

全日

かながわ



9 Sep.2016
No.131
月号

KANAGAWA

平成14年4月19日第三種郵便物認可
2016(平成28)年9月20日発行
第15巻第52号(通巻131号)

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

TOP ARTICLE

路線価2016

県内は3年連続上昇、全国も8年ぶり上昇

NEWS SCOPE

「日本遺産」に伊勢原、鎌倉、横須賀市
氷川丸100歳まで公開へ



県本部会員心得

公正
品位
規律
信頼

地球にやさしく

神奈川県本部では環境問題の取り組みの一環として、広報誌に再生紙を利用し、ホチキス留めの廃止を試みています。扱いにくさがあるとは思いますが、ご協力お願いいたします。

2016(平成28)年9月20日発行
第15巻第52号(通巻131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

全日

かながわ

Sep.2016
No.131
月号

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

C O N T E N T S

1 全日かながわ 多士済済

●月の砂漠

—本部長 秋山 始

●精一杯の笑顔をかから...

—広報委員長 大久保光世

3 不動産取引の現場から

—(有)ネスト 古屋 幸三代代表取締役(西湘支部)

TOP ARTICLE

4 路線価2016

県内は3年連続上昇、全国も8年ぶり上昇

NEWS SCOPE

6 ○「日本遺産」に伊勢原、鎌倉、横須賀市

○氷川丸100歳まで公開へ

TOPICS

8 ●JR相模原、橋本駅周辺開発に600億円—ほか

不動産取引 一問一答

10 重要事項説明にかかる実務上の注意点

11 委員会だより—組織活性化委員会／支部通信—川崎・湘南

12 第5回ジュニアサッカー大会横浜支部杯
過去最多のチーム参加に

13 1分間一本勝負！
楽しく『スポチャン』熱戦250人

14 かながわ名所紀行 —小田原城—

15 神奈川県警からのお知らせ

16 新入会員名簿／広報委員のつぶやき

17 平成28年度 宅地建物取引士法定講習日程のご案内

月の砂漠

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 本部長 秋山 始



千葉県の御宿町の近くに友がいて、月の砂漠（御宿海岸）を尋ねました。思わず遠い昔の出来事を思い出し、回ずさんでいました。

1970年の夏だったような気がします。

オランダのロッテルダムから修理のためエッソバルセロナ号に乗船した私は、英仏海峡に差し掛かる前には既に修理も完了し、次の停泊地のペルシャ湾まで何をしようかと思いを巡らせていました。当時欧州～中近東の主力の航路はスエズ運河経由のため、船の大きさも10万トン級でしたが、それでも保証技師として優遇される穏やかで贅沢な船の旅でした。しかし、機関長、船長に早く下船をと食事の度にお願ひし続けておりましたところ、ジブラルタル海峡の付近で少し大変かもしれないがポートサイドで降りるか？と尋ねられ、二つ返事で承諾、それから現在のように乗換案内もない環境でポートサイドの勉強から始め、帰路案を定めました。

義務教育時に「エジプト」と習っていた国にポートサイドはありました。当時はシリアと連合して「アラブ連合」と呼称が変わっていましたが、私の頭の中では常にエジプトでした。すぐにシリアが離脱したので「エジプト・アラブ共和国」となったのですが「エジプト」がその後も呼称となっていました。

ポートサイドはスエズ運河の地中海からの西側入口にあたり、近く？にはエジプト第2の都市アレキサンドリアもある町でした。しかしこの船は停泊、着岸予定はなく航行中にタラップから並航するサンパン（小舟）に飛び移るのでした。スーツは濡れ、荷物は一つ水没ですが何とか上陸できました。白いヘルメットをかぶった黒い人に連れられ入国審査、通関を済ませ何とか入国。

夕刻、カイロ空港までの便の交渉が成立し、空港まで送ってくれるジープでポートサイドを発ちました。カイロまでは南西に200キロ、安全運転のはずがサービスにグレートピター湖経由としたのか砂漠に脱輪、4駆のはずが動きがとれず、双方つたない言葉で何と

か意思疎通、「通りかかる車を待つ」という。だんだん涼しくなり2人でボンネットへ。興奮が醒め空を見渡せば見たこともない驚くような星の数、屋間のような明るさ。思わず回ずさんだ「月の砂漠」。結局朝まで星降る中、ずっと歌っていたようで、彼も覚えていました。6時頃に通りがかった車に引き戻してもらい脱出に成功しました。明るい月と無数の星の下が幸いで、これが闇夜だったら耐えられたのだろうかと思ひ肝を冷やしました。

神奈川県本部では6人で構成する事務局の局長が1年前に、さらには決算前の2月に経理・財務担当、4月に取引相談担当が相次いで退職し、残った3人のベテラン事務局員も頑張ったものの崩壊状態となり大混乱、まさに闇夜を感じる日々でした。

幸い急遽採用した若い職員の能力が高く、決算・監査に大いに寄与してくれ、総会を乗り切ることも出来、さらに役員各位がこの危機をチャンスと捉え事務局改革に積極的に乗り出していただいたこと、緊急対応として事務局業務を代行していただくという献身的なご尽力があり、事なきを得、その間にさらに3名の有能な職員を採用、8月より新体制がスタートしました。

一方で、我々役員が従来までは事務局に任せ気味であった業務内容の理解が深まり、効率化・改善策が次々と施されて来たこともあり、正に闇夜から明るさを取り戻しつつあります。

さらには事務局の整理整頓、レイアウト変更も進め、会員の皆様に「オッ、変わったね」と感じていただける明るい神奈川県本部に脱皮しつつあります。

事務局はサービスを提供するソフト産業です。ハードを変えることだけでなく、すべてにおいて全国でトップクラスの事務局を目指します。

このチャンスを徹底的に生かし、多少乱暴でも遅れを一挙に取り戻す覚悟で臨んで参ります。

最近、千葉県に気の合う仲間が増えました。いつか彼らと月の砂漠を訪ねてみようかと。

精一杯の笑顔をかから・・・

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 理事 大久保 光世

真っ黒い燕尾服の背中に白い背番号を付けていく。
丁寧に時間をかけて美しく見えますようにと心をこめて。

関内駅の南口近く、ビル6階にオフィスを構えて13年目のとある日、それは予期しない形で始まりました。行きつけのお店の女性経営者に「ダンスやってみない?」と誘われ、運動靴を持って南区のサークルに付いて行きました。男性の相手(リーダー)も決まりましたが、二人ともまったく経験がなく、興味もなかったので踊るところか格闘技のようでした。今振り返ればリーダーはかなりの苦勞と努力をしてきたと思います。

ダンススポーツとは男女が1組チームとなり、音楽に合わせて身体を緩急自在に動かす芸術性とスポーツ性を併せ持ったスポーツ競技です。音楽によって、10種目に分かれます。スタンダード系はワルツ、タンゴ、スロー・フォックススロット、クイックステップ、ヴェニーズワルツの5種目。ラテン系はルンバ、サンバ、チャチャチャ、パソドブレ、ジャイブの5種目です。DSCJ公認競技会はA級～6級までの10階級になっており競技種目、フィガー制限、服装の規定があります。

私たちは競技会に出場するためにはサークルの練習だけでは難しいと気づき、プロの先生のレッスンを受けることにしました。初めての競技会は5級戦のラテンとスタンダードに出場しラテン準優勝、スタンダード優勝の結果でした。3級戦までは平服で踊ります。私は何としても正装(ドレス盛装)が許される階級で踊りたいと心躍らせていました。

そんな頃、ある発表会でトップ選手の外山組のダンスを見る機会がありました。こんな華麗なダンスがあるのかと驚きました。スタンダード5種目の中で特にタンゴは別格でした。円舞と違い、力強くスピーディで緊張感が掻き立てられます。深い哀愁と強い情熱が表現されたタンゴ。自分には遠い世界と思いつつ、どうしたらこんなタンゴが踊れるようになりますか?と尋ねたら「環境ですね」の一言でした。私たちには無理と諦めていたところへ、外山組が高円寺の自分たちのコーチャーを紹介してくれました。そこ



はアマチュア・セミファイナリスト12組の内の9組を輩出している環境で、トップ選手(アマチュア・プロ)たちが切磋琢磨して練習していました。

週2回、2時間のレッスンの中でコーチャーに徹底的に言われたことは、運転席には二人座れない、リーダーが運転手でパートナーの私が車だと。私は決して運転席に座ることはできません。レッスンの時間もリーダーが95パーセントで、私は5パーセントです。リーダーが教わっている間も、私は一言一句聞き逃さないようにしています。そしてリーダーの動きの中で、自分がどのようにフォローするか

