

全日

かながわ



夏 2022
No.154
号

KANAGAWA

2022(令和4)年6月20日発行

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

TOP ARTICLE

第50回 定時総会(全日・保証)

第3回 定時総会(TRA)

令和4年度 年次大会(日政連)

2022年 県内公示地価



県本部会員心得

公正
品位
規律
信頼
感謝

全日かながわ

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

夏号
2022 No.154

C O N T E N T S

- 3 全日かながわ 多士済済
地方本部総会と『坂の上の雲』
——理事長・神奈川県本部長 秋山 始
- 4 **TOP ARTICLE**
第50回 定時総会(全日・保証)
第3回 定時総会(TRA)
令和4年度 年次大会(日政連)
- 6 不動産取引の現場から
——(株)プライム 代表取締役 石塚 恵(さがみ支部)
- 7 **不動産取引 一問一答**
外国人との不動産取引をする際の注意点
- 8 支部通信——横浜・横須賀・川崎・湘南・さがみ
- 10 神奈川県からのお知らせ
- 11 新入会員名簿
- 12 組織広報委員のつぶやき
令和4年度 宅地建物取引士法定講習日程のご案内
- 13 2022年 県内公示地価
住住宅地は下落から上昇に転じる
商業地、工業地は上昇率拡大
- 14 令和3年度法令実例研究会 研究発表レポート
「所有者不明土地と共有不動産に関する
不動産法務の実務と課題」が完成

発行日 2022(令和4)年6月20日

発行人 秋山 始

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。抜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。

地方本部総会と『坂の上の雲』

(公社)全日本不動産協会 / (公社)不動産保証協会

理事長・神奈川県本部長 秋山 始



5月27日、当本部の定時総会・年次大会が開催されました。夫々の会の内容につきましてはこの後の記事でご覧いただけますので、私の総会での挨拶の概要をここで述べさせていただきます。

【保証・全日】

昨年度、私は神奈川県本部をはじめとする皆様のご支援のもと、本会理事長を拝命致しました。皆様のご支援に心より御礼申し上げます。

現在我が国は少子高齢化、人口減少、空き家の増加など喫緊の社会問題が顕在化、ネット取引対応など取り組むべき問題が山積しており、国に対し不動産流通市場の活性化に係る諸施策や税制等の政策要望活動を積極的に推進します。

本会の運営面では全国の地方本部によって様々な課題があることを痛感しましたが、共通して言えることは「組織基盤の強化には入会促進が不可欠である」ということを再確認。そこで令和8年度までに正会員4万社達成という目標を掲げ、入会促進を加速させております。そのためには全国3位の会員数を誇るこの神奈川県本部が更に加速してゆく必要があります。昨年度は入会目標を超える138社の新入会員を迎えることが出来、御礼申し上げます。本年度も4万社達成のため更なるご尽力をお願い致します。

また、県本部の運営ではまず3つの特別委員会の設置と活動です。全日を始めたとして4団体の規程を見直し、上位規程との矛盾を生じない、且つ不足を補う規約の整備を急ぎ行っております。次に皆様ご待望の全日神奈川会館の取得が総本部理事会で承認を頂き実現に向かって進んでおります。物件情報提供をよろしくお願い致します。更に11月12日に開催する創立50周年記念式典の準備のための特別委員会も活動中です。式典には奮ってご参加ください。

次に研修の充実です。昨年度はTR

Aと共催し、延べ30回4,173名もの会員に受講頂きました。研修後にYouTube配信も行い、研修の神奈川として更なる体制を構築致しました。この様な新しい運営方法を積極的に導入し、全日グループのDX化の先陣を切ってゆきましょう。

【TRA】

会員支援事業を目的として発足した本会がコロナのため何もできない状況から徐々に事業を実施できるようになってきました。従来の共済事業に加えコロナ感染特別見舞金を新設、多くの給付を行いました。また死亡共済金や死亡見舞金の対象年齢を引き上げました。ラビー少額短期保険手数料は再保険市場の悪化でやむなく45%に引き下げましたが、他社より依然として高水準ですので更にご利用をお願い致します。他に県本部としても資格取得、ビジネスマナーなど多岐にわたる研修の実施、ゴルフコンペや忘年会なども感染対策を講じ実施致しました。今後は更に様々な企業と提携し、支援のみならず福利厚生面での支援も充実を図り満足度向上に努めます。

【日政連】

ロシアのウクライナ侵攻、円安などの状況下で我々宅建業者への悪影響を防ぎ、要望活動などにより權益擁護を図る政治連盟です。国、県、政党、議員各位への要望活動を活発化させて参ります。また一方では夏の参議院選挙への協力も必要となります。よろしくお願い致します。更に要望活動を補うために発足させ、コロナで活動が制限されていた県議との全日神奈川政策研究会の再開を致します。

【愛媛・坂の上の雲】

5月は全国各地地方本部で定時総会が開催され、お招きを受け私も9地方本部にお伺い致しました。最初に5月11日、松山城の前のホテルで開催された愛媛県本部にお伺いしました。総会・年次大会は穏やかな中に力のこもった進行で順調に終了、

本部長のお取り計らいで、余った時間は会員さんからの質問・意見を伺う時間となり、会員さんとの距離が近くなり、次の懇親会へと進みました。

さすが愛媛県の皆様、私の姓がご当地出身の高名な秋山好古、真之ご兄弟と同じであることから話が弾み、『坂の上の雲』を熟読していた私も仲間外れにならず、楽しいひと時をすごさせて頂きました。皆さんもご存じでしょうがこのご兄弟、兄は「日本騎兵の父」と呼ばれ、当時世界最強と云われていたロシアのコサック騎兵にも負けなかった騎兵旅団を育て上げ、弟は日本海海戦でこれも強力なロシアのバルチック艦隊を破った連合艦隊司令長官・東郷平八郎から海上作戦を一任され、参謀として活躍、丁字戦法を発案したとされ、大本営への報告文「本日天気晴朗なれども波高し」で名文家の名もあげたと。そして日露戦争の話で盛り上がり楽しい懇親会が終わりました。

私は日露戦争と云えば小学生の頃、母から聴いた多くの軍歌の歌詞から地名、人名を覚え、旅順、203高地、連合艦隊などの情景と物語を細切りに、勝手に自分なりの日露戦争を作り上げていたのですが、後に発刊された司馬遼太郎著『坂の上の雲』で更に明確な絵を重ね今日に至っております。そんな中、その後も訪れることはないだろうと思っていた旅順に行く機会を得ました。次号でそのあたりをお届けする予定です。

