

全日

かながわ



1 Jan.2017
No.132
月号

KANAGAWA

平成14年4月19日第三種郵便物認可
2016(平成28)年12月20日発行
第15巻第53号(通巻132号)

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

ともに生きる

2016年基準地価

住宅地4年ぶり下落



県本部会員心得

公正
品位
規律
信頼
感謝



黒岩祐治神奈川県知事へ新年の挨拶をする県本部役員

全日 かながわ 1 Jan.2017 No.132 月号

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

2016(平成28)年12月20日発行
第15巻第53号(通巻132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

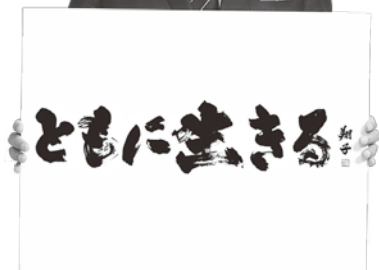
- 1 黒岩祐治神奈川県知事 新春特別寄稿
ともに生きる
- 2 全日かながわ 多士済済
●元旦の記憶・新年のご挨拶
——本部長 秋山 始
●海運から不動産、乗馬で駆け抜けた半世紀
——横浜支部第5ブロック地区長 田中 久之
- 4 不動産取引の現場から
——(株)プラスホーム 能勢 健一 代表取締役
- 5 2016年「基準地価」
- 6 TOPICS
●空き家化防止に力点 川崎市が対策計画案——ほか
- 7 伝統のリーグに各地から63チーム
第36回大磯紅葉山旗杯・神奈川新聞旗・西湘支部杯争奪親善学童軟式野球大会
- 8 委員会だより
- 9 神奈川県からのお知らせ

E N T S

- 10 支部通信
- 12 NEWS SCOPE
「忍者」で街おこし
風魔ゆかりの小田原市
- 13 不動産取引 一問一答
売買仲介における心理的瑕疵の告知(説明)義務について
- 14 かながわ名所紀行 一座間 鈴鹿・長宿一
- 15 神奈川県警察からのお願い
- 15 広報委員のつぶやき
- 16 新入会員名簿
- 17 平成28年度 宅建取引士法定講習のご案内

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。



ともに生きる

明けましておめでとうございます。

新しい年が皆様にとって幸多きものとなりますよう、心からお祈り申し上げます。

WHO・世界保健機関が作成した世界各国の超高齢社会の進展ぶりを明示した地図があります。2015年の地図では、日本が世界の中でも際立って真っ黒に塗られているのが印象的です。ところが、5年刻みで未来に向かっていくと、あっという間に世界のあちこちが真っ黒になっていきます。

今、神奈川県は超高齢社会を乗り越えるために、食・運動・社会参加により病気にならないようにする「未病＝ME-BYOコンセプト」を軸に、最先端の医療・技術を融合させたヘルスケア・ニューフロンティア政策を進めています。これにWHOが全面協力を約束してくれたのはなぜか、この地図を見れば一目瞭然です。

昨年は人生100歳時代の設計図を描こうと、県民の皆様と対話を重ねてきました。それとともに、シニア起業家応援サロンを設置し、シニアベンチャーを手助けする具体策を打ち出しました。県内の全大学の学長らに対し、シニアの学び直しなど100歳時代にふさわしい大学の在り方を検討してほしいと要望も行いました。

ラグビーワールドカップ2019™、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会も近づいてきました。それに合わせて、たくさんの方の外国人観光客に神奈川県で楽しんでいただくため、商店街観光ツアー、ミュージカルや伝統芸能で人を引き付けるマグカル、新たな観光の核づくり、幹線道路ネットワークの整備など、これまで進めてきた施策を磨き上げ、つないでいく作業に入ります。

昨年は津久井やまゆり園での悲しい事件が起きました。今年はその悲しみを力に、「ともに生きる社会かながわ憲章」の理念を日本全国に一層広めてまいります。「いのち輝く神奈川」と私が言い続けてきた言葉の意味を改めてかみしめながら、今年も全力で3歩先行く神奈川づくりにまい進し、神奈川から経済のエンジンを回してまいります。

2017年元旦

神奈川県知事

黒岩 祐治

元旦の記憶・新年のご挨拶

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 本部長 秋山 始



1976年1月1日、私はソグネフィヨルド（ノルウエー・ベルゲン北東100km）を航行するフェリーの甲板で寒さに震えながらベルゲン大学で第二外国語に日本語を学んでいる学生達20人程に囲まれていました。彼等にとって私は偶然乗り合わせた生きた日本語を話す教師だったのでしょう。彼等は大変興味深く熱心に話しかけてきました。当時我が国は高度成長期にあり、北欧の片隅の街から見ても勢いのある進んだ憧れの国のひとつだったのです。私は当時長崎で建造していた3隻のノルウエー船籍タンカーの監督員として派遣されていたベルゲン在住のM氏の結婚式に招かれ、ベルゲンへ向かっておりました。途中オスロでバイキング博物館、私が無知だったのでしょうが変な絵ムンクの「叫び」を国立美術館で見て衝撃を受けたことを記憶しております。この時は長崎、鎌倉で意気投合した彼が航空券を用意してくれた関係上、お断りができず、酷寒の地へと向かったのです。滞在中のベルゲンでは近郊のトロールハウゲン（妖精の丘）にある湖を眼下に望む パールギュント組曲で有名な作曲家グリークの家を訪ねました。彼が作曲をしていた部屋を拝見し、私の頭が当たる鴨居の高さで彼の背が低かったのであろうと想像したことを思い出しました。しかし、無学な私はここでもグリークのこともよくわからず、後に彼が作曲した曲の素晴らしさを知り驚きました。現在はこの生家一帯はグリーク博物館となっているようです。その他にも私の常識を覆す様式のボルグンのスターヴ教会などをご案内頂き、旅の最後に新年の初日を迎えるに相応しい穏やかで、空も高く、海も深く、冷たく突き刺さる空気も澄みきっているソグネフィヨルドに連れて行って頂きました。強烈な寒さを除けば、希望に満ちた新年を迎えるには実に雄大なスケールで、震えながら気持ちが昂ぶったことが今でも鮮烈に記憶されています。くだんの彼等も京ことばを話すリーダ格の学生の配慮で私は一時間あまりで開放され、ソグネ・フィヨルドに存分に浸ることができました。

閑話休題

会員の皆様、謹んで新春のお慶びを申し上げます。皆様方におかれましては、ご家族の皆様、社員の皆様とご一緒に新たなお気持ちで新年をお迎えになられたことと存じます。

最近の不動産業界を取り巻く環境につきましては、本年4月1日に本会が推進して実現を見た『宅地建物取引業法の一部を改正する法律』が施行され、より一層の消費者保護のため、弁済業務保証金制度の改正、及び本会をはじめとする事業者団体に対して、宅地建物取引士等に関する体系的な研修実施努力義務が盛り込まれます。

さらに平成30年4月1日からは、既存住宅取引における建物状

況調査（インスペクション）結果の有無についての重要事項説明が義務付けられ、より高度化・専門化された不動産取引に関する知識習得がこれまで以上に求められております。

このような状況を踏まえ、神奈川県本部は、会員研修の充実を中心に本年度の事業を、11の委員会の事業活動を軸に下記の3つの重点指針を掲げて展開致します。

- ①組織基盤の強化
- ②公益事業の推進
- ③専門研修の充実

組織基盤の強化につきましては、ここ数年新入会員数は順調に推移しておりますが、協会広報、開業セミナー等を充実させると共に、会員各位のご協力も頂き、更に着実に進めます。

公益事業の推進につきましては、神奈川県庁を始め各行政機関との連携を強化、各公益団体主催事業に参画、また消費者セミナー等を通じて公益社団法人としての地位向上を目指します。

専門研修の充実につきましては、「全日ステップアップトレーニング（賃貸編・売買編）」「ICT研修」等の専門研修を毎月実施します。また、「ZeNNET」を進化させた「ラビーネット」の普及促進に努め、より便利で使い易い会員の声に寄り添ったツールの充実を図ります。

