

Rabby's Kanagawa

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA



黒岩祐治神奈川県知事 新春特別寄稿

県民目線のデジタル行政でやさしい社会

子どもたちを笑顔に

横浜支部の全面協力でクリスマス会開催

第43回大磯紅葉山旗杯・神奈川新聞旗・湘南支部旗杯争奪

親善学童軟式野球大会

No.160

2024

新春号

2024(令和6)年1月20日発行

新春のご挨拶 — 神奈川県本部長 佐々木富見夫

不動産取引の現場から — (株)ワンシダーハウス 代表取締役 一杉暢子(川崎支部)

支部通信 — 横浜・横須賀・川崎・湘南・さがみ

不動産取引一問一答 — 賃借物の一部滅失等による賃料減額について



黒岩祐治神奈川県知事へ新年の挨拶をする県本部役員 ※撮影時のみマスクを外しました

Rabby's Kanagawa

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA

No.160 2024 新春号

C O N T E N T S

県本部会員
心得

公正

品位

規律

信頼

感謝

3 黒岩祐治神奈川県知事 **新春特別寄稿**
県民目線のデジタル行政で
やさしい社会

4 新春のご挨拶
— 神奈川県本部長 佐々木 富見夫

5 不動産取引の現場から
— (株)ワンシダーハウス
代表取締役 一杉暢子(川崎支部)

6 支部通信
— 横浜・横須賀・川崎・湘南・さがみ
県本部からのお願い

8 子どもたちを笑顔に
横浜支部の全面協力でクリスマス会開催

8 第43回 大磯紅葉山旗杯・
神奈川新聞旗・湘南支部旗杯争奪
親善学童軟式野球大会

9 不動産取引 一問一答
賃借物の一部滅失等による賃料減額について

10 新入会員名簿—令和5年9月~10月

11 組織広報委員のつぶやき

2024(令和6)年1月20日発行

発行人 佐々木 富見夫

編集人 片山 好正

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。



新年あけましておめでとうございます。

コロナ禍の影響を脱した今、私たちの日常生活や社会経済活動は以前の活気をほぼ取り戻しました。県内の観光地にも大勢の観光客が訪れ、賑わいを見せています。

新型コロナとの闘いは本当に長く辛い日々でしたが、この危機を乗り越えることができたのは、県民、事業者の皆様のご理解とご協力があり、そして、医療関係者の皆様の献身的なご尽力があったことでした。改めて感謝を申し上げます。

コロナ禍は私たちの生活に様々な変化をもたらしました。デジタル化の浸透もその一つではないでしょうか。コロナ禍では、多くの皆さんが先の見えない不安を抱えていたと思いますが、県では、こうした不安を少しでも解消できるよう、デジタルの力を活用し一人ひとりに寄り添った対応を行ってきました。「新型コロナ対策パーソナル

県民目線のデジタル行政でやさしい社会

サポート」で、感染症の最新情報や感染の拡大状況など県民の皆様が知りたい情報をきめ細かく発信したほか、自動音声で健康観察を行うAIコールを導入し、自宅で療養している方々のフォローアップをすることもできました。

そして今、世界はまさにデジタル革命の真っ只中にあります。生成AIに代表されるように人工知能の進化は目覚ましく、人間の頭脳を超える日も遠くないと言う識者もいます。その活用には様々なリスクも指摘されていますが、私たちが目指しているのは、県民の皆様が目線に立ち、一人ひとりの不安に寄り添い、安心して暮らせる社会を作り上げていくことです。

また、安心・安全な県土づくりに重要な役割を果たす建設業においては、人手不足の深刻化や、時間外労働の上限規制の適用、いわゆる「2024年問題」が目前に迫っており、デジタル技術を活用した工事現場の効率化や、就労環境の改善など、建設業の働き方改革の推進にしっかりと取り組んでいきます。

このように、コロナ禍で培った経験を活かしながら、さまざまな分野でのデジタルの活用を進め、「県民目線のデジタル行政でやさしい社会」の実現を目指してまいります。

新しい年が皆様にとってより良い年となりますよう、心からお祈り申し上げます。新年のあいさつといたします。

2024年元旦

神奈川県知事

黒岩 祐治

新春のご挨拶

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 本部長 佐々木 富見夫



新年あけましておめでとうございます。皆様におかれましては清々しい新年をお迎えのことと存じます。

令和6年を迎えまして今、世界では、米中の対立、長引くウクライナ情勢、解決の糸口が見つからないパレスチナ問題、ウィズコロナに伴う生活様式・意識の変化、世界的なエネルギーや食糧・資材の高騰、物価や金利の上昇、円安などの影響が日本経済への懸念材料となっています。

