



2019(平成31)年3月20日発行 (年4回 6・9・12・3月の20日発行) 第15巻第62号(通巻141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.



県本部会員此得 公正 品 位 規 信 謝 感

2019(平成31)年3月20日発行 (年4回 6・9・12・3月の20日発行)

第15巻第62号(通巻141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

#### 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。

# 全かながわ か

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA



### CONTENTS

- 全日かながわ 多士済済①
  - 寄(やどりき)
    - 一一本部長 秋山 始
- 4 全日かながわ 多士済済②

町の未来を守るために選んだ"マルチワーク"

- ——西湘支部 大沼 英樹
- 5 不動産取引の現場から
  - ——(株)司興業 代表取締役 木伏 慎治(横浜支部)
- **6 支部通信**──横須賀·西湘·湘南
- 8 特集 全日かながわ 県本部紹介
- 9 第10回Jr.サッカー大会横浜支部長杯 『YSCC-U12』が学々2連覇 初参加で金メダル奪取の『DASH』
- 10 NEWS SCOPE
  - ▶「大磯邸園」を整備 「政界の奥座敷」公開へ
  - ▶文化発信機能を強化 「ラー博」リニューアル
- 12 TOPICS 空室率が5カ月連続改善 横浜ビジネス地区―ほか
- 14 横浜市建築局から違反建築防止に向けたご協力のお願い
- 15 不動産取引 一問一答

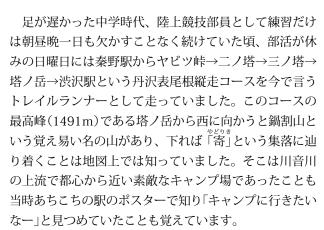
地面師問題と媒介業務における本人確認

- **16** かながわ名所紀行 —川崎マリエン—
- 17 2019年度 県本部事業日程表
- 18 新入会員名簿/組織広報委員のつぶやき
- 19 2019年度 宅地建物取引士法定講習日程のご案内

# 寄(やどりき)

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部

### 本部長 秋山 始



しかし私のトレイルランニングコースにこの鍋割山、 「寄」を加えるのは時間的、体力的に不可能で、名前だけ、 想像だけの場所で終わっていました。ところが2月の或 る朝のニュースでその集落の名を耳にしました。"20000 本の蝋梅が満開"と。

「寄」訪れたこともないのになぜか懐かしく、思い立っ てパートナーと訪ねてみました。

神奈川県足柄上郡松田町寄。国道 246号線を下り、松田町の手前で右に 折れ(県道710号線)、渓流沿いを登る かと思いきや山の中腹を走り15分ほど で集落が見えました。東の急斜面は蝋 梅で黄色く染まっており、グラウンド を開放した無料駐車場に車を置き、入 り口まで蝋梅の香りを燃料に15分ほど 息を切らせ急斜面を上り、小さな案内 所に着きました。なんとここ迄の往復

には駐車場から無料の送迎車が人に優しく運行されてお り、無料の駐車場もその誘導整理も含め住民の皆様の笑 顔と優しさに触れました。

見渡せる限りの急斜面一面に咲く蝋梅のたっぷりな香 りに包まれながらゆっくりと別世界を散策すること2時 間、途中鍋割山まで2時間という登山の道標も見つけ当 時を懐かしく思い出したり至福のひと時でした。

この楽園の蝋梅は平成18年に寄中学校卒業生が250本 記念植樹したことが始まりで、代々の卒業生・地元の方々 が、荒廃地を開墾した斜面の地権者の皆様より無償貸与 を受け、植樹・整備を続け、20000本が開花したもので あることを知りました。またこの広大な急斜面での大変 な下草刈り作業が見事な開花のポイントであることも含 め、真面目で地道な人々に、素敵な日本に、此処で出会



いました。

しかし、一方で素敵な日本はどこへいってしまったの でしょう。今の状況では偽装国家にほかなりません。耐 震偽装、食品偽装、製造業のデータ改竄、政府の統計に も不正が…。企業も国も将来に向けて成長しなければと いう思いが強すぎるのではないでしょうか。まず周りや 足元を見て現状を把握分析すれば、人口減と高齢化が大 問題として横たわっています。高度成長期に私達は昼夜 を問わず働き、成長する自分、会社、国を見ることがで きました。給料も上がり家族も増え会社も大きくなり…。 しかし今は給料も増えず共稼ぎも必要、子供の養育費は 嵩むなどなど。これでは人口減は止まりません。成長し ている国は人口も増えています。何もしなければ30年後 には我が国の人口は一億人を割るそうです。結果を見る には長い時間を要するこの問題こそ明確な目標(方針)の もと国もしっかりとした策を講じなければなりません。



満開となった「寄ロウバイ園」の蝋梅 (写真提供:松田町観光経済課)

今年3月でこの寄中学校は最後の生徒 5人が卒業し、町立松田中学校に統合さ れます。少子化に発展的に対応し、より 良い教育環境をという町の方針で2年前 から計画的に新入生を減らし、今年の5 人の卒業で在校生はゼロとなるそうで す。と言っても数年前でも25名程の生 徒数であったようですが。

世の中の流れを受けたものでも母校が なくなることは卒業生にとっても辛いこ とでしょうがこの様に事前に種々手を

打っておかなければならない変化が我が国を襲っていま す。

これらの変化は我々業界においても例外でなく本会で は総本部で現在、近未来を見据えた「中期ビジョン」の策 定を急いでいます。

本県本部でも人口減少を見据えた業容の変化を、また 情報伝達が容易でその手段が多様化・効率化してゆく状 況下での組織のあり方を踏まえ動き出しています。下名 を含め人は変化を受け入れ難い傾向がありますが、一歩 先を見つめ、よくよく検討し、前向きに一歩を踏み出そう ではありませんか。

来年2月、素敵な日本、素敵な人々、 素敵な春の香りに会いにゆきます。

全日かながわ

# 多士済済

あの人この人 vol.9 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"をご紹介します。

## 町の未来を守るために選んだ"マルチワーク"

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部

西湘支部 大沼 英樹

左襟にキラリと光る二宮町 議会議員のバッジ。昨年11月 選挙で初当選した50歳の新人です。

休日を中心に年間20万人ほどの観光客が訪れてくれます。菜の花まつりとして14年前に始まったものですが、その前にも町の委託を受けた業者が、何もない冬場の花として早咲きの菜の花を、正月の花として咲くように植え込んだもので、NHKテレビが朝のニュースで流してくれたものだから、どっと来町者が増えました。その後町内の商店などもスタンプラリーなどアイデア出して大いに盛り上がりました。

その放送をNHK朝7時の元旦ニュースで目にして、「町は菜の花で売って盛り上げていけます。やりましょうよ」と、何かしら商工会青年部の一員として町のにぎわいのためにサポートしたい思いで、町長や町の役場の幹部に訴えました。37歳の時です。町の対応は「交通渋滞を来す。駐車場はどうする」「苦情とか迷惑を考えると…」と、驚くほど消極的で冷ややかでした。当時、日本で一番早く菜の花が咲くといえば房総半島でした。でも明らかに違うもの、あちらにはなくて二宮にはあるのが富士山の絶景でした。計画を実行に移しました。