一方、神奈川県本部では平成27年度より

【公正】・・・公正・誠実な業務遂行を責務とする。

【品位】・・・専門家としての品位と見識の保持に努める。

【規律】・・・法令遵守、反社会的勢力、違法行為の排除。

【信頼】・・・上記3項をもって社会全般、消費者等の業界への信頼を保持する。

4つの『会員心得』を明示し、取引の専門家としての意識の醸成を図って参りましたが、平成29年から

【感謝】・・・謙虚な心で、人や物全てに感謝を。

を加えた5つの『神奈川県本部会員心得』を恒久的指針として周知致します。

更に今年度は、神奈川県本部創立45周年、会員数2,000社突破記念特別事業を検討致します。

今年度も会員各位に納得頂ける事業の展開を図るべく、各委員会及び各支部相互の連携、協働を図り、PDCA（Plan Do Check-Action）のサイクルを活用して、更なる組織の活性化と会員サービスの充実に組織を挙げて邁進致します

これらの事業活動計画に沿って神奈川県本部は本年も公益社団法人としての体質強化、並びに宅地建物取引業者としての会員各位の更なる飛躍を目指し、活動を展開致します。

ご参画・ご協力・ご支援をお願い申し上げます。

2017年1月1日

海運から不動産、乗馬で駆け抜けた半世紀

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部
横浜支部第5ブロック地区長

田中 久之

多士済済一わが県本部にも、すぐれた人材が多く集まっています。隠れた才能・技能を持つタレント性豊かな、知る人ぞ知る“あの人この人”の2回目。



厚木市上荻野の里山にある「上荻野ランチ（牧場）」。
秋日好天のこの日、江戸時代に造られた和鞍^{くら}が届きました。
鍔^{あぶみ}は木製で漆塗り、金の線が施されています。北海道で行われた弓馬術大会のあと、見つけた骨董品です。

馬との関わりは約半世紀になります。1988年のソウル五輪の障碍飛越に出場という話もあったくらいなので、疾駆する馬上から弓で矢を放つことは、難しくはありません。

それが日本古式の流鏑馬^{ぶさめ}に類似した新スポーツ「ホースバックアーチェリー」に打ち込む日々…。

不動産業を始めて16年になりますが、それまでは海の仕事に携わっていました。「海運同盟」ってご存じでしょうか。同一航路に定期船を就航させている海運会社が、過当競争を避ける

目的で、運賃や運送条件などを協定する国際的なカルテルです。言ってみれば天下の船会社の重役クラスが集まって運賃などを“談合”で決める。本来なら独占禁止法違反ですが、出版や新聞業界のように特殊指定で適用除外されていました。その東京の元締めというところで事務局長を務めていましたが、除外が適用されなくなりそうで退職したのです。

“陸に上がったカップパ”、はて何をしようかと思案していたら、旧友から「不動産業をやらないか。業界をもう少し信頼できるものにしないと。君ならできるよ」とおだてられ、“59の手習い”で宅建主任者（現在の宅地建物取引士）の資格などを取り、横浜・中区不老町に不動産会社「フォーラム」を立ち上げました。

それから間なしに今度は「その年で不動産屋はないだ

ろう」と別の友人に言われ、自分としても不動産業は幅広い。売買・賃貸以外にも各種のトラブル対応、マンション管理、相続などをワンストップで解決する組織をつくりたいと思い、弁護士、税理士、司法書士、一級建築士、土地家屋調査士、不動産鑑定士、マンション管理士ら一匹おおかみ的なエキスパート集団による特定非営利活動法人「ヨコハマ総合不動産コンサルティング協会」を設立したのです。設立以来年2回、横浜市後援による無料相談会を開いています。数年前、相続相談にきた人から「どこも相手にしてくれない上荻野の山林5千坪」を譲り受けました。

昼なお暗い放置された杉林、いばらと竹林…こんな荒

れた山林を緑豊かな落葉樹の里山に変えて余生を送りたいとコンボやトラックなどを買って2年がかりで切り開き、道をつけているうちに「広くしたら馬も放牧できるなあ」と。放牧場ができたので次に帯広の友人から乗馬馬2頭を得、掘っ立て小屋に週の半分を過ごす今の生活となりました。



17年前、外務省などの後援で日本の流鏑馬をモンゴルに紹介しました。意外なことに騎馬民族の子孫にもかかわらず、馬上から矢を射る伝統は失われていたのです。そこで800年の歴史を持つ武田流の門人30人を引き連れてウランバートルに乗り込み、古式豊かな流鏑馬を披露しました。以後1年置きに弓馬術（ホースバックアーチェリー）国際大会をかの地で開催し、2015年秋には日光東照宮四百年式年祭に、欧米13カ国からの代表選手23人を集め、陽明門に向かう表参道で世界大会を開きました。夢ですか？ ここ上荻野ランチに専用の200mの走路をつくって多くの後継者を育てたいですね。

写真は上荻野ランチでの愛馬と筆者。ボロ（馬糞^{ふん}）を拾いつつ、昨春、若者たちによる「弓馬術愛好会」の看板を掲げ、見果てぬ夢を追っている75歳。



荻野新宿。神奈川県ほぼ中央、かつて東を南北に流れる相模川沿いに木材の集散地があった「あつめぎ」に由来するといわれる厚木市。河口の東海道・平塚とともに舟運が開け、江戸からの丹沢・大山、さらには富士講で信仰と物見遊山の人々を送り込んだ大山道(矢倉沢往還、現在の国道246号)と、絹業などに関わる八王子道(国道129号)が交わり殷賑を極めた厚木宿の北はずれに荻野新宿はあった。その中心、街道が交わる角地に「お客さまの明日の暮らしが今日より良くなるように、プラスになるように、単なる住まい探しではない、プラスアルファのお手伝いを実践していきます」と18年間の不動産会社勤めから2014年8月に独立、この地に開業した。そして2年、不動産業歴20年の節目を昨年迎えた。

悩み抜いての選択 教職から民間へ

石川県金沢市の生まれ。親の仕事で石川から静岡、そして10歳のとき神奈川の厚木へと立て続けに小学校で3回の転校を余儀なくされた。静岡では転校の初日に登校したら「なんで登校班で来ない!」と、正門前で先生に追い返され、泣きながら親の職場に行ったことが今も忘れられない思い出という。「子どもにとって転校しないで済むならば、それにこしたことはないでしょうね」と、転居に伴う子どもの気持ちを代弁する。それからか地元厚木の小学校から中学、県立厚木高校、教員養成の国立東京学芸大学教育学部(障害児教育専攻)へと進んだ。1979年から断続的に32年間続いたテレビドラマ「3年B組金八先生」の熱血教師に憧れ、「そのつもり」で選んだ大学ではあったが、「教育は人の人生を左右する大変な仕事」と悩んだ末、教師を断念し民間企業に就職へ。

就職試験。面接で温かな対応だった大手自動車販売会社に就職、3年間で営業で鍛えられた。クルマの販売では通算100台も売り上げ、役職にもついたというが、「どうしても数字が付いて回る」ことで肌に合わない思いがあって20年前、主に仲介を手掛ける不動産会社に転職して6年、さらに宅地分譲のディベロッパー企業で12年間、「業界の空気」を吸った。

高齢化社会に住まいを通し老後のケアまで

高齢化社会が現実のものとなってきて「高齢者の不安を少しでも無くして差し上げられれば」と、住まいを通して老後のケアまでを視野に入れた人生のトータルコーディネーターにも力を入れる。大学では普通科に加え養護学校の教員免許も取得したことや知的障害、自閉症児者が生きていけるように支援している総合福祉センター「弘済学園」(秦野市)でボランティア活動に携わったことも下地になっているようだ。

「不動産と社会福祉の融合ができないか」という思いが募った。「今までに培った経験と知識で住み替え、資産の売却、相続相談から介護リフォーム、老人ホームの紹介、手すりの取り付けに至るまで総合的に、ワンストップで役に立ちたい」と一般社



