

全日

かながわ



3 Mar.2016
No.129
月号

KANAGAWA

平成14年4月19日第三種郵便物認可
2016(平成28)年3月20日発行
第15巻第50号(通巻129号)

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

進化する不動産流通と レインズの対応

NEWS SCOPE

「へそのない街」返上へ

海老名駅周辺開発が本格化

駅×口が“増殖”中

地域経済活性化を期待



県本部会員心得

公正
品位
規律
信頼

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。

2016(平成28)年3月20日発行
第15巻第50号(通巻129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
●ペルシャ湾出張のその後
——本部長 秋山 始
●高松丸亀 再生された商店街の視察
——副本部長 佐野 訓男
●最近思う事
——横須賀支部長 山崎 一守
- 3 不動産取引の現場から
——(有)トータルハウジング久野 久野新一代表取締役(相模原支部)
- NEWS SCOPE
- 4 「へそのない街」返上へ 海老名駅周辺開発が本格化
駅メロが“増殖”中 地域経済活性化を期待
- TOPICS
- 6 ●川崎駅周辺活性化へ 10年ぶり計画を改定—ほか
- 8 支部通信—横須賀・西湘・川崎・湘南・県央
- 10 進化する不動産流通とレイنزの対応
- 10 県警からのお知らせ
- 11 行政からのお知らせ
- 12 委員会だより
- 13 かながわ名所紀行 —横須賀製鉄所—
- 14 横浜支部 行政書士及び新入会員懇親会が開かれました。
- 15 新入会員名簿／広報委員のつぶやき
- 16 平成28年度 神奈川県本部事業日程
- 17 平成28年度 宅地建物取引士法定講習日程のご案内

ペルシャ湾出張のその後

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 本部長 秋山 始



会員の皆様こんにちは。「前号の拙文の続きを」というお声を頂き、恥ずかしながら続編を記載させて頂きます。

テヘラン、メヘラーバード国際空港(当時)で入国の際に税関と揉め、不本意ながら心付けを渡し、無事?入国が叶った途端、十人ほどの男性が私に向かって全力疾走。私の荷物を奪い合うタクシーの運転手でしたが、件の測定器だけは私がしっかり抱いて離しませんでした。どの車もタイヤを固定するネジは1本だけ、窓は閉まらず、多くの部品が欠けており「おいおい」という感じ、しかし料金は約束した通り、3ドルで無事にホテルに着きました。今度はホテルのベルボーイが飛んできて、荷物を運んでくれます。しかし、この子、ホテルの制服こそ着ていますがどう見ても十才に届いていない。それでも私の重い荷物を引きずって2Fの私の部屋まで届けてくれました。可哀想になり、思わずチップを弾んでしまいました。この後滞在した3日間、彼は召使の様に私についていました。我が国の義務教育制度を思い、恵まれていることに感謝したのです。食事ではパティオの池から取り出した藻付のビール、緑色をしたカレーライスの上にチキンが丸ごと乗っていたチキンカレーに度肝を抜かれました。ここはテヘランの一流ホテルでしたが・・・。

修理のため乗船するのはカーグ島、そこにはシーメンズクラブの簡易宿泊施設だけなので、手前のアバダンという町まで飛行機で移動。この飛行機何とも薄汚いイラン航空のB727、超嚴重なボディチェックのあと、搭乗機の下まで徒歩、そこには預けた手荷物が並んでいて、自分の荷物を指すと積み込んでくれる仕組みでした。当時のアラブゲリラは自爆しないと認識されていたので、爆弾入りの荷物だけを紛れ込ませることを防ぐこの方法は効果があったようです。現に積み残しもそのままに4時間遅れで離陸。

アバダンのホテルではエージェントからの連絡を待つため3日間ロビーで過ごしました。「アキヤマ」と呼ばれている様な感じのアナウンスがあり、電話に出ると「毎日電話をした」と怒っている様子。「ホテルに来る筈では」とまた通じない同志が英語で揉め、呼んで直接対話、どうやらシーバスが混雑し着岸の順番待ちらしいとの事が判ったのですが、構わずカーグ島へ出発することにしました。アバダンでは一軒ある映画館へ行きましたが、この映画館は後のイライラ戦争で木端微塵になりました。

カーグ島へもイラン航空のピストンエンジン?のDC3、

ギシギシとやっと飛び、着陸時には消防車が12台滑走路わきに出動し放水準備です。ここでもまた「おいおい」という感じでした。有刺鉄線で囲まれたシーメンズクラブは散歩中でも銃剣を持った兵士が飛んできて銃の先で「ここはダメだ」とばかり突かれ、服も切れ、怖い思いをしました。

不自由な2日を過ごし、木造の通船が迎えに来ました。しかしこの人は英語がダメで手振りで「どの船か判らないので探してくれ」と。倭寇の船(見たことはありませんが)の様に夥しいタンカーが沖に並んでいます。その中から裸眼で船を探せと・・・。何しろ「沖に」と走っていた時、突然彼が舵から手を離し、甲板に飛び出て長いお祈りを始めました。狭い船の甲板であのお尻を上げるお祈りはとても普通には直視できませんでしたが、屈強そうな相手で、笑うことも出来ず操舵で気を紛らわしました。やっと機関長を存じ上げる高瀬丸に辿り着きタラップに移った時にはわが家へ帰った気がしました。日本船でした。夕食の刺身の一切れを餌に後部甲板よりボルトを錘にした針と糸で釣りをし、40cmほどの鯛が沢山釣れ、翌日刺身、また釣り、四日の停泊中に十畳程の魚庫は一杯、それからは干物作りに専念、肝心の修理は2時間で完了、後は講師や電気関係の全般の修理で過ごし、士官待遇の20日間の快適な船旅のあと後、一枚の干物と日本上陸しました。

本誌がお手元に届く頃には今年もはや三ヶ月が過ぎようとしています。一年後には消費税上げを控え、どのような市況になっているのでしょうか? 総本部を中心に業況を良くWatchし、必要な情報をお届けしますが、会員各位におかれましても、自社の経営に充分ご留意なさせて頂きたくお願い致します。

また、6月19日公職選挙法等の一部改正が施行され、年齢満18歳以上の若者が選挙に参加出来る様になります。早速参議院議員通常選挙も予定されております。これを機に皆様のご家庭においても、あまり話題に上ることが少なかったのではないかと思います、我が国の「平和・安全・独立」について、選挙年齢にかかわらずお子さま、お孫さまも一緒に、会話をしてみればと存じます。かく云う私も同様でしたが、会務遂行上、政治と無縁ではおられず、少ない経験の中から、これからの日本に必要なことは、これらに私共がしっかりと関心を持ってゆかなくてはならないと感じたからであります。

高松丸亀 再生された商店街の視察

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 副本部長 佐野 訓男

昨年の9月、藤沢商工会議所の不動産部会のメンバーと香川県高松市の丸亀商店街を視察させていただきました。

高松市は人口41万人余りで、現在も人口は増えていることです。瀬戸大橋の開通前は宇高連絡船の港町で四国の玄関の役割を果たし、大手資本の支店等が数多くある街です。また、400年にわたり生駒・松平家の城下町として栄えその文化は今も引き継がれています。丸亀商店街は高松市の中心市街地に存在しています。バブルのころは坪1300万円、御多分に漏れず瀬戸大橋開通後は大きなショッピングセンターが5か所もできて、シャッター通りとなり再開発の機運が高まりました。行政の行う再開発は大手デベロッパーがテナント募集まで行います。丸亀商店街は再開発の失敗例から学び、すべてを行政に任せず、自分達の街を自分達でリスクを負い自治権をもって運営していこうという、新しい自治組織の形成を試みたのでした。