二宮は面積9平方km足らず、大磯町と小田原市に挟まれた県西南部の小さな町で、明治末期に秦野の専売局から葉タバコを運ぶ軽便鉄道(当初は馬車鉄道)が廃止される敗戦まで、にぎわいを見せたほかは大きな工場や産業もなく、"長寿の里"として有名にはなりましたがベッドタウン化して見るべきものがありません。生まれも育ち



「エネルギーあふれる若いパワーを」(吾妻山の山頂で)

も二宮。徳富蘇峰堂近くで 生まれ、遊び場はそばの袖 ケ浦の海や下町、元町、そ れに住宅地になる前の富士 見が丘の丘陵でした。その 後、近くの百合が丘に転 居、小学校も一色小から二 宮西中、と町内をぐるっと 巡るように幼少、青年期を 過ごしてきたのです。

県立平塚工業高校を卒業 し家業の洋菓子店も継が

ず、23歳で独立自営の自動車販売会社を興しました。商工会青年部では、ふれあい広場実行委員長としてサンバパレードを企画してフェスティバルを盛り上げ、40周年事業委員長のときには駅北口前に菜の花と富士がある壁画を製作施工しました。これもロータリー改修で町の玄関口の駅舎壁面を提案したのが、当局からは「他の所に」と待ったが掛かりましたが、39歳青年部最後の仕事として駅舎の清掃活動などから始め、駅長からも信頼を得て自分が責任取るからと実行し、町民からの「明るく雰囲気が良くなった」と好評で町も納得してくれました。そのときは「県西の小さな財政もない町で、何か積極的にやらなければ疲弊する一方だ」と痛感したのです。

"菜の花立町"提案の前、36歳で消防団に入り、昨年まで少ない消防体制の一員とし13年間活動しました。不動産業を始めたのは6年前。人口減少が叫ばれ明るくはない先行きをただ、じっと待っていてはいけない。後世、子供たちに産み育てやすい、素晴らしい町を残していくことが不動産業界のみならず全ての商売や地域、ひいては国まで元気になる源だと感じての起業でした。新庁舎建設を二の次にしてでも120%の行政サービスができる町にしたいです。自然の恵み、海を生かしての花火大会もできるはずです。小さくも政治の道へ足を踏み入れた今、"より良い町づくり"へやることはいっぱいあります。法と町を良く知る不動産屋だからできる未来があります。思いを抱いて共に頑張りましょう!



# 不動産取引の見しから

#### (株)司興業

代表取締役 木伏 慎治(横浜支部)

#### 情報処理系から"畑ちがい"の不動産業へ

「もともとは全然業界が違いまして…」。異色の経歴の持ち主は港北ニュータウンの一角、横浜市営地下鉄ブルーライン仲町台駅前ビル1階に店舗オフィスを構える。その地下鉄が上永谷から新横浜まで開通、営業運転していたのが1993 (平成5)年3月にあざみ野駅まで延長され、仲町台駅も開業した。

鶴見で生まれ、高校を卒業すると東京の工業系専門学校で2年間、情報処理を学んだ。就職は電子工業会社の技術部。コンピューター系を研修後、川崎の大手情報通信機器メーカーに出向を命じられる。そこで通算7年間、北海道や東北の高速自動車道の運行管理システムの構築や地方自治体の防災無線で中継局現地調査などにも携わり全国を回った。

そんな中でパートナーなるみさんとめぐり会い結婚。89 (平成1)年6月、義父の丈廣さんが手掛けていた不動産の

仕事を手伝う形で独立、宅建主任者の資格を持つ義姉も入れて3人で新たな司興業を始めた。「不動産の"ふ"の字も知らないスタートでした」。独学で不動産のいるはから学んで宅建資格を取得した。2011(平成23)年5月、代表取締役に。

#### 港北ニュータウンの玄関口に いち早く出店

日本最大級の多摩ニュータウン(約2884%、計画人口30万人)には及ばないものの、農業専用地区を含め2530%の計画面積、人口30万人で、多摩と違うのは35年かけて戸建てや集合住宅を時間をかけて建設してきたことにより、多

摩のような急激な老齢化人口を抱え過疎化していくのではなく、多世代が暮らすバランスの取れたタウンになっていること。ニュータウンの大きな住宅需要を含めた不動産市場を見越し、いち早く最初のオフィスは駅から少し離れたビルに構えたものの、駅が開業して玄関口周辺の造成で街並みが整うと駅前の現オフィスへ14年前に転居した。予想に違わず一般住宅はもちろん、企業からの引き合いも急増し営業を含め陣容強化に迫られた。3人が戦列に加わって、さらに業績は伸びた。

「その優秀な3人が昨年までに家庭の事情などで退職せざるを得なくなり、いま残っているのは息子たちも加わり9割が家族で計11人となりました」。取り扱う物件は一戸建てから土地、売り工場に至るまで全般だが、メインは賃貸でアパート、マンション、事務所、倉庫、店舗まで広範囲にわた



る。

#### 賃貸管理ゆえの多くの悩みと見返りも

「賃貸も関係数が多いので、それなりに結構大変です」と語ってくれた悩みは一「基本的には春先2、3月は異動期で出入りが激しく、マンションなどでは集中して引っ越し屋がパンク状態なのですが、ただ8年前の東北大震災以降、定期の異動がパタッと止まり春秋のシーズンにこだわらず暑い真夏にもまとめて移動があります」。数年前に持ち上がった大手不動産会社が事業主の傾斜マンション全棟建て替え(4棟で705世帯)で、来年は近くで仮住まいしていたのが一斉に引っ越しとなるのが"脅威"だという。

また「何かあるとオーナーではなく、間に立った不動産会

社に電話が来ます。『アリが大量に出た』『水がぽたぽた出て止まらない』『トイレが詰まった』など、24時間待ったなしで、さすがに対応しきれず下請けさんに対応をお願いしています」。一方で賃貸物件オーナーに農家が多いこともあって、対応よく"問題解決"した場合には野菜や果物など手土産がどっさり届くとも。賃貸物件は1500件ほどで、とても紙ベースでは管理できないのでコンピューターによる管理。送られてくるファクスなども、そのままデータ化され必要なものだけをプリントアウトする。情報処理とシステム管理を学んだ知識が生きている。



物件案内窓辺の愛犬は店の広告塔だ。 妻なるみさんと

#### 若く個性ある街づくりに関わって

それぞれの個性ある町づくり設計で、住宅はもちろん安全な緑道や公園が配され「住みよさ」がうたい文句。住民の平均年齢も若い。横浜はもちろん、東京に出るにも交通の便はいい。新幹線は2駅先の新横浜で乗れる。仲町台駅周辺にも医者でない診療科がないほど病院やクリニックがあり、歯医者などは軒並みというのは大げさだが10数軒、外車の各社ディーラーも。

