全日
かながわ
夏 2019 No.142 号
KANAGAWA
2019（令和元）年6月20日発行
Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

TOP ARTICLE

第47回 定時総会・2019年度年次大会

支部長就任のごあいさつ

三笠公園

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
2019 No.142

CONTENTS

3 全日かながわ 多士済済
令和元年定時総会
——本部長　秋山　始

4 TOP ARTICLE
第47回 定時総会
2019年度年次大会

6 支部長就任のごあいさつ

8 不動産取引の現場から
——信和住建（株）　代表取締役 上水 俊哉（川崎支部）

9 不動産取引 一問一答
新しい省エネ住宅「ZEH（ゼッチ）」について知る

10 支部通信——横浜・横須賀・西湘・川崎・湘南・県央・相模原

12 活気みなぎる スポーツチャンバラ

13 EXPRESS
2019年 県内公示地価
住宅地２年連続上昇　三浦や県西部は下落

14 新入会員名簿／組織広報委員のつぶやき

15 2019年度　宅地建物取引士法定講習日程のご案内

発行日　2019（令和元）年6月20日
発行人　秋　山　　始
編集人　大久保　光世
発　行　（公社）全日本不動産協会神奈川県本部
〒220-0004横浜市西区北幸1-11-15横浜STビル6F
TEL.045-324-2001

地球にやさしく

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

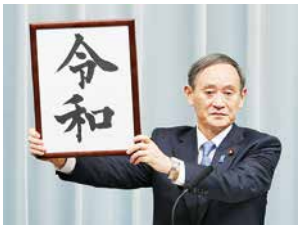
令和元年定時総会

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部　本部長
秋山　始

平成31年３月のある日の新聞記事に、今後５年程で通信や映像、家電や自動車、ものづくり等、世の中がＡＩの進化によって、激変するだろうと書いてありました。

そして４月１日、天平２年、今から1300年以上昔の歌宴から「令和」という新しい元号が降りてきました。この時間の慌ただしさと悠久さ、遙かなる歴史と近現代の未来との融合に心揺さぶられます。

ともあれ、来る令和の時代が、生きとし生ける人々に安穏な年月でありますように祈るばかりです。願わくば万葉人のように「天空を覆いとし、大地を敷物としてくつろぎ、ひざを寄せ合って酒杯を飛ばす」ようなおおらかな気分に浸ってみたく思います。



写真提供：共同通信社

さて、会員の皆様、２年間多大なお力添え、ありがとうございました。おかげさまをもちまして新しい時代を大過なく迎えることができ、令和元年５月24日、第47回定時総会の開催も迎えることができました。

今回の総会で役員の任期が満了し、新たな役員が代議員各位により決議され、その役員の多数のご賛同を頂き、引き続き下名が本部長を務めさせて頂くことになり、身が引き締まる思いであります。

本部長として４期目を迎え、かねてより会員各位にお示し致しております３つの重点指針**「組織基盤の強化」「公益事業の推進」「専門研修の充実」**を図り、会員心得**「公正・品位・規律・信頼・感謝」**の浸透を図ってまいります。

特に組織基盤の強化に関しましては、当本部の現状を踏まえた将来への施策として検討を進めて参りました「支部統合等の組織再編成の具現化」について、特別委員会を立ち上げ慎重に進めてまいります。また、総本部が前述のＡＩの進化も含め将来を見据え策定した**全日・中期ビジョン**の中のアクションプラン展開をも同様に検討し、具現化を図ってまいります。

更に研修を含む**会員支援事業の充実強化**のため、その役割を担う一般社団法人「**全国不動産協会（TRA）・神奈川県本部**」の立ち上げにつきましても他地方本部とともに鋭意進め、ＰＤＣＡがＰｌａｎ（計画）・Ｄｅｌａｙ（遅延）Ｃａｎｃｅｌ（中止）・Ａｐｏｌｏｇｙ（謝罪）

とならないよう十分に留意して進めてまいります。

人はなかなか変化を受入れにくいものと承知しておりますが、将来に向かい皆様揃って一歩ずつ前進してゆきましょう。

２年間、新執行部にご支援、ご協力をお願い申し上げます。

定時総会が終わって５月26日９時30分、私は神奈川県スポーツチャンバラ選手権大会開会式での挨拶のため、横須賀アリーナ体育館におりました。

この大会は、県本部と横浜支部が支援しており、毎年お招きいただいているものです。毎回大勢のチビちゃんたちが実に規律正しく、礼儀正しく、元気で、目を輝かせながら一心に打ち込んでいる姿に、ニッポンの将来がとても明るく感じられました。

彼らから更にたくさんの元気をもらって、一昨日の総会の疲れもすぐに吹き飛び、実に清々しい一日のスタートを切ることが出来ました。

また、今年は開会式にラビーちゃんも登場し、チャンバラの基本動作を披露して大いに大会を盛り上げ、会場全体に子どもたちの笑顔があふれておりました。

子どもたちの痛ましい悲惨な出来事が多い今日この頃、国（世界）の将来を背負って立つ彼らをしっかり守り、様々な角度から大いに支援してゆこうではありませんか。

第47回 定時総会 2019年度年次大会

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24日、横浜市中区山下町のホテル横浜ガーデンで第47回定時総会を全日本不動産政治連盟神奈川県本部（同）年次大会と同時開催し、県内7支部から代議員89人（年次大会は代議員87人）の過半数の出席・委任を得て、2018年度の事業活動報告・決算報告・監査報告と19年度の事業活動計画・収支予算を代議員各位に報告した。また任期満了による本部役員改選も実施され、再選された秋山始本部長を筆頭に、一層の組織力強化へ向けた新年度をあらためて始動させた。

保証協会をはじめとする総会の議事に先立ち、4名の会員物故者に全員で黙とうした後、あいさつに立った秋山本部長は、2019年度の大きなテーマとして3点を挙げた。

1点目はTRA（一般社団法人全国不動産協会）について、「われわれ不動産保証協会と全日本不動産協会では、それぞれ2011年12月、13年4月より公益法人として協会活動を展開しているが、さらに協会活動を強化するため、ＴＲＡを加えて活動を展開する方向付がなされた」とし、以後6月の総本部総会で予算配分等の承認を問い、承認後には来年度に全日・保証協会・日政連に次ぐ4番目の組織として発足すると説明し、会員へ理解と協力を訴えた。

2点目は、今年3月末に全日中期ビジョンが制定されたことに触れ、「現状はまだ方向性のみで、どう全国展開するかは今後の検討となる。4月に国土交通省が25年振りに『不動産業ビジョン2030』を発表しており、これも踏まえながら考えていく」とした。

さらに3点目には20年度から実施する支部組織再編成を挙げ、以上の3点とともに、昨年度同様①組織基盤の強化②公益事業の推進③専門研修の充実―との重点指針に基づきながら「組織力をより強固にしていく」とした。

また、全日総本部および保証総本部の原嶋和利理事長からのメッセージも代読し、「人口減少や少子高齢化等の社会変化の中で、本業界も取引のIT利用増加や民法改正対応等の課題に直面しているとの認識のもと、世の中の要請に応えるためには全国組織の強みを生かした諸活動と公益事業等を通じた組織強化が必要とし、18年度から開始した10月1日の全国一斉不動産無料相談会の好調なスタートをばねに、今後一層の展開拡大を図ってほしい」とした。