を常に客観的に見て考えます。コーチャーはリーダーでなく私の目に喋りかけています。それまでスポーツと思って格闘してきたダンス、競技会で勝つことを目指していたダンス、コーチャーと踊るまではダンスを楽しんだことはありませんでした。まるで眠った状態で真綿にくるまれ揺りかごに乗っているような初めての感覚でした。そして自分のリーダーとのレベルの違いがはっきりとわかりました。私はもっと努力してリーダーを助けなければなりません。時には初心者の男性と

踊るように誘導し、負担をかけないようにしっかり片足で立ち、次の足を出す場所を爪先で探って全身でフォローします。

3年前に母を亡くし、心にぽっかり穴が空いたとき、JSCJ 全日本統一級 スタンダードA級に昇級できました。ダンスをやってきて良かったことは、文字通りお客さまのパートナーにもなれたことでしょうか。ダンスでも仕事でも名パートナーになりたいものです。競技の前には、お客さまへお渡しする資料をわかりやすく丁寧に作成するように、リーダーの燕尾服に背番号を心をこめて丁寧に付けます。フロアに立てば精一杯の笑顔を会場いっばいに配るよう心がけています。

所属する横浜市ダンススポーツ連盟には691人の選手が登録しており、そのうちA級選手は9組18人。写真は4月3日、川崎とどろきアリーナで開催された第20回県ダンススポーツ選手権大会で準優勝したときのステップです。

不動産取引の現場から



(有)ネスト 古屋 幸三 代表取締役(西湘支部)

「総合不動産ネストと称していますが、不動産業者でありがちな工務店への“建築の丸投げ”ではなく、あくまで自社の施工を売り物にする住宅建築会社です」。中原街道の終着地、徳川家康の中原御殿跡にほど近いオフィスで、古屋社長に先進の機能を持った、オリジナリティーのある家造りを語ってもらった。「高品質の家で、生活を楽しむ」家造りとは…

元エンジニアの血が騒ぎ性能特化の家造りへ

父祖からたたき上げの工務店経営者ではなく、元は自動車メーカーの生産ラインで設計を担当していた技術者。転職して飛び込んだ不動産会社で仲介の営業を担当、ある不動産の競売入札を巡っての体験がきっかけで独立を決意した。出身は横浜の瀬谷だが、地元で開業することもならず、適地を求めて西へ西へ、で平塚に。最初の店開きは今のオフィスから150m先で5坪足らずの事務所。1999(平成11)年10月、「パブル崩壊で、そこしか無かった」という開業だった。社業の拡大とともに現在地のビル1階に移る。

当初は現在も多く見られる建売住宅を手掛けた。しかし、他の業者を見ても工務店丸投げによる資材のグレードや木材の乾燥度など価格優先の建築。それを知るに従い“エンジニアの血”が騒ぎ、高気密・断熱の^{かじ}高い住環境性能をもった性能特化の家造りへと舵を切る。

「外張り断熱の家」を経済的、合理的に建てる

『外張り断熱の家ネスト』を歌い文句にする。見てくればかりでなく、性能の高い注文住宅をより経済的、合理的に建てる、そして買い主からのクレームは限りなくゼロにーを基本姿勢とした。大手ハウスメーカーの工法や精度、施工管理を徹底的に研究、ハウスメーカーで建てるよりも、ずっと経済的で独創的な家を建築できる体制づくりを行った。

自分の考えを理解し、安心して仕事を任せられる専属大工さんや職方を抱え、土地探しから、家族の要望をくみ取った理想の完全自由設計による住宅建設まで、顧客が納得するまで相談・意見を交わした。ある若夫婦との商談に1年半を要し、メールのやりとりは物件引き渡しまで500通にも及んだという。

そのために買い主の細かい要求や相談に対して自信をもって対応できるよう、8人の社員のほぼ全員に宅地建物取引士の資格を取得させた。忙しいママさんたちの毎日の暮らしを応援するため、女性の目線に立った提案ができるよう女性建築士がプランづくりを手伝う。広い階層空間や動線の工夫など、技術屋だったアイデアが取り込まれている。

ランニングコストをいかに下げて高機能を付けるか

4年後の2020年には、改正された建築基準法の施行で高断熱住宅が義務化される。「ヒノキやケヤキなどのいい木材を使った一種工芸的な住宅から、性能を重視した住宅が



求められます。日本は先進国の中でも省エネ性能に関しては低レベル」と現状を憂える。

大手住宅メーカーも国の施策に沿ったエコ・環境にやさしい住宅を打ち出し、盛んに宣伝している。当初、インシャルコスト面で設置に難点があった太陽光発電も大分浸透してきたし、オール電化住宅も珍しくなくなった。「一般の人は家を買うに当たって、ほぼ100%インシャルコストしか考えないんです。うちが目指すのはランニングコストの負担をいかに下げるかということ」で、一般建売住宅より高品質分高いコストをできる限りカバーするよう「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)支援」の補助金(125万円)交付を申請して受けたり、もう一段高い断熱性能を持つ木造住宅建設に適用される「地域型住宅グリーン化事業」(165万円+県補助40万円)で、コスト増分をカバーしたりしている。

2030年のその先を読んで

不動産部門ではオーダーメイド型仲介として一昨年、立ち上げた「スマタク」。仲介のサービスを簡素化して顧客が選んだサービスを業界最低限、定額の手数料で実現する不動産取引対応の仕組みだという。自身、コンサルティングマスターや安心して物件の売買が行えるよう、主に中古住宅の事前診断を行う「ホームインスペクター」の資格を持つ。

ことし2月に市内で3棟の建売住宅を完成させた。「MIRAI E」(未来の家)と銘打った自信作で、高気密・高断熱はもちろん、大容量の太陽光発電設備を備え電力会社への売電を2030年の「ゼロ・エネ」よりもさらにマイナスとする社会の到来を予見する。「今、中古のEV(電気自動車)を使い、その大容量バッテリー(一般家庭用蓄電池の8倍の24KWh)と住宅を双方向に連携、有効に使い分けるV2H(ビークル・ツー・ホーム)と太陽光パネルを設置した家内消費エネルギーの完全自立を目指した住宅の建築をしています。電気があれば水素もつくれ、それもエネルギーとなり原油依存の社会から脱却できます」。社是の「先義後利」(中国儒学者・荀子の榮辱編より)は、「お客さま第一、利益は後でついてくる」の意。企業の姿勢を見る思いだった。休日はバイクに釣りと忙しい49歳。



路線価2016

県内は3年連続上昇、全国も8年ぶり上昇



変動率が5年連続で県内1位を記録した「川崎駅東口広場通り」付近＝川崎市川崎区

国税庁と全国各地の国税局は7月1日、相続税や贈与税の算定基準となる2016年1月1日時点の路線価を発表した。県内約2万2000地点の標準宅地の対前年平均変動率は0.5%のプラスで、3年連続の上昇。全国約32万8000地点の標準宅地もプラス0.2%となり、リーマン・ショック以前の2008年以來、8年ぶりに上昇に転じた。金融緩和や訪日外国人の増加などが影響したと見られるが、今年に入って円高や海外経済の減速が続いていることから、これを潮目に上昇傾向を維持できるかは不透明だ。

前年比0.5%増 二極化傾向強まる

県内の標準宅地の対前年平均変動率はプラス0.5%で、前年より0.1ポイント、前々年より0.3ポイント縮小したが回復基調は維持した。また、県内18税務署の署別最高路線価は14地点で上昇し、横ばい（変動率0.0%）は4地点、下落は2年連続でゼロ。一昨年は、横須賀税務署管内の最高路線価が唯一のマイナス1.4%だった。しかし、川崎や横浜を中心に都市部で10%前後の高い上昇が続く一方、横須賀、県央、県北、県西部などは1%前後の低い伸びや横ばいにとどまり、県内路線価の二極化傾向も強まっている。

地元の銀行系シンクタンクは「県内全体では地価回復の頭打ち感が出始めているものの、変動率がプラス

5%を超えるような地域ではオフィス需要の回復などを背景に上昇ペースが強まった」と分析。オフィスビル仲介の三鬼商事横浜支店の調べでも、横浜ビジネス地区（横浜駅、関内、新横浜、MM21）のオフィスの平均空室率は今年5月に5%台まで低下。中でもMM21は3%台と需要が高く、賃料の上昇をけん引しているという。こうしたビジネス面の動きが、都市部の路線価上昇に拍車を掛けていると思われる。

上昇率1位は川崎 価格は横浜に軍配

県内税務署別最高路線価の変動率トップは、5年連続で川崎南税務署管内の「川崎駅東口広場通り」（プラス12.9%、280万円）。前年より3.6ポイントも上昇し、東京国税局管内