その頃にはウクライナに平和が戻ってきていることを祈念して。



第50回 定時総会 (全日・保証)

第3回 定時総会 (TRA)

令和4年度 年次大会 (日政連)



公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部と公益社団法人 不動産保証協会神奈川県本部 (秋山始本部長) は5月27日、第50回定時総会を一般社団法人全国不動産協会 (略称: TRA、以下同) 神奈川県本部の第3回定時総会および全日本不動産政治連盟神奈川県本部 (同) の年次大会とともに開催した。

今年度も、例年同様に横浜市西区みなとみらいの横浜ベイホテル東急にて実施。まん延防止等重点措置の適用解除など新型コロナウイルスの感染状況が比較的落ち着いていたことから、引き続き感染防止対策を徹底した上で、3年振りとなる懇親会を含めた形式で行われた。

冒頭、秋山始本部長は、「昨年、総本部の理事長も拝命し、全国的に課題が山積することをあらためて痛感したところです。いずれにおいても組織基盤強化のためには入会促進が不可欠であり、総本部では『令和8年度に正会員数4万社達成』との目標を掲げましたが、県本部でも令和3年度に138社の入会を得るなど組織拡大に向けて着実に活動していただいております。厚く御礼申し上げます。

運営面では、全日会館の取得や今年の創立50周年記念式典開催に向けた特別委員会を立ち上げたほか、さらに今後のDX化を見据え、県本部で先陣を切って理事会でのペーパーレス化等、積極的に活動を推進しています。引き続きご支援、ご協力をお願い申し上げます」と挨拶。

その後、県内5支部から全日・保証・TRAの代議員88名 (日政連は85名) の過半数の出席・委任を得て、それぞれ令和3年度の事業活動報告・決算報告・監査報告と令和4年度の事業活動計画・収支予算を代議員各位に報告した。

■保証県本部

議事は、令和3年度事業活動報告、決算報告、監査報告と令和4年度の事業活動計画、収支予算の報告事項5件。

令和3年度の事業活動報告として、神奈川県との共催で行う「宅建業者講習」(法定研修)を、コロナ禍での感染予防のため引き続き県本部ホームページからのダウンロード教材を用いた自宅学習形式として実施し、1958社の受講を得た。不動産取引に関わる紛争解決のための事業として6回の取引相談委員会を開催し、6件の苦情受け付けに対し1件を解決。弁済業務では、県本部で取り扱った認証申出案件の認証実績は4件で計1014万円となった。退会会員への分担金返還は73件、3641万円余。組織活動の充実・強化により、入退会数は、主たる事務所では109社の予定に対し、138社で達成率126% (純増数76社)、また、従たる事務所では12カ所の予定数に対し33カ所で275%の達成率となり、大幅な新規入会となった。

令和3年度決算報告では、経常収益が予算比17%増の2481万円に対し、経常費用は予算比16%マイナスの2264万円で、当期経常増減額は予算額582万円のマイナスに対し、決算では216万円のプラスとなった。正味財産期末残高は6503万円で予算額を1288万円上回った。

令和4年度の事業活動計画では、消費者らの利益を保護、宅地建物取引業の適正、取引の公正確保を目指し、苦情の早期解決、弁済業務の迅速処理、積極的な求償債権の回収、相談業務では川崎県民センターでの相談案件に引き続き迅速・

適正に回答できるよう相談員の資質向上に努める。会員と宅地建物取引士に必要な知識・能力の向上、不動産取引に関する紛争の未然防止を図る教育研修も県と共催し、6～7月に集中して政令市を中心に年4回の宅建業者講習を開催する。宅地建物取引に関わる紛争や解決に対し、手付金保証金の支払いなど手付金等保管事業の確実な実施を図る制度のPRほか組織活動として会員入会を促進し、130社の加入計画を立てた。

令和4年度収支予算は、経常収益が受取入金、会費などで前年度予算対比198万円増の2320万円を見込む一方、経常費用は同46万円減の2657万円とした。全日への支払負担金は62万円減の507万円を計上した。

■全日県本部

議事議案は保証協会と同様の報告事項5件。

令和3年度事業活動報告では、新型コロナウイルスの影響のため、自宅学習形式ほか「リモートワークの推進」「オンライン研修ならびに会議」を導入し、遠方の会員が会社や在宅で参加可能な研修を会場開催と併せて実施。理事会や各種会議でも同様に参加できる環境改善のほか、重点指針の推進に努めた。組織基盤の強化では、109社の入会目標に138社の新規加入となった。会員業務に役立つ専門研修は1回開催、37名の受講となった。

消費者保護と会員の業法の適正な運営、取引の公正を確保するための宅地建物取引士法定講習は、資料を送付し、「自宅学習」および「効果測定」提出による方法で9回 (156名)、新規に免許を得た会



か、かながわSDGsパートナー登録団体として県および各企業・団体と連携してSDGs普及促進にも取り組む。

令和4年度収支予算は、経常収益が前年度対比1008万円増の1億2238万円で、受取会費は1511万円、運営協力金8503万円、研修会・講習会などの事業収益526万円などを見込む。経常費用は前年度対比692万円増の1億3063万円、当期経常増減額は▲825万円で前年より316万円

増、正味財産期末残高は前年度より781万円減の4773万円とした。また、創立50周年記念式典の記念事業予算として1000万円を計上した。

■TRA神奈川県本部

TRA神奈川県本部の第3回総会にて、議案は令和3年度の事業活動報告、決算報告、監査報告および令和4年度事業活動計画、収支予算の報告事項5件。

令和3年度事業活動報告では、会員支援事業として全日ラビー少額短期保険代理店の募集や宅建士賠償責任保険への加入促進活動ほかを実施。研修事業は、スキルアップのための実務研修を9回(821名)、経営者対象のビジネス講座を4回(209名)、会員親睦事業は懇親会等を開催。共済事業では、新型コロナウイルス感染症の罹患会員に対する特別見舞金の周知および給付手続きを行った。全日と共同した入会促進活動により新規入会社数は138社となった。

令和3年度決算報告では、経常収益が予算対比245万円増の2858万円(実施率109%)、うち正会員受取会費2088万円で予算比1%増。経常費用は昨年度より増加したものの事業実施自粛により実施率30%(昨年度0%)の539万円。正味財産期末残高は5038万円となった。

令和4年度事業活動計画では、会員相互扶助の観点から実施する共済事業、専門研修を通じて会員の業務支援を図る教育研修事業、福利厚生の中から会員を支援する厚生事業の3事業を柱に活動を展開するとともに、感染防止対策を講じながら行う会員親睦事業や、その他県本部との連携による運営に関する施策等への