オフィス壁面に10枚に及ぶ感謝状など。都筑を冠したバーチャル商店街会長、万引防止対策協議会会長、区商店街連合会副会長、少年補導員連絡会副会長など、住みよく活気のある街づくりに関わっている。創業時から170回も開催しているゴルフコンペ。「スコアは100前後のまま。センスないのでしょうかね」と笑い飛ばす57歳。



各支部から届いた 平成30年12月〜31年2月の 活動報告をご紹介

#### 横須賀 支部

### 支部研修会及び 賀詞交歓会を開催



平成31年1月21日(月)にセントラルホテルにおいて、横 須賀支部研修会、及び賀詞交歓会を開催しました。

研修会は「民法改正」に関し、前回に引き続き、弁護士の 影山愛先生をお招きしてご講演いただきました。不動産取 引において民法改正による知識は必要不可欠なため、参加 された会員も、講師の内容の濃いお話しに、熱心にメモを とる様子が見られ、活発な質疑応答も行われました。

また、支部研修会の後には支部賀詞交歓会も行われ、上地横須賀市長をはじめ、大勢のご来賓のご列席を賜りました。賀詞交歓会は終始和やかな雰囲気で、予定時間があっというまに過ぎ、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、会員の皆さまのニーズに合わせた研修会、セミナーなどを企画、立案してまいりたいと考えております。



### 西湘支部

### 平成30年度 第3回支部研修会 ならびに政経懇談会



平成31年1月28日(月)ホテルサンライフガーデンにおいて、第3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49名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」資産税部 課長の東将人氏。「あなたの会社の事業を継ぐのは誰です か?」と題して、「特別事業継承税制制度」について講義を 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、 森正明神奈川県議会議員と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が濃く貴重な情報でしたので、会員の皆さまも熱心に聞き入っていました。

その後の賀詞交歓会では、井上義行衆議院議員、米村かずひこ、森正明県議会議員、数田俊樹平塚市議会議員の御臨席を賜り、松本県本部総務委員長の挨拶ののち、日比野副支部長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できたと思います。

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。



# 湘南支部 「住まい)

### 「第9回湘南藤沢マラソン」、 「住まいと終活セミナー」に参加



平成31年1月27日(日)、第9回 湘南藤沢市民マラソン2019が開催されました。今年も大会協賛団体となり、湘南支部からは5名の会員ランナーが参加、風光明媚な湘南・江ノ島をスタート・フィニッシュする10マイルコースを楽しんでいただけたと思います。

そして今大会、わが広告塔ラン ナーはラビー人形をおんぶしなが ら走り、周知活動に一役買ってく



れました。協会ブースでは、有志の湘南支部応援隊がラビー風船やポケットティッシュ、使い捨てカイロなどを配り、来場の方に喜んでいただきました。

平成31年2月17日(日)、茅ヶ崎市役所分庁舎で開催された『住まいと終活セミナー』に参加しました。湘南支部はブースを設けて「不動産無料相談会」を実施しました。

今後も湘南支部は、会員のため、消費者のためにと頑 張っていきたいと考えております。



### 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30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(2019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)

# 第47回定時総会 開催のお知らせ

この度、2019年5月24日(金) 13 時より、第47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

# 细かながわ 神奈川県本部紹介



前列: 秋山本部長、副本部長、専務理事 後列: 事務局職員

神奈川県本部は現在の秋山始神奈川県本部長を筆頭に理事総数41名、監事3名、相談役3名、事務局職員8名(内パート職員1名)で構成されております。

県内には地域密着の7つの支部(横浜・横須賀・西湘・川崎・湘南・県央・相模原)があり、会員皆さまのご協力のもと、2019年2月末時点をもって県内会員数は2,396社(本店2,132社・支店264社)を達成し、東京都本部、大阪府本部に次ぎ全国で3番目の会員数となっております。

神奈川県本部の特色の1つとしてご紹介させてい ただきたいのは、充実した研修会です。

毎回ご好評をいただいております会員向けの専門研修をはじめ、初任者向けの全日ステップアップトレーニング、全日統一契約書の作り方や集客UPに繋がるホームページの作り方等が学べるパソコン研修等々、県本部・各支部にて研修会を積極的に開催しております。

今年度(2019年2月末時点)は神奈川県本部において、研修会・講習会を48回開催し、延べ3,782人の方に受講いただき、内容についてもご好評をいただいております。これに満足せずに会員皆さまのご要望にお応えできるように研修内容の充実強化に努めてまいります。

今後も神奈川県本部は役員・事務局が一丸となって更なる会員支援の充実を図ってゆくとともに、入会増強に も取り組んで参りますので、会員の皆さまにはご支援を 賜りますようお願い申し上げます。

#### アクセス

#### ●TEL:045-324-2001 〒220-0004 横浜市西区北幸1-11-15 横浜STビル6F **萨川県本部** ミSTビル6F 横浜駅西口地下街 NOF横浜 りそな 西口ビル 三菱東京UFJ 天理ビル ● 銀行 構近ベイ JTB 洋服の青山 ||----||相鉄横浜駅 横浜駅 JR線横浜駅 西口地下街南10番出口より徒歩約1分 横浜市営地下鉄線横浜駅 9番出口より徒歩約3分 ● FAX: 045-324-2006 HP…https://kanagawa.zennichi.or.jp/ ●メールアドレス…kanagawa@zennichi.com



夏冬の年2回開催で5年、第10回となった記念の大会は2018年12月26日、前回から聖地"天空のピッチ"横浜駅西口ジョイナス屋上クーバーフットボールパークから会場を移した新横浜・日産スタジアム隣接のしんよこフットボールパークで開催された。

今回はU-10で過去最多の10チームがエントリー、U-12も前回の17チームには及ばなかったものの13チームが参加、計23チームが総当たりのリーグ戦と決勝トーナメントの2段階を勝ち抜く激戦となった。初参加は8チーム。2014年2月の第1回は、4チームずつ、計8チームでのスタートで、大会規模は約3倍になり、物理的にも今までのコート2面ではこなせず開催地を変更、コートも5面に。

荒天で前日まで開催が危ぶまれたが、朝は4℃を下回ったものの日中は12℃の穏やかな天気。ゲームは選手や家族などを含め250人を超える声援のなか、過去4大会で準優勝・3位、前回大会では念願の優勝を果たしたJ3下部組織の「YSCC」U-12が、今回も圧倒的なテクニックと得点力、フィジカルを見せて2連覇、U-10でも準優勝を飾った。また、初参加で強豪を抑えて金メダルを獲得したDASHも光った。「なでしこジャパン」の活躍もあってか女子選手の姿も目立ち、3年前の夏の第5回大会にU-10初出場でいきなり優勝をさらった枡形FWSCメンバー田中莉子さん(当時4年生)が、今回もU-12準優勝に貢



献した成長した姿が印象的だった。

大会では今回も審判や運営などでクーバー・コーチングスクール、災害用マグネシウムライト「灯-mawari (ひまわり)」が協賛し、セレモニーの司会、FM横浜の番組をもつペガソス・エレクトラ社や賃貸保証のエルザサポート社も記念写真やスナップ写真などを提供し大会を盛り立てた。