でも7位につけた。同駅西口に進出したショッピングモール「ラゾーナ川崎プラザ」が日本最大級の売り上げを計上しているため、東口再開発への期待が急拡大。東口にあった百貨店「さいか屋川崎店」が昨年5月に閉店し、川崎市がその跡地一帯に新たな商業施設やオフィスビルを誘致する都市計画を策定する方針を固めたことも、地価上昇の一因となったようだ。

価格トップは、38年連続で横浜中税務署管内の「横浜駅西口バスターミナル前通り」（781万円、プラス9.5%）。JR東日本が20年開業を目指し、地上26階建ての商業・オフィスビルを建設していることなどから、前年より68万円も上昇した。横浜、川崎以外では大和税務署管内の「海老名駅東口駅前通り」（プラス

4.4%、71万円)の健闘が目立った。同駅周辺では、小田急電鉄が25年度までに分譲マンションやオフィスビル、商業施設を合わせた大規模な再開発を進めることから、人口流入を見込んで不動産投資が活発化している。

上昇は14都道府県 地方の中核都市も

都道府県別では、本県をはじめ東京、大阪、愛知など14都道府県の標準宅地の対前年平均変動率が上昇。昨年の10都道府県に北海道、広島、福岡、熊本が加わり、地方の中核都市でも回復傾向が鮮明となった。昨年3位だった東京は0.8ポイント上昇してプラス2.9%となり、トップに返り咲いた。4年連続上昇の愛知は1.5%、大阪は1.0%のプラス。いずれも金融緩和で不動産向け投資が拡大したことや、中国人の「爆買い」に代表される訪日外国人の増加を見込んだ店舗・ホテル需要の高まりなどが影響したと見られる。東京は20年に予定されている“東京五輪効果”も出てきた。

昨年1位だった宮城はプラス2.5%、2位だった福島は同2.3%で上昇率は変わらなかったが、東京が伸びたため、それぞれ1位ずつ後退した。東日本大震災から5年たった今も、宮城には復興事業で企業が進出し、福島では東京電力福島第一原発事故で避難した人々の住宅需要が



最高路線価日本一の座を31年連続で維持する「鳩居堂」前の銀座中央通り=東京都中央区

2016年県内税務署別最高路線価(対前年変動率順)

順位	税務署名	所在地	価格 (万円/m ²)	変動率
1	川崎南	川崎市川崎区駅前本町 川崎駅東口広場通り	280	12.9
2	横浜中	横浜市西区南幸1丁目 横浜駅西口バスターミナル前通り	781	9.5
3	神奈川	横浜市神奈川区鶴屋町2丁目 市道高島台107号線(鶴屋橋北側)	146	9.0
4	鶴見	横浜市鶴見区鶴見中央1丁目 鶴見駅東口広場	83	5.1
5	鎌倉	鎌倉市小町1丁目 鎌倉駅東口駅前通り	110	4.8
6	保土ヶ谷	横浜市旭区二俣川1丁目 厚木街道	46	4.5
	川崎西	川崎市麻生区上麻生1丁目 リリエンヌ通り	92	4.5
8	大和	海老名市中央1丁目 海老名駅東口駅前通り	71	4.4
9	横浜南	横浜市港南区上大岡西1丁目 鎌倉街道	129	4.0
10	戸塚	横浜市戸塚区戸塚町 戸塚駅西口駅前通り	106	3.9
11	川崎北	川崎市高津区溝口1丁目 溝口駅前広場通り	136	3.8
12	緑	横浜市青葉区美しが丘1丁目 たまプラーザ駅前通り	112	3.7
13	相模原	相模原市南区相模大野3丁目 相模大野駅北口駅前広場通り	84	1.2
14	藤沢	藤沢市南藤沢 藤沢駅南口広場通り	115	0.9
15	横須賀	横須賀市若松町2丁目 横須賀中央駅前通り	72	0.0
	平塚	平塚市紅谷町 平塚駅北口広場通り	67	0.0
	小田原	小田原市栄町1丁目 小田原駅東口広場通り	67	0.0
	厚木	厚木市中町2丁目 本厚木駅北口広場通り	76	0.0

続き、地価を押し上げているという。同事故の避難指示区域は算定が困難として、今年も路線価が「ゼロ」とされた。路線価上昇には影の部分があることも、忘れてはならない。

全国25都市で上昇 日本一は鳩居堂前

都道府県庁所在地のうち、最高路線価が上昇したところは、千葉、甲府、大分、熊本が新たに加わり25都市になった。東京23区や名古屋、訪日外国人が多い京都、金沢、福岡など10都市でプラス10%を突破。下落は昨年より7都市減って5都市となる一方、青森、秋田、鳥取ではマイナス幅が拡大し、下落率が3%を超えた。少子高齢化が進む中、産業の少ない地域では仕事を求めて若者が離れるだけでなく、リタイアした高齢者が地元に戻らず利便性の高い都心のマンションに居住するケースも増え、大都市圏への一極集中が強まっている。

最高路線価日本一は、東京都中央区銀座5丁目の文具店「鳩居堂」前の銀座中央通りで、昨年より18.7%アップし、1平方メートル当たり3200万円となった。31年連続の日本一。1992年には3650万円の最高価格を付けたが、バブル崩壊で97年には3分の1以下の1136万円まで下がった。その後、値を戻し、近年の「爆買い」、ブームでミニバブルの様相を呈している。周辺も軒並み18%前後の高い伸びを示し、1階店舗では坪当たり賃料が月30万円になることも珍しくないと言われる。4年後の東京五輪を見据えて再開発も目白押しで、92年につけた最高価格の更新も射程距離に入ってきた。

▽路線価

主要道路に面した土地1平方メートル当たりの1月1日時点の評価額で、相続税や贈与税の税額計算の基準になる。商業地や住宅地などさまざまな土地を含む「標準宅地」(全国約33万6000地点、県内約2万2000地点)について、国土交通省が3月に発表する公示地価をベースに、売買実例や不動産鑑定士の意見を踏まえて評価基準額を算定。それを基に各路線の価格を決める。同一地点の評価額は、公示地価の約8割の水準とされる。

「日本遺産」に伊勢原、鎌倉、横須賀市 文化・伝統語るストーリーで観光振興

文化庁が認定する2016年度の「日本遺産」に、県内から伊勢原、鎌倉、横須賀の各市が申請した計3件の“ストーリー”が選ばれた。それぞれのストーリーを構成する文化財を「面」として活用・発信することで、国内外の観光客が増加するなど地域の活性化が期待される。伊勢原市は「県内第4の国際観光地」、鎌倉市は世界遺産登録の再挑戦を目指しているが、日本遺産認定はその“呼び水”となるか？

世界遺産登録や文化財指定などと違い、日本遺産認定は登録・指定・認定された文化財の価値づけや保護を狙いとするものではない。そのために市町村が地域の歴史的魅力や特色を通じて、わが国の文化・伝統を語るストーリーを作成し、文化庁が審査・認定する形式を取った。第1回の15年度は全国で18件、16年度は19件が認定された。20年度に100件まで増やすことになっている。県内からの認定は16年度が初めて。

伊勢原市のストーリーは「江戸庶民の信仰と行楽の地～巨大な木太刀を担いで『大山詣り』」。同市によると、大山詣(まいり)はトビなどの職人たちが巨大な木太刀を江戸から担いで運び、滝で身を清めてから奉納と山頂を目指す、他に例を見ない庶民参拝だった。そうした姿は歌舞伎や浮世絵に取り上げられ、また手形が不要な小旅行だったことから人々の関心呼び、江戸の人口が100万人だったころ、年間20万人もの参拝者が訪れた。

ストーリーの構成文化財は山岳信仰の地である大山(標高1252[㍎])をはじめ、大山寺、阿夫利神社、納め太刀、滝ごりで使われた滝、大山や大山詣りの様子が描かれた浮世絵、参道沿いに建てられ独特の景観を形づくる宿坊、精進料理が起源の豆腐料理など17件。大山詣りは今も先導師たちによって受け継がれている。山頂に立って眼下を眺めると、大山にあこがれた先人の思いと満足を体感できるという。

『いざ、鎌倉』～歴史と文化が描くモザイク画のまちへ～と、源頼朝や鎌倉幕府だけに頼らないことを“宣言”したのは鎌倉市。自然と一体となった中世以来の社寺が醸し出す雰囲気の中に、各時代の建築や土木遺構、里見弴や久米正雄ら鎌倉文士といわれた作家らが残した芸術・文化、地域に根付く生



