

全日

かながわ



11 Nov.2013
No.119
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11月20日発行
第15巻第40号(通巻119号)

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

TOP ARTICLE

基準地価2013

大都市圏の回復、鮮明に

NEWS COLUMN

消費増税—景気はどうなる

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11

Nov.2013
No.119
月号

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.



今月の表紙

— 自然がいっぱいの丹沢湖 —

丹沢湖は1978年に三保ダムの建設でできた人造湖です。秋の紅葉、春の桜など四季折々の自然が楽しめます。ボート、サイクリング、釣り、キャンプなど年間を通して、家族連れなど多くの観光客で賑わい、11月最終日曜日には「丹沢湖マラソン」が行われます。

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、ご協力お願いいたします。

2013(平成25)年11月20日発行(奇数月の20日発行)
第15巻第40号(通巻119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

●海賊と呼ばれた男

— 本部長 秋山 始

●入会運営～会費運営に変えていくためには

— 副本部長 佐々木富見夫

●全体の財務状況把握に注力

— 財務委員長 鈴木 正美

NEWS COLUMN

3

消費増税—景気はどうなる

TOP ARTICLE

4

基準地価2013 大都市圏の回復、鮮明に

TOPICS

6

●みなとみらいで、三菱重、日立が高層ビル—ほか

8

委員会だより／支部通信—川崎・湘南・平塚・横須賀・県央

10

不動産取引 一問一答

自殺事故物件と媒介業者の告知

11

経済活性化の夢を乗せて

2020年オリンピック、東京で開催

12

「住宅購入」は消費税増税後か前か

14

神奈川県と県本部が協定

15

かながわ名所紀行 —鎌倉広町緑地—

16

新入会員名簿／広報委員のつぶやき

17

宅建主任者法定講習のお知らせ

海賊と呼ばれた男

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 本部長 秋山 始

1970年8月18日、三菱重工業長崎造船所で当時世界最大のタンカー「沖ノ嶋丸」25万4772重量トン（DWT）が竣工しました。当時私は出光タンカーが所有するこの巨大タンカーに搭載したコンピュータの保証技師でした。

沖ノ嶋丸の仕事をしてゆく中で出光興産の「日章丸事件」を知りました。日章丸は一世から五世まで存在し、日章丸事件は二世の時に起きた日本国民が誇れる歴史的な事件（快挙）でありました。

1953年3月、日本の小さな石油会社の出光興産が、石油を国有化したため英国と抗争中のイランへ極秘裏にタンカー日章丸二世を差し向けました。英国海軍の海上封鎖を突破し同船は、イラン挙げての大歓迎を受け、アバダンにてガソリン、軽油約2万2千KLを満載、数々の困難・苦難を乗り越え、5月、大勢の歓迎を受け川崎港に帰港しました。

これに対し、英国アングロ・イラニアン社（BPの前身）は積荷の所有権を主張し、出光興産を東京地裁に提訴。この「日章丸事件」は、法廷で争われることになりました。裁判の経過は連日、新聞でも大きく取り上げられ、両者の様々な攻防の後、結局、アングロ・イラニアン社が提訴を取り下げ、出光側の勝利となりました。

イラン石油の輸入は、その後、イランにおいてメジャー（国際石油資本）の結束が再び強化され、1956年に終了しました。しかし、この「事件」は、産油国との直接取引の先駆けを成すものであり、日本人の目を中東に向けるきっかけになりました。また、敗戦で自信を喪失していた当時の日本で、国際社会に一矢報いた「快挙」として受け止められたことも歴史的な事実と思われます。

この事件が起きた頃、私は小学生で騒ぎを知る由もありませんでしたが、その後の歴史の授業でも記憶がなく、表題の書籍「海賊と呼ばれた男」の中でこの詳細を知り驚き、時は異なるものの、自分が何度も往復した航路・地域であり、日章丸の描写がはっきりと目に浮かび、懐かしくもありました。

5月22日、お招きを受けた千葉県本部の定時総会に出席する私は、京葉線の車中でこの「海賊と呼ばれた男」の最終章を読みながら臆面もなく顔を熱くしていました。

出光佐三氏の起業から現在までを記した小説ですが、本人の素晴らしさは言うまでもなく、対峙する官僚、GHQ、元軍人、社員、金融・保険・石油会社幹部などを

はじめとし、随所に現れるキーマンに感動する場面が多く、これは「武士道」が原点なのだ。

彼らは皆「士魂商才」を発揮した武士なのだ。彼らの活躍と真面目で勤勉な国民性で我が国が驚異的に発展することができたのだ。などと一人で感激、頷いていました。

比べて今はどうでしょう？ 最近だけでも開示される情報すら信じるのでできない東京電力、不正融資に懲りないみずほ、恐ろしい保線のJR北海道と大きく病んでいる事象ばかり目立ち、「もう武士道なんてこの国には・・・」と腹立たしく思うことばかりです。

10月15日神奈川県本部研修センターで或る研修会が開催されました。

会員へご案内を差し上げたところ即刻満員となったこの研修、テーマは「既存住宅保険とその活用について」、「住み替え保証の概要について」でありました。当日は夜半から台風の上陸も予想されましたが、全員の真剣な受講で、教育研修委員会の発案で準備したテーマが会員の皆様が欲している研修の内容に合致した確信が持てました。

今後も業を営む上で役に立つツールと情報、必要となるルールをタイムリーに提供申し上げると共に、定期的な開催を開始しましたICT（パソコン）研修もさらに充実を図ります。一方で今回の研修ではテーマに即した会員が利用できるその仕組みを協会が準備・提供することが出来ませんでした。しかし、これらは必要性に気付いた各都府県本部がバラバラに用意するものではないと思います。

現在、総本部では理事長を中心に「会員支援業務特別委員会」も立ち上げ、有用な会員支援の早期実現を計っておりますのでこの様な点も含め改善が進むと確信しています。

更には日政連、役員の皆様が入会希望者に自信を持ってその活動の説明が出来ず、入会者の減少を見ていましたが、こちらでも会長以下新執行部が、会員の皆様に明快な説明が出来き、成果も含め理解頂ける風通しのよい連盟活動の展開に向かい動き始めております。協会もどんどん変わり始めたと感じています。

私も神奈川県本部の運営と共にこれらの総本部での活動もしっかり努めて参ります。

「海賊と呼ばれた男」、武士道を鑑に頑張ります。

入会運営～会費運営に変えていくためには

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 副本部長 佐々木富見夫

やっとのことで今年の記録的な猛暑が終わり、ようやく秋気が心地よく身に染みる季節になってきました。

平成25年度も半ばにさしかかりましたが、秋山本部長が掲げられた重点指針の3点を柱に、県本部運営を積極的に実施しているところであります。

本年度より5人の副本部長に対し、統括業務として各委員会の業務を振り分けられることとなりました。私が係わっていく委員会は、広報委員会・流通委員会・綱紀委員会・組織委員会の四つです。

どれにも共通することは本部長の指針に掲げられている中の一つである「組織基盤の強化」であります。その内訳として1、財政の安定化 2、会員増強が掲げられます。今、県本部として一番に取り組まなければならない課題です。現在、県本部の運営基盤が入会金となっているため、新入会員が入ってこなければ運営が厳しくなります。

最終的な目標として入会金運営ではなく、会員の数を

現在の約2000社から3000社に増やすことによって会費運営が出来るようになると考えています。

これまで以上に、組織委員会が重点としている会員増強対策を支え、広報・流通・綱紀委員会と共に退会防止に努め、会員数の純増を図っていきたいと考えています。

24年度は本店入会者106社に対し、本店退会者は69社となっております。退会の理由として考えられることは高齢による経営継続の難しさや、経営困難などが考えられます。

前者の理由は致し方ないと思われませんが、後者の理由に関しては協会として出来ることがまだまだあるのではないかと考えます。例えば会員同士で多くの情報を共有し、具体的な仕事につなげていくことでフォローができ、協会の活動も活発になっていくのではないのでしょうか。