団法人・全国老人ホーム紹介機構(JRS)にも加盟した。老人ホームの見学ツアー、JRSから専門の講師を招いてのセミナーも企画開催している。

不動産に関する悩みや相談にワンストップで対応、解決するためには宅地建物取引士の資格だけではなく、理想の住宅探しには建築施工管理士(2級)、不動産売却・買い取りや相続相談で国家試験ではないが国交省の登録証明事業の公認不動産コンサルティングマスター、住み替えには住宅ローンアドバイザー、損害保険募集人、自宅の介護リフォーム相談に福祉住環境コーディネーター(2級)、JRS認定介護アドバイザーなどの資格を取得、さらには生活支援サービスで家事代行まで対応している。

「家売る」だけでなく感謝されて天職に

さまざまな資格認定証入りの額が、オフィスの壁にずらりと並ぶ。「お客さまに住宅をお世話するのにトータルで対応し、安心して買っていただきたいためのものです」。その中の一つに「既存住宅かし保険 事業者登録証」がある。「かし」とは「瑕疵」で、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく国土交通大臣指定の事業者として、日本住宅保証検査機構(JIO)が登録していることを証明するもの。既存の中古住宅を買い取り直して販売するのに、「見えない保証」として事前検査し、保険付きで販売する。「中古住宅は何かあるのではないか、と手を出しにくいのを「見える化」する、いわば住宅という商品にプラスアルファの付加価値を付けたサービスです」。

地元厚木市など県央を地盤としながらも、時には県外へも足を運ぶ。最近も伊勢原の顧客から頼まれ、千葉・九十九里浜に

ある家の処分にも出掛けた。「お客さまに寄り添って長いお付き合い」をモットーにしている中で生まれた信頼関係が、親子二代にわたって住宅づくりで相談しに來たり、家に閉じこもりがちだった82歳の老人が、手すりを付け、介護保険の世話をしたら外に出るようになったという、うれしい反響も届く。

この20年間に手掛けた顧客は累計で800件に及び、その中で紹介によるものが75%だった。不動産業は「家売る」仕事でありながらも、お客さまに感謝され、役にたつことができ、やりがいのある天職だと感じている。市内の自宅に文字通り家内を切り盛りしている妻と一男一女の4人暮らしで、ゴルフ好きの47歳。



2016年「基準地価」

住宅地4年ぶり下落、商業地も勢いを欠く リニア、さがみ縦貫道効果はつきり

県が公表した2016年の基準地価は、住宅地の平均変動率が4年ぶりに下落に転じた。横浜・川崎両市などで上昇が鈍化したのに加え、県西部や三浦半島などで下落幅がさらに拡大したのが原因。商業地も大都市の中心部を除けば勢いに欠け、前年並みにとどまったが、工業地はさがみ縦貫道路（圏央道の県内区間）の全線開通などの恩恵を受けて、4年連続で上昇した。

基準地価は国土利用計画法に基づき、都道府県が毎年7月1日時点で調べる基準地の価格。県内の基準地は住宅地、商業地および工業地を合わせて904地点で、林地17地点を加えると合計921地点になる。このうち、前年からの継続は907地点で、選定替えは14地点。1平方メートル当たりの価格と変動率が公表され、一般の土地取引の目安とされる。

住宅地は継続634地点のうち上昇・横ばいの割合が62.1%で、前年より5.7ポイントも減少。平均変動率はマイナス0.2%（前年はプラス0.1%）となり、4年ぶりに下落に転じた。市町村別では、これまで上昇をけん引してきた横浜市（前年はプラス1.4%）と川崎市（同プラス1.1%）が、地価の割高感などが嫌気され、ともにプラス0.9%と鈍化。

個別地点では、県内最高価格

（53万円）の横浜市中区山手町の高級住宅地が、上昇率（プラス6.0%）でも県内1位となった。また、相模鉄道二俣川駅南口再開発事業の近隣地点（同市旭区）、東急東横線日吉駅から徒歩圏にあって県内第2位の価格（51万5000円）の地点（同市港北区）など横浜市内の6地点が、上昇率県内トップ10に滑り込んだ。

県内3つ目の政令指定都市・相模原市の平均変動率はプラス0.1%で前年と同率だったが、J R橋本駅周辺の2地点（同市緑区）がプラス5.7%、同5.5%と高い上昇率を示し、県内順位を25位以上も上げて2位と3位に躍り出た。ターミナル駅としての利便性に加え、リニア中央新幹線開業（2027年）に伴う新駅開設への期待感が、地価を押し上げたとみられる。

地価下落が続く県西部や三浦半島では、真鶴町が前年より1.7ポイント減のマイナス5.9%となったのをはじめ、湯河原町と三浦市がマイナス4%台、南足柄市や二宮、中井、山北の各町がマイナス3%台で、下落幅がさらに拡大した。これらの市町は東京都内や横浜・川崎両市など都心部へのアクセスが悪く、人口減少や高齢化が進展し、経済も衰退していることが嫌気されたようだ。

商業地は継続218地点のうち、

上昇・横ばいの割合が前年とほぼ同率の80.7%。平均変動率も、前年と同じプラス1.3%だった。大都市の中心部で上昇が加速する一方、市街地の空洞化が進む市町村では下落に歯止めがかからない二極化現象が続いている。大涌谷周辺の噴火警戒レベルが引き下げられた箱根町は、プラス0.5%（前年はマイナス1.1%）と上昇に転じた。

個別地点では、J R橋本駅周辺の商業地（相模原市緑区）が“リニア効果”により、プラス13.0%と県内最高（前年はプラス6.2%で5位）の上昇率となった。2020年、横浜駅西口に完成するJ R東日本の超高層ビルに絡んでは、周辺の5地点（横浜市内西区）の上昇率が県内トップ10入り。繁華性がさらに増した横浜中華街の地点（横浜市中区）も、7位（前年は3位）に踏みとどまった。

工業地は継続38地点のうち、上昇・横ばいの割合が97.4%で、前年とほぼ同率。平均変動率はプラス2.3%（前年はプラス1.5%）で、4年連続上昇した。個別地点の上昇率は、さがみ縦貫道路の沿線に位置し、東名高速道路厚木ICにも近い地点（厚木市）がプラス7.5%で県内最高。これを含めて県内トップ5がすべて、さがみ縦貫道路に設けられたIC近くの地点で占められた。

県内 空き家化防止に力点 川崎市が対策計画案

空き家対策を総合的に進めるため、川崎市が対策計画案(2017～21年度)をまとめた。都心へのアクセスが良く人口も増えている市内は空き家が少ないため、高齢化や世帯数減少をにらんで空き家化を予防することを重視。住宅良質化による流通促進や住民活動での利活用のほか、空き家のデータベース化などを進める。また、倒壊の恐れがある空き家の撤去や修繕を所有者に指導、勧告、命令でき、従わない場合は行政代執行で撤去できる「特定空家等の判定基準」も策定した。

市内では空き家率が10.4% (全国平均13.5%)と他都市より低いため、基本方針では、予防的取り組みの推進やまちづくりに資する利活用推進などの方針を掲げた。

具体的には、高齢者の住み替えに関する相談窓口を市住宅供給公社に設置し、空き家につながる懸念がある住宅の活用を促進。住宅の耐震化やバリアフリー化による良質化を進める。

県内 馬車道駅直結、北仲通北に超高層ビル 高さ200mの58階、20年に完成予定

三井不動産レジデンシャル(東京都)と丸紅(同)は11月1日、横浜・みなとみらい21 (MM21)と関内の両地区を結ぶ北仲通北地区(横浜市中区)の再開発計画で中核となる高さ約200mの超高層ビルの建設に着工したと発表した。完成は2020年2月の予定。1100戸超の分譲マンションになるほか、高層部には米系のサービスアパートチェーン「オークウッド」が横浜エリア初進出する。

横浜市内の分譲マンションとして最高層となる地上58階、地下1階建ての建物で、延べ床面積は、約16万8000平方m。敷地入り口付近で横浜高速鉄道みなとみらい線馬車道駅と直結する。



完成イメージ (三井不動産レジデンシャル提供)

県内 崎陽軒が新弁当工場 横浜工場増改修へ

崎陽軒(横浜市西区)は横浜工場(同市都筑区)の一部を増改修し、弁当工場を新設する。稼働は来年5月下旬を予定。弁当の売り上げはここ10年で毎年3%伸び、20年前の約1.8倍となっているという。