#### 《第10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	DASH(ハッピーハウス)				
準優勝	YSCC U-10(ビタミンホーム)				
第3位	FCビッツ(榮光エステート)				
第4位	ヴィクトリア(ヴァルス)				
第5位	横須賀カモメ団(ウエスト商会)				
第6位	kame-X(エーハウス)				
第7位	FC COJB U-10(ロータスハウジング)				
第8位	大清水FC(日経土地)				
第9位	りんチェスター・U(フォレストウェイブ)				
第10位	ポンチノーヴァサッカースクール(RENATUS)				

<b>U</b> -12 <sup>4</sup>	クラス(小学校5~6年生)
優勝	YSCC U-12(ビタミンホーム)
準優勝	枡形フリーウイングSC(神奈川県本部推薦)
第3位	FC ビッツ U-12(リバティーエステート)
第4位	FC COJB U-12(ロータスハウジング)
第5位	M・D・Z (三晃商事)
第6位	アウフヘーベンSC(FKマネジメント)
第7位	kame-Xレボリューション(エーハウス)
第8位	OSC28 (フォレストウェイブ新横浜中央通り店)
第9位	FC瀬ヶ崎(エスク)
第10位	バモスサッカークラブ U-12(エム・エス・ピー)
第11位	チームRST(アークプランニング)
第12位	上寺尾N・F (ニューファースト)
第13位	KITAZOU6(県本部推薦)

NEWS SCOPE

# 「大磯邸園」を整備

## 「政界の奥座敷」公開へ

明治時代に歴代首相ら政財界の重鎮が本邸、別荘を構え、「政界の奥座敷」と称された大磯町。その歴史を踏まえた「明治記念大磯邸園」の整備が、2019年度から国、県、町の連携で本格化する。明治維新150年を記念し、昨年実施した邸園の一部公開が、参観希望に応じきれないほど盛況だったことから、早期の整備と拡大公開が待たれている。

邸園の計画地は、初代首相伊藤博文の本邸「滄浪閣」(敷地面積約1万7300平方メートル)を中心に、初の政党内閣を立ち上げた大隈重信の別荘、外相や神奈川県知事として活躍した陸奥宗光の別荘「聴漁荘」(両別荘合わせて約2万6400平方メートル)、公家出身の首相西園寺公望の別荘「隣荘」跡(約1万4500平方メートル)などを含む合計約6万平方メートル。

滄浪閣は、日本間と英国調の洋間で構成した和洋 折衷の建築物。伊藤が1890年代初頭、妻の病気療 養のために別荘として建築し、97年に本籍を東京か ら移して本邸とした。関東大震災(1923年)で倒壊 し、消失を免れた旧材を使って再建。第二次大戦後、 民間企業が買い取って増築し、ホテルの一部として 使っていたが、現在は転売され遊休化している。

大隈と陸奥の別荘は同一の民間企業の所有で、迎 賓館として使われている。大隈邸は1897年に完成 し、その後、一部増改築されたが、26畳の大広間「富 士の間」、貴重な神代杉を使った書斎「神代の間」な どはほぼ往時のままだ。94年に完成した陸奥邸は関 東大震災後、入母屋数寄屋造りの原形を残して再建 され、漁場に近いことから聴漁荘と名付けられた。

隣荘は1899年、西園寺が滄浪閣の隣接地に設け

伊藤博文が本邸とした「滄浪閣」(写真は大磯町提供)





外から見た大隈重信邸の「富士の間」と 「神代の間」(右奥)

た。伊藤の誘いで滄浪閣に泊まった西園寺が大磯を 気に入り、伊藤から隣接地を紹介してもらったとい われる。三井財閥の指導者で蔵相などを歴任した池 田成彬が跡地を譲り受け、1917年に地下1階、地上 2階建て、延床面積815平方メートルの洋館を建築。 現在は民間企業の所有となり、使用されていない。

滄浪閣の庭園の一部、大隈と陸奥の別荘の一部などは明治維新150年を記念し、国、県、町の3者共催によって昨年10月下旬から12月下旬までの約2カ月間、特別公開され、合計2万人を超す参観者が訪れた。別荘の内部などが見られるツアーは事前申し込み・定員制としたため、参観希望に応じきれず、苦情も寄せられた。

明治記念大磯邸園の基本計画は、3者の代表と大 学教授らで構成する検討委員会(事務局・国交省関 東地方整備局国営昭和記念公園事務所)が都市計画 決定と並行して検討を重ねている。今年3月までに 策定する基本計画に基づいて3者が整備方針を決 め、役割を分担して19年度に所有者との協議、公開 のための庭園や建物の整備予算の計上などを行う。

これに先立って大磯町は17年4月、邸園の計画地に近い県立城山公園内に旧吉田茂邸を再建。戦後政治の舞台となった「吉田御殿」はたちまち観光名所となり、横浜や鎌倉、箱根に続く「県内第4の観光の核」を目指す同町の活性化に寄与している。邸園が整備・公開されれば、旧吉田茂邸や既存の観光スポットとの回遊性が生まれ、まち歩きがさらに盛んになりそうだ。

NEWS SCOPE

# 文化発信機能を強化

## 「ラー博」リニューアル

フードテーマパークの草分け「新横浜ラーメン博物館」(愛称・ラー博)が、2020年の東京五輪を前に"ラーメン文化"の発信機能を高めている。昨年10月には「逆輸入ラーメン」の第5弾として、カナダ・トロントで生まれたラーメン店を誘致。一昨年7月には増加する訪日外国人旅行客の疑問にも応えられるよう、展示ギャラリーを全面的にリニューアルした。

ラー博は当時"発展途上のまち"だったJR新横浜駅周辺に活気をもたらす狙いで、地権者一族の岩岡洋志さんが1994年に開業し、館長に就任。地下1~2階吹き抜けの空間に昭和30年代の繁華街を再現し、有名ラーメン店を誘致した。その後、餃子、パン、カレーなど多種多様なフードテーマパークが全国各地に誕生したが、ラー博は一貫してその頂点に立ち続けている。

ラー博はさまざまな手法で、ラーメンブームを盛り上げてきた。96年から始めた「新横浜着全国ラーメン紀行」では、旭川、和歌山、徳島、高山など地方の名店を期間限定で誘致し"ご当地ラーメン"を全国区の存在にしている。人物にスポットを当てた"ご当人ラーメン"にも着目し、横浜市戸塚区出身の「支那そばや」店主・佐野実さん(故人)らを発掘した。

海外生まれのラーメン店を紹介する「逆輸入ラーメン」プロジェクトも2013年から開始。昨年10月には第5弾として、カナダ・トロントの「RYUS NOODLE BAR(リューズ・ヌードル・バー)」を誘致した。それ以前に誘致した米国、ドイツ、イタリアの4店では、ドイツ・フランクフルトの「無垢(MUKU)ツヴァイテ」が営業を続けている。