その中で、緩やかにもコロナ渦からの持ち直しが続く国内経済ではありますが、世界的な経済環境の変化がどのように不動産市場に影響するかの分析は難しいところです。

日本でも海外の金利上昇の動きを受けて、長期金利が徐々に上昇し、固定金利住宅ローンも連動するかのようになっています。

またインフレが不動産価格を押し上げていき、円安による原材料やエネルギー価格の上昇が建築費の上昇にも繋がります。こういった状況からもしばらくは不動産価格の上昇は止まらないように見受けられます。

このように、明るい材料ばかりではなく、不透明な時代の中で、全日本不動産協会が社会にどのような形で貢献できるかは、大きな課題です。70年以

上の歴史ある組織として、苦しい時代にも思いを形にしてきた諸先輩方の努力を引き継ぎながら、新しい形も見据えた未来への展望を切り開いていきたいと思っております。

さて、私が昨年神奈川県本部長を拝命いたしまして、常に目標として念頭においていることが2点ございます。

1点目は理事長の方針に従い「令和8年度での会員数4万社達成」のために、神奈川県が何をすべきか、何ができるか、です。

皆様ご存じの通り、神奈川県は東京・大阪に次ぎ全国3番目の会員数を誇っております。正会員の皆様お一人が、これから開業される仲間や知り合いを一社紹介されるだけでも、数は倍になります。そのお声がけをしやすくする為に、当会では入会費55万円減額キャンペーンを行っております。どうぞこの機会にお一人でも多くの仲間を紹介していただきたく、お願い申し上げます。

2点目は「県本部会館の取得」です。思い起こしますと、横浜支部のスタートは、約50年前、私の祖父のビルからであり、私自身は30数年以上、支部に携わってまいりました。

当時はブロック分けではなく、区ごとの役員でした。また現在のように、代表者ではなくとも役員ができて、当時の南区役員福吉の宇根岡役員がお亡くなりになり、私の父親に役が回ってきたところを、代わりに拝命したことが全日とのご縁の始まりでした。12年ほど前に秋山前本部長に声をかけられ、次期支部長として立つこととなりました。

会館の取得はごく初期からの悲願であります。全国の都道府県を見回しましても、会館取得を次々と遂げております。そのためにはぜひ皆様の情報力・結束力が必要となります。良い物件情報がありましたら、真っ先にお声をかけていただきたく、お願い申し上げます。

最後になりますが、皆様の本年度のご健勝とご発展を祈念し、新年のご挨拶とさせていただきます。



不動産取引の現場から



(株)ワンシダーハウス 代表取締役 一杉 暢子 (川崎支部)

「君には不動産業が合っている」と勧められ

開口一番、「私はどんくさい人間で、こんなんでも営業できるの?」っていわれるくらい最初は本当にダメダメでした」と話し始めた開業6年目のワンシダーハウス代表・一杉暢子さんは、マンションの一室に事務所を構え、主に紹介による物件の賃貸・売買仲介を行っている。

「若い頃は料理屋をやりたいと漠然と思っていましたが、ある方に『君は不動産業の方が合っている』と勧められ、その方の事務所に数年勤めました。その後20代後半で大手不動産会社へ入社したのですが、女性の売買の営業はまだ少なく、戸建てを担当しても成績を上げられなくて……。ですが転勤でエリアが変わりマンション担当になった後は徐々に取引が増えていきました」。

5年ほど経った頃、身内が倒れたことを機に退職することになったが、「家の処分など手続きが大変でしたが、不動産業界にいたからこそその知識があり、勤めていて良かったと心底思いました。また、この間に宅建の勉強も始めて資格を取得し、のちに信託銀行グループの住販会社へ再就職することができました」と話す。

信託銀行グループの住販会社へ再就職

「でもね、住販会社でもやっぱり最初はダメダメだったんです(笑)」と笑う一杉さん。信託銀行の川崎支店を担当したが、当時の川崎では物件情報の流通がほぼない状況で、大手も参入に苦戦していた時代だった。「物件の情報を得られない時期が長く続きました。それでも、訪問しているお客さまから少しずつ情報をいただけるようになっていき、それをもとに法務局で業者を調べて交渉しに行くと、と繰り返す中で業者の方々とも親しくなり、そうこうするうちに川崎自体に再開発の波が来て、一気に営業の条件が変わっていきました。そういう意味ではタイミングが良かったんだと思います」。