員向けの講習2回(112社)、開業を検討している方対象の開業セミナーを9回(20名)開催したほか、全国一斉不動産無料相談会はコロナ禍で中止となったが、消費者向けのセミナーは1度開催し、会場・オンラインで計42名が受講した。総本部や関東流通センターなどと連携した、不動産流通の推進に資する高度情報化のための業務支援ツール「ラビーネット」や流通システム「レイズ」等の普及を図る流通研修会は、「Zoom」を利用したオンライン開催を併用し、4回(294名)実施した。

令和3年度決算報告では、経常収益が予算対比3911万円増の1162万円(実施率103%)、うち正会員受取会費1466万円で予算比1%増、保証協会、日政連からの受取負担金770万円。経常費用は予算対比1713万円減の1億658万円(実施率86%)。そのほか消費者セミナーなど関連事業費が28%減の91万円。総会費が33%減の188万円となり、正味財産期末残高は7133万円となった。また、令和3年度事業は適正に執行された旨の監査報告がなされた。

令和4年度事業活動計画では、重点指針推進に努めるとともに引き続き組織運営の大きな変革の年と位置づけ、県本部および支部組織運営の改革・効率化を行うほかTRAと協調しての事業展開、「県本部会員心得」の会員定着にも努める。会員の入会促進では加入130社を目指す。開業セミナー、10月1日の全国一斉不動産無料相談会開催ほか、新たに宅地建物取引業者対象の宅建業法および公正競争規約等に関する講習を3回開催。広報誌『全日かながわ』発行や県本部・各支部ホームページの内容充実・利用促進ほ

協力・調整を図るとした。

令和4年度収支予算は、経常収益が前年度対比141万円増の2753万円、受取入会金を本年度より運営協力金へ移行し360万円、受取会費収入2155万円、事業収益238万円などを見込む。経常費用は前年度68万円増の1848万円、当期経常増減額は904万円で前年より72万円増、正味財産期末残高は前年度より1731万円増の4590万円とした。

■日政連県本部

議案は令和3年度の活動報告、決算報告、監査報告および令和4年度活動方針、収支予算の報告事項5件。

令和3年度活動報告では、国・県へ、業界の権益擁護、消費者の利益保護のための積極的な陳情や要望活動を行った。新入会員は115名の加入をみて総勢2154名となった。広報活動では、ホームページに加えて、新たに広報誌『日政連かながわ』の発行を開始。地域政経懇談会は横浜・湘南支部で実施し、地域の身近なテーマについて国会議員、県議会議員、市議会議員、行政庁および経済界と意見交換・交流を深めた。

令和3年度収支決算の収入合計は、当期収入合計1469万円(繰越金含む収入合計5841万円)で、入会金収入が82万円減の463万円(115名)、会費収入987万円。一方、当期支出合計は組織活動費316万円を含め1297万円(次期繰越収支差額4543万円を含む支出合計は5840万円)。貸借対照表・財産目録の負債および正味財産は4636万円だった。

令和4年度活動方針として、引き続き4つの委員会体制を軸とした①会員のための権益擁護、②広報活動の強化、③組織基盤の強化を重点指針として掲げ、ホームページを積極活用した会員の一層の理解促進と、コロナ禍で中止を余儀なくされた支部での地域政経懇談会開催と交流の促進、併せて既存会員の会費納入率向上と新入会員獲得、県政への要望活動活性化で基盤強化を図る。

令和4年度収支予算は入会金収入650万円(109名)、会費収入1136万円(2090名)で当期収入1809万円、収入合計を6056万円とした。支出では605万円の組織活動費を主とする当期支出合計1942万円を計上した。

CASE 51 外国人との不動産取引をする際の注意点

コロナ禍により、ここ数年、訪日外国人の数は停滞していますが、こういうときこそ、コロナ終息後の外国人との不動産取引について、確認しておく良い時期ともいえるかもしれません。そこで、今回は外国人との不動産取引の際の基礎的な注意点について、説明させていただきます。

1. 賃貸借・売買共通の注意点

外国人との取引といっても、通常使用している日本語での書式で行うのが一般的かと考えます。その場合、取引希望外国人が日本語を理解できるかが重要となります。トラブル防止、特に売買取引においては、日本語が理解できるとの申し出であれば、日本語が理解でき、日本語での書類で取引することの確認書を、日本語を理解できない場合、取引希望外国人が通訳または代理人を立てたうえで取引をすることの確認書を取り付けておくことが有効と考えられます。

2. 賃貸借契約における注意点

- ①賃貸物件の希望条件を書類^{*1}に記載してもらい確認します。
- ②日本での滞在資格を確認します。ビザの有効期限が賃貸借契約期間より短いと賃貸借契約が途中解除となってしまうので注意が必要です。なお、滞在資格、滞在可能期間等についてわからない場合は、ビザに関する業務をおこなっている行政書士等に確認します。
- ③入居審査(身元確認と家賃等債務保証)については、次のとおり行います。
 - 身元確認：パスポート、在留カード、勤務証明書等の身元確認できる書類^{*2}で行います。
 - 家賃等債務保証：連帯保証人をたてるのが難しい場合、債務保証業者を利用します。外国人の債務保証をする保証業者については、国交省が「外国人の言語対応サポートを行っている登録家賃債務保証業者一覧」をホームページに掲載していますので参考となります。

なお、入居審査の際、外国人であることを理由に入居を断ることは禁止されています。(H15.1.14さいたま地裁、H18.1.24神戸地裁)

- ④契約書の締結は、日本語の契約書に署名をもらうことで良いですが、トラブル防止のため、借主が日本語がわからない場合、借主側に通訳の立ち合いを依頼し、通訳にも契約書に押印してもらう等の対応をとったり、また、契約違反事項や入居後の生活ルールに関する書類^{*3}も取り交わしておくことが有効と考えられます。

※国土交通省では「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」をホームページに掲載しており、その中には前記※1～※3に関する書類もあり、また、契約書の参考例として13種