向こう100年を見据えた事業の始めは、地権者の出資で【まちづくり会社】を設立し、同社が商店の地権者と60年

の定期借地契約を締結し使用権を取得、建物を整備・所有するというもので、土地の所有と使用を分離する定期借地権の導入でした。2006年、A街区に1階から3階は商業フロア、4階がレストラン・コミュニティー施設、5階から9階が居住区の再開発ビルが完成。現在、他の街区を含めて200戸を分譲、大学病院と連携した診療所等、車を使うことなく徒歩圏内に、衣・食・住・医が完結しているのです。

商店街に人を呼び戻す、居住する人を呼び戻す。入り口のドームの下の広場では、市民が休日になると各種イベントを行い、400年間の地域コミュニティーを存続させています。

市中心部に人が集まり、人が住み憩う。【地元愛】、地域に対して責任を負う本気の覚悟があったとのこと。

うどん県香川のうどん懐石膳、栗林公園、高松城、高松シンボルタワー。1泊2日の視察でしたが充実した2日間でした。なお、建物にもかなりの工夫が施されていました。

最近思う事

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 横須賀支部長 山崎一守

私は、全日とその仲間の人達に対して何が出来たのだろうか？

横須賀支部長を受けたときは、この仕事を始めてから20年経っていただけで、もちろん自分にとって何か役にたつことが有るだろうという思いも有りましたが、カッコつける訳ではありませんが、20年間この仕事で食べさせて頂いたのだから、少しの間は業界に対して恩返しをしても良いかなという思いも有りました。しかしながら少しの間どころではなく、結構長く協会に関わってきてしまいました。60歳を超えた今、過去を振り返ると、どうしてか「私は何が出来たのだろうか、少しは役に立ったのだろうか？」という思いが、だんだん強くなってきました。

今、過去を振り返ると、県本部の役員、総本部の役員と受けていく中で、県本部の先輩は役員的心得は「和を以て貴しとす」「和して同ぜず」と教えてくれ、また、総本部の先輩は「役員は会員と目の高さを同じにしなければならぬ」と教えてくれました。私は、これらの教えをいつも思い

だしながら務めてきたつもりですが、ただ、最近よく思うのです。前述したように、「俺は、協会やその仲間の人達に対して、これまで何が出来たのだろうか、何か残してきたのだろうか」と。一方では、自分自身にとっては今日まで協会の事をやれて、本当に充実し、大変勉強になった期間だったと思っています。この点で、全日を通して接点の有った方々、特に総本部役員の方々、県本部役員の方々、支部役員の方々、そして、会員の皆様には大変感謝しております。

なにか、もう先が無いような文章になってしまいましたが、そうではなく、この歳になって、自分の過去を振り返った時に一区切りつきたくなったのだと、皆さんに、思ってもらえれば幸いです。

これからは、恐らく残り少ない期間でしょうが、恩返しという意味でも全日で頑張ってもらってる沢山の後輩であり、仲間である方々に対して、協会に関わってきた事を少しでも良かった、楽しかったと思えるように、私の経験したたくさんの方々の事の一部でも伝えていければと思っています。



大工一筋の家柄 三代目の“脱皮”

県央を湘南まで貫いて流れる相模川の中流、愛川町から相模原の水郷田名へと高田橋を渡ったところに本社がある。店舗社屋は相模川と河岸段丘にはさまれた住宅地の少し奥まったところで、失礼ながら客商売としては意外な立地だ。この5月で1925(大正14)年創業から91年と、1世紀近い歴史を誇る工務店の祖父の代から、ここで大工・建築の家業を継いで三代目だが、“売家と唐様で書く三代目”ではなかった。近く市内の古淵、国道16号に支店が店開き。父親の商売手法から脱皮して、時代の先を読んでの快進撃が続いている。

不動産も手掛け住宅版ミシュラン三つ星獲得

「お客様の提案住宅をハンドメイドでお手伝い」の企業理念をホームページの会社案内冒頭に掲げる。手掛けた住まいは作品と呼べるにふさわしい自信作ばかり、とうとう。施工品質をベースにした「工務店力」では、住宅の専門家審議員による厳しい第三者住宅検査機関「Home Research」(本社・愛知県東海市)の全国1,354社の中から2015年「工務店グランプリ」で2位に選ばれた。言ってみれば“住宅版のミシュラン”の三つ星。県内では4連覇を果たしている実績だ。

昔ながらの慣習を大事に、大工一筋だった父親の背中を見て育った。しかし、「家を建てたいが土地がない。どこか土地の端っこでもいいから教えて」「お金はないけど、家はお宅で建てたい」などの相談を受けてきていたので、不動産免許があれば親身になって要求に応えられると思い20年前、不動産に“ずぶの素人”が30歳過ぎて資格取得のために予備校夜学へ通い見事合格、全日不動産協会の会員に。

ネットを先取りホームページでも営業

27年前のこと、「オヤジにしゃらくせえ、と叱られながら」営業用のホームページを作った。当時はウィンドウズが、やっと出回ってきた時点でパソコンは50万円もした。父親が20ページもの見積もりをカーボン紙を挟んで手書きに1日掛けていたのを、2時間で仕上げた。建設関係でホームページを持っていたのは大手の長谷川工務店だけ。かつて水郷田名には、なぜか大工、工務店が集まっていたという。「10軒あった建築一筋の店で、下から数えた方が早かったのが、ウチを除いてみんな廃業してしまった」。時代の先取り、先進性は一介の大工にとどまることをよしとしなかったようだ。洗練され充



実したホームページが歴史を物語る。

20年前、父親の会社は残し、現在の自分の会社を同じ敷地内に立ち上げた。当時父親の工務店で平均3億円の売上だったのが、1年目に2億、3年目5億、6年目には10億円と3倍にもなった。同じ志を持った職人と「死ぬほど働き仕事をつくるから」として引っ張り、のれん分けしたその彼が、今や社員50人、年商30億円企業の社長という。

韓国へも進出し地元にも貢献

「ただ、不動産協会に加盟しているだけではダメで、積極的に支部や県本部に聞きに行くぐらいの興味を持たないと」。そこにいると、いろいろなことが分かるようになるという。不動産の営業は自分も含め2人、建築は10人で売上の7割を占める。過去にはバブル以降、建築が10年ほど冷え込んでいた時に不動産が支えていたことがあった。「今は景気が底冷えで不動産が落ち込んでいるが、逆に建築は紹介でくるので固い。お互いが持ちつ持たれつの関係ですね」。現在、建築の営業は置いていないという。

そして今、新規事業として日本の建設技術を韓国に輸出する事業を手掛け、3年後には売上の3分の1ぐらいを賄うのではないかと、としている。「あちらは木造がない。でも日本の品質は世界一だと言っていますね」。縁あって在日韓国人からも大きなビル建設の発注を受けた。