最終的に住販会社の中でトップになるほどの営業実績を残し、独立を果たすこととなった。

「悔しいことや辛いこともたくさんありましたが、いろいろな方に助けられてここまでやってこられました。今も紹介の情報をいただけていますが、それはずっとエンド仲介をやり、信頼関係を築けてきたおかげだと考えています。長いお付き合いのお客さまもいらっしゃいますし、今後は



何かの形で恩返しをしていきたい」と、一杉さんはこれまでを振り返りつつ今後を見据える。

知り合いが集えるサロンのような場を作りたい

“恩返しをしたい”——その思いの結実の一つが昨春秋、JR川崎駅から徒歩数分の場所にあるビル内に「Bar Cedar」をオープンしたこと。「これまで知り合った多くのお客さまや業者の方などにお越しいただき、皆さんが集えるサロンのような場を作りたいと思ったんです」。このビルも一杉さんが取引を通じて知り合い、関係を培ってきた方の紹介という。「だいぶ前のお客さまですが、久しぶりに連絡をいただいて。賃料交渉仲介の相談でしたが、そのご縁があり今回開店することができました。何より覚えてもらえていたことがうれしいですね」。

仕事のモットーを伺うと「仕事に慣れるのではなく常に新鮮な気持ちで臨むことを大切にしています。経験を積むと省略できる作業も増えていきますが、私は細かい部分まで自身で調査しないと納得できない性分のため、毎回何度も物件を調べたりします。それを経て、お客さまと喜びを分かち合える瞬間が仕事をする上で一番の醍醐味です。誠実にお客さまに接していれば、良い出会いやチャンスは必ず舞い込むと思っています」と明かす。

現在は支部役員も務める一杉さん。最後に「1人きりの会社なので周囲との交流が少なくなりがちですが、支部の皆さんのアットホームな雰囲気や癒されて、楽しく仕事できていることに感謝しています」と語ってくれた。



「女性が一人でも気軽に入れるような場にしたい」と一杉さん

Bar Cedar

川崎市川崎区砂子2-6-7 ワンシダービル3階

☎044-742-9861 ☎18~23時(LO 22:30) / 日月祝休

支部通信

各支部から届いた令和5年10月～12月の活動報告

横浜支部 消費者セミナー、支部研修会・懇親会等を開催

●全日消費者セミナーを開催

令和5年11月26日(日)、横浜支部主催、横浜市建築局後援の全日消費者セミナーを県民共済みらいホールにて開催いたしました。「人生100年時代の新しい空家の生かし方」をテーマに、第一部は空家の売り買いについて「家いちば株式会社」の代表・藤木哲也氏に講演いただき、第二部は終活について、「一般社団法人終活カウンセラー協会」の代表理事・武藤頼胡氏に講演いただきました。多くの方に足を運んでいただき、ご参加の方々から好評を博しました。



●支部研修会・懇親会を開催

同年12月11日(月)、横浜支部研修会及び懇親会を横浜ベイホテル東急にて開催いたしました。研修会では、相続の基礎と税務調査の流れについて、税理士の木戸真智子氏に講演いただきました。引き続き行われた懇親会では、来賓に横浜支部の顧問議員の先生方や大島正寿横浜支部顧問弁護士、県本部役員をお招きし、多くの会員の方々にもご臨席いただきました。新入会員の紹介他、食事を楽しみながらご歓談いただき盛況のうちに終了いたしました。



●横浜刑務所見学会を開催

同年12月18日(月)、横浜支部居住支援研修会の一環で、刑余者のための入居支援活動について情報収集すべく、横浜市居住支援協議会のメンバーでもある横浜刑務所主催の刑務所見学会及び勉強会に、支部会員希望者で参加させていただきました。

刑務官の「研修で独房で過ごした際、3時間過ぎると暇すぎて気持ちに大きな変化が起きました。きっと入所者は服役中に被害者を頭に浮かべ、後悔と反省につながるのでしょう」という言葉が印象に残りました。刑期を終えた人の入居支援について正面から考える機会となりました。