鎌倉市のストーリーの構成文化財に含まれる
若宮大路の中心を貫く段葛

業や行事などさまざまな要素が、まるでモザイク画のように組み合わせられた“特別なまち”であることを強調した。

ストーリーの構成文化財は鶴岡八幡宮(国史跡、国重文など)、その参道である若宮大路(国史跡、国重文)、「露座の大仏」として知られる鎌倉大仏(国史跡、国宝)など社寺関連を中心に54件。中世に鎌倉の内外を結ぶ交通路として造られた朝夷奈切通(国史跡)や化粧坂(同)、旧前田侯爵家鎌倉別邸を活用した鎌倉文学館(国登録有形文化財)、鎌倉文士の邸宅跡やゆかりの「ぼんぼり祭」、名産品の鎌倉彫なども含め、モザイク画の裏付けとした。

旧軍港都市の呉(広島県)、佐世保(長崎県)、舞鶴(京都府)各市とともに共同申請し、認定された横須賀市のストーリーは「鎮守府 横須賀・呉・佐世保・舞鶴～日本近代化の躍動を体感できるまち」。明治期に海防力を備えるため、国家プロジェクトによって農漁村から一足飛びに軍港都市になった4市に、水道や鉄道などのインフラ整備、製鉄、造船などの面から近代化にスポットを当てた。100年以上が経過した現在も、現役の施設があるという。

ストーリーの構成文化財は計84件で、うち横須賀は16件。旧横須賀鎮守府庁舎をはじめ猿島砲台跡(国史跡)、東京湾第三海堡(かいほ)構造物(同市指定有形文化財)など旧軍関連施設のほか、旧横須賀海軍工廠の前身の横須賀製鉄所(1865年創設)で使われていたスチームハンマー(国重文)なども含まれている。このスチームハンマーはオランダから輸入され、艦船の建造・修理に使われた。日本の近代造船の第一歩を示す重要な産業遺産でもある。

氷川丸100歳まで公開へ

海上保存、初の国重文に指定

横浜港で“余生”を過ごす貨客船「氷川丸」が、国の重要文化財に指定された。海上に保存されている船舶では初の重文指定で、同港のシンボルとして知名度や集客力が高まることが期待される。同船は第二次大戦を挟んで横浜～北米シアトル航路で活躍し、その優美な姿から「北太平洋の女王」と呼ばれた。「わが国の海運史の生き証人」でもあることから、所有者の日本郵船をはじめ海運・港湾関係者は「100歳を迎える2030年まで保存・公開を続けたい」としている。

氷川丸の国重文指定は、今年3月に国の文化審議会が文部科学相に答申し、8月に官報告示されて正式発効した。航海日誌など記録類8点と図面類455点も、価値を補完する資料として「附（ついたり）指定」された。戦中・戦後に病院船や復員船としても使われた数奇な運命、大型ディーゼル機関の搭載やアール・デコ様式のインテリアなど、造船・工芸技術上の価値が評価された。同船はこれに先立って、2003年に横浜市の有形文化財にも指定されている。

日本郵船歴史博物館などによると、氷川丸は1930年に横浜船渠（三菱重工業横浜製作所の前身）で建造された。総トン数11,622^{トン}で、全長163.3^{メートル}、全幅20.1^{メートル}。当時の最新鋭大型ディーゼル機関を搭載し、水密区画配置など先進の安全性を誇っていた。一等公室にはフランス人デザイナーによるアール・デコ様式の内装が施され、大戦前には秩父宮ご夫妻、喜劇王チャーリー・チャップリンら延べ約1万人が乗船した。

戦中は政府徴用船や海軍特設病院船となり、戦地で3回も触雷したが、日本郵船の大型船としては唯一沈没を免れた。戦後は引き続き病院船のまま復員輸送業務に従事。1947年に復元工事が行われて貨客船に戻り、国内航路定期船、後に外航不定期船となった。51年からはシアトル、ニューヨークおよび欧州航路定期船に就航。53年には内装をアメリカンスタイルに改装し、シアトル航路に復帰して、フルブ



海上に保存されている船舶では初めて国重文に指定された氷川丸

ライト留学生ら延べ約1万6000人を輸送した。

氷川丸は1960年に船齢が30年に達し、同年10月にシアトル、バンクーバーから神戸に帰港した後、係留地の横浜への回航を最後に第一線から退いた。太平洋横断回数は254回、延べ乗船客数は2万5000人余りに上る。引退後は横浜港の山下公園前に係留され、市民や観光客に親しまれてきたが、運営母体の氷川丸マリンタワー株式会社の解散に伴い、2006年に日本郵船に運営を移管。08年に「日本郵船氷川丸」としてリニューアルオープンした。

国重文指定を受けて、日本郵船は2億円超を拠出し、建造100周年の2030年に向けて氷川丸を保存活用していく方針を表明した。同社は氷川丸の「100歳までの基本計画」を策定済みで、通常の修繕費（年間約4000万円）に拠出金を上乗せして、重文にふさわしい船として保存活用するための実施計画を練り、実行に移す。重文指定により、国から補助金も支出されるので、保存策のさらなる充実も期待できそうだ。

日本郵船は国重文指定を記念して、12月25日まで横浜市中区の日本郵船歴史博物館で「まるごと氷川丸展」を開催している。建造時のコーナーでは、船内装飾のデザインコンペの応募作品を公開し、採用された仏マルク・シモン社のアール・デコ様式の特徴を解説。戦中・戦後のコーナーでは、病院船に改装した時の甲板部記録簿、引き揚げ者の感謝の言葉や日本再建への決意をつづった「氷川丸に残す書」などを展示している。

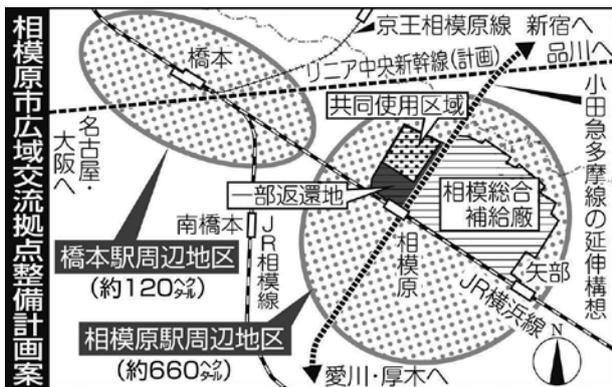
県内

JR相模原、橋本駅周辺開発に600億円

相模原市はJR相模原駅周辺と橋本駅周辺を一体的に開発する「広域交流拠点」の具体的な整備計画案をまとめ、市が主体となって行う土地区画整理事業と道路整備事業で計約600億円の事業費を見込んでいることを明らかにした。市は2017年度に個別事業の事業評価を行い、18年度中の都市計画決定を経て20年度の着工を目指すという。

計画案では、相模原駅を中心とする約660㌔と、橋本駅を中心とする約120㌔を対象地域に設定。相模原

駅周辺地区では小田急多摩線の同駅への延伸を前提に、リニア中央新幹線が開業する27年までに在日米陸軍相模総合補給廠の一部返還地約17㌔を優先的に整備し、大規模商業施設や国際コンベンション施設、宿泊施設、オフィス、美術館、行政施設を集積するとしている。



県内

東部方面線開業遅れ 用地取得が難航

相模鉄道とJR、東急電鉄が相互直通運転を行う神奈川東部方面線の開業時期について、整備主体の鉄道建設・運輸施設整備支援機構(横浜市中区)などは8月26日、相鉄・JR直通線が現行計画の2018年度内から19年度下期に、相鉄・東急直通線が同じく19年4月から22年度下期にずれ込む、と発表した。同方面線事業の計画変更は2回目。

同機構などによると、用地取得の難航に加え、安全対策設備の検討に時間を要した。さらに相鉄・東急直通線については想定よりも地盤が軟弱で補助工事が必要になったという。建設費も現行計画の2739億円から4022億円に増加する見通し。

全国

「ビフォーアフター」提訴 建設会社が追加工事費請求

建築士が「匠」として出演し家を改修するテレビ番組「大改造!! 劇的ビフォーアフター」で追加工事費が膨らみ、代金が未払いだとして、工事を担当し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や東京都の番組制作会社、名古屋市の建築設計会社などに約2900万円

の損害賠償を求め名古屋地裁に提訴した。

訴状によると、改修したのは2014年7月に放送された岐阜市の住宅。当初の改修費は約2200万円の予定だったが、建築士や制作会社から追加工事を指示され、さらに約2700万円増えた。

県内

「震度6弱」予測 横浜は81%

今後30年間に震度6弱以上の揺れに見舞われる確率が、横浜市は81%に上ることが政府・地震調査委員会が公表した全国地震動予測地図で分かった。都道府県庁所在地別では、千葉市の85%に次いで全国で2番目に高い。切迫性が指摘される首都直下地震や南海トラフ巨大地震で大きな揺れが予想される上、地盤が悪く揺れが増幅しやすいことが影響した。