急激に進む高齢化社会で医療・介護の支出が自治体、国の予算も膨らむ一方で取り組まれている「健幸ポイント」プロジェクト。昨年度、総務省の社会実証に採択され、健康づくりにポイントで商品券などと交換できる制度が一部で始まった。地元相模原市に掛け合って、民間レベルからの支援でNPO法人をつくり、3月にも市と契約する。また、地域の活性化へ、まだJ3だがサッカーチームも誕生させた。「好きなことをやって、喜んでいただける。それが喜びです。不動産・建築も同じですよ」。「大好きなゴルフが、休みなしの唯一の楽しみ」と笑った。

「へそのない街」返上へ

海老名駅周辺開発が本格化

地域を表す明確なイメージが欠けている街を、下世話に「へそのない街」と言うらしい。海老名市も、かつてはそのような街の一つだった。しかし、大規模商業施設「三井ショッピングパーク ららぽーと海老名」が、JR相模線の海老名駅西口に昨年開業。同線と小田急小田原線との間に広がる「駅間地区」の再開発も近く始まる予定で、「へそ」にまつわる汚名は遠からず返上できそうだ。

海老名駅は、JR相模線、小田急小田原線、相模鉄道本線が乗り入れる「交通の要衝」としての潜在力を生かし切れず、長い間、乗換駅や通過駅に甘んじていた。それは小田急で2駅先の本厚木が行政機関や企業、商業施設などの集積で先行し、駅周辺の開発が遅れたことに起因する。大型商業施設「ビナウォーク」は2002年、複合商業施設「ビナフロント」（ともに小田急海老名駅東口）は14年の開業で、いかにも遅い。

ところが、圏央道（さがみ縦貫道路）の全線開通、東海道新幹線新駅の開業を見据えた「ツインシティ」の着工などにより、県央・湘南地区の商業地としての潜在力が一段と向上。海老名駅周辺にもわかに活気づき、同駅西口の土地区画整理事業の第一弾として、「ららぽーと海老名」が昨年10月に開業した。敷地面積約3万3000平方メートル、鉄骨造り4階建て、延べ床面積約12万1000平方メートル、店舗面積約5万4000平方メートル。

テナントは、高島屋の新業態サテライトショップ「スタイルメゾン」、日本初出店のスウェーデンのテキスタイルメーカー「アルメダールス」など衣食住に関わる263店舗を導入。3、4階の中心部に空間デザインとショップ、イベントを複合的に組み合わせたセントラルゾーン「EBICEN（エビセン）」を設けた。気軽に参加できるワークショップなどを随時開催し、出会いや交流により新たなコミュニティを創出する計画だ。

ららぽーととしては全国で10番目、県内では横浜（07年3月開業）に次いで2番目。商圏人口は、海老名市を中心に厚木、大和両市の一部を含む半径10キロで約140万人。年商300億円を見込む。



JR相模線の海老名駅西口に昨年開業した「ららぽーと海老名」

2階出入り口がJR海老名駅と連絡デッキで直結され、小田急や相模鉄道の海老名駅とも動く歩道（所要時間3～4分）で結ばれているため、各駅の乗降客に回遊性が生まれ、ビナウォークやビナフロントにもぎわいを取り戻しつつあるという。

小田急は今年3月のダイヤ改正の「目玉」として、特急ロマンスカーを海老名駅に停車させた。また相模鉄道も18年度中にJRと、19年4月に東急東横線と相互直通運転を開始する予定で、同駅の利便性は飛躍的に増す。これを見越して、小田急は同駅を「沿線中核駅」と位置付け、小田急、JR両線の「駅間地区」の社有地（約3万5000平方メートル）の再開発計画を昨年8月に発表した。

都市デザインコンセプトは「段丘都市」。エビが「階段状の地形」を意味する地名の語源とされることから、海老名市内でも失われつつある段丘を人工のデッキで再現し、歩行者と車を分離して安心・安全な街をつくる。近く着工し、25年度までに高層分譲マンション、サービス付き高齢者向け住宅、オフィスビル、既存の業態と差別化した商業施設、フィットネスクラブなどを建設するという。

駅メロが“増殖”中

地域経済活性化を期待

電車の発車ベルに替わって、発車メロディー（駅メロ）が県内の駅で増殖、している。定着したものとしては、JR平塚駅の「たなばたさま」（唱歌）やJR茅ヶ崎駅の「希望の轍」（サザンオールスターズ）などがある。菜の花畑を観光資源とするJR二宮駅は今年1月、「朧月夜」（唱歌）を導入した。駅メロには混雑時の雰囲気や和らげるだけでなく、駅のある街の特色を印象付け、地域経済を活性化する働きも期待されている。

平塚の取り組みは、腰が据わっている。駅メロ「たなばたさま」の導入は平塚青年会議所が提案し、市民アンケートを実施。80%を超す賛同を得てJR東日本に要望し、2013年7月に実現した。それにとどまらず、市民団体「湘南七夕の会」が制作した大型七夕飾り3基を14年3月、駅東口のコンコースに常設展示。宮城県仙台市と埼玉県狭山市の青年会議所メンバーを招いて「JC版七夕サミット」を開くなど、継続的に活動している。

誰でも知っている唱歌や童謡は、駅メロとしても人気が高い。二宮駅は今年1月9日、町の観光イベント「菜の花ウォッチング」開幕に合わせて、菜の花畑が歌われた「朧月夜」を導入。4月10日までの期間限定だが、好評なら継続も検討するという。JR小田原駅は14年11月に「お猿のかごや」、伊豆箱根鉄道大雄山駅は昨年3月に「金太郎」を導入。小田原提灯や金太郎のモニュメントの背後から駅メロが聞こえる、のどかな雰囲気が好評だ。

JR辻堂駅では、駅開設100周年（今年12月1日）の記念事業の一環として、周辺住民らが「浜辺の歌」を駅メロにする運動を行っている。作詞者の林古溪が幼少期を藤沢市で過ごし、そのころ散策した辻堂海岸を思い出して詞を作ったとされるからだ。昨年12月には1年後に迫った100周年のカウントダウンイベントが開かれ、2万7000人を超す署名を添えてJR東日本に要望書を提出した。

人気バンドや音楽ユニットのヒット曲、アニメの主題歌、プロスポーツチームの応援歌などを導入した駅もある。JR茅ヶ崎駅では14年10月から、サザンオールスターズの「希望の轍」のイントロを上



駅メロ「たなばたさま」が聞こえるコンコースに常設展示されている大型七夕飾り＝JR平塚駅東口

り線で、サビ部分を下り線で流している。サザンのボーカル桑田佳祐さんの出身地であることをPRするため、茅ヶ崎商工会議所青年部が1万人を超す署名を集めてJR東日本に要望し、実現した。

ZARDの「負けないで」と「揺れる想い」を14年12月に導入したのは、ZARDのボーカル坂井泉水さん（故人）の出身地にある小田急渋沢駅。ケツメイシのリーダー大蔵さんの実家の最寄り駅である京急土ヶ谷駅は昨年3月にケツメイシの「さくら」、「はやぶさ」で有名になった宇宙航空研究開発機構があるJR淵野辺駅は14年6月にアニメの主題歌「銀河鉄道999」をそれぞれ導入した。

日産スタジアムの最寄り駅であるJR小机駅は、サッカーJ1の横浜F・マリノスの新横浜地区移転を受けて今年1月23日、駅をマリノス色に染める衣替えを実施。その一環として、駅メロをJRオリジナル曲からマリノスのサポーターズソング「We are F・Marinos」に替えた。作詞はマリノスサポーター&ゆず、作曲はゆずのリーダー北川悠仁さん。ファンにとっては最高のプレゼントになった。