類の外国語の外国賃貸住宅標準契約書も掲載していますので、参考にしてください。

3. 売買契約における注意点

- ①売買の場合、宅建業者は、「犯罪による収益の移転防止に関する法律」により、契約当事者の本人特定事項の確認義務がありますので「犯罪収益移転防止のためのハンドブック」の記載に従い、本人確認を行います。
- ②以下の③から⑤の手続き並びに書面の交付は日本語で行うことの承諾を取り付けます。
- ③外国では、媒介契約ではなく、代理契約に基づき不動産取引を行う場合も多いため、媒介と代理の違いをしっかりと説明します。
- ④重要事項説明は、原則、対面でおこなう必要があるため、日本に非居住の外国人が買主である場合、どのように重要事項説明を行うかを確認しておく必要があります。なおITを活用して重要事項説明を行う場合、買主から事前にITを活用し重説をおこなうことの承諾書の取り付けも必要となります。
- ⑤契約当事者である外国人が、日本語を理解できない場合は、代理人に契約手続きを委任してもらい、代理人と契約を締結するか、または、通訳が立ち合う場合は、通訳を通して買主に契約内容が説明された証として、通訳にも契約書に署名をしてもらうようにします。また、契約書には専属的合意管轄裁判所を日本の裁判所として記載しておきます。また、もし可能であれば、締結する日本語記載での契約の、参考訳として外国語訳の契約書を渡しておきます。(裁判例 H30.11.27 東京地裁 RETIO117-130))
- ⑥外国人が買主である場合は、外国の銀行口座から、売買代金を送金することもありますので、売買代金の手配方法を確認し、支払日には必ず支払いの手当ができることを確認します。
- ⑦その他、登記用の住民票・印鑑証明に代わる書面が必要となりますし、日本に非居住の外国人が売主の場合、買主が支払い代金から源泉徴収を行わなければならないといった税務上の手続き(裁判例として、H28.5.19東京地裁 RETIO106-112)もありますので、事前に、司法書士、税理士等に手続き内容を確認しておくことが重要です。さらに、取引内容によっては、外国為替及び外国貿易法(外為法)が定める事後届出が必要となる場合もありますので、税理士等に確認する必要があります。

※なお、国土交通省がホームページに掲載している「不動産事業者のための国際対応実務マニュアル」には、上記の内容の詳細が記載されていますので、確認願います。

支部 通信

2022.06

各支部から届いた 令和4年1月～6月の 活動報告をご紹介

横浜支部 第50回定時総会について

横浜支部は令和4年4月28日(木)、横浜ベイホテル東急において、横浜支部第50回定時総会・研修会・懇親会を開催しました。

●第50回定時総会

総会出席者64名、委任状提出者は542名の参加のもと、第50回定時総会が執り行われました。司会は白石千寿子総務委員が務め、志村孝次副支部長の開会の辞に始まり、主催者として佐々木富見夫支部長の挨拶、資格審査を経て議長団(議長：月出正弘氏、副議長：垣澤伸次氏)が選出され、令和3年度の事業報告・決算報告・監査報告と令和4年度の事業計画・予算計画の報告がなされました。



挨拶する佐々木富見夫支部長



総会の様子

また、全ての報告事項の終了後、本年も横浜市に対する福祉事業の一環として車椅子20台を寄贈する目録を健康福祉局地域福祉保健部長の内田沢子氏へ贈呈し、これにより平成10年度から通算しての寄贈台数は260台となりました。これに対し、内田氏から佐々木支部長に御礼の感謝状が手渡されました。



車椅子寄贈目録を贈呈

●令和4年度第1回支部研修会



会場の様子

定時総会の後、令和4年度第1回の支部研修会を開催し、司会は真山英二教育流通副委員長が務め、佐々木富見夫支部長の主催者あいさつの後、『不動産業者のための事業承継』と題し、弁護士の加藤

美香保氏に講演いただきました。

講演では加藤弁護士のご実家が全日に加盟されている不動産会社であるとの親近感に加え、タイトル通り非常に身近な話題に触れた研修となり、大変好評でした。



講演された加藤弁護士

●横浜支部懇親会

懇親会は、昨今の新型コロナウイルス感染症拡大によるまん延防止等重点措置が解除されたことから実に3年ぶりの開催となりました。



秋山始本部長



顧問弁護士 大島正寿氏



顧問議員 鈴木太郎氏

来賓には秋山始理事長・神奈川県本部をはじめ、8名の県本部役員と、大島正寿横浜支部顧問弁護士に加え、令和2年度に発足・結成した、横浜支部の顧問議員である自民党横浜市連の市会議員11名をお招きしました。

来賓の代表として、秋山始理事長・神奈川県本部長と顧問である鈴木太郎横浜市会議員よりご祝辞をいただいた後、大島正寿横浜支部顧問弁護士の乾杯の発声で会は始まり、途中、ものまね芸人のTA-BO(ターボー)氏による余興なども挟みながら進行し、終始なごやかな雰囲気です幕を閉じました。



懇親会を盛り上げたTA-BO(ターボー)氏

横須賀支部 支部研修会、第50回定時総会を開催

令和4年1月24日(月)に、「ヴェルクよこすか」にて支部研修会を開催いたしました。

研修会は、「相続税法」をテーマにし、朝日税理士法人 代表者員 税理士 石井孝雄様にご講演いただきました。今回は相続税に特化した内容で、我々も相続税の知識が必要不可欠なため、質疑応答も活発に行われました。



総会の様子

また、4月15日(金)に、秋山始本部長にもご臨席いただき、「ヴェルクよこすか」において第50回横須賀支部定時総会を開催いたしました。総会は会員間の活発な意見交換のもと、審議事項、報告事項も出席された会員の皆さまに承認され、定時総会は無事に閉会いたしました。



研修会の様子

前年度は新型コロナウイルス感染症の蔓延に伴い、本来実施すべき会員向けの事業などの中止や延期が続き、会員間の交流活動の場も少なくなり、事業の執行にも支障をきたしましたが、会員の皆さま方にご協力、ご理解をいただき、横須賀支部を運営することができました。

総会後の懇親会は、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から実施を見送ることとなりましたが、今年度は、「with コロナ」の中で、必要な対策を講じながら出来る限り、公益事業、会員支援事業などを充実させ、会員の皆さまと活発な情報、意見交換を行うために有益な研修会などを立案し、本年度の事業を計画して参ります。

湘南支部 第3回湘南支部定時総会・懇親会、支部研修会を開催

令和4年1月17日(月)、湘南鎌倉クリスタルホテルを会場に、湘南支部研修会を開催し、22名・zoom62名の参加をいただきました。研修会の講師は、神奈川県土地家屋調査士 会常任理事業務部長 土地家屋調査士の石垣博氏。『不動産取引に必要な確定測量とは』と題して、公法上の筆界と所有権界の違いについて講義をいただきました。具体的な実務のお話や、資料もわかりやすいと会員さまからも好評いただきました。