ラー博は博物館の名称に恥じないよう、日本の大

「逆輸入ラーメン」の第5弾として カナダ・トロントから誘致した「RYUS NOODLE BAR」





訪日外国人旅行客の疑問にも応えられるよう全面的に リニューアルした展示ギャラリー

衆的な食文化の代表格であるラーメンの歴史の発掘・紹介にも力を入れている。1階の展示ギャラリーの全面的なリニューアルでは、訪日外国人旅行客の増加に対応して英語表記を拡充するとともに、日本で初めてのラーメンは、1697(元禄10)年に水戸藩主・徳川光圀が食べたという通説を覆す"新発見"も紹介した。

根拠としたのは、室町幕府第3代将軍足利義満にゆかりある相国寺の塔頭・鹿苑院の寮舎・蔭涼軒(京都市)を管理する僧侶が1488(長享2)年、来客のために「経帯麪」をこしらえたという「蔭涼軒日録」(日記)の記述だ。経帯とは書画などの巻物を止める時に使う平たいひものことで、こねた小麦粉を薄く延ばして幅広に切るとそっくりな形状になる。

この記述は民間の研究者が数年前に発見し、レシピに「かん水」(アルカリ塩水溶液)を用いると記されていたことから、ラー博が「経帯麪は、ラーメンの元祖、である」と認定し、展示コーナーを新設して試食会を開いた。レシピに基づいて再現された経帯麪は名古屋の「きしめん」のような形状だが、中華麺独特の「こし」があり、うどんよりラーメンに近い食感だった。

ラー博は東京五輪後を見据えて、「分館」のヨーロッパ進出構想も水面下で進めている。開館20周年を機に発表した「10年以内(2024年まで)に開館し、ラーメンを通して"日本の食の魅力"を発信する」という目標は堅持。進出国は、原材料の調達方法や設備投資計画を詳細に調査・検討した上で、再来年以降に決めることにしている。

# 

#### 空室率が5カ月連続改善 ▍横浜ビジネス地区

オフィス仲介大手の三鬼商事横 浜支店が発表した1月の横浜ビジ ネス地区(関内、横浜駅、新横浜、 みなとみらい21 (MM21) 地区) の オフィス平均空室率は、前月から 0.21ポイント低下の2.34%で、5カ 月連続で改善した。

地区別では、関内地区は他地区 への移転に伴う解約があり、0.09 ポイント上昇の2.69%。横浜駅地 区は同地区内での借り換え移転な どがあり、0.24ポイント低下の 1.95%。新横浜地区では他地区か らの移転などに伴う成約で、0.25 ポイント低下の1.55%。 MM21地

区は館内増床に伴う大型成約があ り、0.28ポイント低下の2.87%と なった。

同支店は「空室が非常に少ない 状態で、横浜駅・新横浜は1%台 にまで下がってきている。MM21 地区にも動きがあり、さらに下が りそう。関内地区は横浜市役所移 転を控えているが、まだその影響 は出てきていないようだ」と話し ている。

横浜ビジネス地区の3.3平方 メートル (1坪) 当たりの平均賃料 は、前月から8円増の1万1385円 で16カ月連続の上昇となった。



#### 会員制サイトで 🔼 戸建て住宅へ「声」集め

相鉄グループの相鉄不動産(横浜 市西区)は、顧客の「声」で理想の一 戸建てを造るプロジェクトを開始し た。ライフスタイルを家に合わせる のではなく、住宅購入希望者の声を 設計に反映させることで他物件には ない使い勝手や空間の構成などを実 現し、理想の家造りを目指す。

相鉄線沿線で一戸建て住宅の購入 を希望する人などに会員となっても らい、ウェブサイト内で一戸建て住 宅に対するアンケートや意見を投稿 してもらう。この内容を集約し、同 社の建売住宅に反映させ、会員を中 心に優先販売する仕組み。



#### 2020年春に合わせて新装開業 🋂 三井アウトレットパーク横浜ベイサイド

三井不動産は、建て替えで一 時閉館中の「三井アウトレット パーク横浜ベイサイド」(横浜 市金沢区、イメージ図)が、2020 年春に開業予定と発表した。

テナント入居数は約150店舗 に拡充。国内外のファッショ ン、スポーツ・アウトドア用品、 生活雑貨など幅広い商品を取り 扱う。

また、景色の良い海沿いに 飲食店を充実させるほか、散 歩やジョギングなど、買い物 以外でも思い思いの時間を過 でせる滞在型の施設を目指 す。施設中央には2000平方 メートルの中庭を配置。イベ ント広場や休憩スペースを設 け、開放感のある空間づくり に力を入れるという。



#### みなとみらい線全駅に 無料WiーFi

みなとみらい線を運営する横浜高速鉄道 (横浜市中区)は2月から、インバウンド(訪日 外国人客) 向けの公衆無線LAN (Wi-Fi) の無 料サービスを開始した。同線全6駅のホーム とコンコースで利用可能。

スマートフォン向けアプリ「Japan Connected-free Wi-Fi」を使い、利用登録・認 証を行う。英語、中国語の繁体字と簡体字、 韓国語の計4言語に対応。1回当たり60分間 接続でき、繰り返し何度でも使える。



#### 「ビフォーアフター」番組で和解 建設会社が追加費用求め訴訟

建築士が「匠」として出演 し、家屋を改修するテレビ番 組『大改造!!劇的ビフォー アフター』で、追加工事のた め費用が膨らんだのに代金が 未払いだとして、工事を請け 負った愛知県の建設会社が番 組を放送した大阪市の朝日放 送と東京都の番組制作会社な どに約2900万円の損害賠償

を求めた訴訟は、1月下旬ま でに名古屋地裁で和解が成立 した。

当初、約2200万円の予定で 岐阜市の住宅の改修工事を請 け負ったが、追加工事を指示 され、さらに約2700万円が必 要になったなどと主張してい た。番組は2014年7月に放送 された。

# 全

#### レオパレス、転居要請開始 危険性高い物件の7782人

賃貸アパート大手のレオパレス 21 (本社・東京都中野区) は、物件で新たに施工不良が発覚したことに関し、天井の防火上の不備がある物件641棟の入居者7782人に対し、優先して転居の要請を始めた。特に危険性が高いと判断した。最終的には、新たに問題が見つかった1324棟の計1万4443人に転居を促す。

転居要請は順次、電話をかけた

り、引っ越しを促す書面をポスト に投函したりしているという。転 居を要請する問題の建物は「ゴー ルドレジデンス」と呼ばれる物件 タイプ。





#### みなとみらい音楽アリーナ 完成2年遅れ

ケン・コーポレーション(本社・東京)が横浜・みなとみらい21 (MM21)地区の市有地に建設予定の音楽専用アリーナの完成が当初計画より2年遅れの2023年10月完成に計画を変更した。計画拡張に加え、2020年の東京五輪・パラリンピックに伴う建設ラッシュが影響し、着工がずれ込むため。

同社はMM21地区の60、61街区(6丁目のみなとみらい大橋東側、横浜F・マリノス練習跡地など)の一部に、2万人規模の世界最大級の音楽専用アリーナを中心に、ホテルやオフィスなどで構成する地上25階、地下1階建ての複合施設を整備。階数を増やすなどした結