県内

川崎駅周辺活性化へ 10年ぶり計画を改定

川崎市は川崎駅周辺総合整備計画を10年ぶりに改定し、2016年度以降のまちづくり方針をまとめた。

さいか屋跡地など駅前開発を誘導して都市機能を拡充し、駅東西の回遊性を高めてにぎわいを創出。安心して来訪できるよう客引き行為の防止や自転車対策も進めるほか、外国人向けに多言語案内表示も増やし、市の玄関口にふさわし

い活力ある都市空間を目指す。

16年度から10年間で進める基本施策を9分野に分け、ハード、ソフト両面の具体の取り組みを挙げた。再開発では民間の駅前開発を誘導し、商業、業務、宿泊など都市機能集積を目指す。さいか屋跡地を含む東口駅前A地区のほか、モアーズを含むB地区、西口の大宮町A-2街区、京急川崎駅周辺などを



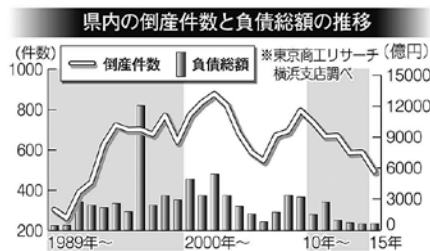
挙げ、東口に多い老朽化ビルのリノベーションも促進する。

県内

バブル期に次ぐ低水準 2015年県内倒産件数と負債総額

東京商工リサーチ横浜支店が発表した2015年の県内の倒産件数は前年比95件減の494件で、1992年以来、500件を割った。負債総額は7.1%増の622億100万円と増額したものの、平成に入って4番目の低さだった。景況感が改善しつつある中、中小企業金融円滑化法終了後も金融機関が柔軟な支援を続けた結果、倒産件数・負債総額ともバブル期に次ぐ低水準となった。

業種別では建設業が最多の124件。公共工事発注量の増加や住宅着工件数の回復により、前年に比べて6件減った。また小売業が19件減の63件で、10年ぶりに70件を割った。同支店は「大手企業を中心に所得環境の改善がみられ、インバウンド（訪日外国人）需要の増加も追い風になっている」と分析している。



県内

厚木市内の空き家2200戸 対策協議会を設置

昨年5月の空き家対策特別措置法（空家法）の全面施行を受けて厚木市は2月、有識者らを変えた協議会を設置、予防措置や適正管理の促進、利活用などを検討して対策計画の策定に着手した。協議会の設置は、県内では横浜、相模原市に次いで3番目になるという。住宅土地統計調査によると、厚木市内の空き家率は2013年で13.6%と、08年に比べて1.6ポイント増加しており、県内平均（13年11.2%）を上回っている。このうち、賃貸や売却用などではない一戸建ての空き家は約2200戸あるとみられている。

今後の人口減少時代を見据えて市は昨年10月、住宅課に担当職員を2人配置。空家法の全面施行で可能になった固定資産税の課税分析や、自治会への調査で確認した131戸の空き家を台帳登録化して現状把握を進めている。

県内

綾瀬IC、今夏着工 17年度中開通へ

東名高速道路の仮称・綾瀬スマートインターチェンジ（IC）＝綾瀬市小園＝の開設事業は今夏にも、本体工事が始まる見通しだ。

事業工程はやや遅れているが、目標の2017年度中の開通に支障はないという。政令市を除いて県内最多の工業事業所を誇りながらも、鉄道駅と一般国道のない市内の交

通利便性が大幅に向上することから、既に複数の企業が進出に関心を示しており、市は工業系新市街地の整備も視野に入れる。

スマートICの建設予定地（約3.2畝）は、現在の「綾瀬バス停」付近の工業専用地域。市は15年9月から、約50の権利者と用地取得や移転補償の交渉を進めており、16年

度中にも全体的に契約をまとめた意向だ。



県内

学校の全トイレ洋式化

県教育委員会は、県立学校の和式トイレを2023年度末までに全て洋式に替える方針を決めた。整備に向けた事前調査や試行工事のため、県は16年度予算案に1億7100万円を計上した。快適な教育環境の実現に向け、これまで生徒や学校側から多かった要望に応える。県立高校の大便器数は約1万4千基で、洋式は約3割にとどまっているという。

県教委は、16年度からスタートする県立高校改革に併せて、同年度から12年間で取り組む「県立学校施設再整備計画」（新まなびや計画）を策定した。12年間の総事業費は1500億円規模。

県内

慶大・川崎市、殿町に拠点

ライフサイエンス分野の研究開発拠点が集積する川崎市川崎区殿町3丁目地区（キングスカイフロント）に2016年度、慶応大学が川崎市と共同で事務所を開設する。

世界水準の研究開発拠点として地区全体の価値を高めるため、集積する最先端機関が関わる異分野融合や若手研究人材の育成などを総合調整していく。

川崎生命科学・環境研究センター（L i S E）1階に共同事務所を開設する。慶大側はライフサイエンス分野の外資系企業役員をオーガナイザーとして採用し、サポートするスタッフを置く予定。

全国

賃貸経営で計3億申告漏れ

京都市内のマンションやアパートの経営者約50人が大阪国税局の税務調査を受け、2014年までの3年間で計約3億円の所得税と消費税の申告漏れを指摘された。同志社大の一部キャンパスが市内に移転するなどし、学生向けの賃貸住宅の入居者が増加したため、国税局が集中調査した。

関係者によると、指摘を受けたのは上京区など大学周辺に賃貸住宅を所有する経営者。経費の過大計上や、賃料収入の一部を所得に加えないなどの申告漏れがあった。追徴税額は過少申告加算税を含む計約6000万円で、大半が修正申告したとみられる。

県内

MM21新港地区 横浜初進出が13店舗

横浜・みなとみらい21（MM21）新港地区に3月4日、商業施設「MARINE & WALK YOKOHAMA（マリンアンドウォーク ヨコハマ）」が開業。オープンモール型で、個性豊かな24店舗を構える。運営する三菱商事都市開発（東京都千代田区）は「みなとみらいの新たなシンボルとして定着させ、新港地区の発展に努めたい」としている。

立地するのは、横浜赤レンガ倉庫に隣接した4街区。「海沿いの倉庫街に街路をつくる」をコンセプトに、四季を彩る横浜の海沿いならではの

見晴らしが開放感を演出する。町歩きのショッピングや海を眺めながらの食事を通し「そこにいるだけで上質な時間を過ごせる空間」を提供するという。

国内旗艦店となる米国西海岸生まれのセレクトショップ「Fred Segal（フレッド・シーガル）」や、H & Mグループのファッションブランド「COS」、スペイン料理とワイン・パエリア専門店の「ミゲルファニ」など、横浜エリア初進出の13店舗も入居する。



全国

首都圏マンション発売が2年連続減

不動産経済研究所が発表した2015年の首都圏（1都3県）のマンション発売戸数は、前年比9.9%減の4万449戸だった。減少は2年連続。リーマン・ショックの影響を受けた09年以来、6年ぶりの低水準となった。

人件費や資材価格の高騰を受けてマンション価格が上昇、発売が後ろにずれこんだことが響いた。くい打ち工事データ改ざん問題も影響があったとみられる。

1戸当たりの平均価格は9.1%増の5518万円で、1991年（5900万円）以来の高値水準となった。1億円以上の物件は85.9%増の1688戸と、富裕層向けが活発だったことも価格を押し上げた。