横須賀支部

全国一斉無料相談会を開催

令和5年10月2日(月)、全国一斉無料相談会を開催いたしました。本年度の相談会も前年度と同様に横須賀市役所にて実施いたしました。

相談会は本庁舎1階の住民サービス課前のホールに受付を設置し、受付とは別に3階会議室をご提供いただき、実際の相談会場としました。



市役所市民相談室の職員の方々から『広報よこすか』への掲載、受付場所と広い会議室の確保、備品貸出しなどのご協力のもと、相談会を円滑に進行することができました。



受付でご来場いただいた相談者から相談内容を伺い、弁護士・司法書士・税理士の各先生方および宅地建物取引士が連携し、相談内容について、ご来場いただいた皆様に丁寧、且つ分かりやすく説明をさせていただきました。

相談を終えられた皆様からは、相談内容に対する適切な助言が受けられたと、感謝のお言葉をいただきました。

これからも、消費者の皆様の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。

川崎支部

児童養護施設へ寄付金を贈呈、区民祭等で無料相談会を開催

●児童養護施設へ寄付金を贈呈

令和5年8月7日(月)に新日本学園(中原区)、川崎愛児園(宮前区)、すまいる(川崎区)の児童養護施設を訪ね、各園に10万円を届けました。児童養護施設への寄付活動は地域に貢献したいという役員の総意で15年以上続いています。



社会福祉法人愛児園にて

●ボーリング大会・懇親会を開催



同年9月4日(月)、「ムサシボウル溝の口」でボーリング大会を開催。参加者は翌日の筋肉痛をおそれずに気持ちの良い汗をかいていました。ボーリング大会の後には同ビルのレストランで懇親会を催し、大会の表彰もしました。

●令和5年度全国一斉不動産無料相談会を開催

同年10月1日(日)、JR南武線武蔵溝ノ口駅の南北自由通路で無料相談会を開催。不動産に関わる様々なご相談に

弁護士、税理士、建築士、宅建士の専門家がアドバイスをしました。日曜日ということもあり、家族連れや友達同士など、多く方がお立ち寄りくださいました。相談内容は相続、税金に関する事が多く見受けられました。



●中原区民祭で「不動産無料相談会」を開催

同年10月15日(日)。等々力緑地で開催された中原区民祭で無料相談会を実施しました。テントの中まで吹き込むほどの大雨の中での開催でしたが、相談者の方もお立ち寄りくださいました。

●幸区民祭で「不動産無料相談会」を開催

同年10月22日(日)、幸区役所敷地内及び周辺で開催された中原区民祭で無料相談会を実施しました。幸区民祭への出展は初の試みでしたが、大変賑わった区民祭で、相談会のブースにも大勢の方がご相談にお立ち寄りくださいました。



湘南支部

湘南国際マラソンに参加、研修会兼懇親会を開催

●第18回湘南国際マラソンに参加

令和5年12月3日(日)、冬晴れのなか「第18回湘南国際マラソン」が開催され、湘南支部からはフルマラソン4名、10^{km}2名が出場しました。沿道の応援には大磯エリアと江ノ島エリアの2か所に計8名の役員が駆けつけてランナーに声援を送りました。



フルマラソン中の赤塚役員

●支部主催の研修会兼懇親会を開催

同年12月15日(金)、「湘南鎌倉クリスタルホテル」にて研修会兼懇親会を開催いたしました。研修会は78名の参加者で3部構成。第1部は



第1部 研修会の様子

「日本全国の売れない物件を売り、相場がないところに相場をつくる」と題して、「株式会社リライト」代表 田中裕治氏に講演いただきました。第2部は「株式会社湘南ベルマーレ」代表取締役社長 坂本紘司氏による「湘南ベルマーレ クラブ紹介」、第3部は「藤沢市消防局査察指導課からのお知らせ」を消防士長 矢吹将人氏よりお話しいただきました。懇親会には66名が出席し、余興の一つとして湘南ベルマーレさんからいただいた選手使用ユニフォームのプレゼント

じゃんけん大会が催され、参加者全員で大いに盛り上がりました。



ユニフォームを着た中川役員

さがみ支部

全国一斉無料相談会開催、相模川クリーン作成に参加

●全国一斉不動産無料相談会を開催

令和5年10月1日(日)、小田急線相模大野駅ペデストリアンデッキにて、全国一斉不動産無料相談会を開催しました。当日は天候が危ぶまれましたが、好天に恵まれ日曜日ということもあり人出が多く、「通りすがり」に立ち寄りの方が多くみられました。本年度も会場にテントを設営し、相談者の相談案件により弁護士、税理士、宅建士が対応しました。今回相談会に訪れた方は、昨年度のおよそ2倍の19組でした。会場の設営を待ち構えていた親子、ご夫婦、単身者等相談に訪れた方々は多岐にわたり、相談内容に関する登記事項要約書、地積測量図、公図等相談内容による必要な資料を用意された方も見受けられました。開催目的である、一般消費者の不動産に関する様々な疑問等に対し、無料で相談に応じることによる、不動産に関する知識を啓発することができました。



