

全日

かながわ



Mar.2018
No.137
3月号
KANAGAWA

2018(平成30)年3月20日発行
(年4回 6・9・12・3月の20日発行)
第15巻第58号(通巻137号)
平成14年4月19日第三種郵便物認可

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

平成30年度 神奈川県本部 事業日程表

NEWS SCOPE

旧吉田茂邸が絶好調
10カ月で9万人来館
—ほか



県本部会員心得

公正
品位
規律
信頼
感謝

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。

2018(平成30)年3月20日発行
(年4回 6・9・12・3月の20日発行)
第15巻第58号(通巻137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
●ウイスキーがお好きでしょ
——本部長 秋山 始
●アマチュア・高校野球審判に打ち込んで
——理事 片山 好正
- 3 不動産取引の現場から
——赤塚トラスト不動産(株) 赤塚 法明代表取締役(湘南支部)

4 支部通信——横浜・横須賀・西湘・川崎・湘南・県央・相模原

6 委員会だより

TOPICS

7 新東名が「県内初」の開通—ほか

NEWS SCOPE

- 8 ▶旧吉田茂邸が絶好調
▶〘ホテル戦争〙、再燃か

10 第8回Jr.サッカー大会横浜支部長杯
寒風突いて熱闘！

不動産取引 一問一答

11 マンションの管理・修繕と取引における留意点

12 横浜市建築局から違反建築防止に向けたご協力をお願い

13 神奈川県警察からのお知らせ
組織広報委員のつぶやき
県本部からお願い

14 かながわ名所紀行 ——高麗山・湘南平——

15 平成30年度 神奈川県本部 事業日程表

16 新入会員名簿

17 平成30年度 宅地建物取引士法定講習日程のご案内

ウイスキーがお好きでしょ

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 本部長 秋山 始



2005年、総本部事務局を初めて訪れた時、皆様のデスクトップパソコンをみて驚きました。私が前職で担当していたスコットランドで製造していた「apricot」だったので。評判は伺いませんでしたが、悪い評価では無かったようでした。しかしこのDTは既に情報処理事業の経営方針により当地での製造を中止しており、このスコットランドのパソコン工場を穏やかに閉鎖することが私の最後の大きな任務でありました。

当時はバーミンガム、エディンバラ、丸の内、鎌倉を頻繁に往き来し、気が狂うような忙しい日々を過ごしておりました。そんな中でも現地での週末は絶対に出勤せぬ様にトップから厳命されており、時間の消化に困り果て、思いついたのはサーモンフィッシングでした。そこで現地従業員から勧められた有名な釣り場であるスペイ川へ同行しました。釣りは嫌いではないのですが、その地で幾つかのウイスキーの蒸留所を見つけ、調べるとここはスコットランドのシングルモルトの主要産地6つの内の一つのハイランド地方でした。その中でもスペイ川流域はスペイサイドと称され、スコッチシングルモルトを殆ど知らなかった私は風土も含めすっかり虜になってしま



ザ・マッカラン蒸留所を象徴する「イースターエルキーハウス」

い、滞在地からの距離はありましたがこの両地域の蒸留所通いが始まりました。まずは勉強から。

小学校で習った覚えのある泥炭(PEAT)とは?から始まり、ウイスキー造りの歴史、製造工程の見学、味や香り等々を。どの蒸留所も日本から来た私を快く迎えてくださり、丁寧な説明付きで試飲も充分すぎるほどさせて頂き、何だかスコッチウイスキーが、シングルモルトが、判った様な気になったことを覚えています。

それまでウイスキーと云えば米国で「世界のどこへ行ってもシーバースリーガルと云えば間違いない」と教えられていたこともあり、素直にどこでも「チーバース」と言い続けていました。銘柄も他にはバルンタイン、ジョニーウォーカーくらいしか知らなかった私でした。

私の蒸留所巡りも約1年間の任務終了とともに終わりましたが、この間スコットランド北部のあちこちを見聞し、本当に魅せられてしまいました。最後に任務終了後にトップから「フォートウィリアム(北部の町)に行つて必ずゆっくりと夏季休暇を過ごしてくることを」厳命され、そこで更にスコットランドの素晴らしさを体中で感じ、本当に思ってもいかなかったご褒美を頂いたと今でも感謝しています。

結局、あまり飲むことの少なかったウイスキーはシングルモルトに誘惑され、当時何も知らなかった私は「スペインからシェリー酒の樽の入手が難しくなつて……」と所長が嘆いていたその蒸留所がつくるフルーティ(シェリー酒風味?)な「マッカラン」がお気に入りでした。大差は感じませんが、2015年スコッチ世界1位の「グレンリベット」2位の「グレンフィディック」よりも当時から変わらず愛しているウイスキーです。

今でもあの「ウイスキーがお好きでしょ……」を耳にすると、記憶は入り混じりながらも、キツかった任務、あの蒸留所の佇まい、素敵な経営者の皆さんなどスコットランドの自然・風土・人を思い浮かべています。

機会があればもう一度ゆっくり旅をしてみたいなど。

閑話休題

我々の不動産保証協会は平成23年12月に、全日本不動産協会は平成25年4月に公益社団法人に移行しました。その後数年が経ちました今、更に業界を取り巻く環境も大きく変化しています。IT重説あり、インスペクションあり、空き家問題あり、民泊あり、人口減少あり、更には民法の改正、ICT、

IOTの進化及びAIの我々領域への侵入、BIGデータの活用等々があり、将来の業界の繁栄(生き残り)に向け組織も会員各位も取り組んでゆかねばなりません。更には公益社団法人としての活動の活性化もあり、我々にも変革が必要になって来ています。

総本部からも研究の成果として新たな提案・指示も届いて参るでしょうが県本部としても座して待つわけには参りません。

既に3年前に立ち上がっています組織活性化委員会が活動中であり、更には今期には専務理事を中心とし、副本部長、支部長、総務・財務委員長で構成する組織運営検討ワーキンググループも将来を見据え、県本部運営会議に答申すべく活発に検討を重ねております。

既に何度か会員各位に説明申し上げご理解をお願い致しております通り、今後は例年の協会運営とは異なる動きも出て参ると思いますが、この様な背景もご理解頂き、前向きに変化を受け入れ、ご協力願いたく存じます。

大変なことばかりですが、たまには夜は静かに思いに耽り、ウイスキーでも飲みませんか。

アマチュア・高校野球審判に打ち込んで

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 理事 片山 好正

多士済済一わが県本部にも、すぐれた人材が多く集まっています。隠れた才能・技能を持つタレント性豊かな、知る人ぞ知る“あの人この人”の5回目。



これ、春のセンバツで初戦敗退した横浜高校が春季大会決勝戦で接戦の末、向上を破って優勝した時の私です。スマホのトップ画面にもアンパイア姿を入れています。全日の名刺のほかに「平塚市野球協会審判長」の名刺を持つようになったのは十年ほど前になりましたか。神奈川県野球連盟に所属し、主に軟式がメインですが選抜されて高野連に登録、高校野球の春秋の大会に審判を務めています。ある程度レベルを要求されるのでシビアになりますね。

県内には高校野球の審判が270人ほどいて、夏の大会には割り振られて試合に臨みます。私も以前はそうでしたが、会社勤めのサラリーマン、公務員、弁護士さんなど本業をもっているボランティアなんです。もっとも有休が取れるサラリーマンが多いとはいえ、有休など無いに等しい不動産屋は珍しいでしょうね。

そもそも野球審判になったきっかけは32歳ごろ、息子の少年野球のコーチをやっていたときに、練習試合があると親が交代で審判になったのですが、ルールなど細かいことが分かっていないものだから、セーフなのをアウトにしたりして、これでは子どもがかわいそうと思い講習を受けたのが始まりでした。ボール競技とはいえ中学はテニス、高校はハンドボールで野球とは縁がなかったのですが、社会人になって建設会社勤めをしていたときは、社内野球があり審判も2人いて、面白いなどという感じは持ちました。