新弁当工場の生産部分の増床面積は約1600平方m、付随する出荷施設などを合わせた工場全体の延

べ増改修面積は約2800平方mとなる。投資額は約15億円。将来のメニュー増に対応するため、新規調理機器の導入や調理室の新設のほか、これまで手作業で行ってきたシウマイ弁当のひも掛け機を新規開発。新弁当工場では、1日平均1万2000食、最大で1万8000食を生産できるという。

県内 ハイアットが横浜初進出 ラグビーW杯見据え

世界54カ国で高級ホテルブランドを展開するハイアットホテルズコーポレーション(米国)と不動産事業のケン・コーポレーション(東京都)は、横浜市中区山下町に建設中のホテルを2019年6月、「ハイアットリージェンシー横浜」として開業すると発表した。同年秋開催のラグビーワールドカップ(W杯)などを見据え、観光客やMAICE(マイルズ＝国際会議・展示会などの総称)利用者らの取り込みを狙う。敷地面積約3300平方m、地上22



完成イメージ

階、地下1階建てで、高さは地区制限いっぱいの約75m。全315室で、最上階には横浜港や横浜ベイブリッジを展望できる大宴会場やチャペルを備える。

ハイアットリージェンシーは横浜初進出で、県内は箱根に続き2カ所目。

全国 国内の富裕層は2割 増えて121万世帯

野村総合研究所は、金融資産1億円以上の国内の富裕層が2015年末時点で121万7千世帯となり、13年末と比べて2割増えたとの推計を発表した。13年末から15年末はおおむねアベノミクスの株高局面で、保有株式の評価額が膨らむなどして新たに21万世帯が富裕層に加わった。

野村総研は政府の統計資料に独自のアンケート結果を加味し、ほぼ2年ごとに推計をまとめている。保有する預貯金や株式、債券などの合計額から負債を差し引いた金融資産が5億円以上の「超富裕層」は7万3000世帯、1億円以上5億円未満は114万4000世帯に上った。

伝統のリーグに各地から63チーム

第36回大磯紅葉山旗杯・神奈川新聞旗・西湘支部杯争奪親善学童軟式野球大会



綾桜が2大会連続V

必勝を目指し大会初日の開会式には各地から63チームが勢ぞろい

晩秋の紅葉が美しい大磯運動公園野球場。まぶしいほどの12月の青空の下、少年たちの声援がベンチから途切れることなくあがった。今回で36回となった大磯紅葉山旗杯争奪の親善学童軟式野球大会（池田東一郎会長）の準決勝・決勝戦（主催：神奈川県湘南親善学童軟式野球リーグ）。地域貢献の社会活動として、全日本不動産協会神奈川県本部では横浜支部のジュニアサッカー、スポーツチャンバラと並び、この歴史と伝統のある学童軟式野球大会に西湘支部も平成26年秋から協賛、応援している。

40年近く前、少年野球の大磯球友クラブを指導していた現リーグの理事長・岩田情（まこと）さん（79）が「相模湾岸でリーグをつくりたい」と西湘地区でのリーグ誕生をきっかけに始まった大会。現在では県内の少年野球の親善交流を目的に、31年経った「相模親善学童軟式野球リーグ」とともに年4回の大会を開くまでになった。

当時は少年のスポーツゲームといえば野球が主流で、昨今のサッカー・ブームなど、他のスポーツにもお株を取られたとはいえ、西湘・

湘南に限らず横浜を除く県央や川崎からも、なお60チームを超える参加をみている。これまでの参加チーム数は79チームが最高という。

今回も11月20日に63チームが参加しての開会式後、湘南を中心に県下のスポーツ広場や学校など9会場に分かれ週末・祭日の4日間、優勝旗を目指して熱戦を繰り広げてきた。

この日、3日の準決勝・決勝戦は綾桜少年野球クラブ（綾瀬）、海老



優勝を決めベンチ前で帽子を投げて喜びを全身で表す綾桜少年野球クラブのナイン＝12月3日、大磯運動公園野球場

名サンダース、真土ビクトリー少年野球部（平塚）、香川グリーンスタース（茅ヶ崎）の4チームで覇を競った。

いずれも優勝・準優勝を勝ち取った戦歴のある強豪チームで、予想たがわず熱戦となった。決勝に進んだのは綾桜と香川チーム。

ゲームは1回裏に綾桜が満塁から1点を先取、続けて2回にはヒット、四球などで満塁としたあと、連続ヒットで一挙5点をあげ3回にも1点を加えて8対1で優勝した。

主戦の牟田口謙信君（6年生）の長身からの威力のある直球など、4回に香川に1点を許すまで熱投、5回からは井上沙絵さん（同）が伸びのある直球などで後続を断ち、優勝を飾った。

綾桜は5月に行われた第36回大磯照ヶ崎旗杯・全日不動産協会西湘支部旗争奪大会でも優勝しており、2大会連続優勝となった。

徳永守正監督は「連覇はうれしい。うちのチームはよく言えば勝負に起伏があって、強い相手には粘り勝ちするが、逆に弱いチームに負けることがある。牟田口君はストライクが決まっていたし、井上さんは、ぴしゃりと抑えてくれると信じていた」とチームの健闘をたたえていた。ゲーム中、ベンチから途絶えることがなく一体となった声援もチームを支えた。

	【最高殊勲選手賞】	【最優秀監督賞】
綾桜少年野球クラブ	牟田口 謙信	徳永 守正
香川グリーンスタース	相澤 航	坪田 哲也
真土ビクトリー少年野球部	小澤 慧	松田 晃
海老名サンダース	金山 大和	和田 良平



委員会だより

流通委員会 全日会員支援ポータルサイト「ラビーネット」について

新年あけましておめでとうございます。

会員の皆様におかれましては良い新年を迎えられたこととお慶び申し上げます。

2017年1月より始まる、全日会員支援ポータルサイト「ラビーネット」について、ご紹介致します。

スタートする「ラビーネット」の目的は全日本不動産協会として現在、提供している様々な会員業務支援コンテンツを集約することにより効率的に業務へとりかかれるようにしています。今までは物件登録や契約書式のダウンロード、ホームページ・ブログ作成など、それぞれ異なるサイトで利用していました。

県本部でもICT研修会において周知してまいりましたが利用しづらいなどのご意見を頂きそのことから、それらを1つに集約して使い勝手の良いものにして行こうとの考えから生まれたものです。

まずは2017年1月より会員皆様の業務に役立つツールを一纏めにした「ラビーネット（全日会員支援ポータルサイト）」を先駆けに2017年4月には全日統一の重説・契約書など関連書式もダウンロードが出来るようになります。

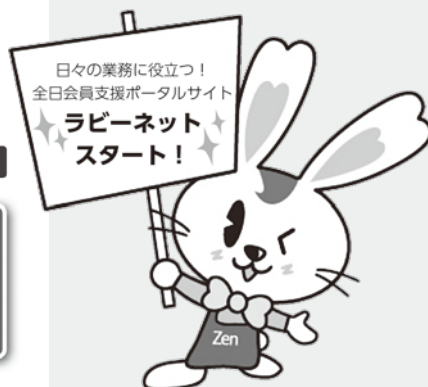
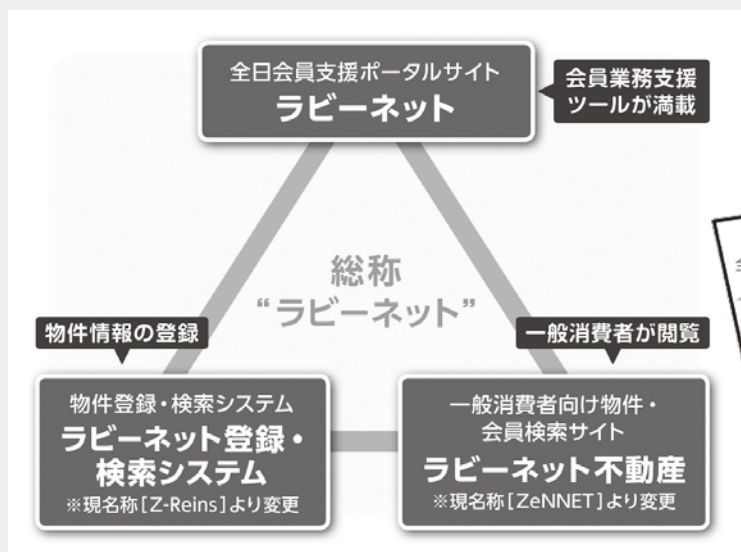
2017年10月（予定）よりスマートフォン対応の一般消費者向けの物件検索サイト、「ラビーネット不動産（現在のZeNNET）」に続いて、物