●相模川クリーン作戦に参加

同年10月29日(日)、相模川クリーン作戦に参加しました。このイベントは相模原市が行っている、「水と緑と太陽のもとで、市民が憩いの場として親しむためのよりよい環境づくり」の一環として、相模川河川敷の一斉清掃を行っているものです。毎年春と秋に開催され、当支部は毎年2回の開催に参加しています。今回当支部からは6名の参加でしたが、会場は多くの参加者で一杯でした。清掃(ゴミ拾い)は1時間程度ですが、小さなゴミが目につきました。このボランティア活動に参加していることにより、日頃からのゴミ投棄をしない、させない環境づくりに、継続して取り組んでいきたいと考えています。

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(令和5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(令和6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)

子どもたちを笑顔に 横浜支部の全面協力でクリスマス会を開催



思い思いの衣装を着て会場を盛り上げた佐々木本部長(サンタ)、来賓の近藤和明
神奈川銀行頭取(ピカチュウ)、大久保横浜支部長(スノーマン)たち



一般財団法人横浜市母子寡婦福祉会主催のクリスマス会が昨年の12月16日(土)、横浜市西区の西公会堂で開かれた。生活困窮に陥ったひとり親世帯を支援しようと企画されたもので、今年で4回目の開催となる。

同福祉会の道下久美子理事長は冒頭の挨拶で「物価の高騰など、ひとり親世帯を取り巻く社会状況は依然厳しい、ひとり親の皆さんを少しでも応援したい、子どもたちをもっと笑顔にしたいと企画しました。今年もこの会を開くことができたのは、公益社団法人全日本不動産協会神奈川県本部横浜支部の全面支援のおかげです」と感謝の言葉を述べ、続く協賛支援団体の挨拶で佐々木富見夫本部長が「不動産のことで相談がありましたら、ぜひウサギのマークのお店に来てください」と呼び掛けた。

会には親子ら約100人が参加。子どもたちはスポーツチャンバラ体験やサンタクロースとの記念撮影会を楽しみ、お菓子やクリスマスケーキなどのプレゼントを貰って満面の笑みを浮かべ、会は盛況のうちに終了した。

第43回 大磯紅葉山旗杯・神奈川新聞旗・湘南支部旗杯争奪 親善学童軟式野球大会

成長著しい西湘シーホースが激戦を制し優勝

毎年紅葉時期に行われる湘南親善学童軟式野球リーグ(岩田情理事長)主催の「第43回 大磯紅葉山旗杯・神奈川新聞旗・湘南支部旗杯争奪 親善学童軟式野球大会」が、11月11・12・18・19・23日に小学生69チームが参加して、計31会場で開催された。湘南支部の支部旗杯協賛となって、今回が10回目の大会となった。

決勝は、23日に秋晴れの中、大磯運動公園野球場で行われ、準決勝でラブリーサンズを4-3の接戦の末破った西湘シーホースと、有鹿バッファローズを16-0の大差で破った足柄ホープとともに小田原市内のチーム同士の対戦となった。

昨年からメキメキと力をつけてきた西湘シーホースが3回裏に3点をリード。5回表に足柄ホープの反撃にあい同点とされたが、その裏に1点を奪い激闘を制して優勝を果たした。

大会を終え、井上湘南支部長から「選手の皆さん今日はお疲れさまでした。参加69チームの頂点に立たれた西湘シーホースの皆さんおめでとうございます。準優勝した足柄ホープの皆さんもよく頑張りました。来年からは卒業ということでメンバーが変わってしまうかもしれ



試合中の掛け声にも力があつた西湘シーホース

ませんが、今夏甲子園で優勝した慶応高校の監督が唱えていた『エンジョイベースボール』のように、次の目標に向かっていつまでも続けていってほしいと思います」と両チームの健闘を称えた。