会員の皆様にも新たに開業される方々に積極的にお声をかけていただき、また既存会員の間でも情報を交換したり交流を重ねて、活気ある県本部にしていきましょう！

全体の財務状況把握に注力

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 財務委員長 鈴木 正美

10月1日、安倍総理は記者会見で、今年最大の国民の関心事とも言える消費税増税の表明をしました。来年3月頃までは建設業界を中心に繁忙が続くと思いますが、その後の反動が心配です。

法人は利益を上げることが存続の第一条件です。昨年度、神奈川県本部は厳しい財政状況を踏まえ、将来の健全な事業体制を構築するために特別委員会を設置して各種の方策を打ち出しました。

財政状況を一部の人のだけでなく全員が関心を持つ（意識改革）、収益拡大のための諸方策（特に新規会員の増加）、経費の削減等が主要提言です。本年度は秋山本部長をはじめ、理事全員が2期目スタートダッシュして、これらの課題に取り組んでいます。

財務委員会の主たる役割は各委員会の事業実施状況を把握し、予算立案や予算執行状況のチェックを行って適正な県本部の財務状況を管理することです。単年度だけでなく、過去からの推移や将来予測を行い、また全日神奈川県本部、不動産保証協会、各支部のトータルを把握し、神奈川県本部全体の財務状況を確認する必要がある

と考えます。

これは全日神奈川、不動産保証協会および各支部は相互依存性があるため、それぞれを合計した視点から財務状況を把握しなければ片手落ちになりかねません。

全日神奈川と不動産保証協会は上半期を迎える時点で、昨年より少しは改善されたものの、依然として厳しいものがあります。主たる要因は期首の新規入会者数が極端に少なかったため、全組織を挙げて緊急対応を図っております。現在、挽回しつつありますが、まだ厳しい状況と言えます。

本年4月の公益社団法人化の認定を受け、来年度予算を従来より早く立案する必要があります。長期的な視点からすると新規入会者数の増加には限界がありますので会費運営できる体質への変換、県本部と各支部の有り方等も検討していく必要があるように思います。

財務委員会は私を含め3名、出来ることは限られますが、皆様の協力を得まして会員皆様が理解・納得できるような財務運営を目指したいと思っております。

消費増税——景気はどうなる

安倍晋三首相が消費税率を来年4月から現行5%を8%に引き上げる方針を決めたことで、景気への影響、行方に関心が高まっている。対応を誤れば、景気回復やデフレ脱却の動きに水を差しかねない。財政再建との両立を含めて、正念場を迎える。

続で改善した。

消費税率の引き上げは1997年4月以来17年ぶり、2度目となる。橋本内閣が税率を3%から5%に引き上げた後、日本経済は停滞と収縮を重ね、15年に及ぶデフレ経済に陥った。このトラウマ体験のせいか、歴代政権は税率アップをためらってきた。

民3党が決めた一体改革の根幹である。

国債の増発を重ねた末に、国の借金総額は1000兆円を超えた。先進国で最悪だが、ここで消費増税を見送れば、国際信用を失って国債が暴落する懸念も市場などから出ている。

日本銀行の9月経済短観は、大企業・製造業の景況感がプラス12を記録し、景気が上向いていることを裏付けた。日銀横浜支店の短観でも、企業の業況判断指数は全産業で6月調査に比べ8ポイント上昇、3期連

しかし、全体的に見て、大企業が利益を設備投資や雇用に回す動きは鈍い。8月の完全失業率は4・1%で、7月より悪化するなどで、7月より悪化するなどで、先行きを楽観できない。中小企業の景況感はマイナス圏にとどまり、大企業との格差が大きい

景気回復の実感が乏しいとはいえ、消費増税で景気を腰折れさせてはならない。先送り論が根強かった中、首相が増税を決断した以上、万全の経済運営が求められる。

増税に伴う影響を最小限にとどめるため、政府は企業減税など5兆円規模の経済対策を策定する。「デフレ脱却と経済再生に向けた取り組みを強化する」とし、復興、防災、安全対策の加速や2020年の東京オリ

ンピックへの対応などを明記した。

5兆円の経済対策は12月の補正予算で対応するが、この中には、住宅を購入した低・中所得層への現金給付3100億円はじめ、低所得者向け現金給付なども含まれる。最大の歳出額は「東京五輪に向けた交通・物流ネットワーク整備」の約2兆円。五輪開催が日本経済再生への追い風になることは間違いない。

今回の経済対策とは別に、リニア新幹線の橋本駅（相模原市）開設も神奈川経済にとって大きなプラスになる。県は年間3500億円、相模原市は産業物流拠点の形成だけでも年間114億円の経済効果をは

そうこうするうちに、日本の高齢化は急速に進み、年金、医療、介護など社会保障費が膨張。年間1兆円規模で増大している。社会保障費の安定財源を消費税増税で確保するのが、自公

復興、防災、安全対策の加速や2020年の東京オリ

まだまだ先の話だが、今夏

の基準地価からも橋本地区の人氣ふりがうかがえる。

8月の住宅着工戸数は前年比8・8%増の8万4343戸で、12カ月連続のプラス。消費増税を控えて不動産市場は活気を増しているようだ。

(YS)



基準地価2013

大都市圏の回復、鮮明に



高層マンションが林立する武蔵小杉駅周辺

2013年7月1日時点の都道府県地価(基準地価)が9月下旬に公表された。神奈川県内の地価は住宅地、商業地、工業地とも、2008年以来5年ぶりに上昇した。上昇地域も大幅に拡大するなど、回復傾向が鮮明になった。東京、名古屋、大阪の三大都市圏でも5年ぶりの上昇になるなど、景気回復を背景に、地価の下げ止まり感が強まった。

県内927地点の平均変動率は、住宅地が0.1%、商業地0.9%、工業地0.6%のプラスに。継続地点のうち上昇と横ばいが占める割合は住宅地で66.7%、商業地で73.1%となり、いずれも前年の2倍近くになった。

住宅地の継続地点615のうち266地点が上昇した。前年より継続地点がやや増えたため、単純比較はできないものの、前年の56地点を大幅に上回った形だ。

上昇地点は横浜が158、川崎が50地点をはじめ、大和、茅ヶ崎市など38地点に上った。神奈川新聞によると、県担当者は「特に都心への接近性に優れた地域、最寄り駅から徒歩圏内の利便性の高い地域を中心に、不動産市況に回復傾向が出始めてい

る」と分析している。

商業地は継続212地点のうち115地点で上昇し、横浜、川崎市が全体の9割を占めた。特に川崎市中原区新丸子2丁目は変動率プラス13.4%で全国1位に。再開発が進む武蔵小杉駅周辺地域には、高層マンションが林立している。等々力緑地に通じる小杉御殿町2丁目の住宅地は6.1%の上昇率で県内トップに。

武蔵小杉駅周辺は駅南側のマンション・ビル建設に加え、今後は北側で日本医科大学病院の建て替えに伴う再開発、複合商業施設建設など大型プロジェクトがあり、地価上昇への影響が大きいようだ。

横浜中華街のある横浜市中区山下町は変動率12%プラスで県内2位、

全国3位だった。東日本大震災で団体客が伸び悩んだ11年調査では下落率が最も大きかったが、前年の0.5%下落から見事に回復した。

東急東横線と東京メトロ副都心線の相互直通運転による連結効果が大きい。埼玉方面からの来訪者が増えているらしく、4～8月の元町・中華街駅の輸送人員は前年同期比10%増の454万人。5月の大型連休では約3割アップしたという。

津波被害の懸念から前年、前々年ともに下落幅が大きかった湘南地域の住宅地はマイナス幅を縮小した。藤沢市鵜沼海岸6丁目がマイナス1.8%、同1丁目が同1.6%、辻堂東海岸4丁目が同1.7%。鎌倉市腰越3丁目が同2.3%、長谷2丁目が同