4月25日(月)、湘南鎌倉クリスタルホテルを会場に、第3回湘南支部定時総会・研修会・懇親会を開催しました。研修会は101名の参加となりました。研修会は2部構成で行われ、第1部『不動産の公正競争規約～規約改正と違反・相談事例～』を公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 主査 古賀大道氏に、第2部『居住支援とは』～これからの居住支援と不動産との関わり方～を公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会 事業部事業課長 入原修一氏に講演いただきました。



研修会(第1部)の様子

会場を変え、懇親会には大勢の来賓の方々にご出席いただき、会員さまとともに終始和やかな雰囲気の中で会を終了しました。湘南支部では今後も会員のお役に立つ企画を実施して参りたいと考えております。



懇親会の様子

川崎支部 第43回 川崎支部定時総会・懇親会、支部オンライン研修会を開催



米田恵子支部長の挨拶

令和4年4月26日(火)、「ホテルARU KSP」曙の間で、第43回定時総会を開催し、総会出席者34名(委任状116通)の参加を得て総会は無事に終了しました。引き続き実施した第1回研修会には53名の参加があり、講師として「税理士法人とおやま」の遠山順子氏をお招きして、『知っているのとぐっと差がつく民法と税金の話』をテーマにご講演いただきました。研修会終了後は同会場にて、司法書士会、行政書士会の先生方及び県本部より副本部長、各支部長、総務委員長のご出席を賜り、懇親会を開催しました。久しぶりに顔を合わせての集まりで、とても実りある楽しい懇親会となりました。また、今回初めてご参加された新会員の皆さま方も交流を深められていた様子でした。



講演される遠山氏



懇親会の様子

支部総会に先立つ3月28日(月)、13:30から15:00まで神奈川本部の会議室をお借りして、令和3年度第1回川崎支部研修会をオンラインで実施しました。講師にはアットホーム株式会社川崎営業所所長の相澤季沙氏をお招きして『不動産実務のスマート化～電子申込・IT重説・電子契約～』をテーマにご講演いただきました。



講演される相澤氏

非対面ツールの活用によるオンライン接客から申込、契約までの業務効率化について実演動画を交えてわかりやすくご説明いただきました。コロナ禍で非対面ツールにご興味のある会員様が増えているためか、質問が多く寄せられました。今回はオンラインでの実施のため、他支部の会員様にもご参加いただきました。大勢のご参加ありがとうございました。



オンライン配信の様子

さがみ支部 第3回定時総会を開催

令和4年4月25日(月)、第3回定時総会を「レンブラントホテル海老名」で開催しました。

神奈川県本部からは秋山本部長、佐々木副本部長、山崎副本部長、米田川崎支部長にご出席いただき、出席35社、委任状215社、支部会員数の過半数を満たして総会は成立いたしました。



挨拶をする久野新一支部長

相模原支部と県央支部が統合されたものの、コロナ禍で支部会員同士なかなか顔を合わせる機会がありませんでしたが、ソーシャルディスタンスを守りながらも会員同士の相互交流も図られ、総会は無事に閉会いたしました。

懇親会では楽しい余興で終始和やかで和気あいあいとした時間を過ごし、一層の親睦を深めることができました。新型コロナの感染拡大もひとまず落ち着きをみせるこの頃ではありますが、一日も早くこの状況が解消されることを願いながら笑顔の懇親会閉会となりました。



総会の様子

土砂災害特別警戒区域の指定解除について

1 概要

土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）は、土砂災害の防止に関する工事の実施や開発行為に関連する対策工事により、安全性が高まり、区域指定の事由がなくなると認められる場合に、土砂災害防止法の規定に基づき、指定を解除します。

指定解除にあたっては、その区域等について、あらかじめ関係市町村長の意見を聴いた上で、関係図書を公示することによって、その効力が生ずることになります。

※ 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）の指定解除も概ね同様の手続となります。

2 指定解除の流れ

指定を解除するためには、当該区域において土砂災害を防止するための対策工事を完了する必要があります。対策工事には主に次の①②二つのパターンがあります。

- ① 土砂災害防止法に基づく特定開発行為の完了
- ② 要望者による対策工事の完了（対策工事の計画段階で所管事務所にご相談ください。）

対策工事完了

概ね
3
か月

- ① 現地確認（所管事務所による解除範囲の確認）
- ② 基礎調査（測量、図面作成、建築物に作用する力の計算 等）
- ③ 告示図書作成
- ④ 関係市町村への意見照会
- ⑤ 告示（神奈川県公報への掲載）

区域指定解除

3 相談窓口

土砂災害警戒区域等の指定解除をご希望の場合は、区域を所管する土木事務所等の窓口にご相談ください。

| 所管事務所 | 担当課 | 電話番号 | 所管区域 |
|-----------|-----------|--------------|----------------------|
| 横須賀土木事務所 | 許認可指導課 | 046-853-8800 | 横須賀市、逗子市、三浦市、葉山町 |
| 平塚土木事務所 | 許認可指導課 | 0463-22-2711 | 平塚市、秦野市、伊勢原市、大磯町、二宮町 |
| 藤沢土木事務所 | 許認可指導課 | 0466-26-2111 | 鎌倉市、藤沢市、茅ヶ崎市 |
| 厚木土木事務所 | 許認可指導課 | 046-223-1711 | 厚木市、愛川町、清川村 |
| 東部センター | 許認可指導課 | 0467-79-2800 | 大和市、海老名市、座間市、綾瀬市 |
| 津久井治水センター | 許認可指導課 | 042-784-1111 | 相模原市 |
| 県西土木事務所 | 許認可指導課 | 0465-83-5111 | 南足柄市、中井町、大井町、松田町、山北町 |
| 小田原土木センター | 許認可指導課 | 0465-34-4141 | 小田原市、箱根町、真鶴町、湯河原町 |
| 横浜川崎治水事務所 | 許認可指導課 | 045-411-2500 | 横浜市 |
| 川崎治水センター | 管理課許認可指導班 | 044-932-7211 | 川崎市 |