【最高殊勲選手賞】 【最優秀監督賞】

山口 葵	浜本 潤	西湘シーホース
奥津 颯斗	加来 義章	足柄ホープ
山本 将大	浦田 博之	ラブリーサンズ
田中 一心	鳥海 幹夫	有鹿バッファローズ

一問一答

いちもんいっとう

一般社団法人 不動産適正取引推進機構
客員研究員 室岡 彰

CASE 54

賃借物の一部滅失等による賃料減額について

賃貸借のトラブルのうち、「賃借物の一部滅失等による賃料の減額」への対応も苦慮する問題と言え、民法条文等の再確認の意味も含め、ここに説明させていただきます。

民法での規定ならびに留意点

本件に関する民法第611条第1項は2020年4月1日に次のとおり改正されています。

【改正前】賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したとき(②)は、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて(③)、賃料の減額を請求することができる(①)。

【改正後】賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において(②)、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料はその使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて(③)、減額される(①)。

留意点①(部分)…改正前は、賃借人から賃料の減額請求がなされた場合に初めて賃料が減額される効果が生じるわけですが、改正後の「減額される」という意味は、滅失あるいは使用収益が不能となった部分については賃料が発生しないという意味であるため、減額請求の有無にかかわらず、賃料は減額されます。

留意点②(部分)…改正前は、賃借物が一部滅失したときのみと規定されているのに対し、改正後は、賃借物の使用収益が不能となった場合と定められました。

改正前でも、裁判では、使用収益の状況も踏まえ判断されていました。しかし、日常的には、滅失という言葉は、新聞等では「建物が火事で滅失」といった使用がされており、給湯器やエアコンの故障は含まれないと思われがちですが、使用収益という言葉が入ったことで、給湯器等の故障も賃料減額の理由となる場合があることが明確になったといえるでしょう。

留意点③(部分)…「部分の割合に応じて」という記載は、改正前後で変更はなく、意味の変更もありませんが、改正後においても、「使用収益ができなくなった部分の割合」とそれに伴う「賃料減額の割合」の対応に関する記載は追加されてはいません。

トラブルの発生

留意点①により、賃借人によっては、賃貸人に通知することなく、賃料が減額されるのだからとして、勝

手に一定額を減額した賃料を賃貸人に振り込んだため、賃貸人は寝耳に水となり、トラブルが生じている場合があります。

留意点②についても、設備の故障が、どの程度・範囲の場合、また、発生時期等により、賃料減額の対象となるかのトラブルが生じています。例えば、賃借人が賃料減額を主張した場合でも、エアコンの冷房機能の故障が本年の猛暑の時期であればともかくとして、冬でも賃料減額の理由となりうるのか、浴室への給湯のみができない場合も賃料減額の対象となるのか、それとも、民法第606条(賃貸人による修繕等)に規定された修繕と、入浴できなかった期間の銭湯代相当の支払いで、対応できるのではないのかといったケースです。

留意点③については、使用収益ができない割合に対する賃料減額の割合についての規定がないため、減額割合の考え方にギャップが生じ、賃貸人と賃借人とでトラブルが生じています。

トラブルへの対応

条文改正により従来以上に、賃借人が賃貸人と協議せず、自己判断で対応し、結果、トラブルとなるリスクが増加したため、賃料減額について、両者が事前協議をする旨の約定を賃貸借契約書に、しっかり入れることが、トラブル防止の一助になると言えます。国土交通省作成の「賃貸住宅標準契約書」においても、次の下線分の文書を入れ対応しています。

第12条 本物件の一部が滅失その他の事由により(一部省略)賃料は、その使用できなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとする。この場合において、甲及び乙は、減額の程度、期間その他必要な事項について協議するものとする。

また、減額の割合を協議する際の参考としては、日本賃貸住宅管理協会作成の賃料減額ガイドライン(下図)がありますが、具体的な減額割合の協議にあたっては、同ガイドラインの注意事項を確認するとともに、故障設備の納入可能時期や前述の銭湯利用等の代替対応等が可能なかを考慮したうえで、協議することが重要と言えるでしょう。

貸室・設備に不具合が発生

↓ A群に該当するか確認

群	状況	賃料減額割合	免責日数
A	電気が使えない	40%	2日
	ガスが使えない	10%	3日
	水が使えない	30%	2日

↓ A群のいずれにも該当しない場合

群	状況	賃料減額割合	免責日数
B	トイレが使えない	20%	1日
	風呂が使えない	10%	3日
	エアコンが作動しない	5,000円/月	3日
	テレビ等通信設備が使えない	10%	3日
	雨漏りによる利用制限	5%~50%	7日