今の不動産会社で独立したのは50歳のとき。その前は

建設会社を退職、自分で建設関係の企画事務所を持ちながら、お手伝いしていた現在の宮大不動産を継いだのでした。審判ボランティアは最初、少年野球が主だったのですが、だんだん上のレベルをやってみたいと思うようになりました。

たまたま地元にある県立平塚湘風高校野球部の監督に「高校野球の審判やってみませんか」と声を掛けられ、軟式の世界から硬式球の審判にも活動の場が広がりました。すっぽ抜けた投球が胸にズシンと当たったときは、プロテクターを着けていたとはいえアザができました。

どの世界にもある誤審ですが、高校野球審判3年目ぐ

らいでしたか、平日のナイターになった春の大会の法政二高と足柄高校のゲームで“幻のホームラン”になったことがありました。外野スタンドに飛び込むホームランでボールデッドになっているのですが、打者が一塁コーチとハイタッチとしたのを見て一塁塁審がインプレーと勘違いしてアウトのコールをしてしまいました。私は三塁塁審でしたが、審判は球審、塁審4人でクルーとなり



● 県高校野球春季大会での向上一横浜の決勝戦で6回裏、
● 横浜1死三塁からの本塁生還ならずタッチアウト。
● 球審は片山理事=2014年5月4日(朝日新聞掲載)



判定ミスは連帯責任。ストライク、ボールの判定一つとっても試合の行方を左右するだけに、完璧はあり得ないとは思いますが責任重大です。

審判ボランティアを続ける理由ですか？ メリットとして今は審判長として技術を含め若手を指導する立場にありますが、商売的には「真面目に正しく対応してくれる、悪いことはしない」とお客さんに思われることでしょうか。それと高校生の一生懸命プレーする純粹さに触れられたこと。パワーをもらえます。

ことしも3月11日から軟式野球の春季大会でシーズン開幕。またマスクを被った大柄183㌢、体重77㌔の偉丈夫の姿が球場にお目見えする。



湘南の玄関口にオフィスを構えて

鎌倉・逗子から平塚・大磯まで、東西に相模湾を望む湘南ベルトの中心・藤沢。日本百景の一つで奈良時代から修行、参詣の対象として親しまれ庶民を集める江の島をかかえ、文字通り「湘南ブランド」の代表格だ。その玄関口のJR東海道線と小田急線、江ノ島電鉄の駅から東南一帯が南藤沢の町名で、繁華街を形成している。国税庁発表の2017年県内の最高路線価でも駅南口広場通りは1平方メートルあたり117万円、対前年変動率プラス1.7%と県内税務署別でも横須賀や平塚、相模原を上回って13位にランクしている。駅南口から400メートルほど、国道467号の南藤沢交差点を渡って二つ目のブロックにオフィスがある。

開業1年半、成約の8割は紹介のネットワークで

「2016年10月開業ですから、まだ1年半ほど。特徴といえば、新規の顧客集めをしていないことでしょうか。去年の取引成約の8割は友人、知人、取引のあったお客さまなどからの紹介です」。

開業一番、38歳の青年社長からの会社紹介は意外だった。一般的に不動産会社のイメージといえば、通りに面して看板やのぼりにポスター、ガラス窓に物件の貼り紙のオンパレードだが、オフィスは表通りから入った裏通りの6階建てビルの5階。ビル壁面に縦に並んだ各階の“入居企業名”表示のみで、その一つに社名を見出すだけだ。

2月にアップしたばかりというホームページ(<http://akatsuka-t.com/>)は、江の島と片瀬海岸の砂浜を配した夕景などをスライドして見せるワイドなカラー写真をトップに、シンプルだが洗練された自信作。写真に埋め込まれた「～We Love Shonan～湘南で、ワクワクしよう!!」のキャッチコピーは、生まれも育ちも、そして社会人となつての会社勤めも藤沢ということに対する思い入れを顧客にも伝えたい一心がうかがえた。

現場の泥臭さが不動産業界で生きる道に

大学を卒業後、大手不動産会社に入り不動産売買の仲介業務を12年担当、営業センター所長を1年半務めた。「それも勤務地は大船、茅ヶ崎、藤沢、辻堂と湘南の地元ばかり。同業他社、地元の顧客とのネットワークも広がってラッキーでした」。大学2年の時に親戚に「資格の一つでもとっておけば就職に有利」と勧められ、宅地建物取引士の資格を取得した。配属された出先店で現場の地域を回る日々を送るうち、「何というか厳しくも人間の血が通った仲間との付き合い、上司の気遣いや温かさを感じさせてくれた“現場の泥臭さ”が自分に合っている」ことが、不動産業界で生きる道へ背中を押してくれたという隠れたエピソードも披露してくれた。「いま思



うと間違いない選択だったし、そう決断しなければ今の自分はなかった。人と関わり合っていくのが自分の性分に合っているんだと、はっきり言えます」。

“全国区の湘南”で喜んでもらえることを

そして独立の決断は、この地湘南・藤沢で生きていくためには異動によって勤務地が変わらなくてよい自分の会社をここで立ち上げることに行き着いた。江の島は2年後の東京五輪でセーリングの会場になるし、4年前の民間調査で「主婦が幸せに暮らせる街ランキング」で藤沢市が1位になり、2012(平成24)年には市の人口で中核市の横須賀市を抜いて横浜・川崎・相模原市に次ぐ県内4位となった。歴史もあり海に近く、自然、景勝地が多く大型の商業施設、高い教育環境や小児医療費の助成、子育て支援も充実した“全国区のブランド力”を持つ湘南。この1年あまりは1人で切り盛りしてきたが、「自分の仕事の価値を広く提供していくためには同士の求めたい」という。

会社の売りは顧客の目線に立って100%進めていくこと。ホームページにもメッセージしているように、「すべてのお客さまに『あなたに頼んでよかった!』と心から喜んでもらうこと」をあげる。そのポリシーを体現するために意識していることは、1秒でも早く顧客にレスポンスを返し、いつも感謝をもって接することという。電話の応対も「お電話、感謝しています」で始まる。社名にある「トラスト」、自分と顧客をつなぐのは「信頼」(Trust)という意味だった。

2011(平成23)年3月の東日本大震災に津波の恐ろしさを目の当たりにしたことで海や川のそばは、しばらく物件がぱったり止まり、値下げしても売れない日々が続いた。「今では川に面したマンションの1階でも住みたい気持ちで動くくらい取引になります」。最近、ランニングを始めた。「最初は何が楽しいのかなと思っていましたが、距離が伸びるにしたがって気持ちよく、楽しい気分が食事もおいしい。走り切った達成感というのでしょうかね」。

デスクの後ろ、知人から開業祝いにももらった「あきない」の詩句が気に入って額に入れて飾っている。「商売はあきないというそれはおもしろくてしかたないから…『勝売』をしているのか あきない商売をしているのか」とあった。代表の生き方を思わせた。

支部 通信

2018.03

各支部から届いた 平成29年12月～30年3月の 活動報告をご紹介

横浜支部

行政書士及び平成29年度 新入会員情報交換会・懇親会

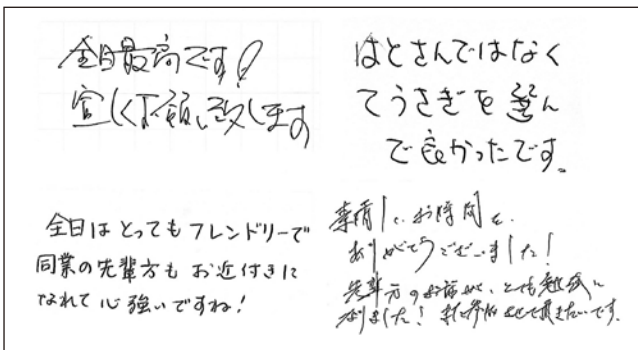
平成30年1月30日(火) 18時より、クルーズ・クルーズ横浜において支部資格審査委員会が主体となり、新規入会の紹介をいただいた行政書士の皆さま及び平成29年度横浜支部にご入会・お仲間となっていたいただいた新入会員の方々、支部長・副支部長・資格審査委員会の総勢43名で情報交換会及び懇親会を開催致しました。