予測地図の公開は2014年12月以来。今回の16年版は、15年に行われた関東地域の活断層評価などの成果や新たな知見を加味し、熊本地震の前だった今年1月1日を基準に改めて確率を算出した。

県内

空き家解消に妙手 相模原市が市税徴収部門と連携

長年住宅が利用されないまま放置され、地域の衛生環境悪化などの問題を引き起こす「空き家問題」の解消に向け、相模原市は市税徴収の手法を使った取り組みをスタートさせた。これまでに住宅所有者が死亡して放置された空き家を、この手法で2件解決。市は高齢化の進展で、今後同様の事例が増えるとみており、

「空き家問題を解決する手段の一つとして有効」と強調している。



県内

川崎市、本年度に空き家対策計画策定

昨年5月の空き家対策特別措置法全面施行を受け、川崎市は対策計画を本年度に策定する。市内では不動産の市場流通性が高く、空き家は他都市より少ないものの、今後の高齢化や世帯数減少をにらみ、住宅流通や利活用の促進など予防策に重点を置いた計画をまとめていく方向だ。

大学教授や弁護士、不動産鑑定士ら12人で構成する「市空家等対策協議会」は年度内に空き家対策計画(期間は5年間)を策定し、来春から市が計画に基づき対策を講じることを確認した。

住宅土地統計調査によると、市内の空き家は2013年で7万8500戸あり、

10年間で9000戸以上増えた。賃貸と売却用を除く長期不在の住宅は1万3600戸ある。ただ、総戸数に占める空き家率は10.4%で全国平均の13.5%より低く、長期不在の住宅の比率も1.8%と全国の5.3%を下回っている。

県内

墓地設置に新基準 海老名市が条例規則改正

海老名市の宗教法人が霊園開発を計画して住民が反発している問題で、海老名市は墓地経営許可条例の規則を一部改正した。改正された規則は「市墓地等の経営の許可等に関する条例施行規則」で施行は6月1日付。改正項目は、これまで学校や病院、児童・老人施設などから110m以上の距離としていた設置場所の基準に、「居住建物から50m」以上離れる範囲を追加した。これにより現行計画での霊園建設は難しくなった。

霊園計画は、相模鉄道が54年前から開発した大規模団地「国分寺台団地」に隣接した同市大谷南5丁目に、約9700平方mの土地を買収し造成、

約2200基の墓を建設するとしたもの。

計画が明らかになった26年夏から地元説明会など開催されたが、住環境の悪化や工事に伴う安全面などで住民側の反発は強く、地元周辺住民が市議会に提出した中止を求める陳情は今年2月、賛成多数で了承された。これを受けて住民が5月中旬、規制強化を陳情していた。



県内

川崎市営住宅 定期借家制度を検討

川崎市は本年度、入居者構成の高齢化が進む市営住宅について、若年層の入居促進を図るために定期借家制度の導入を検討する。入居できる期間を定め入退去を図ることで若年者を増やし、コミュニティー活性化につなげる。現在、市営住宅の60歳以上の割合は54%に上る。

6月市議会本会議での一般質問に対し、金子督まちづくり局長は「入居募集で若年世帯向けの申し込み区

分を設けてきたが、今後、定期借家制度を含め、さらなる若年世帯の入居促進に資する仕組みを検討する」と述べた。

今後、定期借家期間や期間が終了した時点で延長を認めるケースなどの制度の中身を詰めていく。公園や子育て関連施設が周辺にある市営住宅などを選び、募集枠の一部を充てることも考えられるという。

全国

地価上昇 1減の88地点

国土交通省が8月26日に発表した三大都市圏と主な地方都市の四半期ごとの地価動向報告(7月1日時点)で、商業地と住宅地の計100地点のうち88地点が上昇した。上昇は4月1日時点の前回調査より1地点減った。

東京都内の「上野」や「渋谷」などで伸び率が縮小。これまで上昇していた横浜市の「元町」など2地点が横ばいに転じるなど、東京圏での鈍化が目立った。

全国

地震保険加入 初の60%超

損害保険各社でつくる損害保険料率算出機構は8月、2015年度に火災保険を新規契約した人のうち、地震保険にも加入した割合(付帯率)が前年度比0.9ポイント増の60.2%だったと発表した。初めて60%を超え、調査を始めた01年度以降の最高を更新した。今年4月の熊本地震では熊本県などで甚大な被害が出ており、付帯率は16年度以降も、九州を中心にさらに上昇する可能性がある。15年度は、愛知、沖縄両県を除く45都道府県で付帯率が上昇した。

CASE 34 重要事項説明にかかる実務上の注意点

重要事項説明書及びその説明は、不動産の購入、賃借をしようとしている者がその不動産の契約を締結するか否かの判断に際しての拠り所となるものです。したがって、重要事項説明書には、**契約の判断に必要な情報**がもれなく記載されている必要があります。

宅建業法は、重要事項説明書に記載すべき最低限の事項を35条に列挙し、さらに47条一号では、宅建業者が売主の告知や調査の過程において知った事項のうち、買主等になるようとする者（以下、「買主等」という。）の取引の判断に重要な影響を及ぼすこととなる事項の説明を義務付けています。

1. 質問を受けた事項の説明義務

説明すべき事項は、宅建業法35条、47条一号で定められた事項だけではありません。買主等から質問を受けた事項については、宅建業法上の説明事項以外のものであっても説明する義務があります。質問の内容が別途確認を必要とするものは確認の上で、確認のできない事項であるときには理由を示してその旨を説明することが必要です。質問事項は、買主等にとっての“特に重要な事項”であることが多いので注意します。

2. 通常の調査範囲を超える調査依頼と説明義務

買主等から宅建業者の通常の調査の範囲を超える特段の調査依頼を受けることがあります。本来、宅建業者に調査義務がない事項であっても、宅建業者がその調査依頼を承諾したときには、宅建業者の調査範囲を超えるものであっても調査・確認の上で説明する義務が生じます。例えば、「軟弱地盤でないかどうか確認しておいてほしい」「シロアリの被害がないかどうか確認しておいてほしい」と依頼があり、「分かりました」と承諾した場合、本来は調査義務のない軟弱地盤の有無やシロアリ被害の有無に関する瑕疵調査義務が生じます。

“安請け合い”しないように注意します。

宅建(媒介)業者の調査には限界があります。媒介業者に求められる通常の調査の範囲を超える調査の依頼を受けたときには、媒介業者としてできる調査範囲・方法を説明して、その範囲での確認になることの理解を得ておくことが必要です。建物等の専門家でない媒介業者は、表面に表れていない瑕疵^{かし}について発見することは困難であることを理解してもらいます。そのうえで、軟弱地盤、シロアリ被害等の瑕疵の有無は、①専門家による調査が

必要であること、②費用が発生すること、③費用負担が生じること、④売主の承諾が必要であることを説明して、どこまでの調査を行うかを決めてもらいます。

3. 売主に対する物件状況の確認調査

媒介業者の調査には限界がありますので、調査が及ばない部分を補うために「物件状況報告書」を利用しています。媒介業者が、売主に対し、物件状況報告書を利用して瑕疵等に関する情報の開示を求めることは、媒介業者に求められている通常の調査義務の一つとして、物件の状況確認調査を行っていることとなります。

物件状況報告書に添付される「記入上のご注意」には次のようなことが記載されています。

①本書は重要な書類であり、記入漏れがないように正確に記入すること

②買主に知らせなかった瑕疵については、契約の定めにかかわらず、売主に損害賠償義務が発生し、トラブルになる場合があること

③買主が契約締結時に瑕疵の存在を知っていたときには、売主は責任を負う必要がないので、売主が知っている瑕疵はできるだけ正確に買主に伝えておくことが重要であること

物件状況報告書に記入を求めるときには、これらの記入上の注意点を十分に説明して、売主にとって重要な告知書面であることを理解させることが大事です。自分(売主)に不利な情報は開示したくない思いから過少申告のこともあります。必要に応じて追加質問等しながら正確な情報を開示するように誘導します。

なお、物件状況報告は売主の告知であり、告知された事項が媒介業者の調査義務から免除されるわけではないことに注意します。告知事項は現地調査において確認します。現地調査では、表面に表れている瑕疵等を見逃さないように不動産取引のプロの目で注意深く見る必要があります。

4. 基本調査を怠らない

取引物件の種別により必ず調査・確認が必要なものがあります。例えば、境界標の有無、境界トラブルの有無、越境物の有無、擁壁・建物等の検査済の有無、その他マンションにおける騒音トラブルの有無等は基本調査と考えて、確認を怠ることがないようにします。