件登録・検索システム「ラビーネット登録検索システム（現在のZ-Reins）」も随時「ラビーネット」にリリースされます。

これからの日常業務は出社したら「ラビーネット」にアクセスしてから始まるようになるのではないのでしょうか。今後、不動産流通のシステム自体が大きな変革を迎え、既に2015年8月から国交省はIT重説社会実験を開始しており不動産業界も更にIT化が進むとともにIT業界など他分野から不動産業界への参入も多くなるかと思います。

当協会を始め県本部流通委員会として会員の皆様に将来を見据えた業務支援ソリューションや研修会を提案していきたいと思っています。

流通委員長 松本 修



～ 不動産取得税のお知らせ～

国外に居住する方で、
神奈川県内の不動産を取得した方は…

『 **納 税 管 理 人** 』
の選定を忘れずに!!

■ 不動産取得税とは…

土地や家屋を売買、贈与、交換、新築、増築、改築などによって
取得した場合に納付していただく県の税金です。



■ 納税管理人とは…

納税義務者本人に代わり、納税に関する一切の手続き（納税通知書等の受領や納
税など）を行う人（法人を含みます。）をいいます。

- 国外に住所等のある方が不動産を取得した場合 や
- 不動産取得税を納める前に国外に転出する場合 には、
「納税管理人」を選定する必要 があります。

■ 提出書類

- 不動産取得税申告（報告）書
- 納税管理人申告書 または 区域外納税管理人承認申請書

「納税管理人の方の住所等」と「取得された不動産の所在地」が同じ県税事
務所の所管区域内かどうかによってご提出いただく書類が異なります。

同じ県税事務所の場合は ⇒ **納税管理人申告書**

違う県税事務所の場合は ⇒ **区域外納税管理人承認申請書**

※ 各県税事務所の所管区域は、県税ホームページ「県税便利帳」をご覧ください。

■ 提出先

不動産の所在地を所管する県税事務所に提出してください。

詳しくは県税事務所にお問い合わせください。

申告書等の様式は、県税ホームページ「県税便利帳」からダウンロードできます。

県税便利帳

検索



支部通信

横浜支部 平成28年年末恒例の研修会及び懇親会を開催

平成28年12月1日(木)横浜ベイホテル東急(横浜市西区みなとみらい)において、12月支部恒例の研修会及び懇親会が開催されました。

研修会のテーマ・講師等及び懇親会につきましては、次の通りです。

■研修会：教育流通委員会

時 間／ 15：30～17：15

会 場／ B2F「クイーンズグランドボールルームB」

テーマ／「日本を支える中小企業！新経営改革と人材改革」

講 師／ダイヤ精機 株式会社

代表取締役 諏訪 貴子氏

参加者／ 168社・175名（来賓3名含む）

今年の12月恒例の研修会は、32歳で、父の逝去に伴い



講演される諏訪貴子氏

ダイヤ精機社長に就任。新しい社風を構築し、育児と経営を両立させる若手女性経営者として活躍中。ニュースZEROや日曜討論等のメディアに多数出演し、中小企業の現状を伝えている。自分の体験した話を中心にした非常に興味深い講話で、「とても良い講演だった」という賛辞が数多く聞かれ大好評でした。

●懇親会：組織広報委員会

時 間／ 17：15～19：00

会 場／ B2F「クイーンズグランドボールルームC&D」

参加者／ 108社・130名（来賓8名含む）

懇親会は、梶村横浜市長をはじめ来賓8名の方ご出席を賜り、市会長の挨拶に続いて、会員の皆様の事業への協力に感謝すると共に、神奈川県本部の運営を発展・前進させていくという、神奈川県本部秋山部長の挨拶ののち、横浜支部顧問弁護士を委嘱している大島先生の乾杯のご発声により会は始まり、柿内資格審査委員長からの新入会員の紹介をはさみ、各テーブルでの懇親及び名刺交換等が行われ、終始和やかな雰囲気の中に懇親会は終了した。



梶村市長の挨拶

川崎支部 消費者セミナー《がん破産》

県本部主催川崎支部共催の消費者セミナーを平成28年10月29日(土)に川崎市中原市民館2階第3・第4会議室で行いました。

第1部として、午後1時半から《がんとお金の話～1000万円も5年で底をつく～》をファイナンシャルプランナーの黒田尚子講師に、自らの乳がん体験を交えて病気に対する経済的備えの重要性をお話いただきました。



衝撃的なセミナーのタイトル効果で、参加人数は30名と少なかったのですが、一般消費者の方が12名参加、公益事業として有意義なセミナーとなりました。

その後、第2部として午後3時半から不動産無料相談会を開催しました。相談者数は2名でした。

(公社)全日本不動産協会を一般消費者に広く知っていただくため、今後も集客力のあるセミナーを企画していきます。

湘南支部 支部研修会・消費者セミナーを開催

平成28年12月5日(月)湘南クリスタルホテルにおいて、支部恒例の研修会及び懇親会が開催されました。研修会は、2部構成で行われ、1部は、I T—REX株式会社、鳥海成樹氏による「ネット不動産業の新しいカタチ」不動産テックの活用について。2部は、県本部副本部長であり、また今回のラビーネットのシステム開発に尽力された加藤勉氏による「ラビーネットについて」の講演を2時間にわたり聞か



せて頂きました。総勢81名の会員の皆様が参加致しました。

今回のテーマは、I Tを身近なツールとして活用し、時代の流れに合わせた営業手法を考えてい

く上でも良いヒントになったと感じます。実際に参加者に3Dスコープを付けて、バーチャル不動産のサイトがどのようになっているのかも確認ができました。

第2部ではリニューアルされるラビーネットの効果的な活用方法について、そして既存の自社のホームページとどう相乗効果を生んでいくのかを考えるきっかけになりました。

聴講された会員の皆様も熱心にメモをとられておりました。懇親会には、地域の市長、他沢山のご来賓のご臨席を賜り、ご挨拶を頂戴致しました。また、神奈川県本部より秋山部長始め、副本部長、各支部長にご列席と各支部の取

り組みなどの紹介をして頂き、有意義な懇親会となりました。終始、和やかな雰囲気に入れ、ご参加頂いた新入会員のご紹介や前日に行われた湘南国際マラソンにご参加された会員のご紹介、名刺を交換する姿があちこちで見受けられ、会員相互の懇親、本協会県本部や他支部との交流、そして冒頭の研修会と、支部会員には価値ある催事とすることができたと思います。



命の柏木英幸氏より、「宅建業法改正と住宅インスペクション」をジャパンホームシールド株式会社の森宏之・石橋雅崇氏より、それぞれ講義いただきました。

2つの講義とも、実務に大変役に立つ内容でした。

参加者も一般消費者・会員合わせて、58名の参加をいただき、盛会の内に終了しました。

横須賀支部 不動産無料相談会、消費者セミナー、及び支部研修会を開催

平成28年11月14日(月)、ヴェルク横須賀において、不動産無料相談会、消費者セミナー、及び横須賀支部研修会を開催しました。



消費者セミナーには、小笠原流礼法宗家の大倉菱祐師範をお招きし、「インターネット時代における一般マナーとビジネスマナー」に関して講演いただきました。第一印象の大切さ、動作の基本、メールと手紙などをお話いただき、今後において大変参考となる内容となりました。

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不動産適正取引推進機構上席主任研究員の中戸康文様に「最近の不動産のトラブル事情」に関してお話していただき、参加した支部会員も熱心に耳を傾けておりました。

これからも、消費者の皆様、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 支部研修会・消費者セミナーを開催