■保証県本部

議事は報告案件が18年度事業活動報告、決算報告、監査報告と、19年度事業活動計画、収支予算の5件、決議事項は代議員候補者選出、県本部役員選任、理事候補者選出に関する件の計3件が決議された。

18年度の事業活動報告として、神奈川県との共催で「宅建業者講習」（法定研修）を4回実施、1792社の受講であった。不動産取引に関わる紛争解決のための事業として年9回の取引相談委員会を開催、10件の苦情受け付けに対し3件を解決している。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1959万円。退会会員への分担金返還は74件 3644万円余。組織活動の充実・強化により、入退会数は、主たる事務所で108社の予定に対し 119社で達成率110％（純増数36社）、また従たる事務所では12カ所の予定数に対し、25カ所、208％の達成率で前年同様の大幅な新入会員をみた。

18年度決算報告では、経常収益が予算比4％増の2870万円に対し、経常費用は予算比5％マイナスの2896万円で、当期経常増減額は予算額290万円のマイナスに対し、決算では26万円のマイナスに抑えられた。正味財産期末残高は6232万円で、予算額を507万円上回った。

19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前年同様4回宅建業者講習を開催する。宅地建物の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、108社の加入計画を立てた。

19年度収支予算は、経常収益が会員増による受取入会金、会費などで前年度予算対比59万円増の2806万円を見込む一方、経常費用も同153万円増の3190万円とした。全日への支払負担金も、他予算増に伴い、132万円増の1209万円を計上した。

決議事項の代議員候補者の選出、県本部役員の選任は、資格要件に合致として出席代議員過半数以上の賛成により承認された。また、理事候補者の選

出は、臨時理事会で再選した秋山本部長に一任するとして同じく承認された。

■全日県本部

議事議案は保証協会と同様、報告事項5件と決議事項3件。18年度事業活動報告では、自然災害の多発した年であったと振り返るとともに、19年10月見込みの消費増税を踏まえた需要の反動減が発生しないよう対策が講じられ、秋山本部長が冒頭のあいさつでも触れたように組織基盤のさらなる強化など重点指針の推進に努めた。

組織基盤の強化では、108社の入会目標に119社の新規加入の実績を残し、目標を達成した。会員業務に役立つ専門研修も14回 開催し、計747名の受講をみた。会員支援事業においてはTRAに賛助会員として加入、事業提供が開始されている。

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を9回（385名）、新規に免許を得た会員向けの講習3回（101社）、開業を検討している方を対象に免許申請から開業資金融資制度説明まで4回の開業セミナーを開催（17名受講）し、1名の入会を得た。消費者向けのセミナーも2回開催し、398名が受講した。10月1日の全国一斉不動産無料相談会は全7支部で実施し、116件の相談が寄せられた。

不動産流通の円滑化へ向け、高度情報化社会に適合するよう総本部や関東流通センターなどと連携し、業務支援ツール「ラビーネット」（旧ZeNNET）普及を図るICT（情報通信技術）研修会は、前年より1回減の6回としたものの受講数は59名増の326名だった。

18年度決算報告では、経常収益が予算対比256万円増の1億2214万円（実施率102％）、うち正会員受取会費 657万円で予算比15%増、保証協会、日政連からの受取負担金1176万円。経常費用は予算対比603万円減の1億4640万円（実施率96％）。そのほか消費者セミナーなど関連事業費が16％増の231万 円。総会費が24％減の176万円となった。また、正味財産期末残高は6896万円となった。18年度事業は適正に執行された旨の監査報告がなされた。

19年度事業活動計画では、引き続き重点指針推進に努め、組織基盤強化として県本部および支部組織運営効率化のため20年度より既存4支部を2組へ統合する再編成を行うほか、統合後の実務・運営面を精査するための「支部統合準備委員会（仮称）」と、その他組織運営の見直しや今後の安定化を図るための「特別委員会（仮称）」を設ける。会員の入会促進では加入108社を目指す。開業セミナーの開催を4回から6回に増加して実施。広報誌『全日かながわ』は発行回数4回を2回とし、自主制作版『全日情報通信』を2回作成し県本部ホームページに掲載する。

19年度収支予算は、経常収益が前年度対比341万円増の1億2300万円で、受取会費は2793万円、運営協力金 6871万円、研修会・講習会などの事業収益508万円などを見込む。経常費用は1億3546万円で、前年度より1698万円下回った。当期経常増減額は▲1246万円で前年より2039万円増、正味財産期末残高は前年度より445万円増の5212万円とした。

決議事項の3件は保証協会と同様に全て承認され、理事候補者選出は、同じく臨時理事会で再選した秋山本部長に一任するとして承認された。

■日政連県本部

議案は18年度の活動報告、決算報告、監査報告および19年度活動方針、収支予算の報告事項5件と決議事項は代議員候補者選出、県本部役員選任、幹事候補者選出の計3件を決議した。

18年度活動報告では、総本部と連携して業界権益擁護、消費者の利益保護で積極的な陳情や要望活動を行った。成果として住宅ローン減税の延長・拡充、地域活性化のための税制改正要望として訴えた登録免許税や不動産所得税の軽減措置等が認められた。今年2月には自民党県議会11名の議員と当本部役員で構成した「全日神奈川政策研究会」を発足し活発な意見交換を通じた当本部の陳情・要望を作成して具現化を図り、業界発展と県民生活の向上を目指すこととし、同月に5年振りの県本部主催の政経懇談会も開催。

新入会員は117名の加入をみて総勢2069名となった。地域政経懇談会も各7支部で計 261名の参加者を得て、地域の身近なテーマについて国会議員、神奈川県議会議員、市議会議員、行政庁および経済界と活発に意見を交換した。

18年7月、自民党県支部連合会との予算要望ヒアリングを県庁で行い、国と県へ不動産取引における印紙税の廃止ほか計13項目にわたる要望を行ったが、12月の回答では要望に応えるものはなかった。

18年度収支決算の収入合計は、当期収入合計1568万円（繰越金含む収入合計5531万円）で、入会金収入が 45万円増の585万円（117名）、会費収入952万円。一方、当期支出合計は政治活動費1611万円、経常経費144万円を含め1755万円（次期繰越収支差額3775万円を含む支出合計は5531万円）。貸借対照表・財産目録の負債および正味財産は3775万円だった。

19年度活動方針として、政策・税制改正要望によって会員の権益擁護を図るため、今年度より7つから4つへと収縮変更した委員会体制を軸とした広報活動の強化と組織基盤の強化を重点指針に掲げた。広報誌とともに特にホームページを積極活用した会員の理解促進と、定着をみせる地域政経懇談会開催による交流促進を目指し、それとともに既会員の会費納入率向上と新入会員獲得、県政への要望活動の活性化で基盤強化を図るとした。

19年度収支予算は入会金収入540万円（108名）、会費収入1096万円（2193名）で当期収入1658万円、収入合計を5902万円とした。支出では1812万円の政治活動費を主とする当期支出合計1962万円を計上した。これに次期繰越収支差額3939万円を加えて支出合計5902万円とした。

決議事項の3件は保証協会・全日同様に全て承認され、日政連幹事候補者の選出は、同じく臨時幹事会で再選した秋山本部長に一任するとして承認された。

支部長就任のごあいさつ

横浜支部
支部長　佐々木 富見夫

私が今回立候補するに当たり、二つの抱負を掲げました。

一つ目は、役員の役割の周知と次世代役員の育成です。役員は、約1200社の代表として選出されますが、その役割は協会の運営や活動を理解し、それを正しく一般会員の皆さまに伝える事です。しかし、現在の役員の皆さまには様々な活動をしていただいているにも関わらず、それが広く一般会員に伝わっていないことが残念です。協会の魅力と役員のやりがいが伝わることで、次世代役員が育つ土壌となり、また、協会の活性化に繋がると考えています。