委員会だより



支部通信

組織活性化委員会

組織活性化委員会の主な担当業務は①会員支援事業、②会員のための福利厚生事業、③組織チェックと建設的意見の発信となります。

設立初年度に当たります今年度は、会員の皆さま方への業務に係る支援事業と福利厚生事業に着手しました。一つは東京都本部の関連団体が全額出資している全日ラビー少額短期保険㈱と業務提携をして、「全日ラビー住まいの保険」を皆さまに広く紹介出来るようにしました。

設立初年度で2事業に着手

これは賃貸を中心に事業を行っておられる会員の皆さま方には新たな選択肢を提供できたものと思っております。今後、研修会や広報誌でPRしますので、どうぞご検討ください。

二つ目には会員の皆さまの福利厚生事業として、宿泊施設2カ所、検診施設2カ所と団体割引契約を締結しました。これは、申込時に会員であることを告げれば、割引が受けられるものです。宿泊施設につきましては、昨今、風評被害が出ている箱根町の支援につい

て、県から要望がありましたことに応えて、箱根町の施設と業務提携をしました。こちらも皆さまご活用いただければと思います。

発足して間もない当委員会ではありますが、どんな事でも結構です、皆さまからどんどんご提案をいただき、建設的意見を発信して、組織の活性化につなげていければと思っております。皆さまからの率直なご意見をお待ちしております。よろしくお願ひします。

組織活性化委員長 渡邊 昭

川崎支部

「マイナンバー」で第2回支部研修会

川崎支部本年度第2回研修会が平成28年6月6日(月)、エポック中原で開催されました。

研修会の講師には、特定社会保険労務士の洞澤研氏をお迎えし、「マイナンバーの基礎知識」～企業がとるべき行動と対応方法について～と題してご講演をいただきました。

本年1月のマイナンバー制度開始を踏まえ、「マイナンバーとはそもそもなにか」という基礎知識から不動産管理の実務的な留意点まで分かりやすく説明していただきました。個人情報保護のため配慮すべきことや、マイナンバーの適正な取り扱い方と、合わせて導入される法人番号



についても、職場での利用場面やそのメリットについて会員の皆さまには理解を深めていただけました。

湘南支部

藤沢市と空き家対策で協定調印

昨年施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」を受けて藤沢市も「基本方針」を打ち出し、不動産関係団体と協定を結ぶこととなりました。

去る5月23日(月)藤沢NDビルの会議室で、鈴木恒夫藤沢市長、(公社)全日本不動産協会神奈川本部湘南支部の佐野訓男支部長、(公社)神奈川県宅地建物取引業協会湘南支部の水落雄一支部長の三者出席のもと、おのおの協定書に調印がなされ



ました。市長と各支部長よりあいさつがあり、今後の空き家問題の課題・対策についての話がありましたが、現存する空き家の問題もさることながら、全日佐野支部長が空き家の発生を予防する対策の重要性について触れたことは印象的でした。

その後朝日新聞社、神奈川新聞社の記者による、今後の具体的施策、もたらされる効果などについての踏み込んだ質疑があり、全国的な社会問題であるが故の関心の高さを感じました。

スタートしたばかりの空き家対策の取り組みですが、今回の協定調印式を単なるセレモニー、概念の提唱に終わらせず、今後の具体的事業の向上を目指していくことが、重要であると感じています。

2020東京オリンピックまでに会員を2500社に——4年後へ向けて組織の強化を確認したことし5月の定時総会。全日神奈川県本部の活動の盛り上がりを支えているのが各支部の頑張りです。広報誌「全日かながわ」でも、毎号支部や委員会の活動を伝えています。その中で地域との関わりを強め、より身近な存在として“ラビーちゃんの全日かながわ”を広めようと活動しているのが「少年サッカー横浜支部杯」と会員社もバックアップする「スポーツチャンバラ」。この夏も、少年たちの元気な声を聞くことができました。

第5回ジュニアサッカー大会横浜支部杯 過去最多のチーム参加に



全力を尽くした試合の後の記念撮影。3位までのチームにはメダルや賞状、賞金も

2年前の開催から今回で第5回を迎えたジュニアサッカー大会横浜支部杯。夏の大会としてすっかりなじんだ泉区和泉町のクーバー・フットボールパーク横浜ゆめが丘コートで7月27日開催した。昨年夏、第3回のU-10クラス4チーム、U-12クラス5チームの計9チームを大きく上回るU-10が5、U-12は倍の10チームがエントリーし、過去最多の参加数となった。

応援の保護者、コーチ含め230人を超える参加・来場者で、毎回参加しているマスコットのラビー

ちゃんも人気の的。保護者たちはゲームが行われている8分間、コート3面の間を、慌ただしくコーチと共に右往左往、一喜一憂して「上がれ、早く～！」などと大きな声援をあげていた。

今回はU-10の全チームが初出場、各チームともお互いの実力は「未知数」。また、原則8チーム枠に10チームが参加希望を出してきたU-12では、AとBブロックに分けて戦い、各ブロックの順位同士で順位を決める方式を採用。特徴的だったのは、横浜を基盤

とするJ3リーグの下部組織でもあるYSCCのエントリー。さすがと思わせる動きを見せてくれたが、結果は5位となり、「次の大会では絶対リベンジする」と熱く宣言。

また、やはり初出場の横浜コリアSCは、他チームに比べ大柄の選手を擁し、ボールをカットしてからの速攻や鋭いシュートなど、赤のユニホームで圧倒するパワーを見つけた。

目立ったのは田中莉子さん(4年生)や小川春咲さん(6年生)ら女子プレイヤーの活躍。得点に絡む、男子に負けない動きを見せていた。

大会運営担当の秋山有史さんは「確実にレベルが上がってきており、将来の夢として、この全日サッカー大会の出場者からJリーグやなでしこリーグのプロ選手が出るとうれいですね」と語った。

第6回の冬期大会は横浜ジョイナス屋上で開催する予定です。大いなる覇者よ集え！

《第5回大会の結果とコメント》

■U-10クラス(小学校3～4年生)		
優勝	柊形FWSCブラック(プライベートステージ)	初出場。試合後のあいさつ、礼儀もすばらしいチーム
準優勝	ジャガーズジュニア(エスク)	初出場。U-12優勝のジャガーズ弟分チーム
第3位	ガッツ(芳賀ホーム)	初出場
第4位	柊形FWSCイエロー(事務局推薦)	初出場
第5位	モトドラ(栄光ステート)	初出場

■U-12クラス(小学校5～6年生)		
優勝	ジャガーズ(エスク)	U-10でも優勝経験あり。2度目の優勝
準優勝	りんチェスターU(フォレストウェイブ)	U-10からの宿敵ジャガーズに今回も1-0で負け準優勝。
第3位	横浜コリアSC(アイズホーム)	初出場ながら圧倒的なパワーと巧みなパスワークで魅了してくれました
第4位	上寺尾N・F(ニューファースト)	前回4回大会ではU-10の優勝チーム。連覇を目指すも惜しくも4位
第5位	YSCC(ビタミンホーム)	今大会を盛り上げてくれたチーム。全チームが「打倒YSCC!」でした
第6位	NISSY'S(ウエスト商会)	チーム名変えて2度目の参加
第7位	チームさち(事務局推薦)	2度目の参加
第8位	KameX(エーハウス)	優勝ジャガーズに勝利するも8位
第9位	大越ファイターズ(ヴァルス)	第3回大会のU-10で準優勝
第10位	チームつかさ(日経土地)	2度目の参加

1分間一本勝負!