支部通信

横須賀支部 無料相談会、消費者セミナー、研修会と交流会を開催

平成27年12月7日(月)ヴェルク横須賀で、無料相談会、消費者セミナーと横須賀支部研修会を開催しました。

消費者セミナー冒頭に秋山本部長にご挨拶いただきセミナーが始まり、講師には、ほらさわ社会保険労務士HRM研究所代表の洞澤研先生をお招きし、「マイナンバー制度」に関しご講演いただきました。

旬の話題であり、会場には予想を超える消費者の皆様にご来場いただき、洞澤研先生の講演に聞き入っておられ、セミナー終盤の質疑応答では終了時間を超過する程、多数の方々よりご質問をいただきました。

また、消費者セミナー開催前には支部担当役員による不動産無料相談会を行い、相談者の皆様よりご好評をいただきました。

その後の横須賀支部研修会では関東流通センター企画システム委員の加藤勉氏による「仕事に役立つネットワーク及びZeNNETの活用」について、タブレットなどを活用し、外出先などからのネットワークへのアクセス方法などをお話していただきました。

支部研修会の後には支部交流会も行われ、吉田雄人横須賀市長、議員



の方々、ほかたくさんのご来賓のご臨席を賜りました。交流会は終始和やかな雰囲気です。予定時間があっという間に過ぎ、会員相

互の懇親やご来賓の方々との懇談、そして冒頭の消費者セミナー、支部研修会と大変有意義な1日となりました。消費者セミナー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。

これからも消費者や会員の皆様方にお役に立つ企画などを立案していきたいと考えております。

西湘支部 平成27年度第2回研修会と政経懇談会

平成28年2月4日(木)ホテルサンライフガーデンで、第2回西湘支部研修会と政経懇談会を開催し、支部会員の約半数ほどに当たる63名の会員の参加をいただきました。

研修会の講師は税理士法人オフィスオハナの吉野公之進氏・片野浩史氏より「不動産業界におけるマイナンバーの取り扱い」を講演いただき、政経懇談会では国政報告を牧島かれん衆議院議員、県政報告を守屋てる

ひこ県議会議員よりいただきました。

研修会・政経懇談会共に非常に内容が濃く貴重な情報でしたので、会員の皆様も熱心に聞き入られておりました。

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の御臨席を賜り、秋山



県本部長の挨拶ののち、西湘支部の会員で県本部理事の松本修氏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・賀詞交歓会と内容の濃い、実に有意義な催事とすることが出来たと思います。

今後とも会員の皆様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。

第44回定時総会のお知らせ

このたび、平成28年5月26日(木)13時より、第44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、代議員の皆様には、お繰り合わせのうえ、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

川崎支部 一泊研修会及び賀詞交換会 in 熱海

平成28年1月26日(火)、昨年と同じハートピア熱海にて、31社47名の参加のもと一泊研修会及び賀詞交換会が行われました。

第1部の研修会は、営業スタッフと経営者が明るく・元気・前向き・情熱的になってお帰りいただける新春元気セミナーとしました。

不動産・住宅業界の人材教育の第一人者であるJRC株式会社 代表取締役 斉子 典夫様に「イキイキ経営・営業」指南術」という演題で講演いただきました。

具体的な講演内容として、

(1) イキイキ・元気な不動産経営の道はここにある

(2) 経営の原点は、営業の原点である

(3) 勝つための営業メソッドという3点を中心にお話しいただきました。

斉子先生の教え子の中で、特に大きく成長された企業の事例や、9割の法則、成功の公式、3倍の法則、7



割の法則、及びゼロの法則等、経営に役立つ覚えやすいキャッチフレーズの経営ルールなどを含め2時間にわたる研修会でしたが、皆さ

ん熱心にメモをとっておられました。

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

湘南支部 湘南藤沢市民マラソンに協賛

平成28年1月24日(日)約1万人のランナーが集い、湘南藤沢市民マラソンが、開催されました。今回、湘南支部はこちらのイベントに周知活動の一環として、大会協賛団体という形で初参加しました。

当日のレースには、協賛枠ランナーとして湘南支部会員4名が元気よく、10マイル(約16キロ)を疾走し、周知ブースでは、役員の皆さんが、子供たちに、全日のPRを印刷した色とりど

りの風船を配り、参加者の皆様には、全日のティッシュやホッカイ口を配布しました。

また、唯一、会場に着ぐみ参加したラビーちゃんは、子供から大人まで幅広く可愛

がられ、大人気となりました。大会MCからも声掛けを頂いたり、大型モニターにも映り、全日のPR活動に一役かったように思われます。

協賛団体という初めての試みで参加し、課題もいくつか残りましたが、



搬入した配布物がほとんど配布できたこと、会場の各所に全日のロゴがあったことなど、参加

した目的は果たせたかと感じていません。会場が江の島ということで、海風が大変強く、テントブースが、飛ばされそうなハブニングもありましたが、全体的には、良い周知活動ができたと思います。今後も湘南支部は、積極的に地域活動の輪を広げていきたいと考えております。



県央支部 研修会&支部初の賀詞交換会

平成28年2月9日(火)、オークラフロンティアホテル海老名において(一財)不動産適正取引推進機構の村川隆生氏を招き研修会を開催した。

「判例から学ぶ媒介業者の注意義務」、「原状回復トラブル事例と借主負担の考え方」を本旨とした講義があり、その中の重要な事象を受講者とともに考察するという問

答形式の研修会となった。また会員自らが直面した事案についての質疑応答も行われた。

研修会終了後、同会



場にて県央支部初の試みとして賀詞交換会を開催した。海老名市長、厚木市長、海老名市選出の県議員等多くの来賓にお越しいただき華やかに



開宴した。

懇親会場は賑やかな談笑に包まれ、宴たけなわのころあいに物まねショーが始まり、会場には一層の笑いがこだました。

やがて楽しかった2時間は瞬く間に過ぎ、賀詞交換会は盛会裏に終了した。初の催事を満喫した臨席者らは笑顔を浮かべ会場を後にした。

進化する不動産流通とレイنزの対応

全日本不動産関東流通センター 企画システム委員 加藤 勉

28年1月4日からレイنزではステータス管理が始まりました。一部の業者による悪質な顧客囲い込み防止と物件流通のため、国交省の通達を受けて運用開始となったわけです。

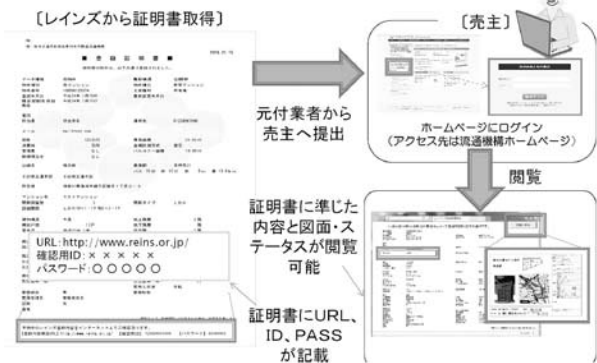
レイنز登録物件へ業者からの問い合わせに対し「商談中です」「話が入っております」と応え、物件情報を提供しない「両手商売」中心の営業活動に対しての防止策でもあります。