1.9%だった。県は「いまだに沿岸部は需要が弱い傾向があるようだ」と分析。一方、「順調に回復してきている感触」と新聞紙上にコメントする住宅会社もある。

県西部や三浦半島地域などは下落した。平均変動率がマイナス3%を超えたのは、山北町の3.8%減をはじめ、中井町、三浦市、真鶴町、南足柄市など2市3町。二宮町、湯河原町など5町村はマイナス2%台だった。人口減少や高齢化が進む地域とはいえ、都市部との格差が広がる傾向が見られる。

工業地は0.6%上昇した。首都圏中央連絡自動車道（圏央道）の整備が進む中、物流拠点の魅力が高まる県央地域での上昇が目立つ。厚木市、愛川町ともに約1.5%上昇。愛川町の内陸工業団地に今夏、ヤマトホールディングスの大型拠点「厚木ゲートウェイ」が完成した。

◆住宅地

1㎡当たりの県内平均価格は16万9900円。継続調査615地点のうち、横ばい144地点、下落は205地点だった。

市区町村別の平均変動率は、横浜市は1.1%増で、横ばいの瀬谷区を除く17区が上昇だった。都心への利便性が高い川崎市は1.4%増。中原区の3.1%増をトップに、すべての区で上昇した。横浜、川崎市がけん引する形で県全体が上昇。

浜銀総研の湯口主任研究員は、「景気が回復傾向にあることを反映した」とした上で、住宅ローン金利を低水準に抑えた金融政策が功を奏したことや中古住宅販売の好調、建売住宅販売の堅調な推移を指摘している（9月21日神奈川新聞）。

さらに、消費税率引き上げが市場の回復を足踏みさせる懸念を示しつつも、基調として県内の地価はしば

らく安定的に上昇していく、と推測している。

地価上位5地点をみると、横浜市中区山手町247-6が1位で1㎡当たり45万8000円。2位は横浜市港北区日吉本町1-32-18の同45万5000円。3位の川崎市中原区小杉御殿町2-144-1は45万2000円と、ベスト3が僅差で並んでいる。

4位の横浜市青葉区美しが丘5-23-17は37万7000円、5位は川崎市中原区上丸子山王町2-1319-4の36万7000円で2.2%上昇した。

◆商業地

1㎡当たりの平均価格は40万2000円。継続調査地点のうち73.1%が上昇や横ばいであり、前年比の倍近くに。

リニア中央新幹線の間駅に計画された相模原市緑区の県立相原高校近くにある地点の一つは2.7%増となり、同区平均の0.2%減を大きく上回った。

県西部の山北町は4.1%減、大井町3.1%減など、前年度より下落幅が1ポイント近く拡大した。同じく人口減や高齢化する三浦市、湯河原町なども2～3%台の下落に。

価格上位10地点はすべて前年と同じ。1㎡当たりの価格は30年連続で横浜駅西口（西区南幸1-12-7）の474万円で1位。前年よ6.8%上昇した。2位は西区北幸1-8-4が275万円、3位は中区山下町154-6外が205万円とそれぞれ伸びた。4位の川崎市川崎区駅前本町3-6外が184万円、5位の川崎区砂子2-11-14外が170万円と3～2%台の上昇となった。

上昇率が高い順は、川崎市中原区新丸子東2-907-14の13.4%増を筆頭に、横浜市中区山下町154-6外が12%増、中原区今井南町579-7が7.8%増、中原区新丸子東1-788-5が7%、横浜市西区南幸1-12-7が

6.8%と大幅に伸びた。

◆全国の動向

全国平均は、住宅地がマイナス1.8%で22年連続、商業地が同2.1%で6年連続の下落。しかし、3大都市圏（東京、大阪、名古屋）の商業地は5年ぶりに上昇に転じた。上昇率は平均0.6%。住宅地はマイナス0.1%で横ばい状態になった。

3大都市圏の調査地点のうち、商業地が約5割、住宅地の約3割が上昇した。名古屋圏の商業地は0.7%上昇して東京、大阪圏を上回った。

3大都市圏を除く地方圏は住宅地が2.5%、商業地が3.1%それぞれ下落した。下落幅は縮小したものの、調査地点の9割で下がるなど、大都市との格差が見られる。

大都市ではアベノミクス効果による不動産投資、住宅購入意欲の高まりが見られ、地価の回復基調が広がっている。さらに、消費税引き上げをにらんだ駆け込み需要効果も強まっているようだ。

都道府県別の変動率は、住宅地が愛知のプラス0.8%をトップに、宮城、東京、神奈川の順で続いた。商業地は大阪の同1.1%を筆頭に神奈川、愛知、東京、宮城の順。

東日本大震災の被災地は高台移転や復興事業による需要増で上昇地点が増えた。住宅地では岩手県大槌町の調査地点が30.5%の上昇率で全国1位に。上位10地点のうち9地点を被災地が占めた。1平方㎡当たりの最高価格は、東京都中央区銀座2丁目の明治屋銀座ビル。

▽基準地価

各都道府県が不動産鑑定士の評価を参考に7月1日時点の地価を調べ、国土交通省がまとめて公表している。2013年の調査地点は2万1989地点。国の公示地価（1月1日時点）を補完する役割もあり、土地取引の指標になる。

県内 **みなとみらいで、三菱重、日立が高層ビル**

横浜・みなとみらい21 (MM21) 地区の37街区に、三菱重工業(東京都港区)が高さ165mの超高層ビルを建設し、同社と日立製作所(東京都千代田区)の火力発電システム事業が統合する新会社の本社を置くことを計画していることが分かった。三菱重工の本社機能の一部がある三菱重工横浜ビル(横浜ビル、高さ約152m)の隣接地で、ツインタワーを形成することになる。

計画によると、2015年に着工し、17年以降に使用を始める。既存の横浜ビルを合わせた敷地面積は約2万㎡。新たに建設するのは地下2階、地上32階、延べ床面積約10万8000㎡の超高層ビルで、MM21地区では、横浜ランドマークタワー(296m)、クイーンズタワーA(172m)に次ぐ高さになる。

県内 **横浜産野菜の新メニュー**

JR横浜駅と横浜線6駅の中にあるそば店など13店舗で、横浜産野菜を使った新メニューの提供が始まった。JR東日本横浜支社と横浜市が連携、地域農業の活性化や地産地消の推進を目指した取り組みの第2弾。「駅ナカ」の13店舗で、市内産のコマツナを使ったかき揚げそばやジュースなどが登場する。12月31日まで。

同支社と市は9月、横浜線沿線の地産地消に関する協定を締結。第1弾として鴨居駅改札外コンコースで地場野菜を販売する「鴨居駅マルシェ」を月1回のペースでスタートさせた。新メニューを提供するのは横浜、鴨居、中山、十日市場、町田、淵野辺、橋本の計7駅13店舗。

県内 **消費税引き上げに51%の企業が懸念**

消費税率の引き上げは自社の業績に悪影響を及ぼすと懸念する県内企業が51.1%に上ることが、帝国データバンク横浜支店の調査で分かった。前回調査よりは減少したものの、景気の腰折れにつながりかねない増税を不安視する企業が多いことが見て取れる。

税率引き上げが自社の業績にど

のような影響を与えるか尋ねたところ、42.8%が「悪影響」と回答。「かなり悪影響」(8.4%)と合わせると半数を超えた。

悪影響を懸念する企業が最も多かった業種は「小売」で90.0%。増税前の駆け込み需要の反動を心配する「不動産」(75.0%)が続いた。

県内 **日銀短観 3期連続で改善**

日銀横浜支店は、9月の県内企業短期経済観測調査(短観)を発表し、企業の景況感を示す業況判断指数(DI)が全産業で前回調査(6月)から8ポイント上昇してプラス5となり、3期連続で改善した。DIがプラスとなるのは1年3カ月ぶりで、リーマン・ショック以前の水準まで持ち直した。