小田原市鴨宮の「マロニエ」で平成28年11月10日(木)、消費者セミナー・本年度第1回支部研修会を実施いたしました。



研修会前に無料の相談会を実施し、5名の方からの相談を受けました。

その後の研修会では「相続税の節税と不動産運用」をメットライフ生

県央支部 箱根路バスツアー

晩秋迫る11月中旬、箱根路にバス旅行を実施した。御殿場から乙女峠までは雲が低く垂れこめたあいにくの曇天模様であったが、箱根に入ると視界も開けてきた。芦ノ湖を見下ろすロープウェイからは紅葉が眼下にひろがり、さながら空中散歩のようであった。

大涌谷では黒玉子で長寿を願う人や食欲を満たす人の一員となり、蒸気噴き出す大涌谷を後にして一路早雲山へ向かった。

次の地「彫刻の森美術館」で昼食をとり、気持ちよく整備された庭園の片隅の足湯に浸かり、程よく配置された塑像彫像を觀賞しながらの散策を楽しんだ。

そして最終目的地はアサヒビール神奈川工場の見学である。工場では案内嬢の歯切れ良い説明にうなずき、最後は1人3杯まで出来立てビールのご馳走にあずかった。

暫くの歓談後、私たちは帰路についた。バスが動きだすと、案内嬢が名残惜しげに大きく手を振って見送ってくれた。

県央・相模原支部 県央・相模原支部合同研修会、消費者セミナーを開催

相模原支部及び県央支部の合同研修会・消費者セミナーを平成28年9月30日に相模女子大学グリーンホールにて開催しました。

第1部研修会は相模原間税会会長の鈴木泰生氏に日本の基幹税の一つである消費税について講演をしていただきました。

消費税は社会保障費の財源として、広く国民全体から負担を求めるという政府方針のもとに平成31年10月1日から10%に上がる。食料品や定期購読の新聞のように軽減税率が適用されるものもあること。そして軽減税率制度が創設された理由や外国に於ける消費税は何故高いか。また、歳入額はいくらになるかなど興味深い講演になりました。

第2部の消費者セミナーでは、芸能事務所経営のジーニー堤氏による逆境に負けない「折れない心」をテーマとした話がありました。

両支部会員と一般消費者合わせて200人を超える聴講者があり盛況裏に開催することができました。

「忍者」で街おこし 風魔ゆかりの小田原市

小田原市が、北条五代ゆかりの忍者集団「風魔一党」を観光資源とした街おこしに取り組んでいる。NINJA（忍者）は海外でも知名度や人気が高く、究極のクールジャパン・コンテンツともいわれる。これに目を付けた同市は、2019年のラグビーワールドカップや20年の東京オリンピックを見据えて、三重県伊賀市、滋賀県甲賀市など「忍者の本場」の自治体とも連携し、インバウンド（訪日外国人旅行）の取り込み強化を目指す。

風魔一党は戦国時代の小田原城主・北条早雲が組織し、5代100年にわたって後北条氏の下で諜報活動や後方かく乱作戦に従事して、甲斐・武田軍を同士討ちに追い込むなどの手柄を上げたといわれる。一党の頭領は代々「風魔小太郎」を名乗り、北条氏政（第4代）、氏直（第5代）父子に仕えた5代目小太郎は、身の丈7尺2寸（27.16センチ）もある筋骨たくましい偉丈夫で、「目、口広く裂け、牙4つ外に現れた」形相だったと伝えられている。

忍者としての知名度では、風魔一党は伊賀や甲賀に劣るが、小田原の絶対的な強みは「東京に一番近い忍者の里」。同市は12年9月、「忍者サミット in 小田原」を開いて小田原、伊賀、甲賀の3観光協会名で「忍者の里共同宣言」を発表し、風魔一党の存在をアピールした。翌年から毎年8月、小田原城址公園を中心会場として「忍者の里 風魔まつり」を開催し、外国人も気軽に楽しめる観光資源として充実を図っている。

全国レベルでは、一般社団法人日本記念日協会が14年10月、アニメでおなじみの忍者の呪文「ニン、ニン、ニン」に引っ掛けて2月22日を「忍者の日」に認定し、翌年から全国各地で記念行事が開催されるようになった。この勢いを駆って小田原、伊賀、甲賀など「忍者の里」に関係する9県市の首長らが15年10月、「日本忍者協議会」を結成。神奈川県内からは、黒岩祐治県知事と加藤憲一小田原市長が発起人に加わった。

同協議会の発足記者発表会には、鈴木英敬会長（三重県知事）をはじめ発起人らが忍者の衣装で登場。歌舞伎俳優の十一代市川海老蔵さんも駆け付け、「同じ日本の伝統文化を発信する者として、日



小田原城址公園で開催された「忍者の日」
記念イベント＝2016年2月21日

本のことをいろんな人に知ってもらいたいという気持ちで協議会の応援団を引き受けた」とエールを送った。また、同協議会は15年12月、忍者ポーズで知られるラグビー日本代表の五郎丸歩選手に「マスター・オブ・ニンジャ」の称号を授与した。

東京オリンピックを見据えて、国内外の観光客を忍者ゆかりの地域へ誘致するため、同協議会は16年を「忍者元年」と位置付け、全国各地の大学、観光協会、観光に関係する事業所などと連携して情報を収集・発信。また、同協議会に加盟する神奈川、三重、滋賀など5県は「まち・ひと・しごと創生法」に基づいて地方版総合戦略を策定し、忍者に関係した新たな観光ルートの開発、ガイドブックの作成なども計画している。

一方、小田原市は「五郎丸ニンジャ」の人気にあやかり、ラグビーと風魔一党を“合わせ技”で売り込むことも計画している。横浜市で決勝戦が行われる「ラグビーワールドカップ2019」では、小田原市が日本代表の合宿地になることが決定しているからだ。県西地区でラグビー人気を盛り上げるため、小田原市ラグビーフットボール協会も15年9月に発足。同協会の中心事業として小田原ラグビースクールも開校し、ファンのすそ野拡大を図っている。

1960年の再建以来、初の大規模改修を行い、16年5月に再オープンした小田原城天守閣にも「戦国時代の小田原城」フロアを開設。風魔一党と関係が深い後北条氏の功績や北条五代の肖像画の複製、豊臣秀吉と対決した小田原合戦のもようなどを展示・解説した。早雲の三男・幻庵が製作した可能性の高い管楽器「一節切」、氏政の弟・氏規が使用したといわれる甲冑の「腹巻」（胴体）などの実物も披露され、風魔一党が活躍した時代をしのぶことができる。

CASE 35 売買仲介における心理的瑕疵の告知(説明)義務について

取引対象物件における過去の自殺事故等の心理的^{かし}瑕疵(心理的欠陥)に関する媒介業者の説明義務についての判断基準は何ら示されていませんが、宅建業法47条一号は、「取引の判断に重要な影響を及ぼすこととなる事項」についての故意の不告知、不実告知を禁止しています。そうすると、媒介業者の説明義務の考え方は、取引の判断に重要な影響を及ぼす過去の自殺事故等を「知っている」場合には、説明義務があり、「知り得なかった」場合には説明責任は生じないということになります。

1. 媒介業者の過失責任と調査義務

売主の瑕疵担保責任は無過失責任ですが、媒介業者の媒介責任は過失責任ですので、説明しなかったことに過失があるときにその責任を負うことになります。

媒介業者には過去の事故等について、原則として、調査義務はありませんが、過去の事故等についての確認を求められたときや事故等のウワサがあることを知ったときには、売主・所有者等に確認するなどの一定の調査義務が生じます。なお、売主が自殺等のウワサを否定したときには、そのウワサを説明することはできません。ウワサが事実でなく売主が不利益を被った場合、ウワサを説明した媒介業者は、売主に対し、不法行為責任を負うことになってしまいます。

2. 瑕疵に当たるか否かの判断

過去の自殺事故等のすべてが瑕疵に当たるわけではありません。経過年数、その他の要因により嫌悪感は希釈されていき、心理的欠陥といえる瑕疵ではなくなっていくます。裁判所は次のような考え方を示しています。

