

全日



かながわ

Jan.2018
No.136
月号

KANAGAWA

2017(平成29)年12月20日発行
(年4回 6・9・12・3月の20日発行)
第15巻第57号(通巻136号)
平成14年4月19日第三種郵便物認可

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

つぎの主役たちに、何をあげよう。

TOP ARTICLE

創立45周年記念式典・ 講演・祝賀会



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.2018 No.136 月号

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

2017(平成29)年12月20日発行
(年4回 6・9・12・3月の20日発行)
第15巻第57号(通巻136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 E N T S

1 黒岩祐治神奈川県知事 新春特別寄稿
つぎの主役たちに、何をあげよう。

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

●「居合」とは腰痛が取り持つ縁の“父子鷹”
——県本部元理事 浜田 幸信

TOP ARTICLE

4 創立45周年記念式典・講演・祝賀会

5 支部通信——横須賀・川崎・湘南・西湘・県央
県本部からのお願い

8 不動産取引の現場から
——(株)ツーユーハウジング 菅原 通雄 代表取締役

9 委員会だより

10 県内の“スポチャン剣士”大集合
第31回県スポーツチャンバラ選手権大会

11 競り合い白熱65チーム
第37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

12 不動産取引 一問一答
土地の賃貸借 その2 一借地に関する各種承諾料—

NEWS SCOPE

13 2017年 基準地価
住宅地2年連続下落 商業・工業地は上昇

14 かながわ名所紀行 —— 観音埼灯台 ——

15 広報委員のつぶやき
新入会員名簿

16 新入会員名簿

17 平成29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。扱いくさがあるとは思いますが、ご協力お願いいたします。



つぎの主役たちに、 何をあげよう。

明けましておめでとうございます。2018年新春、皆さまはどのようにお迎えになられたでしょうか？私は、県民の皆さまのいのちが輝くように、今年も全力を注いでまいりたいとの思いを新たにしているところです。

さて、SDGs（エスディー・ジーズ）という言葉をご存じでしょうか？「持続可能な開発目標」という意味で、2030年の世界の在り方を導こうと国連で決定したものです。その背景には、今のままの社会の在り方では立ち行かなくなるという強い危機感があります。国連では貧困、飢餓、健康福祉、エネルギー、気候変動など17の目標を掲げ、総合的に課題解決に向けて進んでいこうと提言しています。この言葉をカタチにするべく、今、国内外を問わずあらゆるところで新たな動きが出始めています。

この考え方は私が掲げる「いのち輝く神奈川」というスローガンと全く同じ発想だと思います。いのちが輝くためには、医療が充実しているだけではダメで、環境、エネルギー、食、農業、気候など、さまざまな分野が連関して、総合的に政策を進めていくことが重要と私は一貫して主張してきました。

そして、人生100歳時代においても、持続可能な新しい社会システムを実現するためには、病気になってから治すという発想から、未病（ME-BYO）を改善することで健康な状態を長く続けることが大事だと、未病コンセプトの重要性を訴えてきました。

そのために、ICT（情報通信技術）を活用し、ビッグデータとAI（人工知能）を組み合わせ、未病の見える化を図ることで、個人個人が主体的に未病改善に取り組んでいこうとヘルスケア・ニューフロンティアという政策を進めてきています。これはまさにSDGsの理念をカタチにした政策と言っても過言ではありません。

SDGsの新しい大きな流れの中で、これまでの私たちの取り組みをさらに進化させ、いのち輝く神奈川モデルとして世界的に発信し、スマイルあふれる100歳時代を皆さまとともに創り上げていきたいと思っております。明るい年になるよう全力を注いでまいります。

2018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



鎌倉鶴岡八幡宮の長い歴史を見つめてきた大銀杏、平成22年3月10日未明、雪混じりの強風によって倒伏しました。樹齢1000年ともいわれ、高さ約30m、幹の太さは約7m、朱塗りの社殿と並ぶようにそびえ立つ子供の頃から見慣れたその姿は、今でも記憶に残っています。

私に会社に勤務していた頃、毎年正月休みにこの大銀杏の前に8時15分（工場の就業開始時間）に50人程の管理職全員にボスから集合する指示を受け、生意気盛りの若かった私でしたが先輩からも諭され、嫌々ながらも逆わずに参加し、周りが参拝の皆様で大混雑している本宮に上がり、お祓い、ご祈祷を受け、件の大銀杏の前で上司の年頭挨拶を聴き、乾杯。自分にとっては好ましくない新年の行事が過ぎて行ったのでした。

我々はこれを密かに「踏み絵」と呼んでいました。この絵を踏まないと上下関係で面倒なことになるからでした。こんな強烈なボスの職場でしたが、製品の企画、開発、設計、試作、製品製造、保守サービス全てに徹底した厳しさが求められ、高い技術力と製造する製品の品質に対する高い意識と厳しい手法・不具合に対する厳しい姿勢について大きな影響を受けました。この〇〇学校（職場）の卒業生がその後国内外各所で活躍をすることになるうとはその時は思いもよみませんでした。