二つ目は、今、問題となっている支部の遊休財産についてです。支部の遊休財産につきましては、なかなか皆さまに理解されにくい部分があります。これはあくまでも公益事業を優先とした使用が、国から求められているので、そのバランスを取りながら消費していくことが大事です。

今後の皆さまのアイデアをお借りしながら、公益事業を目的とした運用を考え、遊休財産を徐々に減らしていくことに努めます。

横須賀支部
支部長　沼澤 匡之

この度、皆さまの推挙により横須賀支部の支部長を拝命しました。先人である諸先輩方の名を汚すことのないように、支部の運営を行ってゆく所存でございます。

会員研修、他業界・他団体・行政との交流、消費者セミナー等々、支部運営と言ってもその活動は多岐にわたるため、会員の方々のお力添えなくしては成り立ちません。なおかつ、支部単独で活動できない場合は、県下各支部の会員の方々のお力添えを要請することもあると思います。その時には、各支部会員の皆さま方のご理解とご協力をお願いいたします。

横須賀支部は県下支部の中で会員数は最小です。不動産業ビジネスとしても都心に近い地域と比較すると魅力が少ないことは事実であり、新規免許取得者の数が圧倒的に少ない事で、その裏付けがなされています。ですが、そのような状況であっても発展していく方法はあるはずです。今の私はその方法論を持っていませんが、志を高く矜持を内に秘め活動していく中で見つけたいと思います。

最後に、私はどのような組織も「基本は人」だと思って生きてきました。全ては「人の質」にあると。理想ではありますが、全ての会員が自己（横須賀支部）の利益ばかり考えるのではなく他者（他支部）の利益も考えられるような支部運営ができれば僥倖の極みです。

西湘支部
支部長　岡本 雅教

西湘支部第47回定時総会において、2期目の西湘支部長の大役を仰せつかりました。

西湘支部は海山に恵まれ、観光資源豊富な地域です。今後、インバウンドによる経済効果、働き方改革による労働力支援と景気回復の期待が望まれます。

支部代表として、県本部と支部との連携役も重要であり、支部会員間・行政機関・他団体等との交流を通じての組織基盤の強化、また公益社団法人として公益の増進を目的とした公益事業を推進し組織運営してまいりたい所存です。

さらに、県本部事業（住宅インスペクションサービス・全日会員支援ポータルサイト「ラビーネット」・全日ステップアップトレーニング等）と支部専門研修事業を会員の皆さまへ周知し、宅地建物取引業者として消費者の皆さまから信頼されるよう、地域に密着した業務を法令遵守にのっとり、社会貢献事業の継続と共に、公正・品位・規律・信頼・感謝の会員心得により、会員の皆さまの協力のもと、支部運営活動してまいります。

川崎支部
支部長　笠原 稔晃

今期も引き続き支部長を仰せつかりました。気持ちを新たにして取り組んでまいる所存でございます。

一期目の重点目標としておりました公益活動の推進、組織の充実及び研修の充実はおおむね達成することができました。特に2018年度の入会数は、本店２１社・支店４社となり目標対比200％を達成することができました。これもひとえに会員の皆さま及び関係各位のご協力によるものと深く感謝しております。

今期も組織の充実はもちろん、業界の変化に対応できる「受けないと損をするような」実務・経営の研修を引き続き継続してまいります。公益活動は消費者セミナーや無料相談事業等を中心に行ってまいります。川崎市行政との繋がりも深めて全日の知名度をさらに浸透させてまいります。

2019年度、川崎支部は大きな事業を２つ予定しております。１つ目は１１月の支部創立４０周年記念事業。２つ目は３月の消費者セミナー（600名予定）です。新役員２人を加えた13名の役員で一丸となって取り組んでまいります。

引き続きご支援・ご協力を宜しくお願い申し上げます。

湘南支部
支部長　井上 章

湘南支部の新任の支部長、井上章と申します。

皆さんは、この協会組織のイメージをどのように考えますか？　自分は今までそれをピラミッドだと思っていました。一番てっぺんに総本部、その下に県本部、そして支部があり、一番下に会員。ピラミッドは組織のイメージとして一般的ですが、会員が一番下というのは少し変ですね。ピラミッドの三角形をひっくり返して逆三角形にすると、大きな一本の木に見えなくもない。根と幹は総本部、枝は県本部、葉を繁らせ花となって実を生らすのは会員、支部は会員という花に接する小枝です。

そもそも協会とは？　調べると「共通の目的のために会員が協力して運営する団体」という言葉が出てきます。「目的のために協力する」のであれば、そこに敵対や競争はない、会社組織と違って経営者と従業員の関係もない、だからこの協会のイメージは上下を感じさせる無機質なピラミッドではなく、全体で生きている「一本の木」であったら良いと思います。実務的にはトップダウンやボトムアップという概念はあるべきですが、敷居や壁のない気軽に遣り取りできる平らかで滑らかな雰囲気が必要と思います。湘南支部は会員と双方向の関係で向き合います。会員の皆さまの意見や提案をお聞かせ下さい。支部の役割を認識し、しなやかで丈夫な小枝を目指します。

県央支部
支部長　鈴木 正美

平成最後の県央支部の総会において、支部長に再任されました。大変身の引き締まる思いと共に気持ちを新たに2期目の支部長として新たな課題にチャレンジしていきたいと考えております。

平成30年度を振り返りますと、入会金減額キャンペーンと支部会員の絶大なるご協力をいただき、県央支部としてはかつてない新入会員（本店10社、支店2社）を迎えることができたこと（平成31年３月末本店会員数131社、支店18社）、新しい事業として、10月1日に全国一斉無料相談会を実施したこと、2月に実施した政経懇談会において、従来の厚木市市議会議員に加え、新たに神奈川県県議会議員3名をお招きして座談会を実施し、地元の諸課題について膝を突き合わせて議論したこと等、記憶に鮮明に残っております。

平成31年度の大きな課題は神奈川県本部組織等の見直しです。

現在の7支部において会員サービスの「格差」が問題提起され、会員数・入会者数の少ない支部は緊縮財政のため、事業自体の実施が危ぶまれている状況となっております。これらの問題を解決するために組織運営検討WGにて2年間かけて検討した結果、①支部の統合（湘南支部と西湘支部、県央支部と相模原支部）を検討する「支部統合準備委員会（仮称）」、②神奈川県本部全体の組織再編成と会計の予算一元化等を検討する「特別委員会（仮称）」を設置し、その具体策を検討することが3月の理事会において決議されました。

そのことを踏まえ、本年度はこれらの重要なテーマに積極的に取り組んでいく所存ですので、今後とも皆さまのご指導・ご鞭撻を宜しくお願いいたします。

相模原支部
支部長　唐橋 和男

今期も引き続き三期目の支部長を務めることになりました。これまでの４年間で培ったものを、新しい元号の幕開けとともに、会員の皆様方のご支援ご協力のもと、相模原支部のさらなる発展に力を注ぎ盤石なものにしていきたいと考えています。

今年は県央支部との統合推進の１年目にあたります。支部改革、県本部改革と重要事項が山積みですが、一つひとつ丁寧に進めてまいります。支部統合については、組織、資金等のメリットを最大限に活かし、デメリットを極力無くすことに県本部とともに知恵を絞って進めていく所存です。