会見で竹澤秀樹支店長は「県内経済の緩やかな回復を確認できる結果。売り上げ、収益が改善する中で、設備投資の増加や雇用の改善など、前向きな経済の循環が見られ始めている」などと認識を示した。

県内 **新車販売台数 17%プラス**

神奈川県トヨタ自動車がまとめた9月の県内新車販売台数は、前年同月比17.7%増の2万9950台。エコカー補助金の打ち切りで販売台数が落ち込んだ前年を大きく上回った。好調が続く軽自動車は同41.8%増の7502台、登録車(排気量660cc超)も同11.3%増の2万2448台で、5カ月ぶりに増加に転じた。

登録車のうち、乗用車はハイブリッド車(HV)がけん引し同7.4%増の1万3055台。9月にモデルチェンジしたホンダのフィットは50.2%増の1041台だった。ホンダによると、9月末までの全国の受注台数は目標の4倍近い5万7000台超に上り、そのうち7割以上がHVという。

県内 **三輪電気自動車の実証実験開始**

川崎市中原区のベンチャー企業「日本エレクトライク」(松波登社長)が、三輪電気自動車の実証実験に乗り出した。市内の牛乳宅配業者など5事業所が協力。車に計器を取り付け、半年間、走行距離や電気使用量などを記録し、現行の電気自動車(EV)よりいかに“省エネ”かを検証する。

実証実験に使われるのは、同社が開発や販売を手掛ける1人乗りの「エレクトライク」。電気(Electric)と三輪車(Trike)を掛け合わせた造語で、「二輪車並みの小回りと、四輪車並みの積載量」(松波社長)を兼ね備えているのが特徴だ。

県内 県内マンション販売、前年実績上回る

神奈川県内の8月のマンション発売戸数は前年同月比38.9%増の1274戸で、3カ月ぶりに前年実績を上回った。発売戸数のうち、その月のうちに売れた割合を示す契約率は87.8%。66.8%だった前月に比べて21.0ポイント上昇し、好調の目安とされる7割を上回った。

発売戸数が増加したことについて、不動産経済研究所は「100戸以上の大型物件はほとんど見られないが、物件が比較的多く供給されている」と指摘。即日完売物件は、鎌倉市の「クラウド鎌倉岩瀬(1期)」(110戸、平均価格4875万円、平均倍率1.2倍)だった。

県内の平均価格が前年同月比20.1%減(4028万円)、1㎡当たりの単価が同19.9%減(56.1万円)とともに前年実績を大きく下回ったが、前年に武蔵小杉で平均価格約6300万円の高級マンションが販売されて平均価格を押し上げたため。在庫戸数は前月より46戸減って905戸となった

全国 国際収支、経常黒字が7カ月連続

財務省が発表した8月の国際収支速報によると、海外とのモノやサービス、投資などの取引状況を示す経常収支の黒字額は前年同月比63.7%減の1615億円だった。黒字は7カ月連続。輸出から輸入を差し引いた貿易収支は赤字幅が拡大し、8859億円の赤字。輸出は14.1%増の5兆5267億円、輸入は16.4%増の6兆4126億円。

一方、海外投資から得られる利子や配当などの所得収支は10.0%減の1兆2530億円の黒字で、貿易赤字を補った。

全国 消費税率8%で、14年度は国の増収4兆円強

財務省は、財政制度等審議会(財務相の諮問機関)の財政制度分科会で、消費税率を来年4月に8%へ引き上げるにより、2014年度の国の一般会計税収が4兆円強増える見通しを明らかにした。

国と地方を合わせた増収分は5兆1000億円となる。消費税率3%の引き上げは平年度ベースで約8兆1000

億円の増収となるが、増税初年度は企業などの納税時期がずれることから少なくなる。

財政審の分科会は、14年度予算編成に向けた議論を開始。麻生太郎財務相が出席し「消費税率引き上げに伴い、予算の中身は関心が高くなる。国民が納得できるような予算になるよう議論を」とあいさつした。

全国 年金改革検討は来春以降 財政検証後に

厚生労働省は、公的年金の財政検証を来年春ごろまでに実施し、その結果を踏まえて年金制度改革の方向性を検討する考えを、社会保障審議会(厚労相の諮問機関)の年金部会に示した。政府の社会保障制度改革国民会議は8月、少子高齢化に合わせ給付水準を抑制する「マクロ経済スライド」の強化や、支給開始年齢引

き上げの是非などを検討するよう提言。厚労省はこうした課題への判断材料を財政検証で提示したい考えた。

財政検証は5年に1度、年金財政の持続可能性をチェックする。厚労省は、将来の経済見通しや労働力需給推計などを反映して試算する。

全国 情報通信技術、日本は12位 韓国首位

国際電気通信連合(ITU、本部ジュネーブ)が発表した2013年版の世界の情報通信技術(ICT)に関する報告書によると、12年の日本のICT開発指数は調査対象になった157の国・地域のうち12位だった。前年から順位が四つ下がった。

1位は3年連続韓国で、政府による強化策が奏功する形となった。2位スウェーデン、3位アイスランド、4位デンマークと、北欧諸国が上位を占めた。米国は17位、中国は78位だった。

ICT開発指数はパソコンや携帯電話、固定回線や携帯回線による高速インターネットの普及率などで計算した。

全国 「物価連動国債」の入札実施

財務省は、物価変動に応じて額面(元本)や利子が増減する10年物の「物価連動国債」を約5年ぶりに発行するための入札を実施した。日銀の金融緩和による物価上昇を見込み、国債を安定して消化するのが狙い。

発行予定額は約3000億円。額面に対する金利である表面利率は年0.1%とした。物価連動債は満期時に、その時点の生鮮食品を除く消費者物価指数(CPI)に応じた元本を払い戻す仕組みで、物価が上がれば元本も受け取る利子も増える。これまでの物価連動債は、2008年8月を最後に発行していなかった。

委員会だより

11月から定期勉強会を開催

流通委員会

流通委員会では平成25年度、県本部重要指針の一つでもある、専門研修の充実及び多様化する情報インフラの普及・啓発など会員皆様のレベルアップと資質の向上を目的とし活動してきました。今年度、11月下旬から県本部研修室を利用して「(仮称)不動産流通勉強会」の定期開催を予定しております。

委員会として、会員の皆様は勿論のこと、会員各社の従業員のOJT研修の場として活用して頂きたいと

思います。

又、公益法人の移行に伴い12月上旬よりリニューアルした県本部のホームページが公開されます。

更に統一化を図るために支部ホームページの一部変更や掲載コンテンツの増設などを行いましたのでご期待頂ければ幸いです。

今後とも各委員会及び関係団体と連携を密にし、神奈川県本部の流通事業がリーディングケースになりますよう、会員皆様のご理解、ご協力の程、よろしくお願い申し上げます。



支 部 通 信

川崎支部 有意義だった研修会

平成25年8月27日、住宅保証機構(株)平井秀一氏を講師にお招きし、「中古住宅をとりまく動向及び既存



住宅保険の拡充」について教育研修会を開催いたしました。国が考えるインスペクション内容や、既存住宅保険のラインアップと消費増税に伴

う住まい給付金など、業務に精通するしくみを詳しくご説明戴きました。

9月26日、7月に続き神奈川県土地家屋調査士会常任理事の大竹正晃氏を講師に、「不動産取引に必要な基礎知識2・境界トラブルになった時の解決方法」と題して流通研修会をエポックなかはらで行