果、全体の延べ床面積は当初の約1.7倍の約11万2000平方流になった。また、アリーナの前面にペデストリアンデッキを設け、回遊性やにぎわい創出を図る広場空間も整える。

同社の計画は、固定資産税など 税制優遇措置を受けることができ る国交省の「民間都市再生事業計 画」に認定された。



MM21地区に建設される施設のイメージ図(ケン・コーポレーション提供)



#### マンション発売戸数、2年連続増 価格は過去最高

不動産経済研究所が2月、発表した2018年の全国のマンション発売戸数は、前年比3.7%増の8万256戸と2年連続で前年を上回った。千葉県や兵庫県で駅に近く利便性の高い大型物件が売れ、全体をけん引した。1戸当たりの平均

価格は0.4%上昇の4759万円で、2 年連続で過去最高を更新した。

新潟県を含む東北が46.2%増、 首都圏が3.4%増、東海・中京圏 が7.6%増、近畿圏と沖縄県を含む九州が7.1%増。



# 新東名·厚木南—伊勢原、3月17日開通

中日本高速道路は、新東名高速道路の厚木南インターチェンジ(IC) ー伊勢原ジャンクション(JCT)間約4キロについて3月17日午後3時に開通すると発表した。全線開通は2020年度の予定。また19年度開通予定で、伊勢原市上粕屋で建設が進むICの名称は「伊勢原大山IC」に決まった。

新東名は、海老名南JCT-豊田東 JCT(愛知県豊田市)間約253キロを結 ぶ。県内では海老名南JCT-厚木南 IC間約2キロ、県外では御殿場JCT (静岡県御殿場市)-豊田東JCT間約 200キロが開通している。同社によ ると、今回の開通で全線の約8割が 完成。残る区間は伊勢原JCT-御殿 場JCT間約47キロとなった。

県内では沿線の自治体や企業を中心に、交通混雑の緩和や物流の効率 化へ期待が高まっている。





#### 戸建て団地再生へ 法改正で規制緩和

高度経済成長期に都市郊外に造成された「住宅団地」のうち、一戸建てが集まる地域の再生に向け、政府が法改正の方針を固めた。

住宅以外は建てにくい現行規制を 緩和して、団地内に店舗や医療・福 祉施設などを設置しやすくし、生活 を支えるサービスを充実させる。

高齢化した住人が安心して暮らせ、子育て世帯や若者も呼び込めるコミュニティーの形成を図る。主な対象となるのは団地のうち低層の一戸建てだけで構成する約1500カ所。

# 横浜市建築局から 違反建築防止に向けたご協力のお願い **「温度ヒュ<u>ーズって何!?」</u>**

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。

今回、不動産会社の皆さまには、建物の管理を担う立場として、オーナーの方へ建物をより安全に利用できるようアドバイス等を行っていただくことで、安全なまちづくりに向けて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危険な事例 (温度ヒューズ式防火戸)

建築基準法には火災時に火炎を遮断するための設備として、防火戸というものがあります。

特に、階段周りに設ける防火戸には、常に閉められている防火戸と、火災発生時に煙を感知して自動的に 閉まる防火戸のいずれかを使用します。熱を感知して自動的に閉まる温度ヒューズ式防火戸は昭和47年まで 認められていましたが、煙は火炎より移動速度が速く、温度ヒューズが溶けて**防火戸が閉まりきる前に避難 経路内に煙が充満してしまうため大変危険であり、現在では温度ヒューズ式防火戸は認められていません**。 過去には、温度ヒューズ式防火戸であったために防火戸が閉まりきらず、重大な事故に繋がった事例もあり ます。

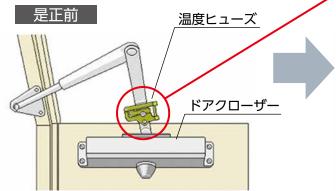
また、温度ヒューズが老朽化や器具の破損等により機能しなくなった際に、くさび等で固定して開けたままにしてしまう違反事例が数多く見られます。

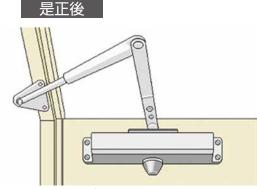
#### ● 温度ヒューズ式防火戸とは?

火炎の熱により溶けてストッパーが外れ、防火戸が閉まる 仕組みです。

器具の種類にもよりますが、一般的には温度ヒューズの器 具を取り外すことで改修することができます。







温度ヒューズを取り外し、常時閉鎖に改修

階段周り等の防火戸を是非ご確認いただき、温度ヒューズが使用されている際には、温度ヒューズの撤去・改修をご検討ください。改修内容や費用等でご不明な点は、建築士等にご相談するよう建物オーナーの方にご案内ください。

防火戸は火炎や煙を遮断し、延焼の防止や避難経路を確保する大変重要な設備ですので、皆さまのご協力をお願いします。

| お問合せ先 | 横浜市 建築局 違反対策課(045-671-3856)

#### 不動産取引



一般財団法人不動産適正取引推進機構 客員研究員 村川隆生

### CASE 44 地面師問題と媒介業務における本人確認

"地面師"とは、「自分に所有権のない土地を勝手に売り 飛ばす詐欺師(広辞苑)」、「土地の所有者になりすまして 売却をもちかけ、多額の代金をだまし取る不動産をめぐ る詐欺を行う者、若しくはそのような手法で行われる詐 欺行為のこと(フリー百科事典「ウィキペディア」)」

と説明されています。

#### ■ 終戦後~バブル景気~東京オリンピック

第二次世界大戦の終戦後しばらくは社会情勢等の混乱の中で地面師が跋扈して多くの被害が発生したようです。そして、日本中が好景気に沸いたバブル期 (1988年~1991年) においては、実体経済とは乖離した土地価格の高騰の中で、実需を伴わない転売利益のみを目的とした土地取引が多く行われ、地面師詐欺の格好の舞台ともなりました。

バブル崩壊とともに地面師による詐欺行為も沈静化していましたが、東京都心部では2020年の東京オリンピック開催決定を機に土地価格が上昇する中で、また地面師による詐欺被害が報告されるようになりました。そんな中で、2017年4月、日本を代表する住宅メーカーである積水ハウスが地面師グループから55億円に上る詐欺被害に遭うという前代未聞の事件が発生しました(売買代金70億円)。

#### ■ 五反田地面師詐欺事件

東京都品川区五反田の駅から徒歩3分にある老舗旅館の跡地、約2000㎡が事件の舞台です。条件の揃った不動産業者垂涎の物件で、入札になれば100億ともいわれる高額物件ですが、所有者(元旅館経営者:女性)は売却の意思がなく、業界では「売りに出されない土地」として知られていました。

地面師グループは、所有者が入院しているすきを狙い 売却活動を開始し、複数の不動産会社等に打診したもの の偽装を見抜かれてうまくいきませんでした。ルートは 定かでありませんが、積水ハウスの担当者が売却情報を 入手しました。積水ハウスでは社長が現地を視察のうえ で取得交渉についての社長決裁を行い、地面師グループ との交渉が始まりました。