当業界は、少子高齢化が加速的に進み、アパート、マンションの需要減、空室や空き家が増えることが懸念されています。昨年１２月には相模原市と「相模原市における空き家等対策に関する協定」を、今年３月には「相模原市空き家等相談員派遣事業に関する覚書」を締結しました。また、神奈川県が三政令市と締結した「応急仮設住宅等に関する協定」、災害救助法が適用される大規模災害に備えた応急仮設住宅の供給等、地域行政に密着した緒活動にも、積極的に取り組んでまいりますので、会員の皆さまのご協力をお願いいたします。

不動産取引の現場から

信和住建(株)

代表取締役　**上水　俊哉**(川崎支部)

父の他界を機にこの道へ

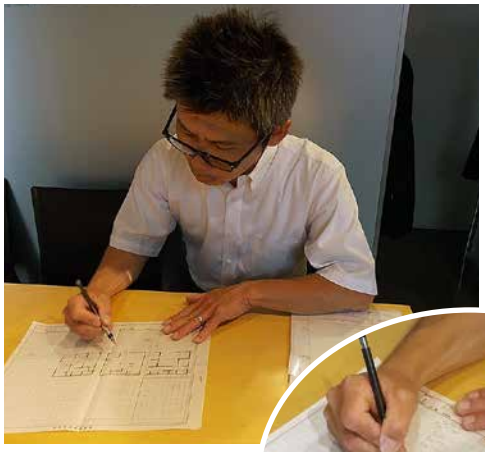
ＪＲ南武線の登戸駅から徒歩約５分。信和住建(株)が店舗オフィスを構える建物は、10年ほど前に建て替えられたというモダンなビルだ。

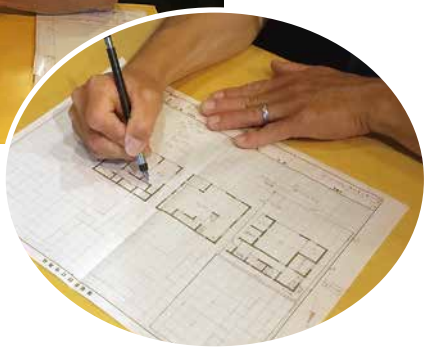
開業は1991(平成３)年４月。「それまではゼネコンに勤めていましたが、27歳の時に父が亡くなりまして……。調べてみると多額の負債もあったため、このまま畳むことはできないと判断し、この道に飛び込みました。まったくの未経験でしたので、会社を残しながら、最初の５年ほどは、懇意にしていた同区内の会社にお世話になり、完全歩合制で仲介業から勉強しました」。

その後、現住所の隣地ビルが空いたため、事務所を移して本格的に会社を始動し、12年前からは、現在の場所に移り、今に至っている。

手書きで図面を起こすのが楽しい

取扱物件は全般と幅広く、中でも売買が６割を占める。「購入した土地を、そのまま販売する場合もあれば、注文や要望を受けながら、お客様と一緒に戸建ての設計段階からを進めていくこともあります」―ここで手書きとおぼしき図面を取り出して見せてくれた。「設計士に渡す、いわゆるラフ図面ですが自分で起こしています。今どき手書きは珍しいですが、お世話になった会社の社長が書いていた影響です。自分の頭にも内容が入りやすいですし、お客様にも『これどうでしょうか』と伝えやすい。気になった箇所を打ち合わせで修正していき、ＯＫが出てからＣＡＤで進めます。構造が、柱が、と考えていると、あっという間に時間が経っちゃいます」。





やり過ぎず、直感で仕上げていった図面の方がいいですね

図面に没頭していると奥様から「楽しそうね」と苦笑されることもあるそう。「建売もいいですが、お客様と一から建てていく方が楽しいですね(笑)」と話してくれた。

失敗もトラブルもすべて教訓にして改善。そして……

開業から23年が経ち、不動産業は自分に合っていると話す。だが未経験からのスタートでは、さぞかし多くの失敗談があったのでは？　と振ってみると、「もちろん、大小・種類問わず数え切れないほど、色々な事がありました。ですが、すべて教訓とし、改善した後は……きれいさっぱり忘れます！」と返ってきた。

「あと、私は横のつながりを大切にしています。最初の会社には、私以外に４名ほどメンバーがいて、皆さんとても仕事のできる方でした。それぞれ独立されて、今でもお付き合いさせていただいていますし、当時があったおかげでここまで成長できたと思っています。ほかにも、お付き合いのある仲介業者の方から『このお客様は信和住建向きだと思う』と案件を振っていただくことも。こうした交流を大事にしていきたいです」。

いつか街の人が集えるコミュニティスペースに

土地も人も同じ内容は二度とない。このことが、不動産業の面白さとも話す。昨今、大手不動産会社の台頭や空き家問題等々、業界の課題は尽きないが、「ネットを見て動く客層は確かに多いと思いますが、逆に、市場に出回っていない物件を欲しがる方もいるため、私は意識して同じ動きをしないようにしています。どこで見て決めるか、それだけの話ですので、最後には物件の良しあしがものを言うと思います」。

今後を伺うと、「テナントや住居がある大きなビルを建てたいという漠然とした展望があります。場所はこだわりません。例えば、この辺りはのどかで、普段から子どもの通う小学校のＰＴＡのお母さんたちがうちにポンと自転車を預けていきます(笑)。そうした共有の場というか、コミュニケーションスペースのような場所を作りたいんです」。クラシックカーやキャンプ等の趣味も持つ、爽やかな印象の方だった。

一般財団法人 不動産適正取引推進機構
客員研究員
村川 隆生

CASE 45　新しい省エネ住宅「ZEH(ゼッチ)」について知る

1970年代に世界を襲った２度の石油ショックでエネルギーの重要性が強く認識され、日本は高度成長の時代から省エネの時代へと転換し、1972年に省エネ法が制定されました。その後、温室効果ガスによる地球温暖化、東日本大震災による電力危機などの経験を通じて、省エネの意識は、国民の間に浸透してきました。これまで、産業、業務、家庭(住宅)、運輸、それぞれの分野でエネルギー効率向上のための各種施策が講じられてきました。国は、住宅部門の省エネ対策として、①住宅の省エネ化⇒省エネ基準適合義務化、ＺＥＨ、省エネリフォーム、②ＬＥＤ照明・有機ＥＬの導入⇒ＬＥＤ等高効率照明の普及、③ＨＥＭＳ(ヘムス)による見える化・エネルギーマネージメント⇒全世帯に導入、④国民運動の推進を掲げています。

2020年までにハウスメーカー等が建築する注文戸建住宅の半数以上で、2030年までに新築住宅の平均でＺＥＨ(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の実現を目指すとしています。また、2020年までに新築住宅・建築物について段階的に省エネルギー基準への義務化することとし(第5次エネルギー基本計画－2018年7月閣議決定)、新しい省エネ住宅(ＺＥＨ)の推進計画を示しています。

■ ＺＥＨとは

ＺＥＨ(**ゼッチ**といいます)とは「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」の略です。

経済産業省資源エネルギー庁は、ＺＥＨについて、「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現したうえで、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅」と説明しています。

つまり、ＺＥＨとは住宅の断熱性能を大幅に高めて省エネ化を図り、必要なエネルギーを削減すると同時に太陽光発電、家庭用燃料電池(エネファーム)等によりエネルギーを創出して、年間の一次エネルギー*消費量の収支をゼロ以下にする住宅のことです。