いました。

今回は、具体的な事例を挙げて、質問、意見を出し、それぞれがどうするかを考える形式で、会員からは



「有意義な研修だった。このような形で次回も行って欲しい」と大変好評でした。

平塚支部 「県犯罪被害者等支援条例」を学ぶ

平塚支部第1回研修会は、平成25年9月24日午後3時30分より、ホテルサンライフガーデンで開催しました。会員51社が出席、講義は、



県犯罪被害者等支援条例について県安全防災局安全防災部くらし安全交通課主幹・岡正氏が行ないました。

この条例についてご存知の方は、余り多くは無いと思います。我々不動産業者とどんな関係が有るのか、

疑問でした。講義を聞くにつれて、この条例に基づき、県、県警、NPOの連携で「かながわ犯罪被害者サポートステーション」を設置、犯罪被害者に対して様々な支援が行なわれていることを知りました。

その中に緊急避難場所として賃貸住宅の情報提供などをす



るため、不動産業者との連携が必要と言うことです。現実に性被害にあった、女性の切実な告白映像を見ました。支援が必要な方々の約6割は、性犯罪の被害者だそうです。

その後、県会議員の守屋輝彦氏から、県が財政再建に取り組んでいること、臨海部国際戦略特区、ロボット産業特区などを推進していることなど、県政について有益な講義がありました。

湘南支部 「納涼歌舞伎」を堪能

平成25年8月21日(水)、湘南支部恒例の築地経由・歌舞伎鑑賞バスツアーを企画いたしました。当日、8月後半に差し掛かってまだまだ暑さが厳しい中、45名のご参加を頂きました。

最初の目的地、築地に向かう車中では、芸達者なガイドさんの巧みな話術に一同、感心したり、爆笑したりと楽しい時間を共有致しました。あつという間に築地に到着し、ガイドさんや添乗員さんの事前の穴場情

報を頼りに各々、ランチタイムを満喫されておられたことと思います。

食事を終え、一行、歌舞伎座へ。メインイベントの納涼歌舞伎を堪能しました。歌舞伎も時代と共に変化し、観客の皆様にも理解できるよう、伝統文化を受け継ぎながらも固執せず、柔軟に新しい事にも挑戦されている想いは、受ける側にもしっかり伝わり、



より楽しく鑑賞できたと思います。

何よりも女形の所作のそれはそれは美しい事、思わずため息が漏れてしまいま

した。敷居が高いと思われがちな歌舞伎、一度ご覧になられるとよろしいかと思えます。湘南支部はこれからも会員の皆様喜んでいただけるような楽しい企画をご提案していきたいと思えます。

横須賀支部 不動産3団体共催セミナーを開催

第3回不動産3団体共催セミナーは、横須賀商工会議所、(公社)全日本不動産協会神奈川県本部横須賀支部、(公社)神奈川県宅地建物取引業協会横須賀三浦支部の3団体で構成され、平成25年8月28日(水)に開催しました。

今年度は、「アベノミクスで激変する不動産・住宅産業」と題し、株式会社不動産経済研究所取締役名誉顧



問・角田勝正氏を講師に招き、今後に向けた業界の役割について学びました。

吉田雄人横須賀市長へ表敬訪問

平成25年6月30日、2期目に当選された吉田雄人市長に横須賀支部役員が表敬訪問をしました。吉田市長は多忙の中、15分の時間を設けてい

ただき、「空家対策」「人口減少対策」について熱く意見交換をしまのした。

38歳という若い吉田市長ですが、今後も期待したいと思えました。



県央支部 相続や公正証書など学ぶ

平成25年10月10日(木)午後2時より、厚木市文化会館に於いて支部研修会を開催しました。法人71社・74名の出席がありました。

「神奈川の道路整備計画について」をテーマに神奈川県厚木市土木事務所工務部長・手嶋勝夫氏より、なかなか解消されない交通渋滞や交通事故等による道路施設の需要、現在建設中の道路状況や要求さ



れる道路維持管理等をスライドを使用しての講義でした。

次は、「役に立つ公正証書・身近な公証役場、遺言・委任後

見・その他の公正証書について」をテーマに厚木公証役場公証人橋田博氏より、人として誰もが必ず経験する相続の中で私署証書、秘

密証書、公正証書等の遺言の形式があり、それに伴う相続人の権利等や、最近話題になっている非嫡出子の相続分を、嫡出子の2分の1とした民法規定が憲法違反と判断した内容等

を講義頂きました。終了後、双方の講義に数々の質疑応答がなされ、有意義な研修会でした。



CASE 21 自殺事故物件と媒介業者の告知

事例1. 売買 - 従前建物での自殺事故

Aは、アパートを建築する予定で宅建業者Bの媒介で土地を購入したが、その土地の従前建物では3年前に自殺事故があり、すぐに取り壊されていたことを知った。Bは知っていたが説明をしていなかった。建築予定の新築アパートの媒介・管理業務の受託をすることになっている宅建業者Cは、媒介に際し、当該従前建物の自殺事故について説明するか否かで悩んでいる。

① 媒介業者Bの説明義務

建物で自殺事故があったが、建物が取り壊されて存在しない場合、過去の裁判例では、「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を否定することが多い。そうすると、媒介業者Bが説明しなかったことが宅建業法に違反するとまでは言えないと考えられますが、このような場合、トラブルになる可能性は高いことから、告知しておくことが望ましいといえます。

② 新築アパートの賃借人に対する告知

従前建物の過去の自殺事故の存在が、賃借人の住み心地を欠き、居住の用に適さないと感じることに合理性があるといえる特段の事情がない限り、賃借人にも媒介業者にも告知義務はないと考えられます。

事例2. 売買 - 自殺事故物件のウワサと説明義務

売主Aと媒介契約を締結した宅建業者Bが、調査を開始したところ、近隣住民から、当該建物では約半年前に自殺があったらしいという「ウワサ」を聞いた。Aに確認したところ、「親族の一人が病気で亡くなりましたが、自殺ではありません」と明確に否定された。「自殺のウワサ」を告知しておく必要はないか。

取引物件における過去の自殺事故について、媒介業者に積極的な調査義務まではありません。しかし、ウワサ等により当該事故について「知り得る状況にある」とときには、売主に確認するなどの一定の調査義務が生じます。調査により自殺事故の存在が判明したときには、その旨を説明しなければならないのは当然のことです。しかし、売主が事実無根であるとしてウワサを否定したときは、ウワサを説明することが売主の利益を害することにもなりますので、説明することはできません。

(告知書の活用について)

自殺事故等の存在について、媒介業者に積極的な調査義務がないことは前述の通りですが、取引後に自殺事故等の存在が判明するとトラブルになるのは必至です。物

件状況報告書(告知書)の告知事項に『取引物件及び近隣における事故・事件等』の項目を設けて、売主に情報開示の協力を求めます。

事例3. 賃貸借 - 賃貸人の不告知

Aから賃貸アパートの客付を依頼された宅建業者Bは、Aに「アパート内で特に問題になっているようなことはありませんか」と尋ねたが、Aは「何もありません」と答えた。ところが、当該貸室では、約1年前に入居者が自殺をしていたことが分った。借主は、貸主も媒介業者も説明していないとして、貸主及び媒介業者に対し、契約の解除と損害賠償を求めている。

取引物件における過去の自殺事故について、媒介業者に積極的な調査義務まではありませんので、媒介業者が、その自殺事故について知り得なかったときには説明責任を負うことはありません。したがって、当該自殺事故について知り得なかった媒介業者Bが媒介責任を負うことはありません。

一方、貸主は自殺事故の事実を隠していましたので、借主は、当該事故を知り得ず、貸主に対して瑕疵担保責任、債務不履行責任等に基づき契約解除及び損害賠償を請求することができます。

事例4. 賃貸借 - 自殺事故後3番目の賃借人

今回媒介する貸室は約5年前に入居者の自殺事故があった部屋である。本貸室は、事故後最初の借主(2年居住)には、自殺事故の事実を告げて通常賃料の半額、2番目の借主(約3年居住)には同様に通常賃料80%で賃貸していた。自殺事故による特段の影響はないと思われるので、次の3番目の借主には自殺事故は告知せず、通常賃料で賃貸することを予定している。