柿内資格審査委員長の挨拶

また、当日はゲストとしてお招きした「湘南信用金庫」及び「税理士」の方から、ローン融資並びに税についてのお話もあり、出席者全員から「一言コメント」をいただくなど、名刺交換を挟みながら、終始和やかな雰囲気では盛り上がりました。

何と！ ご参加くださった方から、全日に対して席名札の裏にあたたかな嬉しいコメントをいただきましたので、一部ご紹介させていただきます。



全日最高です！
全日最高です！
全日最高です！
全日最高です！
全日最高です！
全日最高です！
全日最高です！
全日最高です！
全日最高です！
全日最高です！

はとさんではなくてうさぎを愛んで良かったです。
全日最高です！
全日最高です！
全日最高です！
全日最高です！
全日最高です！
全日最高です！
全日最高です！
全日最高です！
全日最高です！

横須賀 支部

支部研修会及び 賀詞交歓会を開催

平成30年1月16日(火)にセントラルホテルにおいて、横須賀支部研修会を開催しました。

研修会は「民法改正について 基礎編」と題し、高橋法律事務所に所属しておられる弁護士影山愛さまを講師にお招きして、ご講演いただきました。



宅地建物の取引においても相応の知識が必要となるため、参加された会員も講師の内容の濃いお話に、熱心にメモをとる様子が見られました。

また、民法改正は幅広く、1度の研修では全てをカバーしきれないため、今回の研修は基礎編とし、数回にわたり研修を行う予定となっております。

支部研修会の後には支部賀詞交歓会も行われ、横須賀市長、ほか大勢のご来賓のご臨席を賜りました。賀詞交歓会は終始和やかな雰囲気、会員相互の懇親やご来賓の方々との懇談、支部研修会と大変有意義な1日となりました。支部研修会開催のためにご協力くださいました方々に心より感謝申し上げます。



今後も、会員の皆さまが積極的に参加できる研修会などを企画してまいりたいと考えております。

西湘支部

平成29年度第2回研修会 ならびに政経懇談会

平成30年2月2日(金)ホテルサンライフガーデンに於いて、第2回西湘支部研修会ならびに政経懇談会を開催し、支部会員46名の参加をいただきました。

研修会の講師はジャパンホームシールド(株)市場開拓課・石橋雅崇氏。「業法改正に係る住宅インスペクションとその活用について」と題して、媒介契約から始まり、重要事項説明でのタイミング等、詳細に渡り説明していただきました。第2部の政経懇談会では、守屋てるひこ、米村かずひこ両神奈川県議員、星崎けんじ南足柄市議会議員、数田俊樹平塚市議会議員をお招きし、各議員より、それぞれ、県議会、市議会における所属する委員会での活動報告をいただきました。



研修会・政経懇談会共に非常に内容の濃い貴重な情報でしたので、会員の皆さまも熱心に聞き入られていました。

その後、賀詞交歓会が開催され、牧島かれん衆議院議員、米村かずひこ県議会議員、数田俊樹平塚市議会議員の御臨席を賜り、山崎神奈川県本部幹事長の挨拶ののち、佐野神奈川県本部専務理事の乾杯の発声により会は始まり、終始和やかな雰囲気の中で会を終了しました。

研修会・政経懇談会・賀詞交歓会と実に有意義な催事とすることが出来たと思います。

今後とも当支部においては会員の皆さまのお役に立つ企画を実施して参りたいと思っております。

川崎支部

一泊研修会及び 賀詞交歓会

関東地方で4年ぶりの大雪となった翌日の1月23日(火)、川崎支部恒例の『一泊研修会及び賀詞交歓会』をニューウェルシティ湯河原にて開催致しました。当日は、会場へ向かう各高速道路が通行止めとなり52名の参加者は、旅行気分さながら電車と送迎バスを乗り継ぎ会場入りしました。



研修会は、株式会社ファルベの石川真樹先生をお迎えし「不動産相続マーケットと受注のポイント ～不動産をメインとした相続対策提案の極意～」と題した大変役に立つ2時間のご講演をいただきました。



また、賀詞交歓会では、講師の石川先生にもご参加していただき、ビンゴ大会やゲーム大会などを繰り広げ、大変に盛り上がりました。その後も会

場を移動し2次会・3次会と長い夜は続きました。

今後も、各研修会・親睦会等を通じ、会員並びに川崎支部の益々の発展を願う所です。

湘南支部

消費者セミナーを開催

平成30年3月1日(木)、藤沢商工会館ミナパークにて、消費者セミナー「2020年オリンピック後の湘南の不動産と地域社会の行方」を開催致しました。



当日は、支部会員49名、一般の消費者52名の方にご参加いただきました。講師には、話題性のある不動産関連の著書や、各メディアでも多数ご出演されている、オラガ総研(株)代表の牧野知弘氏を迎えました。牧野氏は、ご自身も藤沢在住とのことで、湘南の地域性や今後の可能性についても熱く語っていただき、参加者の皆さまは、興味深く、熱心に受講されていました。



湘南のシンボルとなる江の島は、東京2020オリンピックのセーリング会場となり、オリンピックに向けての準備が急速に進んでいます。内外に向かって湘南をアピールする絶好の機会を我々は、どのように受け止めていくか、このチャンスを不動産に生かすことや、今後のインバウンドがもたらす新たな市場、空き家活用、民泊などの不動産展望を巧みな話術で、わかりやすくご説明いただき、2時間の講演を終えました。

今後も湘南支部は、引き続き、消費者の皆さまに有益な情報を提供していきたいと考えております。

県央支部

平成29年度 第3回支部 研修会及び懇親会

平成29年12月12日(火) 15時より、オークラフロンティアホテル海老名において、第3回県央支部支部研修会及び懇親会を行いました。



講演は、(株)ダントラスト代表取締役・堀田直宏氏による「都市型家主の不動産相続の課題」です。老朽化したマンションの立体買い替え、特に等価交換事業の実例を交えてのお話はたいへん有意義な時間となりました。

その後は、同ホテル内において懇親会を開催し、来賓を含め38名の方にご出席いただきました。12月のお忙しい中、限られた時間ではありましたが皆さん和やかな雰囲気でご歓談され、楽しいひと時となりました。



相模原 支部

『下流老人』著者藤田孝典氏を お招きして消費者セミナー開催

平成30年1月29日(月)相模女子大学グリーンホールにおいて「下流老人と貧困世代 全世代に広がる貧困と格差」というテーマで消費者セミナーを開催致しました。



ベストセラー『下流老人』の著者であり、NPO法人ほととプラス代表理事、厚生労働省社会保障審議会特別部会委員(2013年度)そしてソーシャルワーカーとして生活困窮者を支援されている藤田孝典氏をお招きして、高齢者や若者たちの貧困の現実を語っていただきました。



開催前から反響は大きく、定員150名のところ、参加予約いただいた方が120名、最終的に当日145名の方にお集まりいただきました。消費者

の皆さまの関心度の高さを感じました。ご夫婦そろって、お友達を誘いあってのご婦人方、年配の男性等、参加された方はそれぞれでしたが、年配の男性おひとりでのご参加が多かったように見受けられました。