消費エネルギー ≦ 創出エネルギー

〝エネルギーを自給自足する住宅〟ともいえます。

＊一次エネルギーとは、天然ガス、石油など加工せずに自然にあるままの状態で得られるエネルギーをいい、これの消費量には、冷暖房・給湯・換気・照明に使用するエネルギーが含まれます(その他の家電消費量は含みません)。

■ＺＥＨの要件

細かく定められていますが、ポイントとなるのは「断熱」「省エネ」「創エネ」の3つの要素です。

①**断熱：**断熱材、窓の性能を高めて高い断熱効果により冷暖房エネルギーを低減します。

②**省エネ：**住宅内の消費エネルギーと太陽光発電等による創出エネルギーを目で確認できるシステムＨＥＭＳ(ヘムス)を設置すること(エネルギーの見える化)、省エネタイプエアコン、高効率給湯システム、ＬＥＤ照明等の導入が必要です。

③**創エネ：**太陽光発電システム、家庭用燃料電池(エネファーム)等の再生可能エネルギーシステムの導入によりエネルギーを創出します。創りだすエネルギーが、消費するエネルギーを上回ることが必要です。

■ ＺＥＨ支援事業(補助金制度)

経済産業省・国土交通省・環境省は連携して住宅の省エネ化に取組み、それぞれの補助金制度があります。戸建と集合住宅それぞれにありますが、戸建住宅はＬＣＣＭ住宅(ライフサイクルカーボンマイナス住宅)、ＺＥＨ ＋(ゼッチプラス)、ＺＥＨの3つに区分され、5種類の補助事業があります。

例えば、注文・建売住宅におけるＺＥＨでは、70万円／戸＋蓄電池2万円／ｋＷｈ(上限20万円かつ、補助対象経費の1 ／ 3以内)の補助金が受けられます。補助金を受けるためには、建築請負会社、建売分譲会社が「**ＺＥＨビルダー**」として登録された会社であることが必要です。平成30年1月現在で全国約6300社がＺＥＨビルダー登録を行っています。神奈川県本部においても、ＺＥＨビルダー登録を行っている会員会社さんは多いのではないかと思います。

2017年度の**ＺＥＨ年間実績**は、建築コスト等の問題もあり、注文住宅で約4.3万戸(15.3%)、建売分譲住宅で約1千戸(0.7%)とこれからですが、省エネ化の重要性に鑑みると新しい省エネ住宅として普及促進されるべきものではないかと考えます。

支部通信

2019.06

各支部から届いた
平成31年4月～
令和元年6月の
活動報告をご紹介

横浜支部　第47回定時総会・研修会及び懇親会を開催

横浜支部は、平成31年４月26日(金)、横浜ベイホテル東急(横浜市西区みなとみらい)において、第４７回定時総会・研修会及び懇親会を開催した。

■第47回定時総会（14：00～15：35）

総会出席者113名(委任状527通)の参加を得て、第47回定時総会が行われた。長谷川雅章氏の司会で、荻間副支部長の開会の辞に始まり、佐々木支部長の挨拶、資格審査、議長が選出(議長：山井俊昭氏・副議長：小山芳彦氏)され、初めに平成30年度事業・決算・監査報告、続いて2019年度事業計画・予算が報告された。続いて、審議事項の支部役員の選任・県本部理事候補者の選出・支部長候補者の選出、選任に続いて県本部代議員の選出と一連の人事改選の審議が行われた。次に、横浜市に対する福祉事業の一環として、車椅子20台(通算200台目)が横浜市健康福祉保健部の霧生哲央部長に贈呈された。この寄付に対し、林横浜市長から佐々木支部長に御礼の感謝状が渡された。総会の末尾に「平成30年12月～新入会員」の紹介が行われ、柿内副支部長の閉会の辞で、定時総会を無事終了した。

支部長から車イス贈呈の目録が手渡された

■研修会（15：45～17：10）

休憩を挟んで、恒例の研修会が行われ、不動産営業という業務に直結したテーマと、参加者相互のコミュニケーションを図った講師の解りやすく巧みな話術に、終始熱心に講演に耳を傾け、会員の皆さまから好評を得た。

1．テーマ：金八先生から学んだ「えこひいき」がもたらす安全安心について～ゼロ災害のための「相互信頼」～
2．講　師：仲野綾花氏（コミュニケーション表現講師／組織活性モチベーター）
3．参加者：170社・179名

講演される仲野綾花氏

■懇親会（17：20～19：00）

懇親会は、昨年同様多くの出席者を得て、来賓9名の方のご出席を賜り、大久保組織広報副委員長の司会で、高長谷組織広報委員長の開会の挨拶に引き続き、秋山県本部長の祝辞、次に、自民党横浜市連幹事長の梶村充氏の祝辞をいただき、大島支部顧問弁護士の乾杯のご発声により会は始まり、その後、名刺交換・会社紹介等が各テーブルで行われ、終始和やかな雰囲気の内に閉会した。

1．参加者：133社・142名（来賓9名含む）

横須賀支部　政経懇談会、第47回定時総会を開催

平成31年3月8日(金)、セントラルホテルにおいて政経懇談会を開催し、湘南信用金庫理事長の石渡卓様、横須賀市役所まちなみ景観課課長の島憲之様をお招きし、ご講演いただきました。

まず、島憲之課長より、「横須賀市の空家対策について」の講演があり、その後、石渡卓理事長から「横須賀市の経済状況」についてお話をいただき、各講演終了後には活発な質疑応答も行われました。

また、平成31年4月18日(木)には、セントラルホテルにおいて支部定時総会を開催しました。総会は活発な意見交換のもと、報告事項、審議事項も出席された会員の皆さまに了承され、無事に閉会いたしました。

総会終了後の懇親会には神奈川県本部より秋山始本部長も出席し、会員の相互交流が図られ、実りある時間を過ごすことができました。

今後も、会員の皆さま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。

西湘支部　第47回定時総会・第1回支部研修会

平成31年4月22日(月)ホテルサンライフガーデンにおいて、第47回定時総会を開催しました。神奈川県本部からは秋山本部長が出席し、挨拶の後、続く資格審査の結果は、出席22社、委任状64社、支部会員数(118社)の過半数を満たしており、総会は成立しました。

岡本雅教支部長の挨拶の後、議事に移り、報告事項１を松本修氏、報告事項２を行谷弘氏、報告事項３を関山敏文氏がそれぞれ報告し、質疑応答ののち、満場一致で承認されました。さらに報告事項４を松本修氏、報告事項５を行谷弘氏が報告し、質疑応答ののち、こちらも満場一致で承認されました。

続いて本年度は役員改選の年にあたるため、岡本支部長より、県本部役員・県本部代議員・支部執行役員それぞれの候補者の提案があり、審議の結果、それぞれの候補者が可決されました。臨時役員会議の結果、岡本新支部長以下それぞれの役割分担が決定し、岡本新支部長よりその発表と挨拶がありました。最後に、日比野有二氏の閉会の辞で、本総会は終了しました。

当日は総会に先立ち、平成31年度第１回支部研修会も開催、「不動産の公正取引表

示について」をテーマに、公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会の古賀大道氏にご講義いただきました。