〈計算例〉

ガスが6日間使えなかった場合(月額賃料10万円の場合)
月額賃料10万円×賃料減額割合10%×(6日-免責日数3日)÷30日
=1000円の賃料減額(1日あたり約333円)

令和5年9月～10月 新入会員名簿(令和5年11月30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	コメント
令和5年9月	23832	有限会社 太平プラン	 小川 修平	横浜市青葉区田奈町77-65 パールハイツ102	045-983-1005	横浜支部	心のこもった営業を。
	32156	株式会社 喜望開発	 出田 節子	茅ヶ崎市東海岸南6丁目 4-37-D-310号	0467-88-6227	湘南支部	
	32167	有限会社 エムアンドサン	 幸田 嘉与子	鎌倉市高野24-22	0467-47-5475	湘南支部	
	32169	株式会社 ゆうエステート	 吉水 誠	横浜市泉区緑園3丁目4-11	045-813-7812	横浜支部	不動産会社に42年間勤務し、一貫して不動産売買に携わった経験を生かして業務を行うつもりです。
	32148	株式会社 ネクストメイクス	 宮田 敦夫	横浜市西区北幸1丁目11-1 水信ビル7階	045-900-3110	横浜支部	
	32172	高村商事 株式会社	 田村 久直	横浜市旭区今宿西町439-8	045-959-1717	横浜支部	不動産を通して関わる全ての人を幸せにします。
	32177	株式会社 フロブラ	 佐々木 加津美	川崎市高津区溝口2丁目 14-2 ビックヴィレッジ溝の口ビル501号	044-874-0712	川崎支部	
	32179	株式会社 アイレクス	 塚原 凌	横浜市中区松影町2丁目5-9 アークKビル210	045-222-0780	横浜支部	
	32184	ハウゼン 株式会社	 齋藤 友亨	逗子市久木2-4-8	046-874-7178	横須賀支部	
	32185	株式会社 アスプラ	 林 裕燕	横浜市中区長者町8丁目128 第8吉田ビル203号	045-334-8976	横浜支部	
令和5年10月	32170	株式会社 リブラン	 三浦 洋平	川崎市幸区戸手3丁目6-11 ハイムミュキ102号室	044-440-7047	川崎支部	当社は不動産再生及び障がい福祉用途の不動産案件を取り扱っております。よろしくお願い致します。
	32190	株式会社 リベルテ	 永島 友樹	横浜市西区中央1丁目 29-16 ROGOS21戸部3階	045-577-4010	横浜支部	
	32191	株式会社 リゾートデザイン	 松田 紀徳	藤沢市藤沢579-1 ヴェレーナプリエ湘南藤沢 702号室	0466-62-8631	湘南支部	
	32192	株式会社 グランドパートナーズ	 福富 圭介	横浜市中区伊勢佐木町 7丁目148-5 日の出ビル301号	045-334-7636	横浜支部	
	32193	株式会社 SEIST	 菅田 政広	逗子市逗子2丁目9-28	046-873-0333	横須賀支部	
	32194	株式会社 あかつき興産	 荻原 雄	川崎市川崎区貝塚1丁目 4-13 コスモ川崎303	044-245-0808	川崎支部	全国の区分マンションの買取り、仲介をしています。
	32159	株式会社 リングベリー	 中尾 樹実	茅ヶ崎市幸町16-12	050-3690-0915	湘南支部	
	32176	株式会社 NDK/パートナーズ	 中川 宗徳	相模原市中央区田名4459 番地まるやす本店ビル1階	042-785-2494	さがみ支部	若輩者ですが何卒よろしくお願い致します。