皆さまが藤田氏の熱のこもった講演を熱心に聞いておられましたのは、他人事ではなく身近な問題ととらえていらっしゃるのではないのでしょうか。

当支部としては今後も消費者の皆さまのニーズにあったセミナーを企画し、会員のための支部でありながら、消費者のための支部でもあるよう努めて参ります。

よろしく願いいたします。



委員会だより

教育研修委員会 中小の不動産業者が生き残るために必要なもの

インターネット社会は、資本集約型の産業構造であり、そこでは資本、つまりお金が大きな力を持ちます。不動産業界も例外ではありません。大手業者が莫大な資本力でインターネットを使って市場を席卷しようとしています。成熟した業界で、大手と同じことをしても、今ある差が、どんどん開いていくだけです。

それでは、大手集約化への大きな流れの中で、地元密着の中小不動産業者は、どうすれば良いのでしょうか？

一番良い方法は、大手と競

合しないことです。現実的には、大手と決定的に違う明確な差別化ポイントを作ることです。

地場の業者は、自社の得意分野を見つけ、独自の売りを作り、ナンバー1ではなく、オンリー1として地元で君臨する以外に生き残る方法はありません。

そのためには、まず知識が必要です。知識を身につけ、知恵を使って、自分の生き残る道を見つけていきましょう。

教育研修委員会では、実務

に役立つ研修をできる限り多く提供していきたいと考えております。研修での知識が、地元でのオンリー1へ続くことを心から願っております。

最後に、神奈川県本部の研修会に全て出席すると、総額20万円以上の価値となるセミナーに無料で参加できるようになります。神奈川県本部に所属している大きなメリットの一つです。ぜひ研修会をご活用ください。

教育研修委員長
真山 英二

流通委員会 IT研修事業の充実

流通委員会では会員の皆さまが業務効率向上に繋がるためのIT研修事業に力を入れております。

昨年リリースされた全日会員支援ポータルサイト「ラビーネット」は、過去のサービスと比較するといくつも分かれていたサイトが集約されて使いやすくなっております。

この「ラビーネット」が日常業務の一部に浸透できるようIT研修事業の中でも重点的に研修を実施しております。

特に通常業務で多く利用さ

れる契約書・重要事項説明書等の契約関係書類の利用法、各種業務コンテンツ内容説明を主にしたパソコン研修となっております。

その他、物件調査・写真撮影・間取り作成・インスペクションや公正競争規約（広告の注意点）等の実務に繋がる多種多様の研修を実施しております。

今後は研修時にいただいたアンケートを踏まえ研修内容の改善・充実を図ってまいります。

不動産業界のIT化の流れに遅れを取らぬよう、県本部流通委員会では実りのある研修会の提案をしていきたいと思っております。

また、今までは県本部で用意している研修用のパソコン台数が少なく参加人数がパソコン台数を上回ってしまう事もありましたが、今年度は研修に参加しやすいよう、台数の増加も予定しております。

流通委員長
阿部 昌和

県内 野村不動産が愛川町 に大規模物流施設

野村不動産(東京都)は大規模高機能型物流施設として自社ブランド「Landport 厚木愛川町(仮称)」(写真はイメージ図)の開発計画を決定した。JR相模線「原麻」駅から約4.4^{km}、首都圏中央連絡自動車道「相模原愛川」ICから約3.6^{km}の場所。地上6階建て、延べ床面積は9万3806平方^mで2020年3月完成予定。テナント企業のニーズを聞き、仕様を検討しているため、着工時期は未定だという。

18年4月から3年間で「Landport」シリーズ全9棟(延べ床面積61万500平方^m)の開発を計画。総投資額は約1100億円となる。同シリーズ以外の物流施設を含めると、同社が開発・運用する物流施設は累計33棟となる見込み。

同社は05年から物流施設に着手。現在、同シリーズ13棟を含む運用中物件全24棟はほぼ満床で稼働している。県内では厚木と厚木金田が稼働中。同社では「主に圏央道沿いでの開発を進めているが、駅から近く利便性の高い立地を選んでいることなども好調の要因の一つ」と話している。



県内 新東名が「県内初」の開通



新東名高速道路の海老名南ジャンクション(JCT)と南インターチェンジ(IC)間の約2^{km}が1月28日、開通した(写真は海老名南JCT付近での開通式)。新東名は2020年度までに海老名南JCT-愛知県豊田東JCT間の計253^{km}を結ぶ計画で県内の開通は初。

開通区間は短い「近隣の海

老名JCTでの交通ルートの選択肢が増え、同JCTや厚木IC周辺道路の混雑緩和が期待される」(中日本高速道路)としている。新東名は愛知、静岡県県域で約200^{km}

が開通しており、今回の開通で全線の8割が完成し、残る区間は厚木南IC-御殿場JCT間の約52^{km}。

今後は厚木南IC-伊勢原北IC間で18年度中の開通を目指す。同区間は、埋蔵文化財の調査範囲が拡大したことなどから開通時期が再検討されている。

全国 17年の首都圏のマンション 27年ぶり高値、高額物件好調

不動産経済研究所が1月発表した2017年の首都圏(1都3県)のマンション発売戸数は前年比0.4%増の3万5898戸で、4年ぶりに前年実績を上回った。1億円以上の物件「億ション」の増加が全体を引っ張った。1戸当たりの平均価格は7.6%増の5908万円となり、1990年(6123

万円)以来、27年ぶりの高水準だった。

地域別発売戸数は東京23区が8.5%増と大幅に伸びた一方、23区以外の東京は1.3%減、神奈川県が2.7%減で、千葉県は21.1%減と大幅に落ち込んだ。1戸当たりの平均価格が上昇したのは2年ぶり。

第46回定時総会開催のお知らせ

この度、平成30年5月25日(金) 13時より、第46回定時総会を開催いたします。

ご多忙のこととは存じますが、代議員の皆さまには、お繰り合わせの上、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

会 場 ホテル横浜ガーデン(横浜市中区山下町254番地)

受 付 12時より

旧吉田茂邸が絶好調 10カ月で9万人来館

「県内第4の観光の核」を目指す大磯町に、新たな集客スポットが生まれた。昨年4月、県立大磯城山公園内に再建・公開された旧吉田茂邸。ワンマン宰相が晩年を過ごし、戦後政治の舞台となった「吉田御殿」が、往時の姿そのままによみがえった。来館者は、公開後2カ月弱で年間目標の3万人を達成。その後も順調に伸び続け、今年2月初旬で約9万2千人を記録している。

同邸の前身は、横浜で貿易商を営んでいた養父・吉田健三が建てた別荘。吉田茂は移り住むのにあたって、増改築の設計を東京歌舞伎座の改築に携わった建築家・吉田五十八に依頼し、京都から宮大工を招いて総ヒノキ造り2階建て、延べ床面積約1千平方メートルの数寄屋風建物を完成した。私邸を「迎賓館」として使い、外国の賓客を招くことを想定していたからだといわれる。

吉田茂は1945年から大磯に居を定めて、翌年から5期、通算6年余にわたって総理大臣を務め、戦後日本復興のかじ取りをした。政界引退後も保守本流のドンとして隠然たる影響力を持ち、67年に89歳で亡くなった。官僚出身者の政界進出に力を入れ、のちに総理となる池田勇人や佐藤栄作ら「吉田学校」の門下生が「大磯もうで、をしたことでも知られる。

同邸は69年、西武鉄道に所有権が移り、79年には日米首脳会談の会場にもなった。その後、同社の



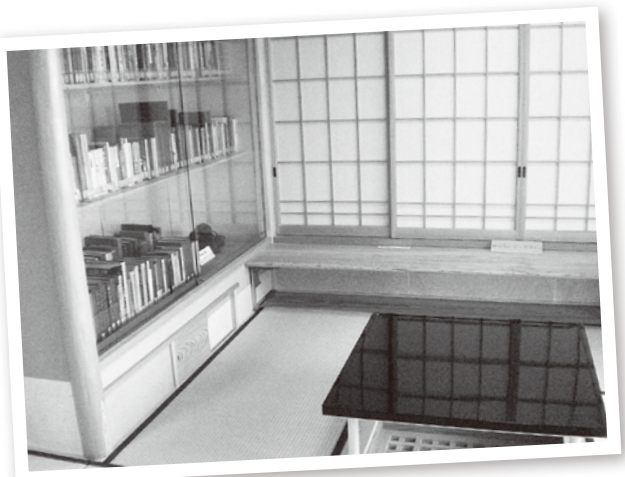
8年ぶりに再建され、新たな集客スポットになっている旧吉田茂邸

経営難に伴って公的機関による買い取り要望が出され、県立公園化の計画が進んでいたが、2009年3月、漏電が原因とみられる火災で焼失。大磯町が基金を設けて県内外から約3億円を集め、国や県の交付金と合わせて約5億4100万円で再建した。