交渉において売主側(地面師グループ)から提示された本人確認等の書類はもちろんすべて偽装されたものですが、積水ハウスは見抜くことができませんでした。仮登記後に、土地所有者名義で「売買契約はしていない」旨の

内容証明郵便が届きましたが、積水ハウスは取引を妨害しようとする怪文書として取扱い、送り主の確認等の措置もとらずに放置してしまいました。顧問弁護士から土地所有者と称する者について、知人による本人確認をするように助言を受けたようですが、それをも行っていません。地面師詐欺を見破れる機会は幾度かあったにもかかわらず、詐欺に気付くことができませんでした。積水ハウスは不動産取引においてもプロですから、当然に、地面師の存在は知っており、取引の各段階におけるチェック体制も万全であるはずですが、この取引においてはチェック機能がまったく働いていません。その最大の原因は、最初から「社長案件」として交渉が進められたことにあるのでないかと思われます。

\*参考文献:地面師(著者 森功)、ネット配信「土地売却奮闘記」

#### ■ 媒介業務における本人確認

不動産売買取引に関与する宅建業者は、犯罪収益移転防止法(平成20年3月1日施行)により、取引関係者(売主、買主、代理人等)の本人確認を行うことが義務付けられていますが、売主の所有者確認、本人確認は、犯罪収益移転防止法とは関係なく、従前より媒介業者の重要な調査確認業務として行っています。媒介業者が、売主・買主・代理人・成年後見人等の取引関係者の本人確認を怠り又は不十分な確認により、「なりすまし」に気付かず取引を成立させた場合、当然に注意義務違反による媒介責任を負うことになります。

犯罪収益移転防止法上の本人確認は、売買契約締結時までに行うことで足りますが、早い段階で所有者確認、本人確認を行うことが望ましいことは言うまでもありません。売却の媒介依頼を受けたときには、媒介契約締結のタイミングで、①土地・建物権利証(登記済証)又は登記識別情報を保持していることの確認(所有者確認)、②運転免許証、パスポート等の顔写真のあるものによる本人確認を行うようにします。登記済証等を紛失している場合は司法書士に相談のうえ必要な手続を行います。また、顔写真付きの身分証明書がない場合は、犯罪収益移転防止法に定める確認方法により確認します。

土地所有者の「なりすまし」詐欺は神奈川でもあり得ますので、「本人確認」の重要性を再認識して業務に取り組みましょう。







### 国際貿易港と産業都市のランドマーク

JR川崎駅から南東に直線距離で 6kmほど、市役所通りの国道132号 を東にたどって産業道路・首都高速 横羽線をくぐると塩浜。江戸・徳川 幕府が湾岸の村々に塩づくりを奨励 した名残の地名と知れる。かつての 川崎の海岸部であり、この辺りを境 に遠浅の海を埋め立て、あるいは人 工島となった夜光、千鳥町にかけて 工場や運輸倉庫などが並び、周辺の 風景がかつての京浜工業地帯の中心 であった工都の趣をみせる。

人工島・千鳥町南端から往復4車 線の川崎港海底トンネルを抜けると 東扇島で、都会の喧噪が、うそのよ うな東京湾からの潮風や明るい陽光 が心地よく、まぶしい。

「シビルポートアイランド」と呼ば れる東扇島は、東西約3.7km、南北 1.3km、面積484haほど、東京ドー ム103個分の埋め立てによる人工島 で、国際貿易港へ川崎港を発展させ るため手狭となった千鳥町の市営埠 頭(ふとう)沖合に1972(昭和47)年 11月着工、6工区順に埋め立て工事 が行われ1990(平成2)年3月、20 年近い歳月を費やして完成した。そ して2年後、誕生したのが「川崎マ リエン」だった。

海底トンネルを出て海側へ直進し た左手に、ひときわ目立つ白亜の近

代建築で、さながら凱旋門のような 高さ60mのタワーを前面に配した建 物が東京湾に向いている。正式名は 川崎市港湾振興会館で、市民と港の 交流を深めるためのコミュニティー 施設として愛称を公募して決められ た。千点近い作品の中から、"世界 に広がる海の玄関"をイメージした マリン(海)とエントランス(入り口: 玄関)を組み合わせたのがマリエン だ。公益社団法人の川崎港振興協会 (齋藤文夫会長)が管理運営する。

4階部分で左側の業務棟と右側の 交流棟とが会議室・研修室と通路で つながり、主に市民らが利用するの が交流棟。タワー全体がアルファベ ットの日の形に見える。1階のコミ ュニティホールには、2005年10月 に千鳥町と夜光地区の間の千鳥運河 で見つかった体長4.8m、胴回り2 m、体重15を超える世界最大級の ホオジロザメの剥製標本が出迎え る。川崎港を紹介する100席のシア

ターと奥には多目的に使える広い体 育室。

2階には、埋め立てで姿を消した 大師海苔の歴史を伝える道具などの 資料室や友好港のベトナム・ダナン 港との絡みで提供された民芸品や雑 貨類、現地の生活を紹介するコー ナーも。最上階の10階は展望室で、 地上51mの高さから港内や工業施設・ 物流センター、遠く東京スカイツ リー、房総半島まで一望できる360 度のパノラマビューが楽しめる。

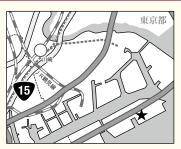
ここ10年ほど人気を集めているの が臨海部工場の夜景。2014(平成 26) 年7月、マリエンは第10回日本 夜景遺産(施設型)の認証を受けた。 展望室には週末や休日夕に家族や若 いカップルが訪れ、歓声をあげる。

かつて公害の町と呼ばれ、多くの 公害病患者を出した川崎。埋め立て によって生まれたコンビナート地帯 は、いまは国際貿易港として東京港、 横浜港と3港で日本経済を支える存 在になっている。川崎マリエンは、 その玄関口に建つランドマークだ。

#### ◆アクセス

JR川崎駅東口北側のバスターミナル11・12番乗り場から 「東扇島循環」市営バスで20分、「川崎マリエン前」下車。 駐車 場は1時間まで無料。開館9:00~21:00 無料

◆屋外施設 常設ビーチバレーコートのほか、テニスコート、 中公園にバーベキュー場など。近隣の東扇島東公園には潮干 狩りができる人工砂浜(写真下)や、京浜運河を行き交う大型 船舶、対岸の羽田空港を離着陸する航空機を見ながら過ごせ る潮風デッキなど、西公園には川崎港を代表するメバルやス ズキなどの釣りのメッカで全長600mの海釣り場がある。