令和5年10月 新入会員名簿 (令和5年11月30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	コメント
令和5年10月	31574	合同会社 エール	 八塚 輝俊	横浜市鶴見区矢向3丁目18-28 バルティール矢向201号室	050-3631-2790	横浜支部	
	32188	株式会社 Vling	 福田 英明	横浜市西区みなとみらい2丁目2-1 横浜ランドマークタワー20階	045-277-3743	横浜支部	
	32201	株式会社 Bond Life	 三浦 大輝	厚木市愛甲東1丁目6-15 山下ビル302	046-239-4880	さがみ支部	
	32202	株式会社 LinkLink	 溝田 知佑	川崎市中原区木月2丁目4-3 TFTビル4階	044-750-0320	川崎支部	
	32203	株式会社 豊岡商事	 豊岡 鮎子	横浜市都筑区中川4丁目7-15	045-911-5775	横浜支部	売買仲介と賃貸管理を主な業務としてやらせて頂きます。よろしくお願ひ申し上げます。
	32206	株式会社 リーベルホーム	 山谷 秀行	横須賀市大津町5丁目22-9	046-890-0743	横須賀支部	
	32208	株式会社 サウンドスケープ・エー	 芦田 悠	横浜市港北区綱島西5丁目21-12	045-718-6058	横浜支部	
	32210	合同会社 BraveHome	 松尾 一輝	川崎市中原区小杉町3丁目253-1 オーガスタ武蔵小杉301	044-281-0448	川崎支部	
	32211	株式会社 ポライト コーポレーション	 齊藤 容弘	横浜市港南区芹が谷1丁目11-2-507号	050-1133-9570	横浜支部	ハウスメーカーでの19年の経験を生かし、不動産業界の発展に貢献できればと思います。皆様よろしくお願ひ致します。
	32212	グッドライフ株式会社	 森谷 悟史	横浜市中区長者町5丁目75-1 スクエア長者町715号室	045-306-9789	横浜支部	
	32213	株式会社 あなたの賃貸	 宇敷 智恵	横浜市旭区本村町101-2 第7パレス桜咲1-1	045-744-5252	横浜支部	

組織広報委員のつぶやき



12月3日に第18回湘南国際マラソンに参加してきました！今回で4回目のフルマラソンとなりました。なんとか5時間で完走することが出来ました！！前回大会は復路の茅ヶ崎から歩いてしまったので、今回こそは「歩くことなく走り切ってゴールを切る！」ことを目標にスタートしました。江ノ島折り返しまでは軽快に進み、「あれ？今回は余裕なのでは！？」と高をくくっていたのですが、

やはりフルマラソンはそんなに甘くはありませんでした（笑）。過去最重量の豊満ボディが確実に脚を蝕んでおりました。また、復路の平塚から二宮間は海からの強風でなかなか前に進まない状況となり、ついに心がポキッと折れてしまい、そこからは歩いたり走ったりの繰り返しでした。ホントにゴールが見えなくてキツかった——（笑）諦めそうになっては走り、また諦めそうになっては走りの繰り返し

しで、「もうどんだけキツイねん！」って感じです（笑）

でも、案外このマラソンやっていると、日々起こる問題や悩みのお大半が「たいしたことないなあ〜（笑）」って思えるんです！！これ、かなり大きくないですか！？会社やっていると色々あるじゃないですか！？でも、フルマラソンに比べたらホントたいしたことないですよ（笑）だから、社長はぜひフルマラソンやりましょう〜！！（赤塚）



ただいま入会費用 55万円減額 実施中です!

是非、開業予定の方を ご紹介ください!

*電子申請システムもご利用ください

全日本不動産協会のセールスポイント

- 業務における不安を解消する協会独自の会員支援サイト「ラビーネット」が利用できます。
- 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。
- 情報を適宜発信して、その共有化を図っていきます。また、会員相互の親睦・交流も活発で情報交換の場があります。
- 創業時の負担を軽減する「応援ローン」が充実。また、入会の諸費用などクレジットカードでの決済も可能です。
- 入会申込書(主たる事務所)をホームページからダウンロードいただけます。

開業まで事務局スタッフがしっかりサポートいたします!!



会館取得に係る情報提供のお願い

神奈川県本部では、総本部の協力のもと会館取得に向けた活動を行っており、候補地を募集致しております。つきましては以下の条件をご確認頂き情報提供下さいませようお願い申し上げます。

【候補物件の条件】

- 土地の場合(会館建設用地)
予算：8億円程度 面積：50坪以上
- 中古物件の場合
予算：12億円程度
- 場所：横浜市中区、西区、神奈川区内の最寄り駅から徒歩圏内
- 備考：仲介物件可。正規の仲介手数料をお支払い致します

【情報提供の方法】

次の事項を明記のうえ、FAXまたはEメールで神奈川県本部事務局までお送り下さい。

- ①情報提供者名(法人名又は名称) ②担当者名
- ③連絡先TEL ④物件概要

【情報提供先】

FAX：045-324-2006
E-mail：kanagawa@zennichi.com

※予算を超える物件につきましても検討させていただきますので、情報提供をお願い致します。



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
一般社団法人 全国不動産協会神奈川県本部