応接間棟1階の「楓の間」にはカーター米大統領と大平正芳総理（いずれも当時）らが座ったソファ、2階の書斎には書棚、掘りこたつ、官邸直通の黒電話などを復元。吉田茂が寝室としていた新館棟の「銀の間」には愛用のダブルベッドも復元され、最晩年の暮らしぶりをしのぶことができる。食堂棟のダイニングルームのアールデコ調のインテリアも、忠実に復元されている。

旧吉田茂邸の再建・公開に伴う経済効果は、町内の企業にもじわじわ広がり始めている。大磯プリンスホテルは館内レストランのリニューアルオープンに合わせて、吉田茂の好物を取り入れたランチを販売。同邸を訪れた帰りに、吉田茂がひいきにしていた真壁豆腐店、井上蒲鉾店、新杵（和菓子店）などの老舗に立ち寄る観光客も増えてきた。

一方、今年秋の「明治維新150年」を記念して、同町内に残る伊藤博文や大隈重信ら「元勳の邸宅跡」を「明治記念大磯邸園」（仮称）として整備・公開する計画も、国主導でスタートした。これを受けて、同町や県は埋もれた観光資源を発掘し、まち歩きに面的な広がりを持たせることを計画している。目指すゴールは、横浜、鎌倉、箱根に続く「県内第4の観光の核」だ。



掘りこたつや官邸直通の黒電話（書棚の中）が復元された同邸の書斎

◇ホテル戦争、再燃か 横浜で開業や改装相次ぐ

2020年の東京五輪を控え、横浜ホテル戦争、が再燃しそうだ。日本初進出を含む、ラグジュアリー、プレミアムクラスの海外ブランド、2000室を越す超大型ホテルなどが、臨海部に開業を計画。既存ホテルは客室や宴会場の大規模改装を段階的に進め、迎え撃つ態勢を整えている。その間隙を縫うように、大型クルーズ船を利用する「ホテルシップ」構想も急浮上してきた。

横浜市の調べでは、市内主要ホテルの客室稼働率は15年に88.1%と、過去最高を記録。昨年までの5年間の平均でも86.4%と、高水準を維持している。観光地としての集客力がアップしているのに加え、客室不足の東京から客が流れてくる影響と考えられる。

こうした状況を受けてリゾートトラストは、横浜市がパシフィック横浜の隣接地に建設する新MICE（国際会議、展示場などの総称）施設の併設ホテル（14階建て、延べ床面積約4万5千平方メートル）の整備・運営を受注。同社が14年に取得したハワイの「ザ・カハラ・ホテル&リゾート」の海外展開の第一弾となるラグジュアリーホテル（146室）を20年夏ごろに開業する。

プレミアムクラスのホテルとしては、不動産事業のケン・コーポレーションがハイアットホテルズコーポレーション（米国）と提携し、「ハイアットリージェンシー」を19年6月、中区山下町に開業する。地上22階、地下1階、延べ床面積約2万7800平方メートル。



横浜ロイヤルパークホテルの新客室の完成予想写真



横浜ホテル戦争、の主戦場になりそうなMM21地区

客室数は315室で、最上階には大宴会場やチャペルなどの婚礼関連施設も設ける。

1棟としては国内最大級の客室数（2311室）となる「アパホテル&リゾート 横浜ベイタワー」を中区海岸通に建設中なのはアパグループ。地上35階、地下2階、延べ床面積約6万4500平方メートルの高層ホテルが、19年秋に開業する。近くでは米国系のサービスアパートチェーン「オークウッド」のホテル（175室）の開業も、20年2月に計画されている。

19年春ごろの供用開始を目指すMM21地区の「新港地区客船ターミナル」の中にも、ヨコハマグランドインターコンチネンタルホテルが新ホテル（ブランド未定、床面積約9400平方メートル）を開業する予定。また、東急ホテルズも20年1月、コーエーテクモゲームスがMM21地区に完成する複合ビル（地上15階、地下1階、延べ床面積約3万7千平方メートル）の上層階に東急REIホテル（約230室）の開業を計画している。

一方、ホテルシップ構想には国家戦略特区の認定、東京など他港との競合といった問題が山積しているが、実現すれば、港湾都市としての名声アップも期待できそうだ。

これに対して既存ホテルも、手をこまねいているわけではない。横浜ロイヤルパークホテルは今年1月の宴会場改装に続き、21年までに総額約15億円で全603室のリニューアルを予定。ホテルニューグランドも約26億円かけ、タワー棟の約180室の改装（19年内）を計画している。ほかにも大規模改装を順次進めているホテルがあり、開戦前夜、の緊張が高まってきた。



第8回 Jr.サッカー大会横浜支部長杯

U-12 『上寺尾N・F』が3連覇

U-10 『アウフヘーベンSC』はV2飾る



前回大会に続き3連覇を果たした上寺尾N・F⑥とV2のアウフヘーベン

寒風突いて熱闘!

開会の午後2時過ぎには13度近かった気温が、日没とともに1桁に下がったクリスマス翌日の12月26日、第8回横浜支部長杯ジュニア・サッカー大会が、横浜駅西口ジョイナス屋上のクーバー・フットボールパークで開かれた。

今大会はU-10に8チーム、U-12には過去最多の10チームがエントリー、今回も参加申し込みが多く、エントリーできなかったチームが出た。5桁を超える寒風のなか、選手・コーチと保護者や応援団を含め250人を上回る参加



者がピッチ、コート周りで闘い声援を送った。

今回も時間と試合数を取れるよう各A・Bリーグに分かれて戦い、各リーグ同じ順位同士で順位を決めた。

選手5人ずつ8分間、交代自由、

オフサイドなしのルールでコート2面を使って目まぐるしくボールを蹴り、走り回った4時間。

注目は前回、初出場で優勝したU-10の『アウフヘーベン』と3連覇を懸けたU-12の『上寺尾N・F』の活躍。両チームとも予想に違わないゲーム運びで対戦相手を寄せ付けない動きを見せ、それぞれV2、V3を勝ち取った。前回は決勝で『上寺尾N・F』と激闘のすえ1点差で涙を飲んだ『Kame-X』は、今回も因縁の決勝戦対決で4-1で敗れ雪辱ならず。

『アウフヘーベン』もボールをカットした後の速攻や強力なミドルシュートを放つなど、前回に劣らぬ動きを見せていた。



《第8回大会の結果》※()内は推薦不動産業名

■U-10クラス(小学校3~4年生)	
優勝	アウフヘーベンSC(FKマネジement)
準優勝	YSCC:U-10(県本部推薦 ビタミンホーム)
第3位	雄大ジャパン(日経土地)
第4位	OSC 28(ウエスト商会)
第5位	KITAZOU 6(栄光エステート)
第6位	CFU(支部事務局推薦)
第7位	バモスサッカークラブ(エム・エス・ピー)
第8位	りんチェスター・U・レボリューション(フォレストウエイブ)