令和4年3月～5月 新入会員名簿 (令和4年5月31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4年3月 | 29912 | (有)ヤマシンホーム |  矢内 麻衣 | 相模原市南区相模台7丁目34-11 | 042-748-1001 | さがみ支部 | 相模台7丁目にて営業しております。宜しくお願いたします。 |
| | 31562 | (株)アメイジングプラス |  菅野 浩 | 横浜市中区山下町32-13 HARAビル5F | 045-227-5600 | 横浜支部 | 56歳からの起業に不安はあれども自身の経験が世に役立つ期待感が上回っています。 |
| | 31565 | (株)エゴリス |  長島 正人 | 横浜市中区曙町3丁目42-1 ストックパレス横浜401号 | 045-654-7073 | 横浜支部 | |
| | 31567 | 合同会社 システムちっく不動産 |  馬場 通友 | 横浜市港南区日野2丁目2-1 広地ハイツ102号 | 045-353-8674 | 横浜支部 | |
| | 31569 | (株)アイムズ |  加藤 卓 | 横浜市戸塚区汲沢1丁目1-12 | 045-864-2444 | 横浜支部 | |
| 令和4年4月 | 31542 | (株)明和商事 |  佐伯 三弘 | 川崎市多摩区长沢4丁目37-14 | 044-977-7408 | 川崎支部 | |
| | 31586 | (株)オフィス360° |  加藤 恵理 | 横浜市都筑区荏田東1丁目9-32-2 | 045-482-7775 | 横浜支部 | 不動産の他、TVや配信などの映像制作も承っております。どうぞお気軽にお問合せ下さい。 |
| | 31589 | (株)win-x |  石坂 理恵 | 平塚市長持233番地 | 0463-72-7998 | 湘南支部 | 困ったことがあればぜひご相談下さい。 |
| | 31591 | (株)傘 |  高山 大紀 | 横浜市鶴見区潮田町3丁目138-12 プレジデント信濃103号 | 045-307-4933 | 横浜支部 | |
| | 31594 | (株)オフィス吉浜 |  井出 尋史 | 足柄下郡湯河原町吉浜1921-63 | 0465-60-3909 | 湘南支部 | |
| | 31603 | (株)グローイングアップ |  中田 覚史 | 川崎市幸区柳町55-3 | 044-280-6215 | 川崎支部 | |
| | 31606 | First Room |  羽尻 虎太郎 | 高座郡寒川町倉見2084-17 | 0467-74-6416 | 湘南支部 | |
| | 31608 | (株)平本商事 |  平本 雅裕 | 横浜市瀬谷区瀬谷3丁目7-16 | 045-654-3689 | 横浜支部 | |
| 31612 | (株)前田総業 |  前田 良浩 | 横浜市神奈川区台町9-13 | 045-620-5285 | 横浜支部 | | |
| 令和4年5月 | 31546 | IMDi(株) |  田島 重徳 | 藤沢市辻堂新町2丁目13-15 | 0466-33-8752 | 湘南支部 | |
| | 31616 | (有)ライフサーブ |  松丸 憲二郎 | 小田原市栢山2898-1 | 0465-20-5494 | 湘南支部 | |
| | 31617 | オネスト(株) |  俵田 広祐 | 横浜市旭区鶴ヶ峰1丁目86-77 | 045-442-5079 | 横浜支部 | |
| | 31622 | (株)andarchi |  東 孝一 | 横浜市都筑区仲町台1丁目2-31 | 045-509-1715 | 横浜支部 | |

令和4年5月 新入会員名簿 (令和4年5月31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4年5月 | 31624 | ヴェセル(株) |  永瀧 敦 | 横須賀市米が浜通1丁目3 H S米が浜パーキングビル 2階 | 046-827-7915 | 横須賀支部 | |
| | 31627 | (株)クラウドリアルエステート |  田畑 蔵人 | 藤沢市藤沢1003-8-102 | 0466-61-0019 | 湘南支部 | |
| | 31634 | Kadokura uniques(株) |  廣岡 智之 | 横須賀市東浦賀1丁目10-7 パレドール浦賀406号 | 046-874-7829 | 横須賀支部 | 皆様のお住まいに関わるお手伝いができればと思います。どうぞ宜しくお願い致します。 |
| | 31638 | (株)プランニング・ハート |  水俣 幸宏 | 厚木市下川入5-1 | 046-204-0316 | さがみ支部 | 当社は創業17年目を迎え新たに不動産業にチャレンジ致します。宜しくお願い致します。 |
| | 31641 | (株)TONBI |  渡辺 祐 | 川崎市宮前区鷺沼1丁目6-6-1階 シャトー植村105号 | 044-872-8787 | 川崎支部 | |
| | 31643 | (株)JOHN'S OFFICE |  伊藤 博文 | 川崎市中原区新丸子東2丁目895 武蔵小杉T Sマンション 204号 | 044-789-8988 | 川崎支部 | |
| | 31649 | (株)アドワン・ホーム |  古田 晋一 | 横浜市青葉区鉄町1309-5 | 045-567-0934 | 横浜支部 | |
| | 31652 | (株)せいじつリアルエステート |  重見 慎二 | 川崎市幸区幸町4丁目37 幸徳ビル401号 | 044-201-8940 | 川崎支部 | |

組織広報委員のつぶやき

2年ほど前からSDGsという言葉
を新聞やテレビで見る機会が増え、
今では知らない人の方が少なくら
い広まっています。そんなSDGsに
ついて思うことがあります。

地球環境を考えた素晴らしい取り
組みだとは思いますが、目標ス
ケールが壮大過ぎて、器の小さな
人間の自分には、なかなかスッと入
ってこないのです。地球環境を考え
「ISO」の認証を必死に受けていた時

代が去り、はい、次は「SDGs」と言
われてしまうと、「オレは絶対に流
行りに流されないから!」と間違っ
た反骨精神の芽が出てきてしまう、
ダメダメな性格なのです。

SDGsが掲げている「17の目標」
も当たり前で、自分の出来るこ
とは自分で考えやっているし、
SDGsを本気で追求すると景気が悪
くなってしまうのではないかと余計
な心配をしてしまう。いや、ちょっ

と待てよ、小さな事でも、誰からの
評価や認証がなくても「自ら主体と
なって、自らの責任で、自分が出来
ることから行動していく」これが
SDGsの根底ではないのか!?