果たしてステータス管理導入で防止できるのでしょうか？ 運用次第では囲い込み営業の手助けにもなりかねないものです。

ここに東日本、中部圏域、運用開始後の1カ月間データがあります。ステータス管理対象の専属専任と専任物件の1月4日～1月31日までの状況です。全宅の登録物件が1万9661件、そのうち「書面による申し込みあり」が667件で登録物件数比率3.39%、全日会員の登録物件合計が7241物件、そのうち「書面による申し込みあり」が229件で比率3.16%です。一方で三〇リハ〇ス・〇友不動産〇売・東〇リハ〇ル等の所属する（一社）不動産流通経営協会FRKの登録物件合計は2万1609件、そのうち「書面による申し込みあり」が1414件で比率6.54%という驚くべき結果です。FRKは全宅の約2倍となっています。営業力の強さなのか？それとも…この数字をどう見て、今後どのように運用していくかが課題です。ステータス管理において注意しなくてはならない点として、「公開中」となっている場合には原則として物件紹介を拒否できない事です。大手、中小関係なく「公開中」物件への図面や資料請求が出来、拒否した場合にはレイنزより注意または勧告がありますので自社登録物件の管理が大切になります。

ステータス管理と同時にインスペクション機能が

【売主への情報提供イメージ】



<検索結果一覧画面イメージ>



追加されました。戸建てとマンションを対象に物件の性能評価書表示やリフォーム履歴等をチェックボックスで任意登録できる機能です。この機能を活用することで他物件との差別化ができますので活用してください。

YAHOOとソニー不動産のように、今後不動産業界にはIT業界からの様々な規制緩和と要求と共に参入が見込まれます。地域業者として仲介等、既存の業務だけでは営業が出来なくなる時代も迫って来ております。IT重説の解禁や宅建業法改正・媒介報酬見直しを予測するとともに、自身のアンテナ感度を敏感にして自社業務が時代の流れについて行けるよう、常にスキルUPをして参りましょう。

県警からのお知らせ

近年、県内の繁華街・歓楽街に所在するビルやマンションにおいて、その実態を偽装して違法営業を行う風俗店、売春や賭博等に使用されるケースが多くなっています。

更には、これらの違法営業に不動産業者が巻き込まれる事案も発生しています。

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て、県内全域の「繁華街・歓楽街の総合対策」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、上記の様な事案に巻き込まれない様に注意して頂くとともに、業務時に何か不審な点に気づいた際は、警察に通報をお願いします。

【契約書への追加条項案】

乙は、本件建物において、風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律に違反する行為及び、賭博、売春行為の違法営業をしてはならない。

PCBを使用した蛍光灯安定器等はありませんか!! ～PCB使用機器は期限内の適正処理が必要です～

建物などに設置された蛍光灯の安定器やトランス・コンデンサなどには、ポリ塩化ビフェニル(PCB)が使用されているものがあります。

PCBが使用されているかは、機器の銘板に記載されているメーカー、型式・種別、製造年月などの情報により、関係団体((一社)日本照明工業会、(一社)日本電機工業会)などのホームページで判別するほか、詳細は機器製造メーカーへご照会ください。

これらのPCB使用機器の廃棄などには、厳重な処理が必要であり、また、その処理期限なども定まっていますので、PCB使用機器が見つかりましたら、下記の問い合わせ先にご連絡ください。

なお、PCB使用機器の処理につきましては、環境省HP(<http://www.env.go.jp/recycle/poly/pcb-pamph/>)に掲載のパンフレットも参考にしてください。

PCBについて

PCBは水にきわめて溶けにくく、沸点が高いなどの性質を有する主に油状の物質です。また、熱で分解しにくい、不燃性、電気絶縁性が高いなど、化学的にも安定していることから、蛍光灯の安定器やトランス(変圧器)、コンデンサ(蓄電器)等の電気機器の絶縁油、熱媒体など様々な用途で使用されていました。

しかし、昭和43年に発生した「カネミ油症事件」を契機として、昭和49年から製造、輸入、新たな使用が原則禁止されています。

PCB使用の代表的な電気機器



安定器



高圧トランス



高圧コンデンサ

【お問い合わせ先】 PCB廃棄物等の所在地に応じてお問い合わせください。

神奈川県 環境農政局環境部資源循環推進課(電話045-210-4154)

ホームページ: <http://www.pref.kanagawa.jp/div/0504/>

横浜市 資源循環局事業系対策部産業廃棄物対策課(電話045-671-2513)

ホームページ: <http://www.city.yokohama.lg.jp/shigen/sub-jigyosai/sanpai/>

川崎市 環境局生活環境部廃棄物指導課(電話 044-200-2596)

ホームページ: <http://www.city.kawasaki.jp/300/soshiki/7-6-3-0-0.html>

相模原市 環境経済局資源循環部廃棄物指導課(電話042-769-8335)

ホームページ: <http://www.city.sagamihara.kanagawa.jp/recycle/sanpai/003467.html>

横須賀市 資源循環部廃棄物対策課(電話 046-822-8523)

ホームページ: <https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/4225/>

委員会だより

取引相談委員会 業者からの苦情は対象外に

取引相談委員会の業務は、本会の正会員が取り扱った宅地建物取引業に係る取引に関する消費者からの苦情を受け付け、その解決業務となります。貸ビル業、賃貸管理業、建築請負業など一般的な商取引から生じた債権などは取り扱い対象外となります。

また、消費者からの苦情を受けるものであり、今後は不動産業者からの苦情は対象外となる方向です。会員の皆様には取引上消費者との間でトラブルが発生する場合があると思われ、出来るだけ双方で解決する

ように努力をお願いいたします。

数年前より委員会に持ち込まれる苦情案件が減っております。これは会員の皆様の法令順守と宅建業法を勉強されている賜物かと思われ、当委員会としましても苦情が少なくなるよう願っております。弁済業務保証金の大部分は善良なる会員の浄財であり、一部の業者の弁済に供されないように努力いたします。

追記となりますが、取引相談委員会を開催している中で、弁済業務保証金について誤解をされている向きがありますが、弁

済業務保証金分担金は保険ではありません。

会員が消費者に損害を与えたとして認証された場合、その損害額を消費者に弁済されますが、この弁済金額は当該会員により納付しなければなりません。期限内に納付がない場合は不動産保証協会の会員資格を失うこととなります。即ち除名です。この後の請求は法人、または代表者が存在する限り求償委員会により続きます。これは必ずご理解いただかなくてはならないことです。

委員長 横山 隆一

綱紀委員会 コンプライアンス意識の向上を

綱紀委員会は各支部より選出された、西村法佳氏、佐々木富見夫氏、山崎一守氏、花田勉氏、森山隆氏、佐野訓男氏、武藤鶴雄氏、唐橋和男氏と笠原秀正の9名の委員で構成しています。

綱紀委員会では、①規約及び施行規則違反者の処分に関する事項②会員の資格喪失並びに除名の審査に関する事項③会員の入会並びに退会の審査に関する事項④法人会員の役員及び組織の変更等の審査に関する事項⑤役員解任に関する事項⑥会員

未納者に関する事項一などが主な活動内容になります。

2015年4月1日より、「宅地建物取引主任者」の名称変更「宅地建物取引士」に伴い、「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。