説明義務はないと考えてもよいか。

都心部のワンルーム賃貸マンションでの自殺事故について争われた東京地裁 平成19年8月10日判決では「自殺事故の後に新たな賃借人が居住をすれば、心理的な嫌悪感の影響もかなりの程度薄れると考えられるとし、当該賃借人が極短期間で退去したといった特段の事情が生じない限り、本件では、当該貸室をさらに賃貸するに当たり、賃借希望者に対して自殺事故があったことを告知する義務はないというべきである」と判示しています。事例の貸室が過去の自殺事故の影響はないといえる状況であれば、先の判例からは告知義務まではないと考えることはできます。

経済活性化の夢を乗せて

2020年オリンピック、東京で開催

2020年開催予定のオリンピック、9月7日東京開催が正式に決定した。ロサンゼルス五輪（1984年）をきっかけに、「五輪は儲かるイベント」と各国の招致合戦が熱く繰り広げられ、マドリード優勢の下馬評を覆し、国際オリンピック委員会（IOC）総会で多くの票を得て決まった。56年ぶりの東京開催、その経済効果は。。。。

東京都では20施設整備 3兆円の経済波及と試算

東京での五輪開催は、インフラ整備の進展、観光客の増加など幅広い経済効果が期待できると予想されており、東証の日本株市場では関連業種、銘柄を中心に相場全般のプラス要因とされている。はたしてその経済効果はどの位のものなのだろうか。

東京都は20年までの7年間で、直接的な経済波及効果が約3兆円になると試算した。コンパクト開催といわれる東京での五輪は既存の施設やインフラを活用するため、新規に建設される施設は少ないといわれている。それでも新国立競技場、水泳会場、バスケットボール会場など、臨海部を中心に五輪関連施設は20カ所整備される。

目玉は総工費1300億円から2000億円といわれる新国立競技場だが、関連の道路整備などや、地方での観光インフラ整備などが活発化する可能性もあり、専門家の中には数十兆円の公共事業になるとの見方をする人もいる。

開催に伴うインフラ整備に関連する建設やセメント業界で、特需が予想されているほか、外国からの観光客が期待されることで、鉄道や空港施設やホテルなどの宿泊施設のにぎわいも見込まれる。また、スポーツ用品メーカーや、テレビ局・広告会社なども宣伝・放送で特需が見込まれる。

道路整備、空港発着枠拡大など すでに建設計画スタート

すでに東京都は、五輪開催を念頭に「2020年の東京」という長期ビジョンをまとめており、2015年度は22の施策に2.7兆円を投じる計画を組んでいる。環状道路の整備や空港の発着枠拡大などは、その一例だ。増加が見込まれる観光客の利便性を高めるために、墨田区押上と港区の泉岳寺を結ぶ全長11キロメートルの鉄道路線がある。成田空港―羽田空

港間の移動を現状の92分から、50分台に短縮しようとの計画もある。

また、東京急行電鉄の蒲田駅と京浜急行電鉄の京急蒲田駅を連絡する「蒲蒲線」、東京都心を囲む環状8号線の地下を利用した鉄道「エイトライナー」など、鉄道路線だけでも五輪に便乗した複数の整備計画が上がっている。

株取引では、既に不動産や建設株が急騰。東証1部33業種の建設株は復興需要が期待された11年3月以来の上昇率を記録した。

横浜への経済効果は？ 経済活性化へのチャンス

不動産関連では、すでに一部で、投機的な動きも出始めているという。建築コストの上昇も深刻になりつつあり、国土交通省のまとめによると、国内の建設業者数は99年度の60万をピークに、12年度は47万まで減少したが、東北復興の本格化、老朽インフラの更新などで、需要は増加傾向。人手不足が顕在化している。今年7月の労働者不足率は2.4%に達したという。

横浜市が目指すのは、公共インフラ整備やインバウンド（旅行客の国内誘致）だ。インフラ面の具体例として、日産スタジアムのオリンピック仕様への改修。交通網では、横浜環状北線（2016年完成予定）、北西線（2021年完成予定）。鉄道では県東部方面への早期整備を検討している。さらに、予定されているリニア停車駅（相模原駅や橋本駅）から選手団や観光客の引き込みを見込んでいる。

また、「最も横浜らしい風景」を念頭に、みなとみらい地区や横浜駅などへの誘致を進めていく計画だ。これに伴い、各ホテルを結ぶピストンバスや市営バス・地下鉄の24時間稼働、会場や羽田空港へのアクセスを整備するという。市では、「オリンピックを単なるイベントでなく、経済活性化のチャンスとしたい」としている。

「住宅購入」は 消費税増税後か前か

安倍晋三首相は10月1日、来年4月から消費税率を今の5%から8%に引き上げる、と発表した。首相は会見で「毎年増えゆく社会保障費は大きな課題だ。デフレから脱却して、経済が再び成長への自信を取り戻し、国の信認を維持、社会保障制度を次の世代に引き渡す」「15年間のデフレマインドによってもたらされた日本経済の縮みマインドを、大胆な経済対策を実行することによって、景気回復のチャンスと、経済再生・財政健全化が両立できる」と述べた。

経済政策パッケージの実行により、消費税率を引き上げたとしても、「その影響を極力緩和できる」と強調、25年度補正予算や税制改正などの経済対策を打ち出した。経済対策では、インフラ整備や雇用拡大策などを実施。低所得者対策として、1人当たり最大1万5千円の一時金を支給する「簡素な給付措置」を導入する。成長軌道を確保するため、企業向けに設備投資減税や賃上げを促す所得拡大促進税制なども拡充する。

消費税増税、住宅ローン減税

景気の腰折れを避けるためにこのような経済対策のほか、賃上げや設備投資を行った企業に対する減税も検討する。

17年振りのこの消費税増税は不動産業界にも大きく影響する。住宅を購入する際の建物価格や建築工事費用、住宅取得に必要な諸費用の一部などが増税の影響を受ける。

「住宅取得に関して消費税が課税される対象」

- 住宅の建物価格（土地は非課税）
※消費税課税事業者ではない個人や免税事業者などが売主の場合を除く
- 土地の造成・整地費用など
- 建物の建築工事やリフォーム工事などの請負工事費用
- 不動産会社に支払う仲介手数料
- 住宅取得に必要な諸費用の一部（住宅ローン融資手数料、司法書士報酬など）
- 駐車場の賃料（住宅の賃料は非課税）
※マンション敷地内の管理組合が管理する駐車場を除く

しかし、高額消費である住宅については、増税の影響が大きいため、減税措置と給付金で増税の負担を軽減することが決まっている。減税措置の中心となるのが、「住宅ローン減税」の拡充だ。年末のローン残高の1%を10年間にわたって所得税から控除するもの。現行の住宅ローンの控除対象限度額は2000万円なので、10年間で最大200万円まで控除されることになる。

消費税が8%または10%が適用された場合は、住宅ローンの控除対象限度額は4000万円まで拡大されるので、10年間で最大400万円まで控除されるという。ただし、所得税の納税額が限度となるので、所得税から控除しきれない場合は、翌年の住民税からも控除できている。こちら、消費税が8%または10%が適用された場合は、控除枠を拡大する（最高で年間9.75万円→13.65万円）ことになっている。

「住宅ローン減税制度」の概要

1. 一般

○控除対象借入金等の額

次の借入金等（償還期間10年以上）の年末残高

- (1) 住宅の新築・取得
- (2) 住宅の取得とともにする敷地の取得
- (3) 一定の増改築

○対象住宅等（主として居住の用に供する）

- (1) 住宅の新築 …… 床面積50㎡以上
- (2) 新築住宅の取得 …… 床面積50㎡以上
- (3) 既存住宅の取得 …… 床面積50㎡以上
築後20年以内（耐火建築物は25年以内）又は地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準に適合すること
- (4) 増改築等 …… 床面積50㎡以上