■U-12クラス(小学校5~6年生)	
優勝	上寺尾N・F(ニュー・ファースト)
準優勝	Kame-X(エーハウス)
第3位	YSCC:U-12(ビタミンホーム)
第4位	ジャガーズ(エスク)
第5位	三ツ沢ダックス(三晃商事)
第6位	チームさち(クライシスプランング)
第7位	ジュニスター(アイズホーム)
第8位	ちがさきボーイズ(ヴァルス)
第9位	FC瀬ヶ崎(横浜支部推薦 エスク)
第10位	榊形FWSC(プライベートステージ)

CASE 40 マンションの管理・修繕と取引における留意点

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、建物等の経年劣化に対して適時適切な修繕工事を実施することが重要になります。しかし、修繕工事等実施するためには、多額の費用が必要であることから、適切に修繕を実施するためには、将来予想される修繕工事等を計画（長期修繕計画）し、必要となる工事費用を算出して計画的に積み立てておく必要があります。費用不足のために必要な修繕工事が実施できずに建物・設備の劣化がすすみ居住環境が悪化しているマンションも少なくありません。

国土交通省は「長期修繕計画標準様式」及び「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」を作成し、長期修繕計画の作成・見直し時に管理組合において意思決定を行う上での指針を示しています。

専有部分の価値及び機能の維持増進を図るための管理は、専有部分の区分所有者がその負担と責任において行います。一方、敷地及び共用部分の管理については、管理組合がその責任と負担において行いますが、管理組合は、区分所有者全員で構成されますので、マンションの居住環境の確保、資産価値の維持・向上等のための修繕等は、区分所有者全員の負担と責任で行うこととなります。

1. 管理費と修繕積立金

(1) 管理費の用途

管理費は通常の管理に要する経費に充当されます。

共用設備の保守維持費、経常的な補修費、共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料、清掃費・消毒費及びごみ処理費、管理委託費、組合管理部分の修繕、管理委託費、管理組合の運営費等がこれに当たります。

(2) 修繕積立金の用途

修繕積立金は、次の特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができます。

一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕、不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕、敷地及び共用部分等の変更、敷地及び共用部分の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理等がこれに当たります。

(中高層共同住宅標準管理規約より)

2. 管理費・修繕積立金不足とトラブル

築年数の古いマンションでは、区分所有者の高齢化等

により管理組合の役員の引き受け手が少ないことによる管理組合機能の著しい低下、管理費等の適正額についての区分所有者の合意形成ができないことによる積立金不足、管理費を滞納している区分所有者が多いことによる積立金不足が見られます。そのようなマンションにおいては、大規模修繕はもとより、雨漏り等の緊急の修繕が必要な事態が生じても、費用の支出等についての区分所有者間の合意形成ができずに管理組合、区分所有者間でトラブルになることも少なくありません。

3. 中古マンションの媒介と実務上の留意点

(1) 修繕積立金等の滞納と説明義務

売主に管理費、修繕積立金の滞納がある場合には、滞納額の説明が必要ですが、修繕積立金の滞納については、積立金不足による修繕トラブルが発生していることから、専有部分のみならず、当該マンション1棟の滞納額についても調査・説明が必要であることに注意します（宅建業法の解釈・運用の考え方）

(2) 売主に滞納がある場合の決済時の対応

売主に滞納がある場合、媒介業者は、売主に滞納金の支払確認をするだけでなく、決済時まで、滞納金が支払われていることを管理組合に直接確認しておくことが必要です。売主の「支払いました」の言葉だけで決済を行わないようにします。売主から滞納金が支払われていることを管理組合に直接確認することを怠り、滞納金が支払われていないままに決済を行うと、管理組合から滞納金の支払請求を受けた買主は、媒介業者にその責任を求めてきます。このトラブルは少なくないので注意します。

(3) 管理費等の値上げ、大規模修繕実施の調査

管理費等の値上げ、大規模修繕の実施が総会において決定されているものについては総会議事録等で確認できますが、検討されているものの未決定のような場合、調査漏れになることがあります。決済・引渡し後まもなく決定され、買主に一時金が徴収されるなどの負担が発生すると、媒介業者の調査不足の責任を追及されることとなります。

調査に際しては、議事録に記載がなくても大規模修繕の実施計画、管理費・修繕積立金の値上げについての検討の有無について、売主及び管理組合に必ず確認することが必要です。ある場合は、検討されている旨を説明しておきます。

横浜市建築局から

違反建築防止に向けたご協力をお願い

横浜市建築局では、日頃から安全・安心で環境に優しいまちづくりを進めることを目標に、建築指導行政の推進に取り組んでいます。建築基準法違反は年間約200件報告されており、中には火災発生時に甚大な被害となりうる違反も見受けられます。

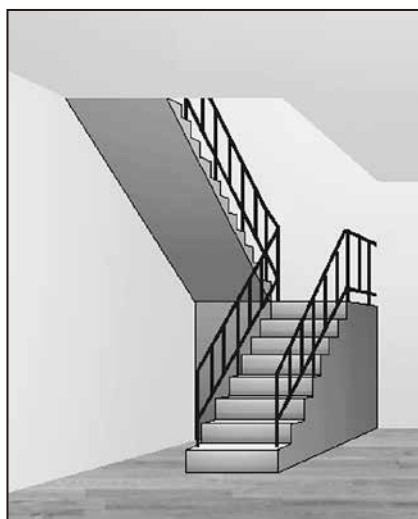
今回、不動産会社の皆さまへのお願いとして、建築基準法違反の事例を知っていただき、物件の仲介の際に、新しい占有者の方へアドバイス等を行うことで、安全なまちづくりに向けにご協力いただければと考えています。

● よくある建築基準法の違反事例

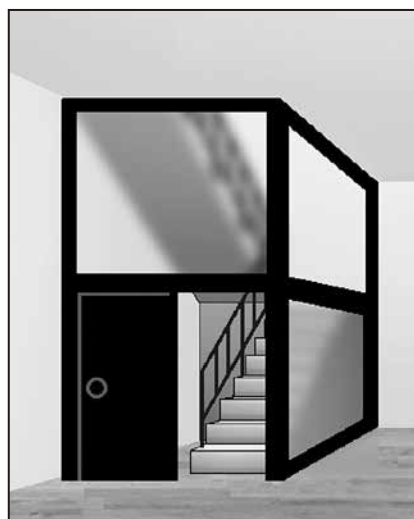
建築基準法には火災の延焼を防ぐため、階段部分やエレベーターに設ける**竪穴区画**というものがあります。火災発生時に、他の階への煙の侵入を防ぐのと同時に避難経路を確保する**大変重要な規定**です。

しかし、建物完成当時は適法であっても、テナントが変わった際に内装改修を行い、必要な防火戸が取り外されてしまうケースなどが見受けられます。このようなケースは、消防局による査察等で発見され、人命に関する重大な違反として、建築局から所有者・占有者に対して指導を開始します。何よりもお店の利用者が、万が一の時に危険にさらされる違反であり、すぐに改善しなければなりません。改善するにも**100万円以上のお金がかかる**ケースがほとんどです。

是正前



是正後



● こんな状況を引き起こさないために

不動産の物件を仲介し、新たに利用する際にも引き続き建築基準法を守っていただく必要があります。特に内装改修などを行う際には、違反とならないか建築士にご相談するよう新しい占有者の方にご案内ください。

不要なトラブルを起こさないために皆さまのご協力をお願いします。

お問合せ先

横浜市役所 建築局 違反对策課 (045-671-4563)

神奈川県警察からのお知らせ

近年、「メンズエステ」「リンパマッサージ」等と称して、健全なエステやマッサージを装い、実態は性的サービスを行う性風俗店が増加傾向にあります。

これまでは、繁華街・歓楽街に所在するビル等で看板を掲げて営業しているケースが目立っていましたが、最近では、繁華街・歓楽街に限らず、住宅街のマンション内において看板を掲げずに性風俗営業をしているケースが増加しており、営業者と住民がトラブルとなる事案が発生しています。