楽しく『スポチャン』熱戦250人



市民体育大会競技として参加がかない、盛況だった第21回大会

「え〜い!メン!」— “裂帛”^{れっぱく}の気合いが、平沼記念体育館にこだまして横浜市スポーツチャンバラ選手権大会が7月24日、開かれた。今回で21回を迎えたのを機に、平成28年度横浜市民体育大会競技として初めてのビッグ大会となった。

参加者は市民以外の50人に市民150人、運営スタッフ50人を加えて約250人。来賓・家族ら約100人も1分一本勝負を見守って声援を送っていた。

安全でルールが決められ楽しめるサムライスポーツとあって、小学生が70%を占める。最近の傾向としては大学生が増えていて、全国の大学でサークルが産声をあげ、毎年400人ほどの新規選手が登録されているという。それを反映してか、今大会にも女子やクラブ団体の参加が目立った。

開会式の後、選手全員でエアソフトの小太刀を手に、基本動作を繰り返し、市民個人戦とオープン個人戦で各級・段別に基本動作、部内競技(小太刀・長剣フリー・二刀)、部外競技(長剣両手・楯小太刀・楯長剣)の種目別に腕を競った。=優勝者・団体は別表

スポーツチャンバラ、略して『スポチャン』は、もともと横浜が発祥地で、1971年に田邊哲人さん(72)によって考案された。磯子区で不動産業を営む今大会の副会長・田邊賢一さんの父君だ。子どもから大人まで、世界60カ国に段級獲得者で40万人を超えるという。

8月21日にも横浜文化体育館で第42回全日本選手権(兼世界選手権代表選考会)が開催された。



子どもから大人まで技を競う

横浜市民体育大会兼マスターズ大会優勝者

部 門		優勝者	
区対抗団体戦	打突部門	港北区 A	
打突部門	小太刀	初心者体験	吉田 優美(南)
		9~10級	西郊 良海(西)
		5~8級	渡邊 修永(港北)
		1~4級	郡家 正明(港北)
	部内競技	初段	宮森 賢一(緑)
		二段以上	松本 晋和(港北)
長剣フリー	3~10級	竹田 慧吾(港南)	
	2級以上	伊織 奨悟(港北)	
	10級以上	原科 太一(保土ヶ谷)	
同部外競技	楯小太刀	8~10級	宮之前咲愛(磯子)
		4~7級	奥永 悟生(磯子)
	楯長剣	3級以上	中村 伸彦(港北)
		1~10級以上	縄田 寛希(保土ヶ谷)
基本動作部門	初心者体験	竹前 和彦(旭)	
	9~10級	西郊 良海(西)	
	7~8級	宮之前咲愛(磯子)	
	3~6級	渡邊 珠怜(港北)	
	1~2級	藤井 鳴海(栄)	
	初段	岸 紫緒里(港北)	
二段以上	原科 太一(保土ヶ谷)		

◆マスターズ大会

小太刀の部	男子	後藤 文隆(神奈川)
	女子	渡邊佐世子(港北)
部外競技の部	男子	伊藤 紀也(槍 中)
	女子	郡家まつ子(楯長剣 港北)

第21回横浜市選手権大会兼ハンディキャッパー交流大会優勝者

部 門		優勝者	
クラブチーム対抗戦	打突部門	文京スポチャンクラブ	
打突部門	小太刀	初心者体験	佐野 和希(八王子)
		9~10級	理崎 陽冴(秦野)
		6~8級	日吉 颯介(海老名)
		1~5級	河野 蒼馬(藤沢)
	部内競技	初段以上	大津 淳也(秦野)
		7~10級	石橋 稜大(藤沢)
長剣フリー	6級以上	舟橋 卓志(川崎)	
	10級以上	小山 雅史(文京区)	
	10級以上	森 海渡(横須賀)	
同部外競技	楯小太刀	8~10級	上原 加鈴(秦野)
		6~7級	鷺沼 凌麻(相模原)
	5級以上	西川 浩由(相模原)	
	楯長剣	10級以上	露崎 悟(相模原)
	短槍・短刀	10級以上	眞保 篤(横浜)
棒・杖	10級以上	西島 大地(藤沢)	
基本動作部門	初心者体験	宇野 元稀(秦野)	
	9~10級	福島 昌人(藤沢)	
	7~8級	上原広太郎(秦野)	
	4~6級	竹内 妃那(秦野)	
	1~3級	東郷 美樹(藤沢)	
	初段以上	加藤 巧(三郷市)	

小田原城



北条…秀吉…徳川 戦国史の回り舞台に

小田原駅から相模湾御幸の浜への道をお堀端通りに入ると間もなく右手前方にお堀が見えてくる。春は沿道の桜が堀端に映えて艶やかな風情を見せ、5月には戦国大名として5代95年にわたり関東に君臨、国づくりをした北条氏(後北条)をたたえる北條五代祭りが、武者行列の戦国絵巻を見せる。その前後にも梅まつり、小田原ちょうちん夏祭りとか何かと祭りが多い城下町だ。

北条、豊臣秀吉、そして徳川家康へと、目まぐるしく戦国武将たちが覇を競う戦いの舞台となった小田原城(国指定の史跡)。この夏、NHK大河ドラマ「真田丸」で、太閤秀吉が天下統一の“踏み絵”として出した群雄割拠の大名たちへの上洛要求に抗した4代北条氏政の姿が描かれた。

天正18(1590)年4月、軍神・上杉謙信、武田信玄の攻撃にも耐え、難攻不落といわれた城で、毛利水軍を含む21万もの豊臣軍に包囲され、氏政は家督を継いだ子氏直とともに3カ月余の籠城の末、開城する。初代早雲から約1世紀に及ぶ後北条氏は、ここに滅亡した。小田原城の南西3kmにある笠懸山に秀吉が陣取り、4月から80日間ほどで築いた“一夜城”は、北条勢の士気をそぎ開城を早めたことで歴史に名を残した。

天下人をおいても氏政を慢心、過信させた城郭は、父氏康、子氏直の代にわ

たって造り上げた広大な規模を誇るもの。詰め城(本丸)は現在の本丸天守閣とは東海道線を挟んで西の山側、城山にあったとされ、八幡山古郭東曲輪(くるわ=堀や石垣などで仕切られた区域)などの名と一部遺構が残る。

海岸にいたる城下町まで全域を土塁と空堀で取り囲んだ外郭は、総延長9kmに及ぶ広大なもので、この総構(そうがまえ、惣構とも)は後の豊臣大坂城のそれをしのぐ日本最大級の規模を誇っていた。

北条早雲の代には明応の東海大地震(1498年)、北条滅亡後の大久保氏忠隣による石垣と瓦で近世城郭に改修され、稲葉正則の代の駿豆大地震では、寛永20(1643)年に檣、天守新築、後期大久保氏の代では天明2年大地震で天守閣が傾き、石垣が崩れている。

明治3年に廃城、天守閣は解体され、売りに出された。城内に御用邸が落成、関東大震災では天守台と本丸、二の丸の石垣が崩落、戦後昭和35(1960)年には鉄筋コンクリートで、複合式層塔三重

4階の天守閣が再建された。元禄地震から3年後の宝永3(1706)年に修復された姿を再現している。

そして、ことし5月1日、56年ぶりに大改修、1年近くかけて耐震工事と屋根瓦・壁が修復され内部の展示施設もリニューアル、城の歴史にまつわる美術工芸品、甲冑など武具、発掘調査などをビジュアルに展覧、最上階の天守には、江戸時代に祭られていた武家の守護神・摩利支天像の安置空間も再現されている。

新装後に訪れた1日の来場者は約9000人と、以前の倍以上を記録した。

城内の一角に事務所を構えるNPO法人・小田原ガイド協会の堀池衛太郎会長は、「戦乱、地震などで幾度となく崩れては、また再建するという歴史を経て、いまの城があります。この地を掘れば遺構がまだまだ残っているのですが、発掘は上からという制限付き。幸い図面なども残されていて、再現ができませんでした」と、尽きない魅力を語ってくれた。

◆見どころ・アクセス

日本100名城選定。城址公園はお堀端通りから登城ルートの馬出門、銅(あかがね)門、常盤木門を経て本丸広場、天守閣をたどるコースが一般的。門の造り、石垣に彫られた文字、壁に開けられた矢や鉄砲用の狭間穴などエピソードが多い。天守閣入場料は大人500円、小中学生200円。ガイド協会☎0465-22-8800(予約1団体千円)

©JR東海道線、小田急線の小田原駅から徒歩10分。



神奈川県警からのお知らせ

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

更には、これらの違法営業に不動産業者が巻き込まれる事案も発生しています。

神奈川県警では、2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会等の世界的なスポーツイベントの開催に伴い、この様な違法営業を撲滅し、県民及び来訪者の安全・安心の確保を目的として、県内全域の「繁華街・歓楽街の総合対策」を更に強化していきます。

全日本不動産協会神奈川県本部の会員の皆様におかれましては、不動産物件の契約及び更新等において、上記の様な事案に巻き込まれない様に注意して頂くとともに、業務時に何か不審な点に気づいた際は、警察に通報をお願いします。

〔契約書への追加条項案〕

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

近年、「メンズエステ」「リンパマッサージ」等と称して、健全なエステやマッサージを装い、実態は性的サービスを行う性風俗店が増加傾向にあります。

これまでは、繁華街・歓楽街に所在するビル等で看板を掲げて営業しているケースが目立っていましたが、最近では、繁華街・歓楽街に限らず、住宅街のマンション内において看板を掲げずに性風俗営業をしているケースが増加しており、業者と住民がトラブルとなる事案が発生しています。

神奈川県警では、2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会等の世界的なスポーツイベントの開催に伴い、この様な違法営業を撲滅し、県民及び来訪者の安全・安心の確保を目的とした総合対策を更に強化していきます。

全日本不動産協会神奈川県本部の会員の皆様におかれましては、不動産物件の契約及び更新等において、前記のような事案に巻き込まれないように使用目的をしっかりと確認して頂くとともに、業務時に何か不審な点に気づいた際には、警察に通報をお願いします。