○適用居住年

平成21年～平成25年居住分 控除期間：10年間

○控除額等（税額控除）

借入金等の年末残高×控除率（図1）

○所得要件 合計所得金額 3,000万円以下

○適用期限 平成25年12月31日

2. 認定住宅の特例（認定長期優良住宅・認定低炭素住宅）

○控除対象借入金等の額

次の借入金等（償還期間10年以上）の年末残高

- (1) 認定住宅の新築・取得
- (2) 認定住宅の取得とともにする敷地の取得

○対象住宅等（主として居住の用に供する）

- (1) 住宅の新築・認定住宅であること
床面積50㎡以上
- (2) 新築住宅の取得・認定住宅であること
床面積50㎡以上

○適用居住年

平成21年～平成25年居住分 控除期間：10年間

○控除額等（税額控除）

借入金等の年末残高×控除率（図2）

○所得要件 合計所得金額 3,000万円以下

○適用期限 平成25年12月31日

【図1】

居住年	借入金等の年末残高の限度額	控除率	最高	合計最高控除額
21年	5,000万円	1.0%	50万円	500万円
22年	5,000万円	1.0%	50万円	500万円
23年	4,000万円	1.0%	40万円	400万円
24年	3,000万円	1.0%	30万円	300万円
25年	2,000万円	1.0%	20万円	200万円

【図2】

居住年	借入金等の年末残高の限度額	控除率	最高	合計最高控除額
21年	5,000万円	1.2%	60万円	600万円
22年	5,000万円	1.2%	60万円	600万円
23年	5,000万円	1.2%	60万円	600万円
24年	4,000万円	1.0%	40万円	400万円
25年	3,000万円	1.0%	30万円	300万円

*認定低炭素住宅については平成24年又は平成25年に居住の用に供した場合に適用

国土交通省によると、89年の消費税導入や97年の増税の際には、実質的に約20万～30万戸もの需要減があった。今年は、9月契約分までは来年4月以降の引き渡しでも現行税率（5%）が適用されるため、駆け込み需要が発生。8月の住宅着工戸数は12カ月連続で増加し、首都圏のマンション発売も8月まで4カ月連続の増加となった。

問題は10月以降の動向だ。同月契約分から新年度引き渡しの物件には新税率（8%）が適用されるが、不動産アナリストは、同月以降「反動減は数カ月にとどまるだろう」とし、理由として「景気に対する不安感の後退や住宅ローン減税の効果」を挙げている。

負担の増減と給付金のバランス

まず消費税が5%から8%に増税されるとどのような影響があるかを試算すると、

【消費税5%の場合】建物2,500万円(仮に)×5%=125万円

【消費税8%の場合】建物2,500万円(仮に)×8%=200万円

結果、消費税増税では…75万円の負担増となる。

次に住宅ローン減税が有利になることで、どれくらい影響があるかを試算すると、

【2013年の住宅ローン減税】住宅ローンの各年末残高（ただし2,000万円まで）の1%が最大控除額なので、10年間の合計は200万円。

【2014年4月以降の住宅ローン減税】住宅ローンの各年末残高（ただし4,000万円まで）の1%が最大控除額なので、10年間の合計は約316万円（実際に払っている税金や、各年の住宅ローンの残高などから試算）。

つまり、消費税増税後はケースによっては負担減となる。この場合「消費税が8%になるまで待つ方がよい」という場合もある。

このように、消費税増税によるマイナス分と住宅ローン減税のプラス分とを比較すると、消費税が5%のうち家を建てるべきか、8%になるまで待つべきか、が変わってくる。しかし、これも個人差がありそれぞれの条件によって大きく違ってくる。

さらに住宅ローンの金利が上がることも考えに入れる必要がある。

また、すまい給付金制度も利用したい。すまい給付金とは、消費税率引き上げによる住宅取得者の負担を緩和するために導入される制度で、消費税率8%時は収入額の目安が510万円以下を対象に最大30万円、10%時は収入額の目安が775万円を対象に、最大50万円が給付される。（国土交通省「すまい給付金」ホームページより）

中古住宅への影響は

住宅ローン減税の対象となる中古住宅の条件は、木造建築は築20年以内、耐火住宅は築25年以内・耐震基準に適合している事が証明された住宅（築年数は問わない）・既存住宅売買瑕疵保険に加入している住宅（築年数は問わない）となっている。リフォーム工事の場合は、一定の「耐震」「省エネ」「バリアフリー」のリフォームを行った場合は、それぞれに減税制度が用意されている。対象となるリフォーム工事を想定している場合は、増税分と減税制度を比較して実行したい。

「犯罪被害者等への民間賃貸住宅の 媒介等に関する協定」を締結しました

神奈川県と公益社団法人全日本不動産協会神奈川県本部は、平成25年10月28日、犯罪被害者等への民間賃貸住宅の媒介等に関する支援について、次のとおり協定を締結しました。

1 目的

犯罪被害に遭い、従前の住居で引き続き生活ができない悩みを抱えている犯罪被害者等に対し、民間賃貸住宅への入居に関する支援を行うことにより、犯罪被害者等の生活の早期回復を図ることを目的とします。

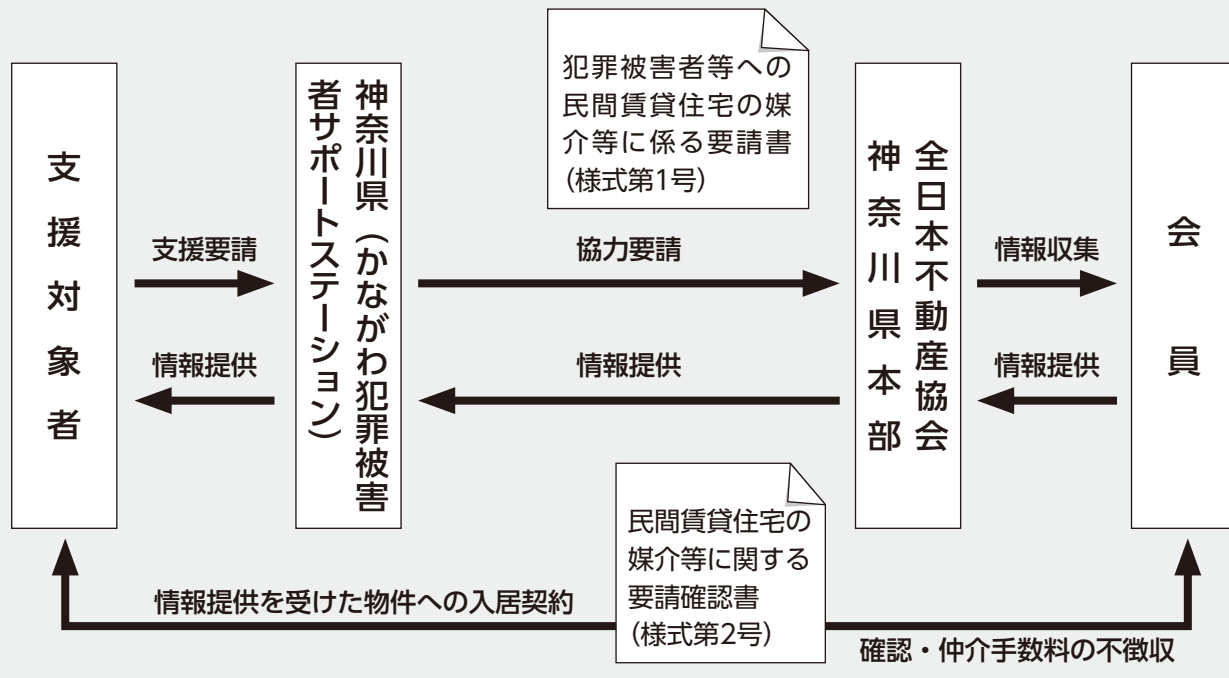
2 協定内容

- (1) 犯罪被害者等の希望に沿った民間賃貸住宅に関する情報提供
- (2) 犯罪被害者等の入居契約時における仲介手数料の無料化

3 運用開始日

平成25年12月2日(月)