神奈川県警では、2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会等の世界的なスポーツイベントの開催に伴い、このような違法営業を撲滅し、県民及び来訪者の安全・安心の確保を目的とした総合対策を更に強化していきます。

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、不動産物件の契約及び更新等において、前記のような事案に巻き込まれないように使用目的をしっかりと確認していただくとともに、業務時に何か不審な点に気づいた際には、警察に通報をお願いします。

組織広報委員のつぶやき

私、怒ってます。大勢の人がいる静かな場所で着信音全開の携帯で平気で会話をする人。「身内が亡くなった程の大事な要件なのか？」
満員電車でキンコン！と音を出し

たままライン交換している人。「ラインはお前だけがやってるんじゃないのわかんたる？」と言いたい。
人の迷惑顧みず自分勝手な非常識な人たち。

超自己中な答えを持っているのか？
それとも全く何も考えていない行動なのか？
是非とも本人に聞いてみたい。。。
(廣部)

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29年度）会費が未納の方は、至急お納めくださるようお願いいたします。

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り込みいただけます。
(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月末まで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30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、協会県本部か支部事務局へ退会届を提出してください)



古代からの歴史と自然伝える天上の千畳敷

東海道五十三次の藤沢宿に次ぐ平塚、大磯宿にまたがるようにして椀を伏せたような山が高麗山。東海道線平塚駅の橋上駅舎からも線路の真正面、間近に望める。標高167.3㍍、山と呼ぶには低山の趣だが、相模灘を眼前に大磯丘陵の東から西へ三峰の一角を占め、歴史、自然とも豊富な信仰の山でもある。峰続きで浅間山があり、標高181㍍の湘南平はその西側の泡垂山頂上一帯を呼ぶ。

大磯海岸から丘陵の取っ付きまで1㌔ほど、東西にさながら太古に地殻が海からしわ寄せされてできたような丘陵で、北側も海側も急な斜面の断層崖の様相を呈している。地質学的には、断層に挟まれた地塊が隆起してできた地壘山地で、過去13万年間で120㍍という日本でも第一級の隆起速度であることが調査研究で分かっている。

そんな高麗山と湘南平の山頂一帯は、それでも都市公園(風致公園)の分類で高麗山公園として1960(昭和35)年に指定された。てっぺんの湘南平は、かつて千畳敷山と呼ばれた名前のごとく樹林が開けた広大な山頂だ。そこに至るハイキング・コースは6つあり、頂上からの絶景を楽しむために丘陵を登ってくるハイカーや家族連れが絶えない。

魅力は四季折々の自然豊かな植生に触れられ、平塚や大磯の市街地から近く、徒歩1時間ほど、ハイキングをしなければ湘南平直下まで車やバスで直接行ける手軽さだろう。「かながわ」を頭に付けての「景勝50選」「公園50選」「花の名所100選」「未来遺産100」「夜景100選」に加え、「日本の森林100」「関東の富士見百景」からご当地「平塚八景」まで、選ばれた見どころも豊富だ。

地名、山名にも由来する高麗山への道をたどってみた。東海道・国道1号の花水バス停で降りて、山際に曲がると参道が真っ直ぐ正面の高来神社(高麗寺)に導いてくれる。略縁起には遣唐使が中国大陸に渡り、朝鮮半島の3王国・高句麗、新羅、百済が覇を争っていた古代の668(天智7)年に高句麗が滅亡すると、王族若光が大磯に逃れ大陸文化を伝えたとする。寺の創建は716(養老元)年。百済の帰化人である僧・行基が、

大磯の照ヶ崎で海中から上がってきた千手観音を拝したのが始まりとされる。

神社の裏手から関東ふれあいの道の登山道が男坂、女坂に分かれ頂上まで続く。男坂は急斜面で4月17日から3日間の春まつりに行われる「山神輿」祭事で、高麗山山頂の上宮(大堂)まで夜間、前棒に綱を結んで担ぎ上げられ、降ろされてくる。

頂上に至るまで一帯はタブノキ、スタジイの樹林が広がり、県の天然記念物となっている。場違いのようなテレビ塔が見え、一気に登りきると千畳敷が眼前に広がった。

眼下に平塚の市街地。眼前の相模灘、江の島から房総、伊豆半島まで大パノラマには誰もが歓声をあげる。雲間からの一条の光が海面を銀色に輝かせる。「海のいろは日ざしで変わる」一戦中、大磯に移り住み、この地を愛した劇作家・高田保の墓碑銘にある直筆の一節が豊かな自然をうたう。

◆アクセス・見どころ

JR平塚駅北口バスターミナル3番乗り場から大磯・二宮駅方面行きで花水バス停下車。湘南平行きは1日4往復。

◆湘南平 1941(昭和16)年に陸軍の高射砲陣地がつくられたが爆撃を受け破壊された。57(昭和32)年に平塚市と神奈川県中央交通がここを自然公園として整備、戸川貞雄市長が湘南平と命名した。2千本の桜、南斜面に千株を超えるツツジが季節に彩りを添え、平塚七夕まつりのころには夜景を求めている夕涼みで多くの人々を集める。



平成30年度 神奈川県本部 事業日程表

月	日	事業名	日	支部事業	日	総本部他の行事	備考
4	11(水)	宅地建物取引士法定講習	19(木)	横須賀支部定時総会(セントラルホテル)	10(火)	福井県本部10周年記念式典	
	12(木)	ICT研修	23(月)	湘南支部定時総会(クリスタルホテル)			
	13(金)	会計士	24(火)	相模原支部定時総会(箱根湯本ホテルおかだ)			
	16(月)	会計士	26(木)	西湖支部定時総会(ホテルサンライフガーデン)			
	20(金)	会員研修	〃	県央支部定時総会(厚木市文化会館)			
	24(火)	公正競争規約研修会	27(金)	横浜支部定時総会(横浜ベイホテル東急)			
	25(水)	宅建試験対策セミナー	〃	川崎支部定時総会(エポックなかはら)			
5	7(月)	財務委員会(午前)総務委員会(午後)			21(月)	総本部期末監査	
	8(火)	支部長委員長会議(午前) 監査会(午後)			22(火)	総本部期末監査	
	11(金)	理事会・日政連幹事会					
	14(月)	開業セミナー					
	17(木)	宅地建物取引士法定講習					
	18(金)	会員研修					
25(金)	第46回 定時総会(ホテル横浜ガーデン)						
6	6(水)	ステップアップトレーニング			4(月)	総本部常務理事会・常任幹事会	
	14(木)	宅建業者講習(エポックなかはら)			5(火)	総本部理事会・幹事会	
	20(水)	宅地建物取引士法定講習			28(木)	総本部常務理事会・常任幹事会・ 理事会・幹事会	
	21(木)	宅建業者講習(藤沢市民会館)			29(金)	総本部定時総会・年次大会	ホテルニュー オータニ
	22(金)	会員研修					
	26(火)	宅建業者講習(相模原市民会館)					
7	4(水)	宅建試験対策セミナー					
	10(火)	ICT研修					
	13(金)	宅建業者講習(神奈川県民ホール)					
	18(水)	宅地建物取引士法定講習					
	20(金)	会員研修					
	24(火)	新規免許業者講習					
26(木)	理事会・日政連幹事会						
8	24(金)	会員研修					
	28(火)	開業セミナー					
	29(水)	宅建試験対策セミナー					
9	4(火)	実務指導員説明会			7(金)	島根県本部35周年記念式典	
	6(木)	ICT研修					
	13(木)	理事会・日政連幹事会					
	19(水)	宅建試験対策セミナー					
	20(木)	宅地建物取引士法定講習					
	21(金)	会員研修					
	26(水)	ステップアップトレーニング					
10	2(火)	公正競争規約研修会					
	11(木)	ICT研修					
	15(月)	会計士					
	16(火)	会計士					
	17(水)	宅地建物取引士法定講習					
	19(金)	会員研修					
	23(火)	新規免許業者講習					
25(木)	財務委員会(午前)総務委員会(午後)						
26(金)	中間監査						
11	2(金)	開業セミナー			7(水)	総本部常務理事会・理事会	
	15(木)	宅地建物取引士法定講習			8(木)	全国不動産会議石川県大会	
	16(金)	会員研修			21(水)	総本部中間監査	
	26(月)	理事会・日政連幹事会			22(木)	総本部中間監査	
12	11(火)	ICT研修			6(木)	総本部常務理事会・常任幹事会	
	12(水)	ステップアップトレーニング			7(金)	総本部理事会・幹事会	
	14(金)	会員研修					
1	16(水)	宅地建物取引士法定講習					
	18(金)	会員研修					
	24(木)	理事会・日政連幹事会					
2	5(火)	開業セミナー					
	15(金)	会員研修					
	19(火)	新規免許業者講習					
	26(火)	ICT研修					
3	13(水)	宅地建物取引士法定講習					
	15(金)	会員研修					
	20(水)	ステップアップトレーニング					
	26(火)	理事会・日政連幹事会					