昨年に引き続いての内容でしたが、日々の事業活動の中で、やってはならない広告表示について、再確認することができました。

川崎支部　第40回定時総会、研修会、懇親会を開催

平成31年4月23日(火)、「エポックなかはら」にて、第40回定時総会が開催され、無事終了しましたことをご報告申し上げます。

総会終了後には、本年度第１回目の教育研修会を実施しました。定員60名のところ、53名の参加がありました。

研修会の講師には、株式会社ときそう代表取締役・不動産鑑定士の吉野荘平氏をお招きし「基本から特殊物件までを学ぶ！～価格査定マニュアルだけでは導き出せない物件の査定方法～」について、ご講演いただきました。

最初に価格査定の基礎知識についてじっくりと説明をいただき、査定マニュアル、特殊物件の査定方法の順で２時間お話をいただきました。特に狭小宅地、旗竿地、袋地等の査定については具体的な事例も交えた説明があり大変好評でした。

研修会終了後には、懇親会が開催されました。講師の吉野先生をはじめ、来賓として司法書士会、行政書士会、土地家屋調査士会の先生方のご出席を賜りました。笠原支部長の挨拶に始まり、来賓の挨拶、乾杯と続き、新入会員の紹介の後、各テーブルにおいて名刺交換及び会員交流が行われ、終始和やかな雰囲気の中で会は終了しました。

川崎支部は今期も年５回の会員研修会を行う計画となっております。次回以降も会員の皆さまの実務に役立つような研修を企画して参りたいと存じます。

湘南支部　第42回定時総会、研修会及び懇親会

平成31年4月22日(月)湘南クリスタルホテルを会場に、第42回定時総会を開催し、新支部長に井上章が就任され、総会は無事に終了しました。引き続き実施された研修会には85名の参加がありました。研修会は三部構成で行われ、第一部は湘南支部会員の株式会社エンジョイワークスを迎え『小規模不動産特定共同事業法が変える不動産ビジネスの在り方』の演目で、地域の不動産会社が小口投資資金をインターネットで集め、古民家や空き家・空き地など様々な不動産を利活用する取り組みについて講演いただきました。

第二部は、オラガ総研株式会社の牧野智弘氏による『全国渡り鳥生活倶楽部について』。今後も増え続ける全国各地にある空き家の新しい利活用について講演いただきました。

第三部は『ＴＲＡ(一般社団法人　全国不動産協会) について』を、佐野訓男支部長より説明いただき、大変有意義な研修会となりました。懇親会も同会場で行われ、終始和やかな雰囲気で幕を閉じました。

県央支部　第42回支部定時総会並びに平成31年第1回支部研修会

平成31年4月19日(金)、厚木市文化会館において第42回支部定時総会並びに平成31年度第1回支部研修会を開催いたしました。

総会は審議事項3議案、報告事項6議案が上程され、会員総数131社に対し、出席28社、委任状68社の計96社による承認を得て、無事閉会を迎えたことをご報告させていただきます。

今後は、相模原支部との統合を含めた支部再編の動きも具体化されることもあり、会員の皆さまにも、より多くの総会への参加並びにご意見を賜りたいと存じます。

総会終了後は、引き続き、神奈川県警厚木警察署吏員による「サイバーテロの実態及び被害報告について」、エルアフィード㈱取締役・奈良直史氏による「不動産業者として知っておくべき建設中のチェック事項」を演題とした研修会を行いました。

東京オリンピックを来年にひかえ日本をターゲットにしたサイバーテロが活発化している実態や、アパート建築会社による偽装問題が騒がれている中、建築中のチェック項目に関する研修会ができたこと等、タイムリーな演題で研修会が開催できたことは会員の皆さまにも有意義な時間となったことと思います。

相模原支部　第47回定時総会

平成31年4月25日(木)、第47回定時総会がけやき会館にて行われました。

本年度は改選期でしたが、唐橋支部長の続投が決まり、新役員と共に一丸となって『令和』という新しい時代を築いてくれることを期待します。

令和2年には相模原支部と県央支部の統合という組織再編成が行われます。より一層の会員さまのご理解とご協力が必要になってくると強く感じた定時総会でした。

総会も無事終わり、親睦会ではお笑い芸人のチャッピーさん達の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。

今回の総会は46名の出席でしたが、次回はより多くの会員さまに出席していただけますよう関心を高める広報活動をしてまいります。

幅広い年齢層による選手たちが参加して技を競い合う＝横須賀市の横須賀メインアリーナ

活気みなぎる スポーツチャンバラ

横浜市港北区が県知事杯を獲得
藤井鳴海さんが教育長杯二連覇

2019年5月26日、県知事杯・教育長杯をいただく第33回県スポーツチャンバラ選手権大会が横須賀メインアリーナで開催された。幼稚園児から中高年まで約人の選手・指導者が参加して熱戦を繰り広げ、大会審判団と役員・スタッフ、来賓、応援の家族を含めた総勢300人がひしめく中、序盤戦からヒートアップの展開を見せた。大会を支援する全日県本部の秋山始本部長も例年同様に開会式で祝辞を述べたほか、全日キャラクターのラビ―ちゃんも基本動作を披露するなど選手へエールを贈った。

エアーソフト仕様の小太刀や棒など各々得意な“得物（えもの）”を手に、選手たちは練習で鍛えた動作と技を個人・団体戦で披露。１分の制限時間内でキレのある動きと間合いを計って打ち込み、突く動作で勝負を決めていった。今大会では、港北区代表として県知事杯（団体戦）を制した県立武道館スポチャンクラブが広範囲の部門にわたり健闘を見せ、また、教育長杯でグランドチャンピオン二連覇となった湘南学園高校の藤井鳴海さん（17歳）は、突きの際に響く掛け声が印象的で「試合で緊張して声が出なくなることのないよう日頃から大きな声で発声していました」と、はにかみながら話してくれた。

田村勝家会長は、「世界で70万人と広がりを見せるスポチャンですが、21年度に神奈川県内で開催する全国健康福祉祭（ねんりんピック）の正式種目にも決まり、ますます今後が楽しみです」と期待を語った。＝優勝者・団体は別表

第33回 神奈川県スポーツチャンバラ選手権大会

個人戦		基本段・級	優勝者
基本動作部門		三段以上	永井　五月（県立武道館）
		二段・初段	松田　実来（おだわら）
		１級～３級	前田　岳水（県立武道館）
打突の部（部内）	小太刀	初段以上	郡家　正明（県立武道館）
		１級・２級	牧田　卓朗（県立武道館）
		３級～５級	俵迫　瑛翔（相模原市）
		６級・７級	西川　美羽（相模原市）
		８級～10級	福島　圭祐（藤沢青少）
	長剣フリー	２級以上	平田　由鷹（つばさク）
		３級～６級	渡辺　修永（県立武道館）
		７級～ 10級	磯　藍里（相模原市）
	二刀	有級・有段	藤岡　秋介（県立武道館）
同 部外の競技	長剣両手	有級・有段	郡家　正明（県立武道館）
	楯長剣	有級・有段	藤岡　秋介（県立武道館）
	楯小太刀	１級以上	永井　五月（県立武道館）
		２級～６級	渡辺　珠怜（県立武道館）
		７級～10級	渡辺　理仁（県立武道館）
	短槍・杖	有級・有段	菅井　大輔（横浜杉田）
	長槍・長巻・棒	有級・有段	長谷部洋祐（スマイル）
	短刀・楯短刀	有級・有段	風魔　忍（DREAMWAY）
小太刀		女子・有段	永井　五月（県立武道館）
無級	基本動作	小学生以下	佐藤　晴奏（BSC）
		中学生以上	戸田　達也（県立武道館）
	幼年・小太刀	幼稚園	池尻　琉（BSC）
	小学生・同	小学生	阿部　壮真（パル翔友館）
	中学生以上・同		石　書賢（県立武道館）