【協定に基づく協力業務の流れ】



【会員の皆様へのお願い】

- 犯罪被害者等の置かれた状況や支援の必要性についてご理解いただき、支援対象者に対する情報提供が、円滑かつ迅速に実施されますようお願いいたします。
- 知り得た支援対象者に関する個人情報については、他に決して漏らすことなく、法令等に基づき適切に取り扱われますようお願いいたします。

鎌倉広町緑地



古都の貴重な丘陵地

10月になっても台風続きの合間を縫って、平日の昼下がり、鎌倉の広町緑地を散策した。森は鎌倉市の南西部・腰越地域にあり、広さ約48ヘクタール。都市緑地としては首都圏有数の規模を誇る。複雑に入り組んだ谷戸を歩くと、秋の気配が静かに迫ってきた。

鎌倉といえば、鶴岡八幡宮や大仏様を思い浮かべても、広町緑地となると「ハテ、どこだろう?」と首をかき上げる人が多いだろう。

場所は鎌倉山と腰越港を東南に結ぶ線上にある。湘南モノレール「西鎌倉」駅の東側に広がる丘陵地である。御所ヶ谷、竹ヶ谷、室ヶ谷など、「谷」の付いた谷戸が点在し、複雑に入り組んでいる。一部に急傾斜地があるから油断は禁物。

鎌倉時代、広町周辺は京都から鎌倉に入る玄関口だった。険しい谷が敵の侵入を阻んだことを連想させる。

西鎌倉駅から御所ヶ谷を経て緑地に入るコースが便利と聞いて、歩いてみる。住宅地を抜け、10分ほどで森の入り口に着く。うさぎ山の細道を登ると、青い竹笹が茂って夏の余韻を感じた。

尾根伝いにノコンギクやススキを眺めながら歩く。大学生らの調査によると、外周コース沿いの一帯には

200種を越す植物と90種の樹木が分布する。

雨で滑りやすくなった道をゆくと、シンボルツリーの山桜、桐、榎などの巨木が迎えてくれた。うっすらと紅葉らしき気配が漂う。クヌギやコナラの下には、どんぐりが転がり、のどかな里の秋を感じさせる。晩秋の紅葉が期待できそう。そして、春は山桜の名所として知られる。

一帯には、シイ、カシなどの照葉樹林帯が広がる。三浦半島に多く見られる独特な景観だ。

自然保護団体やNPO法人がネット上に公開している地図を見ながら歩くが、土地勘がないために迷路に入り込んでしまう場面も。

外周コースを1周して元の御所ヶ谷入り口に戻るまで、2時間ほどかかる。歴史と文化遺産の宝庫・鎌倉だけに、この広町緑地を中心に、名所・旧跡をめぐる散策コースはたくさんある。

森から江の島を目指せば、途中に満福寺や龍口寺がある。鎌倉山から棟方版画美術館へのルートもある。中でも、鎌倉山から長谷寺～鎌倉大仏に至るコースはやや手ごわい。かなり急な坂があるから、しっかりした靴をどうぞ。

広町緑地を開発から守ろうとする動きは40年以上前からあった。武家の古都・鎌倉の貴重な丘陵地を後世に残そうと訴える市民団体などの動きに応じて、鎌倉市も平成15年に、緑地を「都市林」として保全することにした。いろいろな事情から、都市林公園の開園は平成27年の見通し。

さて復路は一。趣を変えてJR北鎌倉駅へのコースを選んだ。鎌倉山から北東側に向かって歩くこと1時間半ほど、鎌倉五山のひとつ浄智寺の脇に出た。近くにある「縁切り寺」の東慶寺に立ち寄った。1285年に北条時宗夫人が開山したとされる古刹だ。江戸時代、夫と縁を切りたい女性が寺に駆け込んだ寺として知られる。

◆アクセス

湘南モノレール（大船～湘南江ノ島駅）西鎌倉駅で下車。このルートが分かりやすく便利とされる。腰越方面に向かって2～3分歩き、「ガスト」手前を左折、閑静な住宅地を抜けると約8分で「御所ヶ谷入り口」に。広場脇の小道から広町緑地に登る。一周コースのほか、鎌倉の各方面に向かう散策路が整備されている。地図を用意すると便利。



平成25年9月～10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
H25.9	(1)28610	(株) カーサプランニング	澤 政一郎	相模原市中央区上溝4419-35	042-762-4999	相模原支部
	(1)28607	ハウジング・ラボ横浜 (株)	小笠原孝之	横浜市都筑区仲町台2-1-12	045-949-5255	横浜支部
	(1)28608	Consulting Team (株)	山本 百代	横浜市磯子区氷取沢町150-4-2棟309号	045-550-4211	横浜支部
	(1)28619	(有) 坪井企業	坪井 修	相模原市中央区田名5953-3	042-761-6412	相模原支部
	(1)28628	(有) クレイドル	松本 泰幸	横浜市神奈川区鶴屋町2-12-1 鶴屋町第2ビル	045-321-3878	横浜支部
	(1)28623	(株) ランタナハウス	門脇 和也	横浜市金沢区六浦東1-22-6	045-349-2539	横浜支部
	(1)28625	ベルックホーム (株)	岩井 修一	横浜市西区楠町5-16 横浜コーヨー十番館301	045-321-3710	横浜支部
	(1)28622	(株) REARC	成瀬 篤司	横浜市神奈川区六角橋1-32-7	045-438-2730	横浜支部
	(1)28640	和み不動産 (株)	鈴木 邦紀	横浜市中区常盤町5-62 馬車道常盤ビル7F	045-226-3115	横浜支部
(1)28643	(株) ザ・ハウス	山橋 俊大	横浜市西区浅間町1-6-11 サンシャイン井上2F	045-412-0222	横浜支部	
H25.10	(1)28652	(株) トリム	赤田 勇一	横須賀市久里浜1-5-11-503	046-833-3540	横須賀支部
	(1)28633	(有) ニノミヤ	二之宮 収	平塚市西八幡2-17-32	0463-75-9097	平塚支部
	(1)28658	徳増木材林業(株)	徳増 正一	鎌倉市笛田1-8-1	0467-32-5929	湘南支部
	(1)28656	大輪貿易(株)	中田 文耀	横浜市中区山下町106-3 ラポール元町401号	045-641-8674	横浜支部

広報委員のつぶやき

季節の移り変わりは早いもので、暑い暑いと言っていた夏も終わり、今は秋真っ盛り、当広報委員会も大久保委員長以下新しいメンバーとなり、「全日かながわ」も早や2号の発行となりました。

世の中の情勢も、消費税の増税が来

年4月に本決まりになり、我々不動産業者としては、増税前の駆け込み需要を期待するとともに、増税後は実務面でその運用をいかに適切に行っていけばいいのかが、注目されているところではないでしょうか？

※9月号で秋山委員がお願いしました、「自慢のフォト」は会員の皆様に浸透していないのか、まだ、十分集まっていない状況です。今月号でも再度お願い致します。どしどし応募下さい(ほっこりフォト係)！！

(片山)

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。

【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

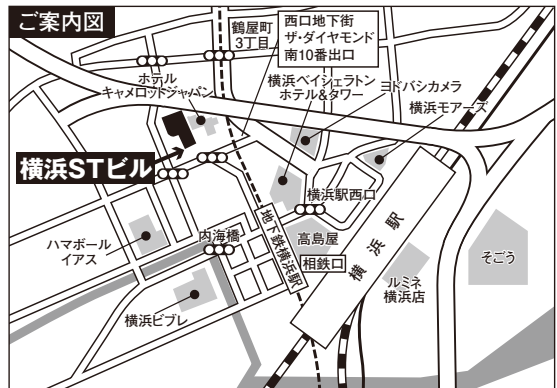
10時～16時(12時～13時は昼休み)

※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



入会のお願

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