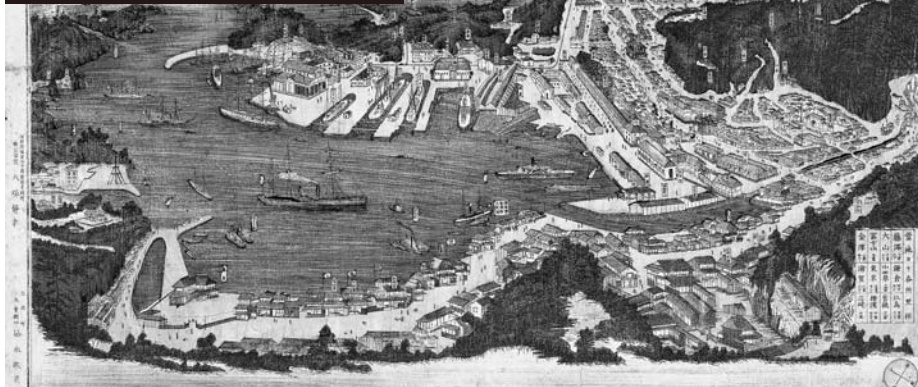
中古住宅の社会的需要も強まり、その取引の「安全性、信頼性、透明性」が求められています。より一層のコンプライアンス

意識の向上と、専門的知識の向上、さらに従業員教育の充実による業界全体の底上げが期待されます。

そのため、当委員会では、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行い、本部と連携を図り、会員の規律を保持し、資質の向上と、社会的信用の効用に努めて参ります。ご理解とご協力をよろしく願います。

委員長 笠原 秀正

横須賀製鉄所



メートル法、日曜休日など日本近代化のルーツ

汐入との境、東逸見のJR横須賀駅裏手に下りる「うらが道」をたどると海拔50mほどの高台。明治14(1881)年8月出版の「横須賀一覽図」(複製)を広げて見る。幕末から明治へ、日本近代化のルーツとも言える横須賀のパノラマ絵図だ。湾にせり出した町並みは、ヨーロッパの港町を思わせる。地中海を臨む軍港ツーロンに似た地形は、横須賀製鉄所を手掛けたヴェルニー(1837～1905)らフランス造船技術者のお眼鏡にかなったものといえる。

横須賀製鉄所は、その中心にある。目を引くのは中央の3つのドックと、これを取り巻くように官庁、造船小屋、船台、鍛冶所、製鐵所、鑄造所、旋盤所、組立所などが配置されている。構内にはレールが敷かれ、重量のある鉄製品や資材、燃料の石炭などを運んだ。船の蒸気機関、シャフト、大砲や砲弾から厨房のナベ釜、小さなネジまでを造る工作機械を生み出したのはオランダ製の3トンスチームハンマーで、平成8(1996)年まで現役だった(国重要文化財:ヴェルニー記念館に展示中=写真)。

嘉永6(1853)年、ペリーが“黒船”で来航し、わが国へ開国を迫った7年後、軍艦「咸臨丸」で「日米修好通商条約」(艦長・勝海舟)を結ぶため

アメリカへ渡った幕府使節団に帰国後、外国、軍艦、勘定奉行となる小栗上野介忠順おぐりこうずけすけただまさがいた。

自国の手になる軍艦の必要性を感じた小栗は、幕閣に造船所建設を建言、フランス公使と会談した。当時フランスは、主産業である絹織物に良質な生糸を求めており、幕府も造船所建設の費用を生糸輸出からねん出できるという思惑で一致した。

慶応元(1865)年11月15日起工され、明治へと時代が変わるが製鉄所建設は続き、6年後の明治4(1871)年、待望の第1号ドックが完成する。これを機に名称も「横須賀造船所」に改名、昨年、創設150年を迎えた。

製鉄所は単なる軍艦を造るだけではなく、全国に先駆けて日本の近代化への文明開化をもたらした。

世界遺産に登録された群馬県の富岡製糸場は、横須賀製鉄所が完成した翌年に建てられた。横須賀製鉄所にいたフランス人技術者・バスティ

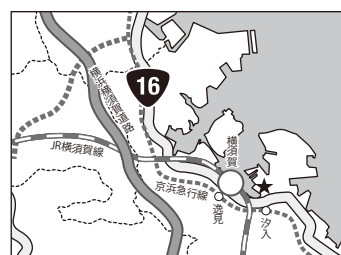
アンが設計、ポール・ブリュナが指導者となって手掛け、ヴェルニーが相談相手となっていた。今も残る建物は横須賀製鉄所をモデルにしており、木材の骨組みにれんがを積み上げる工法を採用、三角形を基本とした小屋組みトラス工法などが原型になっていることで、“横須賀造船所の妹”と呼ぶ有識者もいる。

さらには、145年の時を経て今も現役の石積みドライドックなど、フランスで使われていたメートル法が日本で初めて採用されたし、労働時間は西洋式の時計で計られ、曜日制で日曜日は休日とした。労働者の給与も月給制、造船技術を教える高等専門学校「鑿舎てうしや」や所内従業員の健康管理や診療にあたる医室もあった。

造船所はドック完成翌年に海軍省管轄、明治17(1884)年には横須賀鎮守府の直轄、日露戦争の前年1903年に海軍工廠となって軍港への道をたどる。

◆アクセス

◎京急・横須賀中央駅から三笠公園循環バスで4分。横須賀製鉄所(造船所)へは米海軍基地のため普段は立ち入りできないが、フレンドシップデー(8月)や市のみこしパレード(10月)、それに2014年、15年と開催されたベース歴史ツアーなどのイベントで基地が開放される。2016年は直近で3月20日(日)にスプリングフェスタが開催される。問い合わせ:横須賀観光インフォメーション☎046(822)8301。



平成28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
H28.1	(1)29351	エフワンエステート(株)	笠井 太	横浜市西区平沼1-19-18-206	045-595-9174	横浜支部
	(1)29308	Nパートナーズ(同)	難波 知恵子	横浜市中区常盤町3-24 サンビル	045-228-9045	横浜支部
	(1)29366	(株)都筑建商	仙名 仁	横浜市都筑区早淵1-23-4 新栄ビル303号	045-590-3450	横浜支部
	(1)29371	(同)横浜近藤不動産	近藤 一也	横浜市中区太田町5-67 第1須賀ビル2階	045-228-1477	横浜支部
	(1)29337	(株)リーガルエステート 【東京都より移管】	斎藤 竜	横浜市神奈川区西神奈川3-5-4	045-620-2240	横浜支部
	(1)29294	(株)JTA 【東京都より移管】	棚橋 悠	川崎市中原区新丸子東1-986	044-982-9244	川崎支部
H28.2	(1)29376	(株)アーク	鈴木 佑司	横浜市西区岡野2-2-20	045-620-3500	横浜支部
	(1)29377	(株)ディオリエート	下山 貴徳	横浜市鶴見区鶴見中央2-14-12-503	045-633-1044	横浜支部
	(1)29375	<small>ナゴミ</small> 和み不動産(株)	鈴木 邦紀	横浜市港北区新横浜3-7-18 第2上野ビル701	045-476-1588	横浜支部
	(1)29378	リトルハウス	小山 理華	藤沢市片瀬海岸3-21-12-3	0466-22-9383	湘南支部
	(1)29383	(同)ミルフォード	鈴木 敦史	横浜市中区本牧間門44-20	045-625-9088	横浜支部
	(1)29384	(有)ホソヤトレード	細谷 慧子	横浜市旭区二俣川1-74-21	045-364-9939	横浜支部
	(1)29360	(株)整理再生不動産 【東京都より移管】	富樫 定幸	横浜市港北区新横浜3-19-11 加瀬ビル88 4階9号室	045-594-7530	横浜支部
	(1)29362	(株)オークリアルエステート 【東京都より移管】	大倉 康裕	横浜市港北区日吉本町1-8-9	045-548-3062	横浜支部
	(1)29382	(株)エクトル 【東京都より移管】	松尾 隆志	藤沢市辻堂1-1-11ラピス辻堂5F	0466-47-9736	湘南支部
	(1)29381	ホームライン(株) 【東京都より移管】	横田 雅樹	川崎市多摩区生田7-9-1	044-299-6165	川崎支部