という訳で、今週末も人が増え始
めた鶴沼エリアで海岸のゴミを拾う
ことにします。

結局、SDGsの17色のバッチが羨
ましいだけだったのかもしれない
(笑) (秋山)

令和4年度 宅地建物取引士法定講習日程のご案内

自宅にしながら eラーニング可能!

| 講習日 | 取引士証の有効期限 ※「平成」表記 | 申込受付期間 |
|-------------------------------|----------------------------------|---------------|
| 令和4年度 第5回 令和4年 9月15日(木) | 平成34年 9月15日 から 平成35年 3月14日 まで | 令和4年 8月26日 まで |
| 令和4年度 第6回 令和4年10月13日(木) | 平成34年10月13日 から 平成35年 4月12日 まで | 令和4年 9月26日 まで |

【申し込み先】 神奈川県本部・各支部

受付時間：10時から16時 土日祝・年末年始を除く ※支部は水曜日定休
TEL 045-324-2001 (県本部事務局)

クレジット決済
対応しています!
※HP申込みのみ

2022年 県内公示地価

住宅地は下落から上昇に転じる 商業地、工業地は上昇率拡大

国土交通省が3月22日に公表した2022年の県内の公示地価は、住宅地が昨年8年ぶりに下落したものの上昇に転じた他、商業地が10年連続、工業地が9年連続の上昇となった。特に住宅地は、コロナ禍で不動産取引が停滞状況にあったが、東京都心から40キロ圏内にあり、マンション適地や住宅環境、利便性が良好な住宅地への需要があったことから回復傾向にあり、上昇に転じたと言える。

県内の住宅地の標準地は、1,753継続地点を含む1,787地点で、上昇が650、横ばいが303、下落が360地点で、継続地点中、上昇地点の占める割合が前年比と49.5%と24.3ポイント拡大。さらに下落地点も前年より下落率が25ポイント縮小した。1平方メートル当たりの平均価格は19万2700円だった。

地域別に見ると、横浜市全体の平均変動率は0.8%（前年△0.2%）と下落から上昇に転じた。中でも生活、交通利便性が高い西区は、県内上昇率順1位で2%以上の上昇となった。また鶴見区、神奈川区、中区、港北区、都築区の5区が1%以上の上昇となった。

川崎市は、市全体の平均変動率は0.6%（前年0.0%）と横ばいから上昇となった。人口の増加も続いており、交通利便性や居住環境の良好な住宅地を中心に需要は堅調で地価は回復基調にある。さらに相模原市も、市全体の平均変動率は0.8%（前年△0.1%）と下落から

上昇に転じた。緑区の橋本駅周辺は、東京都心への直通路線の優位性もあり、まだコロナ禍以前の勢いは戻っていないものの1%の上昇となった。その他では中央区、南区が1%未満の上昇となっている。

政令市以外では、茅ヶ崎市、逗子市、葉山町が1%以上、鎌倉市、藤沢市、厚木市、大和市、伊勢原市、海老名市、寒川町が1%未満の上昇。また三浦市、横須賀市、小田原市、秦野市は下落基調だが、下落率は縮小傾向にある。

商業地の標準地は、361継続地点を含む357地点で、上昇254、横ばい52、下落51地点で、継続地点中、上昇地点の占める割合が71.1%（前年37.5%）と33.6ポイントと拡大。県全体の平均変動率も1.0%（前年0.1%）と上昇率が0.9ポイント拡大した。平均価格は、57万400円。市街地再開発事業や新規商業施設の開業が見られる地区では資金調達環境が良好となった。飲食業、観光業はコロナ禍の影響から明るい兆しが見えるものの、まだ厳しい状況にある。

地域別に見ると、横浜市は横浜駅周辺の再開発による商業施設の開業をはじめ、みなとみらい地区における企業、大学等の進出による商業集積度の増加により上昇基調を維持。神奈川区、西区、南区、保土ヶ谷区の4区は2%台、鶴見区、中区、港北区、戸塚区、港南区、旭区、緑区の7区は1%以上の上昇となった。一方、コロナ禍の影響に濃淡が見られ、横ばい傾向が強



いが、横浜中華街は、依然として会食の需要減退が顕著で△3.2%と市内唯一の下落地点となった。

川崎市は、川崎区、幸区、中原区、高津区、宮前区、麻生区の6区が1%以上の上昇を見せ、すべての区で10年連続での上昇となった。市全体の平均変動率は1.5%（前年0.8%）と上昇率が0.7ポイント拡大した。相模原市は、市全体の平均変動率が0.9%（前年△0.6%）と下落から上昇に転じた。政令市以外では、茅ヶ崎市、厚木市が2%以上、伊勢原市、海老名市が1%以上の上昇となった。

工場地は、71継続地点中、下落地点はなくなり、上昇地点は前年の53地点から63地点に増え、県全体の平均変動率は2.6%（前年1.8%）と0.8ポイントの上昇率拡大となった。高速交通道路網の整備により、周辺工業地の地価が堅調に上昇している。市区町ごとに見ると、横浜市神奈川区が6%以上、横浜市鶴見区、中区、相模原市南区、伊勢原市が5%以上など、その他の市町でも多くが上昇となったが、横須賀市だけが横ばいだった。

▽公示地価

土地取引の目安となる1平方メートル当たりの価格で、国土交通省が地価公示法に基づき、毎年3月に公表する。都市計画区域を中心に標準地を選び、不動産鑑定士が周辺の取引事例や土地収益などを参考に、毎年1月1日時点の価格を算出する。2022年の県内の標準地は継続地点1,753地点、選定替地点34地点と前年より増減なしの1,787地点。

相模原市緑区橋本駅北口のバスロータリー。西側の住宅地では近年、地価が上昇傾向にある。写真提供：神奈川新聞社

「所有者不明土地と共有不動産に関する 不動産法務の実務と課題」が完成

所有者不明土地問題について2019年2月に法制審議会に諮問がなされ、法制審議会における議論を経て2021年4月21日に通常国会において改正法が成立し、同年4月28日に公布された。施行は公布日から原則として2年以内とされている。

この改正法成立によって我々の仕事はどう変わるのか、2022年2月15日、講師に吉田修平法律事務所 弁護士 吉田修平氏を招き、教育研修委員及び会員の皆さま、神奈川県より事業管理部建設業課宅建指導担当の職員にご参加いただき、不動産に関する研究事業として法令実例研究会を開催。これまでの法律との違いと、今後考えられる影響について研究し、その成果をレポートにまとめた。ここではその中の一部を抜粋して紹介する。また全文は会員専用ページにて掲載しているので、ぜひご覧いただきたい。



2月15日、神奈川県本部の会議室で開催した法令実例研究会

(研究発表レポートの全文はこちらから↓)

【会員専用ページ】 <https://kanagawa.zennichi.or.jp/memberonly/6114/>

※パスワードが不明な方はこちらから申請を▶<https://kanagawa.zennichi.or.jp/password/>

■所有者不明土地の発生の予防について

◎相続登記の義務化

現行法では、相続登記の申請は義務化されていないため、相続登記がなされないまま長い間放置され、その結果、所有者不明土地が発生することとなる。そこで、相続により不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から一定の期間内に土地・建物の相続登記を申請することを義務付けることとされた。【不動産登記法第6条の2、第164条第1項】