# 2019年度 神奈川県本部 事業日程表

※内容は変更になる場合があります

月	日	事業名	日		日	総本部他の行事	備	
/3		第2回選挙管理委員会		横須賀支部定時総会(セントラルホテル)		関東流通期末監査会		
	9(火)	開業セミナー	19(金)	県央支部定時総会(厚木市文化会館)	23(火)	関東流通常任役員会		
	10(水)	取引士法定講習	22(月)	湘南支部定時総会(湘南クリスタルホテル)				
4		会員研修	"	西湘支部定時総会(ホテルサンライフガーデン)				
'		会計士監査		川崎支部定時総会(エポックなかはら)				
		会計士監査		相模原支部定時総会(けやき会館)				
		宅建試験対策セミナー 総務委員会	26(金)	横浜支部定時総会(ベイホテル東急) 				
		選考委員会(午前)財務委員会(午後)			15(水)			
		支部長委員長会議(午前)監査会(午後)			16(木)	総本部 期末監査		
		理事会・幹事会						
_		取引士法定講習			()	モスクワ大会		
5	24(金)	第47回 定時総会			28(火)	総本部 常務理事会・常任幹事会		
		(ホテル横浜ガーデン)			29(水)	総本部 理事会・幹事会		
	28(火)	総務委員会						
		会員研修						
		開業セミナー				総本部 常務理事会・常任幹事会		
		取引士法定講習				総本部 理事会・幹事会		
6		理事会·幹事会 宅建業者講習(藤沢市民会館)			19(水)	総本部 総会・年次大会		
	,	名建業者講習(滕沢巾氏会盟) 会員研修						
		宅建業者講習(厚木市文化会館)						
		ステップアップトレーニング			5(金)	  総本部 理事会·幹事会		
		宅建試験対策セミナー				総本部 常務理事会・常任幹事会		
	12(金)	宅建業者講習(エポックなかはら)			26(金)	総本部 理事会·幹事会		
7	17(水)	取引士法定講習						
'		新規免許業者講習						
		会員研修						
		宅建業者講習(関内ホール)						
		自民党予算要望ヒアリング						
8		開業セミナー 公正競争規約研修						
0		会員研修						
		ステップアップトレーニング						
		実務指導員研修						
9		理事会•幹事会						
"		流通研修						
		取引士法定講習						
		会員研修			3/.1.5	₩ <del>+</del> 如 珊青人 ★★ ^		
		全国一斉不動産無料相談会 開業セミナー				総本部 理事会·幹事会 全国不動産会議 高知県大会		
		会計士監査			) (小)	土岡小判性玄磯   同知県大会		
		会計士監査						
10		取引士法定講習						
		監査会						
	24(木)	流通研修						
		新規免許業者講習						
		取引士法定講習				関東地区協議会		
11		ステップアップトレーニング			27(水)	2019年度意見交換会(新潟県)		
		理事会•幹事会						
12		公正競争規約研修 予算審議会						
12		開業セミナー						
$\vdash$		取引士法定講習						
		ステップアップトレーニング						
		理事会•幹事会						
		流通研修						
		開業セミナー						
2		新規免許業者講習						
		流通研修						
3		取引士法定講習						
Ĺ	26(木)	理事会·幹事会	<u> </u>					

#### **2019年1月~2月** 新入会員名簿 (2019年2月28日現在)

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
	(1)30401	おうち(株)	松本浩治	横浜市西区岡野2丁目13-5 岡野パークハイツ103号	045-628-9483	横浜支部
	(1)30402	(株)アーバンホーム横浜	金田康伸	横浜市金沢区寺前2丁目6-13	045-781-7524	横浜支部
	(1)30407	(一社) AtoZSports	森田美雪	横浜市都筑区中川7丁目8-3	045-532-4131	横浜支部
2019.1	(1)30413	(株)リンゴエステート	松山 俊介	横浜市西区西平沼町1-32 パレTOHO平沼301号	045-620-0216	横浜支部
2019.1	(1)30418	(同)TAKE企画	久武 浩之	横浜市港北区新横浜3丁目7-18 日総第18ビル718号	050-5306-2125	横浜支部
	(1)30405	リアレスク(株)	縣康介	川崎市幸区鹿島田2丁目25-10	044-387-8388	川崎支部
	(1)30412	(株)エムサポートサービス	堀江 恭正	川崎市高津区溝口2丁目13-8 第7マルテイビル2階	044-299-6658	川崎支部
	(1)30417	(株)ナミ・コーポレーション	小川奈実江	相模原市南区相模大野5丁目27-5 イルヴィネイトビル1階	042-705-9966	相模原支部
2019.2	(1)30423	(株)エイ・アール・シー	新井 宏次	横浜市中区蓬莱町2丁目4-1 横浜大通り公園ビル4階	045-251-1051	横浜支部

### 組織広報委員のつぶやき

日々暖かくなって来たこの頃ですが、 気温の変動が著しいですね。寒いより は暖かいほうが良いですが。人が外に 出るほどに不動産市場も動きが出てき ます。しかし当社には生活保護、離婚 による母子家庭、高齢者のお部屋探し と、売買のお客さまの来店がほぼほぼ ない。売り上げが上がらず厳しい状況。

そんなピンチの時、昔のお客さまから売却の依頼が来たり、知り合いの業者から専任媒介をもらえたり、当社の事務員が不動産購入したり、不思議に生かされている感じがします。 少しでも地域に貢献ができ、悩める人を笑顔にできる不動産会社を目指し頑張りたいと思う今日この頃で

す。

しかし商売柄ストレスはかなりありますね。そんな時は休日にゴルフ、登山、パラグライダー、スーパー銭湯、温泉、ドライブと気分転換しています。息抜き大事ですね。皆さんの息抜きは?

(垣澤)

# 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 https://kanagawa.zennichi.or.jp/

## 2019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 ※「平成」表記	申込受付期間
第1回	2019年 4月10日(水)	平成31年 4月10日 から 平成31年10月09日 まで	2018年12月25日 から 2019年 3月22日 まで
第2回	2019年 5月15日(水)	平成31年 5月15日 から 平成31年11月14日 まで	2019年 1月 7日 から 2019年 4月17日 まで
第3回	2019年 6月12日(水)	平成31年 6月12日 から 平成31年12月11日 まで	2019年 1月 7日 から 2019年 5月23日 まで
第4回	2019年 7月17日(水)	平成31年 7月17日 から 平成32年 1月16日 まで	2019年 1月17日 から 2019年 6月28日 まで
第5回	2019年 9月19日(木)	平成31年 9月19日 から 平成32年 3月18日 まで	2019年 3月19日 から 2019年 9月 2日 まで
第6回	2019年10月17日(木)	平成31年10月17日 から 平成32年 4月16日 まで	2019年 4月17日 から 2019年 9月30日 まで
第7回	2019年11月13日(水)	平成31年11月13日 から 平成32年 5月12日 まで	2019年 5月13日 から 2019年10月25日 まで
第8回	2020年 1月15日(水)	平成32年 1月15日 から 平成32年 7月14日 まで	2019年 7月16日 から 2019年12月20日 まで
第9回	2020年 3月12日(木)	平成32年 3月12日 から 平成32年 9月11日 まで	2019年 9月12日 から 2020年 2月21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** 

#### 【講習会場】※

#### 全日不動産協会 神奈川県本部 研修室

横浜市西区北幸1-11-15 横浜STビル6階

受付:9時20分から 講習:9時50分から16時30分

※講習は神奈川県本部(横浜市)以外でも 実施予定



#### 【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。

#### ~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。





# 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。
- ○会員のスキルアップのため、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。



- ○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。 https://kanagawa.zennichi.or.jp/ 全日 神奈川 検索



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