広報委員のつぶやき

私ごとで恐縮ですが、3月に上の子供が小学校を卒業します。平日休みで学校行事に十分に参加できなかったことが少々悔やまれます。

子供の通っている小学校は全学年1クラスしかなく、年々児童が減っております。1クラスしかないので6年間

ずっと同じ顔ぶれで当然クラス替えもありません。少しかわいそうな気がします。

不動産屋の父親とすれば、賃貸でも売買でも多くの人がわが町に引っ越して来てもらい、定住してもらうにはどうすればいいのか日々考えております

が、なかなか思うようにいきません。

3月は引っ越しシーズン、繁忙期です。これが掲載される頃には、わが町に少しでも子供が増えていればいいと思う今日この頃です。

(杉本)

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27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28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28年度 神奈川県本部 事業日程表

月	事業名	総本部の行事
	支部定時総会(4/21横須賀・西湘・湘南・県央 4/26川崎・相模原 4/28横浜)	
4	13(水) 宅地建物取引士 法定講習 25(月) 期末監査会	
5	11(水) 宅地建物取引士 法定講習 13(金) 理事会・日政連幹事会 18(水) ステップアップトレーニング① 26(木) 第44回 定時総会(崎陽軒本店 ホール)	24(火)～25(水) 期末監査会
6	10(金) 宅建業者講習(藤沢市民会館) 14(火) 宅建業者講習(相模原市民会館) 20(月) 宅建業者講習(エポックなかはら) 23(木) 宅地建物取引士 法定講習	2(木) 全日・保証総本部常務理事会 3(金) 全日・保証総本部理事会 28(火) 全日・保証総本部常務理事会 29(水) 全日・保証総本部理事会 30(木) 全日・保証総本部定時総会(ホテルニューオータニ)
7	7(木) 宅建業者講習(関内ホール) 11(月) 理事会・日政連幹事会 20(水) ステップアップトレーニング② 26(火) 新規免許業者講習 27(水) 宅地建物取引士 法定講習	
8		
9	6(火) 実務指導員研修会 14(水) 宅地建物取引士 法定講習 16(金) 理事会・日政連幹事会 21(水) ステップアップトレーニング③	
10	1(土)～31(月) 実務指導事業 18(火) 新規免許業者講習 19(水) 宅地建物取引士 法定講習 27(木) 中間監査	28(金) 全日・保証総本部理事会 29(土) 全国不動産会議(宮城県)
11	11(金) 理事会・日政連幹事会 16(水) ステップアップトレーニング④ 17(木) 宅地建物取引士 法定講習	21(月)～22(火) 中間監査
12		8(火) 全日・保証総本部常務理事会 9(水) 全日・保証総本部理事会
1	13(金) 理事会・日政連幹事会 18(水) 宅地建物取引士 法定講習 25(水) ステップアップトレーニング⑤	17(火) 役員研修会・賀詞交歓会(ホテルニューオータニ)
2	14(火) 新規免許業者講習	
3	15(水) 宅地建物取引士 法定講習 22(水) ステップアップトレーニング⑥ 24(金) 理事会・日政連幹事会	14(火) 全日・保証総本部常務理事会 15(水) 全日・保証総本部理事会

「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/>

平成28年度 宅地建物取引士法定講習日程のご案内

平成28年度日程

回	講習日	取引士証の有効期限	申込受付期間
①	平成28年4月13日(水)	平成28年4月13日 平成28年10月12日	平成27年12月7日 平成28年3月28日
②	平成28年5月11日(水)	平成28年5月11日 平成28年11月10日	平成28年1月6日 平成28年4月25日
③	平成28年6月23日(木)	平成28年6月23日 平成28年12月22日	平成28年1月6日 平成28年6月6日
④	平成28年7月27日(水)	平成28年7月27日 平成29年1月26日	平成28年1月27日 平成28年7月11日
⑤	平成28年9月14日(水)	平成28年9月14日 平成29年3月13日	平成28年3月17日 平成28年8月29日
⑥	平成28年10月19日(水)	平成28年10月19日 平成29年4月18日	平成28年4月20日 平成28年10月3日
⑦	平成28年11月17日(木)	平成28年11月17日 平成29年5月16日	平成28年5月18日 平成28年10月31日
⑧	平成29年1月18日(水)	平成28年1月18日 平成28年7月17日	平成28年7月19日 平成28年12月26日
⑨	平成29年3月15日(水)	平成29年3月15日 平成29年9月14日	平成28年9月16日 平成29年2月27日

※有効期限の6カ月前よりお申し込みができます。
 ※講習会当日は、9:20から受付開始。講習時間は9:50から16:30になります。
 ※定員になり次第締め切りとなります。

申し込み・受講の際のご注意

- ① 受講するには、講習会の事前申し込みをお願いいたします。
- ② 本人以外のお申し込みには、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)に変更がある場合には、事前に宅建協会(本件の事務代行先)への変更登録をお願いいたします。
 ※宅建協会…(公社)神奈川県宅地建物取引業協会
- ④ 申し込みは定員になり次第、締め切りとなります。講習会当日及び電話での申し込みの受付はいたしかねます。
- 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願います。
- ⑥ 講習会当日は時間厳守ください。遅刻早退は認められません。
- ⑦ 宅地建物取引士登録が東京都・千葉県・大阪府知事免許の方は、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、登録行政庁へ確認の上、お申し込みください。

【お申し込み必要書類】(神奈川県登録の場合)

- ① 顔写真4枚(縦3cm×横2.4cm・カラー・同一写真)
 ※顔のたて幅が2cmとなるように。無帽・正面・無背景、スピード写真可、6ヶ月以内に撮影したもの。
 ※横浜STビル地下1階に証明写真機あります
 ※家庭用プリンタで印刷した写真は不可
- ② 現在お持ちの宅地建物取引士(主任者)証
 (新規の方は、登録通知はがき・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・支部事務局にございます)
- ⑤ 申請費用(※窓口でお支払いいただきます)
 申請手数料 4,500円+受講料 12,000円
 (合計 16,500円)

【お申し込み先】神奈川県本部及び各支部事務局

受付時間

10時から16時(お昼休みはなるべくお避け願います)
 (土・日曜日及び祝・祭日・年末年始12/28～1/5を除く)
 ※横浜支部以外の支部事務局は水曜日はお休みです

【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
 TEL.045-324-2001



アクセス

- 横浜駅西口から、右手高島屋沿いに進み、交差点についたら、左前方にJTBがあります。
- そのまま直進すると、横浜信用金庫の大きな看板を目印にコンビニエンスストア(サンクス)の先の信号を渡り、1階に静岡銀行がある大きなグレーのビルです。
- 西口地下街「ザ・ダイヤモンド」南10番出口より、徒歩1分、横浜駅9番出口より、徒歩3分。



横浜STビル外観



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