売買における売主の瑕疵担保責任は、売買の目的物が不動産のような場合、(自殺事故等)の事由をもって瑕疵というためには、単に買主において同事由の存する不動産への居住を好まないだけではならず、それが通常一般人において、買主の立場におかれた場合、上記事由があれば、住み心地の良さを欠き、居住の用に適さないと感じることに合理性があると判断される程度に至ったものであることを必要とすると解すべきである。

(大阪高裁 H18・12・19他)

また、瑕疵の判断に当たって、大きな要因になるものとして、自殺等の事故があった「建物の存在の有無」があります。事故があった建物が存在していない場合について、裁判所は次のような考え方を示しています。

嫌悪すべき心理的欠陥の対象は具体的な建物の中の一部の空間という特定を離れて、もはや特定できない一空間内におけるものに変容していることや、土地にまつわる歴史的背景に原因する心理的な欠陥は少ないことが想定されるのであるから、因縁を気にするなど特定の者はともかく、通常一般人が本件土地上に新たに建築された建物を居住の用に適さないと感じるものが合理的であると判断される程度には至っていない。

(大阪地裁 H11・2・18他)

瑕疵に当たらない事故等についての説明義務はないといえますが、トラブル防止の観点からは、過去の事故等について知っている場合は説明しておくことが望ましいといえます。なお、殺人事件については、事件のあった建物が存在しない場合でも、「殺人事件は、事故死、自殺に比べて残虐性が大きく、通常一般人の嫌悪の度合いも大きいと考えられる」(大阪高裁 H18・12・19)など、殺人事件は自殺等より厳しい判断になることに注意します。

3. 病院で亡くなった場合の告知義務

自殺をした建物ではなく病院で死亡した場合でも告知義務があるのが問題になりますが、売主が、自殺はあったが2週間後に病院で亡くなったものであり瑕疵はないとして争った事案において、自殺との関係から、自殺のあった建物での「住み心地の良さ」に影響するとして「取引物件内で自殺があった事実は軽微ではあるが瑕疵にあたる」とした事例があります(東京地裁 H21・6・26)。したがって、病院で亡くなったとしても、知っている媒介業者には説明義務があると考えて対応します。

4. 自然死と発見の遅れ

病気等の自然死については、買主や借主等の住み心地の良さを欠き、嫌悪すべき心理的欠陥に該当するとまではいえないと考えるのが通常です。したがって、自然死は、原則として告知の必要な重要事項には該当しないといえます。しかし、自然死の場合でも、発見が遅れて建物が汚損された場合は、物理的な汚損の発生とともに心理的な嫌悪感が生じているといえます。発見が遅れると、夏場では2日、冬場でも4、5日を過ぎると腐敗が始まり、臭い・害虫(ウジ、ハエ等)等が発生し、建物が汚損されてしまうようです。発見遅れにより汚損された場合には、心理的欠陥のある建物ともいえますので、発見が遅れた事実については、説明が必要な事項として対応することが必要であると思われます。

かながわ 名所紀行

座間 鈴鹿・長宿



丘陵と台地がもたらした湧水と歴史の里

神奈川の県央、座間市の西側には河岸段丘を挟んで相模川、高台に上れば丹沢山塊も手に取るようだ。その北から南へ、相模湾に注ぐ相模川の形成した台地が三つ、隣接する相模原市から続く。田名原、中津原段丘、座間丘陵、そして東側の相模原台地。その丘陵・台地の崖下や東側の目久尻川、支流の芹沢川に沿って自然に湧き出してくる清水。座間は丘あり、谷ありで坂道の多い「湧水のまち」だ。

座間の水道は、変化に富んだ地形によって育まれた湧水によるものと考えられる。雨水が台地や丘陵、あるいは谷に浸透し、長い間かけて地下の砂礫でろ過され自然に湧き出してくる湧水が主体だ。発足間もない市の文化財調査委員会が行った1981(昭和56)年当時の調査で、湧水口は62カ所もあった。人口9万3000人ほどだったのが、35年経った現在は13万人近くで、都市化が進んでいる。

昔から生活用水や農業用水として利用されてきたが、都市化のために数、量とも減少したとはいえ、今でも座間丘陵西側の段丘崖、座間丘陵の谷底低地、目久尻川沿いに13カ所の湧水地が残る。実際に地下水採取量は、1980(昭和54)年の日量6万5000立方メートルほどから、94(平成6)年

までは5万立方メートルを維持していたのが、2014(平成26)年には3万2100立方メートルと、35年間で半減した。

特筆できるのは、それにもかかわらず、市の水道用水として自前の湧水(地下水)が85%を占めるということだ。残りは川の水からの県水で賄っている。全国の大都市圏の10万人以上の規模の都市では、まず考えられないことと言っても過言ではないだろう。

相模川河岸段丘崖の湧水群として比較的湧水が集中していて、文化財めぐりの1コースにもなっている「鈴鹿・長宿」地区を歩いてみた。ここでは地区住民を中心に、自治体と協働してのまちづくりが展開しているからだ。まちの特質でもある「蜚や湧水などの自然環境を生かした住宅地」として、市民協働による景観形成事業を20年あまりにわたって続けてきた。

入谷1丁目の県道43号・星の谷観

音下交差点を北に下ると同地区の氏神、鈴鹿明神社。本殿下には縄文後期の平地式住居跡が見つかったり、境内の池や本殿裏側で近くの崖下を泉源とする鈴鹿の湧水と龍源院の湧水が流れ込んでいたと考えられている。実際の水路は、泉源から長宿のメインストリートで旧藤沢街道に出て、この二つの湧水より北に10分ほどの所にある番神水からの湧水と合流している。番神水は小さな公園として整備されているが、田畑の引き水や刀鍛冶、さらには座間下宿の酒造店の仕込みにも使われた歴史を持つ。また、鈴鹿の泉では昭和の初期には、わさび田も。

こうした豊かな自然と歴史遺産を生かしたまちづくりの試みに、2003(平成15)年に「都市景観大賞」、翌年6月には「まちづくり月間国土交通大臣表彰」を受けている。夏冷たく冬温かい清らかな湧水がもたらした安らぎと潤いが、ここにはある。

◆アクセス・見どころ

鈴鹿・長宿へは小田急線座間駅から12分、座間警察署東側段丘下にある座間山心岩寺(入谷1丁目)境内の池の湧水を経て2分で鈴鹿明神(写真右下)。さらに隣接する水上山龍源院は、縄文後期の鈴鹿遺跡住民も生活用水として利用したと思われる湧水がある。天保年間に寺子屋が開かれ、明治6年には座間小学校の前身「風牛学舎」が4カ村の協力で開設された。



県内のオリンピック競技会場が決定

「2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会」の
県内競技会場として、

- セーリング：「江の島ヨットハーバー」
- サッカー：「横浜国際総合競技場」
- 野球・ソフトボール：「横浜スタジアム」

が決定しています。

～オリンピック競技大会について～

正式名称：第32回オリンピック競技大会

開催期間：平成32年7月24日（金）～8月9日（日）

競技数：33競技324種目

～パラリンピック競技大会について～

正式名称：第16回パラリンピック競技大会

開催期間：平成32年8月25日（火）～9月6日（日）

競技数：22競技527種目

過去には、大規模スポーツイベントを標的とした
テロ事件が発生しています。

～ボストンマラソンでの爆弾テロ事件～（2013年）

マラソン大会のゴール付近において、ローン・ウルフ（一匹狼）型
の爆弾テロ事件が発生。

3人が死亡、200人以上が負傷しました。

～アトランタオリンピックでの爆弾テロ事件～（1996年）

オリンピックのメイン会場から近い公園内のコンサート会場におい
て、パイプ爆弾が爆発。

2人が死亡、110人以上が負傷しました。

日本でテロを起こさせないために！

- ・不動産契約時の本人確認の徹底
- ・不審者を発見した時の確実な通報

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28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29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）