平成30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
H30.1	(1)30065	(株) 大野商事	大野 辰佳	横浜市西区南幸2丁目18-8 西澤ビル8階	045-411-5335	横浜支部
	(1)30069	(株) R a c t i x	石川 美奈	横浜市中区長者町5丁目75-1 スクエア長者町712号	045-309-8814	横浜支部
	(1)30009	(同) T K	小池 啓之	横浜市神奈川区六角橋2丁目13-1	045-534-7363	横浜支部
	(1)30060	(株) 東昇	内田 裕一郎	横浜市旭区上白根町1073-2	045-951-2458	横浜支部
	(1)30080	スカイヨコハマ (株)	工藤 司郎	横浜市中区尾上町3丁目35 横浜第一有楽ビル6階	045-226-3610	横浜支部
	(1)30081	シンクインベストメント(株) 【大阪府より移管】	木曾 健太郎	横浜市金沢区能見台3丁目51-1	045-349-2062	横浜支部
	(1)30071	(株) リメント	森本 宜央	藤沢市辻堂神台1丁目3-39	0466-52-6603	湘南支部
	(1)30064	(株) ランドゲート	土門 健太郎	相模原市中央区横山2丁目3-14	042-707-9681	相模原支部
H30.2	(1)30095	(株) 竹之内企画	竹之内 統	横浜市神奈川区台町6-5 太田ハイツ1階	045-595-9515	横浜支部
	(1)30084	(株) オフィス横浜	伊藤 昌旭	横浜市緑区寺山町362-46	045-532-5481	横浜支部
	(1)30103	清水不動産 (株)	清水 哲平	横浜市中区野毛町3丁目127-5	045-319-6600	横浜支部
	(1)30102	G・Aホールディングス (株)	太田 勉	横浜市中区翁町1丁目4-5 ヨコハマNSビル6階	045-222-7736	横浜支部
	(1)30106	(株) S & M	清水 信一	横浜市中区若葉町2丁目18 YSビル601号	045-341-4696	横浜支部
	(1)30101	イーストホーム (株)	宮田 正吉	横須賀市安浦町2丁目13	046-874-6556	横須賀支部
	(1)30098	(株) ワンシダーハウス	一杉 暢子	川崎市幸区堀川町72-21-T1501	044-522-8829	川崎支部
	(1)30099	トレードアップ (株)	杉浦 龍之介	川崎市宮前区馬絹3丁目17-23 フローラ宮崎台101号	044-872-8873	川崎支部
	(1)30109	(株) サシナ	佐藤 海太	厚木市飯山2240-1 コーポコジマB棟110号	046-280-6701	県央支部

全日かながわ

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

平成30年度 宅地建物取引士法定講習日程のご案内

受付開始：9時20分から 講習時間：9時50分から16時30分

講習日		取引士証の有効期限	申込受付期間
第1回	平成30年 4月11日(水)	平成30年 4月11日 から 平成30年10月10日 まで	平成29年12月25日 から 平成30年 3月26日 まで
第2回	平成30年 5月17日(木)	平成30年 5月17日 から 平成30年11月16日 まで	平成30年 1月 9日 から 平成30年 4月19日 まで
第3回	平成30年 6月20日(水)	平成30年 6月20日 から 平成30年12月19日 まで	平成30年 1月 9日 から 平成30年 6月 1日 まで
第4回	平成30年 7月18日(水)	平成30年 7月18日 から 平成31年 1月17日 まで	平成30年 1月19日 から 平成30年 6月29日 まで
第5回	平成30年 9月20日(木)	平成30年 9月20日 から 平成31年 3月19日 まで	平成30年 3月20日 から 平成30年 9月 3日 まで
第6回	平成30年10月17日(水)	平成30年10月17日 から 平成31年 4月16日 まで	平成30年 4月18日 から 平成30年 9月28日 まで
第7回	平成30年11月15日(木)	平成30年11月15日 から 平成31年 5月14日 まで	平成30年 5月16日 から 平成30年10月30日 まで
第8回	平成31年 1月16日(水)	平成31年 1月16日 から 平成31年 7月15日 まで	平成30年 7月17日 から 平成30年12月21日 まで
第9回	平成31年 3月13日(水)	平成31年 3月13日 から 平成31年 9月12日 まで	平成30年 9月14日 から 平成31年 2月25日 まで

申し込みの際、必要なもの

- ①顔写真4枚(カラー・たて3cm×よこ2.4cm)
 - ※無帽・正面・無背景
 - ※スピード写真可、6カ月以内に以内に撮影したもの
 - ※家庭用プリンターで印刷した写真は不可
 - ※横浜STビル地下1階に証明写真機あります
- ②お持ちの宅地建物取引士(主任者)証
 - ※新規の方は登録通知葉書・身分証明書
- ③認印(シャチハタ不可)
- ④宅地建物取引士証交付申請書
 - ※用紙は県本部・支部事務局にあります
- ⑤受講料(窓口でお支払いただきます)
 - 申請手数料 4,500円 受講料 12,000円
 - 合計 16,500円

～ご注意～

- ①有効期限の6カ月前より申し込みできます。
- ②本人以外の申し込みには、委任状と申し込みに来る方の身分証明書(運転免許証等)をご持参願います。
- ③登録事項(住所・勤務先等)に変更がある場合は、事前に宅建協会へ変更登録をお願いいたします。
- ④取引士登録が東京都・千葉県・大阪府の方は、当本部で開催する法定講習を受講することができません。その他の道府県登録の方は、登録行政庁へ県外受講ができるかご確認ください。



【申し込み先】

神奈川県本部・各支部 事務局

受付時間：10時から16時

土日祝・年末年始を除く

横浜支部以外の支部は、水曜日は休みです。





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。
- 会員の資質向上のため、各種研修会を開催しています。
- 常に会員の皆さまに、情報の共有化を図っていきます。
- 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。
- 会員の皆さま方の建設的なご意見、ご提案が反映され易い組織です。



全日神奈川 県本部の メリット



- 保証協会入会により営業保証金1000万円に代わり、弁済業務保証金分担金として60万円を供託することで開業が可能となり、大幅に初期費用の軽減ができます。
- インターネットを利用した会員業務支援ポータルサイト「ラビーネット」を利用することにより、ワンランク上の業務支援を提供しています。
- 業務展開に必要な不可欠な「ICT(情報通信技術)」の進化に誰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。
- 実務に直結する専門的なセミナーから、今後の事業展開に役立つと思われるセミナーまでを多く開催しており、会員のスキルアップを応援します。
- 従業者を対象とし、不動産業の実務が理解できる講座「ステップアップトレーニング」をご用意しております。
- 入会申込書(主たる事務所)をホームページよりダウンロードいただけます。また、開業まで事務局スタッフがしっかりサポート致します。

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