第14回 市町村区対抗神奈川県知事杯（団体戦）

優　勝	横浜市港北区 渡辺　理仁、渡辺　二瑚、渡辺　修永、永井　五月、藤岡　秋介
準優勝	相模原市 西川　美羽、松本　貫汰、俵迫　瑛翔、西川　浩由、俵迫　英樹

第14回 神奈川県教育長杯

◆基本動作　グランドチャンピオン	
初　段	藤井　鳴海

個人戦	基本段・級	優勝者
基本動作部門	２級以上	藤井　鳴海
	３級・４級	渡辺　修永
	５級・６級	渡辺　二瑚
	７級・８級	庵　真聡
	９級・10級	佐々木羅夢

【表内の団体所属略称】県立武道館（県立武道館SC）／つばさク（スポチャンつばさクラブ）／BSC（BSC SC）／おだわら（おだわら新玉SC）／相模原市（相模原市スポーツチャンバラ協会）／藤沢青少（藤沢青少年会館SC）／横浜杉田（横浜杉田SC）／スマイル（スマイルSC）／DREAMWAY（DREAMWAY湘南SC）　※SC＝スポチャンクラブ

2019年 県内公示地価

住宅地２年連続上昇 三浦や県西部は下落

再開発が進む横浜駅西口。左のビルが「横浜モアーズ」

国土交通省は3月19日、2019年1月1日時点の公示地価を公表した。県内の住宅地は交通アクセスに優れた横浜、川崎、相模原の政令3市がけん引し、2年連続で上昇。商業地は7年連続、工業地も6年連続で上昇した。しかし、地域別にみると、少子高齢化や人口減少が進む三浦半島、県西部などでは下落傾向に歯止めがかからず、二極化がより鮮明となった。

県内の住宅地の標準地は18年と同数の1343地点で、1平方メートル当たりの平均価格は18万9300円。対前年比の平均変動率はプラス0.3％で、18年のプラス0.1％に続き2年連続の上昇となった。選定替えの22地点を除く継続地点1321のうち、上昇と横ばいを合わせた割合は70.2％で、18年より1.6ポイント増加した。

川崎、相模原両市は６年連続で全区が上昇したが、18年まで５年連続で全区の上昇が続いていた横浜市は、磯子、栄両区が上昇から横ばいへと鈍化。藤沢市は横ばいから上昇に、茅ケ崎、座間両市は下落から上昇に転じた。地点別の上昇率トップ10では、リニア中央新幹線（27年開業予定）の新駅が設けられる相模原市の橋本駅周辺が、1～４位と９位を独占。

一方、三浦半島や県西部では下落傾向に歯止めがかからず、三浦市はマイナス4％以上、横須賀市はマイナス2％以上、南足柄市や山北、真鶴両町はマイナス3％台と深刻な状況が続いている。下落率が大きい10地点は、京急線三崎口駅から約3.8キロ離れた三浦市三崎町小網代を筆頭に、18年と同様に三浦、横須賀両市で占められた。

商業地の標準地は18年と同数の360地点で、平均価格は50万3400円。平均変動率は、18年より0.5ポイント上昇してプラス2.4％となった。選定替えの7地点を除く継続地点353のうち、上昇と横ばいを合わせた割合は88.1％で、18年より1.9ポイント増加した。金融緩和による不動産市況の活発化、好景気による空室率の低下などが寄与している。

政令3市では、全区が上昇。地点別にみると、上昇率トップ10のうち1、2位と5～8位が横浜駅周辺（横浜市神奈川区、西区）で占められた。３位は桜木町駅周辺（同市西区）、４位は新横浜駅周辺（同市港北区）。橋本駅周辺（相模原市緑区）が９位、武蔵小杉駅前（川崎市中原区）が10位にかろうじて滑り込んだが、横浜市の勢いを食い止めるまでには至らなかった。

価格では、横浜駅西口駅前広場に面した商業ビル「横浜モアーズ」（横浜市西区南幸）が1平方メートル当たり1380万円で、7年連続の１位。上昇率でも、プラス13.1％で２位だった。ＪＲ東日本の超高層ビル（高さ約132メートル）が、20年完成を目標に同ビルの隣接地で建設されていることなどが、価格上昇のけん引車役を果たしている。

工業地の標準地は18年と同数の72地点で、平均価格は12万2100円。平均変動率はプラス2.1％で、18年より0.2ポイント上昇した。すべてが継続地点で、上昇と横ばいを合わせた割合は、18年より1.5ポイント上昇して94.4％となった。高速道路網の整備や旺盛な物流需要を受けて、地価は堅調に推移している。

全国では、三大都市圏を除く地方圏で、全用途平均が18年の横ばいからプラス0.4％となり、1992年以来27年ぶりに上昇に転じた。札幌、仙台、広島、福岡など主要都市で再開発や訪日外国人客の増加に伴う不動産投資が活発化し、全体をけん引した。高齢化や人口減少が進む地域では下落がとどまらず、二極化が鮮明となっている。

▽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日時点の価格を算定する。2019年の標準地は前年と同数の2万6000地点（うち神奈川県内1787地点）。