広報委員のつぶやき

子どもの頃から「やっちはダメ」と言
われる事をやってみたくなる。

前髪を上げてとめ、誰にも気付かれ
ないようにそっとドアを閉めオフィスを
後にする。

解き放たれた心と体は目的地を目指
し走り出す。身体の奥から大きなリズム
が刻まれる。

胸の高鳴りがだんだんと大きくなっ
てゆく。

息を整えながらヘルメットを被り、
バイクにキーを差し込み冬空の下に滑
り出す。

頬にそっとやさしい風がからまり、
円舞（ワルツ）を踊るようにマシンとス
イングする。

なんて心地いいんだろう。

しかし、ここはまだ自動車教習所。
現実とは転倒を繰り返す私を教官が優し
い目でにらんでいる。

今年こそ風になれる夢が叶いますよ
うに…

（大久保）

平成28年9月～12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
H28.9	(1)29563	(株) G o N	香山 紫央里	横浜市中区翁町2丁目7-10 関内フレックスビル3階302号	045-323-9127	横浜支部
	(1)29564	梅澤木材(株)	梅澤 義成	相模原市緑区二本松2丁目24-4	042-773-4101	相模原支部
	(1)29568	(有) レバンス	佐藤 直樹	横浜市中区翁町2丁目7-3 松井ビル202号	045-222-7733	横浜支部
	(1)29579	(有) 森川商会	森川 利恵子	逗子市逗子1丁目11-23 OCEANS6 303号	046-874-8886	横須賀支部
	(1)29566	(株) アスカハウジング	上原 尚	横浜市戸塚区上矢部町556番地	045-810-3850	横浜支部
	(1)29581	(株) 港葉開発	相馬 圭太郎	横浜市中区不老町1丁目2-1 中央第6関内ビル302号	045-263-6644	横浜支部
	(1)29585	(株) コーギーハウス	村越 浩二	横浜市戸塚区平戸町737番地	045-410-8606	横浜支部
	(1)29589	エービーシーホームズ(同)	治部田 淳子	横浜市中区花咲町2丁目71	045-241-8518	横浜支部
	(1)29593	(株) 野渡製作所	野渡 幸男	藤沢市西俣野469-2	0466-82-7574	湘南支部
H28.10	(1)29560	(株) ファイブリング 【東京都より移管】	土肥 弘幸	鎌倉市鎌倉山2丁目18-5	050-3595-8441	湘南支部
	(1)29607	(株) l u z	渡邊 光治	横浜市西区浅間町1丁目6-5 横浜西口K&Kビル6階	045-620-9675	横浜支部
	(1)29586	井出産業(株)	井出 孝	平塚市重平20-17	0463-31-2711	西湘支部
	(1)29612	(株) A C S J A P A N	下池 正則	横浜市新横浜区二ツ橋町373-2	045-744-6266	横浜支部
	(1)29613	(株) 永建ホーム	永井 健一	横浜市中区神奈川片倉3丁目1-17	045-491-3181	横浜支部
	(1)29622	(一社) 高齢者住宅支援機構	御園 由香	横浜市旭区二俣川1丁目45-83 機構第一ビル	045-515-6005	横浜支部
	(1)29599	(有) インテグラル	小澤 節子	相模原市中央区矢部1丁目13-10	042-786-2016	相模原支部
	(1)29619	(有) 相馬工務店	佐藤 俊幸	藤沢市善行坂2丁目1-39	0466-82-1836	湘南支部
	(1)29623	(株) アクセル	小池 仁美	川崎市宮前区犬蔵1丁目9-5	044-978-6755	川崎支部
	(1)29629	(株) キューブトラスト	佐藤 究	横浜市中区尾上町3丁目44 関内イセビル202号	045-305-6939	横浜支部
	(1)29632	(株) アーパスデザイン	佐野 太一	藤沢市辻堂神台2丁目7-11	0466-60-1334	湘南支部
H28.11	(1)29637	(株) 明成商事 【東京都より移管】	安田 輝成	茅ヶ崎市西久保715-5	0467-81-3992	湘南支部
	(1)29638	ランドエフ(株)	田中 光太郎	川崎市多摩区登戸2789番地 ダイエー向ヶ丘別館1階	044-400-7010	川崎支部
	(1)29642	(株) 楽土	鄭 珍学	横浜市中区不老町3丁目14-5 中外ビル301号	045-264-4248	横浜支部
	(1)29611	(株) 福澤	福澤 正人	平塚市宝町4-11	0463-22-4703	西湘支部
	(1)29628	(株) コフレ	神田 文子	川崎市幸区下平間195番地 コフレ新川崎101号	044-201-7727	川崎支部
	(1)29644	(株) 創建planning	小林 創越	横浜市中区山下町202番地 ラオビル801号	045-264-4218	横浜支部
	(1)29646	GRAN(株)	中島 淳二	川崎市川崎区小田2丁目12-7	044-742-7550	川崎支部
	(1)29647	フォレスト・ライフ(株)	北原 猛生	横浜市中区野毛町3丁目143 柴N I Cハイム野毛山305号	045-325-7895	横浜支部
	(1)29649	扇昌	木田 実	川崎市高津区久地4丁目24-30 グリーンスクウェア204号	044-328-5256	川崎支部
	(1)29651	(株) セントレッジ	安富 泰輔	横浜市中区長者町5丁目49-1	045-334-8244	横浜支部
	(1)29620	(株) さくら	高崎 京子	横浜市中区宿町1丁目18 野田ビル2階	045-714-5052	横浜支部
	(1)29653	コーエイコーポレーション(株)	福永 晃治	横浜市中区神奈川高島台16-5	045-594-7990	横浜支部
	(1)29654	(株) 木の花エステート	遠藤 秀勝	横浜市中区翁町2丁目7-10 関内フレックスビル204号	045-264-9266	横浜支部
	(1)29655	日ノ出興産(株)	青柳 義之	横浜市中区港南区芹が谷2丁目20-5 アネックス1 4階	045-443-7588	横浜支部
	(1)29427	Reve-Record(株) 【東京都より移管】	伊藤 秀紀	横浜市中区港北区綱島西2丁目11-5-303	045-633-1038	横浜支部
H28.12	(1)29652	F P パートナース(株)	坂上 直樹	横浜市中区尾上町6丁目87-1 ダイムラービル6階	045-550-3738	横浜支部
	(1)29660	(株) アズール	伊藤 満	横浜市中区神奈川反町2丁目16-5	045-316-8333	横浜支部
	(1)29664	(株) ライフプラン	水内 隆弘	横浜市中区金沢区大道1丁目22-28	045-876-0380	横浜支部
	(1)29665	(同) ライズ・ストックイン ダストリー	飯島 茂	横浜市中区西戸部町2丁目229	045-873-0630	横浜支部
	(1)29666	(株) アンビシャス・ライフ	野崎 光春	相模原市中央区横山6丁目8-17 横山マンション1階	042-786-6385	相模原支部
	(1)29667	(株) トリニティーズ不動産	高山 昌基	横浜市中区二俣川1丁目45-95 七番館ビル301号	045-465-6043	横浜支部
	(1)29662	(株) V E I N S	古口 博基	小田原市羽根尾461-2	0465-43-5383	西湘支部
	(1)29671	(株) Z K	鈴森 健也	横浜市中区港北区菊名6丁目13-53 プラザコーシン1階	045-642-8933	横浜支部
	(1)29680	(株) A I I R o u n d	安藤 力	横浜市中区神奈川西神奈川1丁目7-8 ことぶきビル6-B	045-321-7680	横浜支部
	(1)29683	(有) 大賢サービス	美咲 賢心	横浜市中区花咲町2丁目62-11 丸宴ビル3階	045-263-0107	横浜支部
	(1)29678	(株) レガロリアルティ 【東京都より移管】	水原 榮男	川崎市高津区末長3丁目4-11	044-299-9947	川崎支部

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27年12月7日	平成28年4月13日	平成27年12月7日
②	平成28年1月6日	平成28年5月11日	平成28年3月28日
③	平成28年1月6日	平成28年6月23日	平成28年4月25日
④	平成28年1月27日	平成28年7月27日	平成28年6月6日
⑤	平成28年2月17日	平成28年9月14日	平成28年7月11日
⑥	平成28年4月20日	平成28年10月19日	平成28年8月29日
⑦	平成28年5月18日	平成28年11月17日	平成28年10月3日
⑧	平成28年7月19日	平成28年1月18日	平成28年10月31日
⑨	平成29年2月27日	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カ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
 ※家庭用プリンター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

(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