義損金へのご協力ありがとうございました

熊本地震におきまして、犠牲になられた方々に謹んで哀悼の意を表しますとともに被災された皆様には心よりお見舞いを申し上げ、皆様の安全と一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

本県会員の皆様には義損金をお寄せいただき厚くお礼申し上げます。

お寄せいただきました義損金と当本部及び支部からの義損金合わせて400万円を総本部を通じて被災された皆様の支援に寄付させていただきました事をご報告いたします。ご協力いただきました会員の皆様には心より感謝申し上げます。

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
本部長 秋山 始



平成28年6月～8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
H28.6	(1)29486	(株) UNIQUE HOMES	錦邊 真美	鎌倉市二階堂773-12	0467-40-6358	湘南支部
	(1)29487	(株) プロセスイノベーション	杉山 雅彦	横浜市中区不老町1丁目2-1	045-305-6591	横浜支部
	(1)29490	(株) アークリー	島村 信生	横浜市港北区鳥山町1094番地	045-474-5933	横浜支部
	(1)29367	(株) GMコーポレーション	坂元 孝弘	川崎市幸区南加瀬4丁目13-29 ポルテーゼ橋本205号	044-280-6207	川崎支部
	(1)29504	(株) A L B A	小川 光紀	横浜市中区扇町1丁目1-25 ギンガビル5F 509号	045-550-3714	横浜支部
H28.7	(1)29481	(株) Peace Beautiful	岸野 和美	海老名市東柏ヶ谷2丁目24-4	046-234-8888	県央支部
	(1)29502	(株) マツモトホーム	高麗 史朗	相模原市緑区二本松3丁目45-9	042-770-5046	相模原支部
	(1)29439	大翔(株)	佐藤 正明	茅ヶ崎市中海岸2丁目1-42 ローズガーデン茅ヶ崎101号	0467-84-9118	湘南支部
	(1)29493	(株) アークル	吉川 直美	横浜市西区花咲町5丁目131-5 ストーク桜木町203号	045-241-6390	横浜支部
	(1)29508	(株) アークラス	瀬戸川 巖	横浜市港北区岸根町540-4-1B	045-594-7656	横浜支部
	(1)29509	リフォームサービス(株)	岩崎 正	横浜市旭区市沢町870-59	045-373-1722	横浜支部
	(1)29516	(株) アールーム	青木 諒	大和市深見台4丁目6-14	046-207-7703	県央支部
	(1)29517	エルマーノ(株)	山本 和夫	横浜市青葉区つつじが丘36-7-4階	045-988-5701	横浜支部
	(1)29519	ケセラセラホームサポート 齋藤岳志	齋藤 岳志	横浜市南区南吉田町2丁目28-1 ホーユウパレス吉野町303号	045-550-3204	横浜支部
	(1)29521	(有)金沢ケア・サービス	石河 幾久雄	横浜市金沢区谷津町157番地	045-350-4788	横浜支部
	(1)29528	(同)あなたの住まい不動産	阿部 誠二	横浜市西区南浅間町30-8-3階	045-294-3329	横浜支部
	(1)29529	日本D I D(株)	松本 洋三	横浜市港北区新横浜3丁目8-8 日総第16ビル6階	045-534-8117	横浜支部
	(1)29531	(株) スターンドアーズ	飯塚 俊幸	横浜市西区高島2丁目11-2 スカイメナー横浜505号	045-534-8420	横浜支部
	(1)29533	(株) トラストホーム	丹羽 守	横浜市港南区日野南5丁目25-14-1階	045-844-2669	横浜支部
	(1)29527	TO不動産(株)	小川 高広	相模原市中央区淵野辺1丁目1-10	042-711-7213	相模原支部
	(1)29522	(株) エーアイコーポレーション	矢嶋 伸之	川崎市中原区小杉町3丁目2-4-405号	044-819-4395	川崎支部
(1)29535	(株) かなた建築工房	奇 博司	横浜市港北区大倉山3丁目5-11 大倉山集合住宅H号室	045-531-1685	横浜支部	
(1)29537	内田設計企画(株)	辻 猛	横浜市旭区白根7丁目31-16	045-442-3922	横浜支部	
H28.8	(1)29524	シンエイ興産(株)	遠藤 光二	横浜市神奈川区沢渡2-1	045-548-6590	横浜支部
	(1)29538	フランクサービス(株)	森田 梨沙	相模原市南区相模大野8丁目3-10ツルマビル	042-705-4300	相模原支部
	(1)29541	trust plus(株)	小畑 元力	横浜市神奈川区大口仲町173-12-103	045-294-3269	横浜支部
	(1)29546	(株) オクト	楠本 八須子	横浜市青葉区梅が丘36-87	045-972-1254	横浜支部
	(1)29547	(株) スマホーム	金 鍾有	横浜市中区長者町5丁目59江利川ビル201号	045-315-4601	横浜支部
	(1)29548	(有)マイ・プランニング	宍倉 大治	横浜市金沢区福浦2丁目13-33	045-790-1501	横浜支部
	(1)29550	(株) アレイ	並木 宏之	横浜市青葉区美しが丘2丁目40-35	045-903-6354	横浜支部
	(1)29542	(株) ライズ	椿 克洋	相模原市南区相南1丁目22-24 アステール1階	042-856-5777	相模原支部
	(1)29552	(株) VILLA	竹田 裕紀	川崎市高津区久本3丁目9-6 リンクスビル403号	050-6866-3773	川崎支部
	(1)29559	(株) ロタ	藪内 祥孝	横浜市西区浅間町4丁目334-6	045-317-7631	横浜支部
(1)29571	(株) ハウスポート横浜	全並 進	横浜市港南区日野南2丁目2-12	045-836-1212	横浜支部	

広報委員のつぶやき

そろそろ秋の気配も近づいていますね。食欲の秋、スポーツの秋、皆さんにも自分なりの秋のイメージがあるかと思いますが、私の秋はマラソンシーズンのスタートとなります。

9月末の群馬県の様名湖マラソンを皮切りに10月は東京夢舞マラソン、アクアラインマラソン、11月はさいたま

国際マラソン、栃木県の大田原マラソン、そして12月は湘南国際マラソンと、年内6本のフルマラソンにエントリーしています。

シーズン前半の年内で6本は初のチャレンジとなりますが、子供やスタッフに何かを教えるというより、チャレンジする姿を見せて何かを感じ

てもらいたいと思っています。

けがをしないように、仕事にスポーツに頑張っていきたいと思います。《健康が全てではない、しかし健康を失うと全てを失う》。皆さんも生き生きとした毎日が過ごせますように祈ってます。

(早瀬)

平成28年度 宅地建物取引士法定講習日程のご案内

平成28年度日程

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

全日本不動産協会神奈川県本部会員のみなさまへ



たよれる街の法律家

行政書士がお役にたちます!

行政書士は、各種許認可・登録申請、遺言書の作成や相続のお手続、様々な契約・届出等の相談から書類作成までサポートしています。

- 🐾 宅建免許
- 🐾 法人設立
- 🐾 農地転用・開発行為
- 🐾 各種契約書
- 🐾 借地・借家
- 🐾 土地利用
- 🐾 建設業許可
- 🐾 相続
- 🐾 入管・帰化
- 🐾 風俗営業許可
- 🐾 交通事故
- 🐾 成年後見
- 🐾 内容証明
- 🐾 クーリングオフ

行政書士には法律で『守秘義務』が課されていますので、安心いただけます。



column

『空家をとりにまく法律』

全国約820万戸(平成25年総務省)、7~8軒に1軒が空家というなか、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27年5月26日施行され、空家対策が本格的にスタートしました。国が定めたガイドラインにしたがい、市町村が「空家対策計画」を作成・実施、都道府県は市町村をサポートします。市町村による立ち入り調査やデータベース(台帳等)の利用が可能となり、「特定空家」と判定されると固定資産税(平成28年度より)の住宅用地特例の適用外となります。また、空家の発生原因の過半数が「相続」といわれています。会員のみなさまには、相続を取り扱う行政書士の相談に乗っていただくと幸いです。

(神奈川県行政書士会は、横浜市と「空家等対策に関する協定」を締結するなど、空家問題に積極的に取り組んでいます。)



日本行政書士会連合会 公益社団法人 全日本不動産協会

お問い合わせ、ご相談はお気軽に...



神奈川県行政書士会

〒231-0023

神奈川県横浜市中区山下町2番地 産業貿易センタービル 7F

TEL 045-641-0739 fax 045-641-5027

<http://www.kana-gyosei.or.jp/>

神奈川県行政書士会

検索