2019年3月～5月　新入会員名簿 （2019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
2019.3	(1)30450	(株)トクシマル	玉若徳子	横浜市磯子区中原2丁目6-15 岸田ハウス1階	045-342-8496	横浜支部
	(1)30456	(株)ＨＯＭＥコーポレーション	張有美	横浜市中区蓬莱町2丁目6-3 ＫＯＹＯ関内ビル802号	045-309-8641	横浜支部
	(1)30467	(株)まちすま	森田優作	小田原市扇町5丁目16-15 ザ･リッツビル1階	0465-43-7908	横浜支部
	(1)30472	(同)ＫＰＡ	永田裕司	横浜市中区蓬莱町2丁目6-3 ＫＯＹＯ関内ビル507号	045-261-2617	横浜支部
	(1)30481	(株)シーガルプランニング	野澤篤矢	横浜市西区楠町18-6 横浜西口オーケービル5階	045-534-3542	横浜支部
	(1)30454	(株)ユウアイ	相馬由佳	横須賀市衣笠町35-2	046-874-9409	横須賀支部
	(1)30448	(有)小島産業	河原田洋一	川崎市麻生区下麻生2丁目5-46	044-987-3358	川崎支部
	(1)30474	(株)ＦＲＡＮ	橋本勝裕	藤沢市南藤沢22-14 アツタビル402号	0466-50-5315	湘南支部
	(1)30449	(株)アイカワ	小島一夫	厚木市旭町5丁目47-7	046-229-0707	県央支部
	(1)30458	(株)ステップアップ企画	亀山直子	厚木市飯山854-1	046-258-9501	県央支部
2019.4	(1)30485	(株)ＦＵＬＬＢＡＳＥ	保坂大輔	横浜市港北区新横浜3丁目20-5 スリーワンビル503号	045-620-7527	横浜支部
	(1)30492	(株)ＬＩＮＥｈｏｍｅ	羽田野宗賢	横浜市西区桜木町7丁目42-11 橋本ビル4階	045-313-1259	横浜支部
	(1)30505	(株)東京パートナーズ不動産	趙永生	横浜市西区平沼1丁目38-21 コスモ横浜東口207号	045-548-3926	横浜支部
	(1)30509	プライムマネジメント(株)	石黒史朗	横浜市神奈川区鶴屋町2丁目23-2 ＴＳプラザビル4階	045-548-5625	横浜支部
	(1)30490	(株)プレジャーマネジメント 【東京都より移管】	初鹿恒義	横浜市青葉区あざみ野1丁目24-2 Ｋあざみ野ビル304	045-482-6106	横浜支部
	(1)30475	ファミール(株) 【東京都より移管】	清髙祐二	横浜市青葉区青葉台1丁目5-5 グランノエル青葉台201号	045-507-6021	横浜支部
	(1)30480	慶不動産	木村大	川崎市川崎区池上町8-14-103	044-201-9101	川崎支部
	(1)30487	(株)グランデス	林美貴	川崎市幸区北加瀬1丁目4-35	044-387-2075	川崎支部
	(1)30495	(株)シンクコンサルティング	新宅未智子	川崎市多摩区登戸2528-1	044-930-4448	川崎支部
	(1)30494	杉山建設(株)	杉山弘樹	藤沢市城南1丁目18-5	0466-60-2210	湘南支部
2019.5	(1)30518	(株)暁不動産	李東昊	横浜市中区長者町4丁目11-7 長者町齋藤ビル502号	045-326-6741	横浜支部
	(1)30532	ダイコク開発(株)	川上明子	横浜市神奈川区泉町17-11	045-624-9789	横浜支部
	(1)30541	(株)さくら総合地所	山本優一郎	横浜市中区山下町155番地 ＮＫビル301号	045-306-9710	横浜支部
	(1)30523	(株)ｆａｔｌａｎｄ	山崎祥	川崎市高津区末長1丁目49-1	044-877-9988	川崎支部
	(1)30531	(同)加藤プロパティマネジメント	加藤良枝	川崎市中原区木月4丁目51-1	044-411-2870	川崎支部
	(1)30544	(株)タウン&カントリーホームズ 【東京都より移管】	嶋田圭三	川崎市多摩区菅北浦1丁目2-6	044-299-8824	川崎支部
	(1)30538	サガイチホーム(株)	栗山耕一	相模原市緑区二本松4丁目10-20	042-814-2112	相模原支部

組織広報委員のつぶやき

母が亡くなってもうすぐ６年になる。母を思い出さない日は一日もない。

母にもっと優しく親孝行してあげたかったと後悔し、申し訳ない気持ちでいっぱいになる。

もう一度母に会いたい。もし、もう一度逢えることができたら、思いっきり甘えてみたい。

私には年の離れた妹がいる。気が付けば妹はいつも私を見ている。

それは私ではなく、私を通して母の面影を見つめている。

私はいたたまれなくなり目を逸らして「私が先に生まれてきてごめんね」と心の中で囁く。

私の方がたくさんの時間を母と過ごすことができた。本当に甘えたいのは妹の方だろう。

（大久保）

2019年度　宅地建物取引士法定講習日程のご案内

受付開始：９時20分から　講習時間：９時50分から16時30分

講習日		取引士証の有効期限 ※「平成」表記	申込受付期間
第1回	2019年 4月10日(水)	平成31年 4月10日 から 平成31年10月09日 まで	2018年12月25日 から 2019年 3月22日 まで
第2回	2019年 5月15日(水)	終了しました	2019年 1月 7日 から 2019年 4月17日 まで
第3回	2019年 6月12日(水)	平成31年 6月12日 から 平成31年12月11日 まで	2019年 1月 7日 から 2019年 3月23日 まで
第4回	2019年 7月17日(水)	平成31年 7月17日 から 平成32年 1月16日 まで	2019年 1月17日 から 2019年 6月28日 まで
第5回	2019年 9月19日(木)	平成31年 9月19日 から 平成32年 3月18日 まで	2019年 3月19日 から 2019年 9月 2日 まで
第6回	2019年10月17日(木)	平成31年10月17日 から 平成32年 4月16日 まで	2019年 4月17日 から 2019年 9月30日 まで
第7回	2019年11月13日(水)	平成31年11月13日 から 平成32年 5月12日 まで	2019年 5月13日 から 2019年10月25日 まで
第8回	2020年 1月15日(水)	平成32年 1月15日 から 平成32年 7月14日 まで	2019年 7月16日 から 2019年12月20日 まで
第9回	2020年 3月12日(木)	平成32年 3月12日 から 平成32年 9月11日 まで	2019年 9月12日 から 2020年 2月21日 まで

申し込みの際、必要なもの

①顔写真4枚（カラー・たて3cm×よこ2.4cm）
※無帽・正面・無背景
※スピード写真可、6カ月以内に撮影したもの
※家庭用プリンターで印刷した写真は不可
※横浜ＳＴビル地下１階に証明写真機あります

②お持ちの宅地建物取引士（主任者）証
※新規の方は登録通知葉書・身分証明書

③認印（シャチハタ不可）

④宅地建物取引士証交付申請書
※用紙は県本部・支部事務局にあります

⑤受講料（窓口でお支払いただきます）
申請手数料 4,500円　受講料 12,000円
合計 16,500円

【講習会場】※
全日不動産協会
神奈川県本部 研修室
横浜市西区北幸1-11-15
横浜STビル6階

受付：9時20分から
講習：9時50分から16時30分

※講習は神奈川県本部（横浜市）以外でも実施予定

【申し込み先】
神奈川県本部・各支部　事務局
受付時間：10時から16時
土日祝・年末年始を除く
横浜支部以外の支部は、水曜日は休みです。

～ご注意～

①有効期限の6カ月前より申し込みできます。
②本人以外の申し込みには、委任状と申し込みに来る方の身分証明書（運転免許証等）をご持参願います。
③登録事項（住所・勤務先等）に変更がある場合は、事前に宅建協会へ変更登録をお願いいたします。
④取引士登録が東京都・千葉県・大阪府の方は、当本部で開催する法定講習を受講することができません。その他の道府県登録の方は、登録行政庁へ県外受講ができるかご確認ください。

全日かながわ 2019 夏号 No.142
2019(令和元)年6月20日発行
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
定価500円(本体463円)
会員の購読料は会費に含まれています。

不動産業を開業される方をご紹介下さい

身近な方で不動産業の新規の開業を検討されている方がいらっしゃいましたら、是非、当会をご推薦ください。

全日本不動産協会のセールスポイント

○会員の業務相談システムが充実しています。
○会員のスキルアップのため、各種研修会を開催しています。
○常に会員の皆さまに、情報の共有化を図っていきます。
○会員相互の親睦・交流が活発で、有効な情報交換の場があります。
○会員の皆さま方の建設的なご意見、ご提案が反映され易い組織です。

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。

○業務展開に必要不可欠な「ICT(情報通信技術)」の進化に誰もが対応できる研修(パソコン技術研修等)を実施しています。

○実務に直結する専門的なセミナーから、今後の事業展開に役立つと思われるセミナーまでを多く開催しており、会員のスキルアップを応援します。

○従業者を対象とし、不動産業の実務が理解できる講座「ステップアップトレーニング」をご用意しております。

○入会申込書(主たる事務所)をホームページよりダウンロードいただけます。また、開業まで事務局スタッフがしっかりサポート致します。

その他にもメリットがございます。詳しくはホームページをご覧ください。

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

公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部
公益社団法人 不動産保証協会神奈川県本部