◎遺産分割の期間制限

現行法上は、遺産分割を行なうことについての期間制限がなく、相続発生後も長い間遺産分割がされず、その後、同じ土地等に数回の相続が発生した場合には、相続分の算定や権利関係が非常に複雑化することになる。そこで、遺産分割がされずに長期間が経過した場合に遺産を合理的に分割する制度が創設された。【民法第904条の3】

■所有者不明土地の利用促進について

◎不在者財産管理制度及び相続財産管理制度における供託等及び取消し

不在者財産管理人と相続財産管理人について、不在者等の財産の管理や処分により金銭が生じた等の場合について、金銭がある限り管理を継続することになると管理人の負担が増し、管理費用や報酬が増加することになる。その結果、却って不在者等の利益に反することになるので、今回の改正により、金銭を供託することによる手続の終了の規定が設けられた。【家事事件手続法第146条の2第1項、第190条の2第2項、民法第25条～、第897条の2～】

■所有者不明土地問題の解消の促進について

◎所在等不明共有者の持分の譲渡

共有である所有者不明土地の解消の方法として、共有者の一人が不明共有者の持分を取得するのではなく、不明共有者以外の全員で第三者に共有物を売却してしまう方法が新設された。【民法第262条の3、非訟事件手続法第88条】

今回の法令実例研究会の発表を受けて

教育研修委員長 真山英二

平成29年12月に有識者からなる所有者不明土地問題研究会の最終報告で、サンプル調査結果から推計すると九州の土地面積368万haを超える約410万haが所有者不明土地に相当するという衝撃的な事実が明らかになりました。それを受けて法制審議会における議論を経て、出てきた施策が今回の発表内容となります。

我々宅建業者としては、それをどのように捉え、今後、いかに実務に活用することができるかがポイントになります。いくつか想定できるビジネスチャンスの創出をお伝え致します。

相続登記の義務化

賃貸管理を行なっている不動産業者で、預かっている管理物件の中には、相続登記が未了の物件も多々あるかと思えます。特に昔からの管理物件では、相続によって代が移ってもそのままになっているケースも多いと思えます。そういった物件の現在のオーナーに対して、相続登記の義務化の話を出して、相続登記を促すとともに、管理物件の修繕や不動産売却の提案等を行うことができます。すぐに動かない案件であったとしても、そういった提案をすることで、何かあった場合に、こちらに話がくる可能性が高くなります。管理物件の売却等の際に、仲介に入れるよう種まきを行うことができます。

遺産分割期間の期限設定

不動産の実務を行なっていて、遺産分割が完了しないために、塩漬けになってしまっていた案件があると思えます。これまでは、相手方が対応してくれなければどうしようもありませんでした。今回の法改正で10年という期限が設けられることとなります。この期限をもって、相手方に対応を迫ることができるようになります。特に長期化しているケースは大型案件が多く、不動産業者としては大きな物件が動く大きなチャンスと言えます。今まで、遺産分割協議ができなくて困っていた案件を洗い直して、再度アプローチをかけることで、滞っていた案件をものにすることができるようになります。



所在等不明共有者の持分の取得もしくは譲渡

ボロボロの空き家や管理されていない土地など、活用すれば価値のある不動産が手付かずで放置されているケースがあります。これまでは、臆

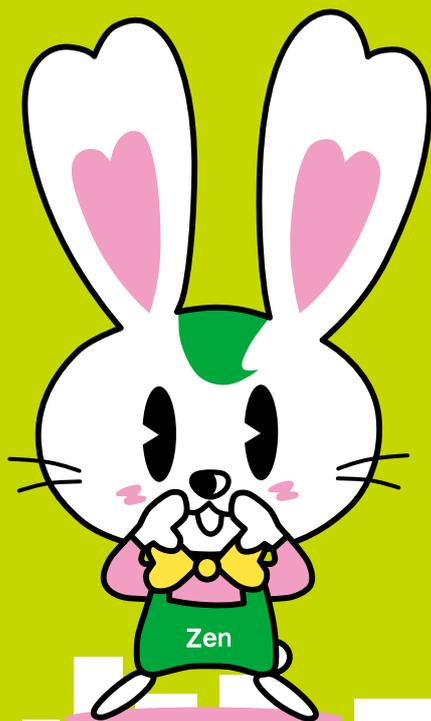
本を取って、登記上の所有者に連絡を取ってみて、連絡が取れなければそれ以上は何もできませんでした。今回の法改正で、相続開始の時から10年を経過している場合は、裁判所から所在等不明共有者の持分を第三者に譲渡する権限を付与してもらえるようになります。今まで気にはなっていたけど臆本を取ってもどうしようもなかった一等地の空き家なども、こちらから積極的に動いて流通させることができるようになります。不動産業者にとってこれほど大きなチャンスはないと思います。

不在者財産管理人及び相続財産管理人

放置された不動産に関して、裁判所は財産管理人を命ずることができるようになります。財産管理人は管理に対する報酬を得ることができます。管理人が選任される際、裁判所が主体となるので、このままでは後見人の選定と同じように、弁護士、司法書士といった法務省管轄の資格を持った人が受け皿になっていく可能性が高いと思います。しかし、今回は不動産の管理なので、財産管理人として、現実的な業務を行うことができる不動産業者も対象になるべきです。特に報酬の額を決める場合は、不動産業者からの意見が必須となります。現在、方向性は決まっているものの、具体的な内容はこれから策定されます。この機会に不動産業界が入り込まないと、今後入り込む余地がありません。ぜひ、業界で入るように動いていきたいと思えます。実務で動ける人が直接的な管理人、清算人になることは、案件処理をスムーズに進めることができ、社会にとって大きな意義のあることだと思えます。

以上、いくつか今後の展開についての所感を述べさせていただきました。今回の所有者不明土地に対する施策は、不動産業界にとってもインパクトのあるものになっています。ぜひ、今後の動向等も注視しながら、実務に活用していただけたら幸いです。

ただいま入会費用
7万円減額
実施中です!
是非、開業予定の方を
ご紹介ください!



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。

NEW 複数の金融機関と提携し、創業時のご負担を軽減する応援ローンの取扱いを充実させました。



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「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。

NEW 入会の諸費用や取引士の法定講習など、クレジットカードでの決済が可能となりました。

- 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
一般社団法人 全国不動産協会神奈川県本部