このような環境で働いていた私には今日の大企業のレベルの低すぎる不祥事は信じられません。商品と消費者を或いは、取引先を馬鹿にした最低な行為です。いったい日本はどうしてしまったのでしょうか。新幹線の安全神話も崩れるのではないかと懸念されます。

国家から国民まで各々が原点に立ち還り、それぞれの位置で「美しい国、日本」を築いてゆこうではありませんか。鶴岡の八幡神の前でも恥じることをないように。

平成30年、2018年新年にこんなことを思いました。

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。

当本部は創立45周年から50周年に向かおうとしておりますが、ご承知の通り業界では昨年10月IT重説が可能となりました。現在は一部の取引形態のみが対象であり使われていないようではありますが、近い将来すべての不動産取引で可



能になり、広く利用されてゆくことは逆らえない流れです。これからの世の中、更にICT化が進み、AI化、IoT化も進みつつありますので、我々の業界の今後は業容も含め大きく変化してゆくものと考えられます。

一方で民法の改正も近く、本会としては直近の変化に対応しつつ、併せて不動産業の中長期的な展望と変化を予測した舵取りが必要になり、難しい対応を迫られて参ります。また、他方では現実の大きな問題として公益法人としての本会の運営の正常化を図り、更なる会員支援の充実を図ってゆくことも喫緊の課題であり、これらを踏まえ新たな施策も含め協会活動を展開してゆきます。

当本部ではこれらに対応する組織を立上げ、既に活動を開始致しており、今後は総本部と連携し進めて参ります。

新年早々環境と変化が厳しい中での対応を記しましたが、執行部一同明るく且つ、気を引き締め、引き続き3つの重点指針、

- ①組織基盤の強化
- ②公益事業の推進
- ③専門研修の充実

を軸に活動を展開して参ります。

これらを進めてゆく過程で、時には会員各位が驚かれるような変化がもたらされることもあり得ますので俯瞰頂き、ご理解・ご支援をお願い申し上げます。

更に会員各位と共に当本部会員心得

【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】これらをもって社会全般の業界への信頼を保持する。

【感謝】謙虚な心で、全てに感謝を。

を通じ、我が業界から前述の「美しい国、日本」の実現を図りましょう。

本年も何卒よろしく申し上げます。

2018年1月1日



「居合」とは腰痛が取り持つ縁の“父子鷹”

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 元理事 浜田 幸信

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4回目。



深閑とした道場。静寂の中、響くのは刀の空気を切り裂くヒュッという刃風の音。座位からスッと片膝となり腰の鞘(さや)を払うと一閃、真剣が横に真一文字に光る。二の太刀で縦に一刀両断。ご覧いただいているのは居合抜ききの形です。びしっと決まっているようですが、平成28年春から居合を始めてやっと2年ほどの初段剣士なんです。下は私を見て同時期に居合を始めた息子の浩平(33)で、同じく初段。真剣と言いましたが、稽古の時も1キを越える本身を使います。

また、「どうして居合を？」とよく聞かれますが、きっかけは、笑わないでくださいよ、腰痛なんです。3年前に突然腰痛に襲われ動けなくなった。半年ぐらい経って、やっと動けるようになって運動不足を解消しようと剣道をやっている友人に聞いたら、「今から剣道は無理」。しからば、と選んだのが居合でした。体幹もしっかりなるし筋肉も付いてくる、と言われましたね。平たく言えば動の中に静、静の中に動があって「明鏡止水」の心境で70、80歳になっても続けられる、と。

不動産業歴は25年。39歳の時、1992(平成4)年に横須賀で不動産会社を立ち上げ、普通の賃貸・売買・仲介を営業とパートの4人でスタートし、やがて建売に特化して年に10～20棟を売り上げていました。しかし、4年後にバブルが弾けて例の住専問題の嵐が吹き荒れ、会社の状況と社会の時流を読んで横須賀から葉山の自宅に事務所を移しました。世阿弥の名著『風

姿花伝』に「住する所なきを、まず花と知るべし」とあります。

学生の頃は新聞社を目指し実際、N社でアルバイトしていました。本採用へ受験浪人しているうちに好きな車の世界に入ってもいいかと思い、ディーラーに腰掛けのつもりで勤めたら、販売で営業成績トップになった。営業所の隣の古ぼけた不動産屋がベンツに乗っているのを見て、「不動産屋って、そんなにもうかるものなんだ」と不動産業を生業にしようと転職、開発会社、マンション

販売、ハウスメーカー、横須賀の建築会社7年、仲介会社1年と計12年勉強して独立したのです。

閑話休題。実は車屋の時にサーキットに取り憑かれ、日産のGT-Rなどで、富士スピードウェイや筑波サーキットを疾走していました。店の横に車並んでいたでしょう？でも、だんだん視力が落ちて難しくなった。そして、腰痛から居合と出会い、八段範士は県内に4人しかいない県警を退職したトップクラスの先生に師事したのが3年前でした。

息子も空手、柔道部からサーフィン三昧。親の背中を見て育ったからでしょうか、そのうち不動産をやりたいと。で、今のこの事務所を出しました。自分も居合を、と私と夢想神伝流の久保正男八段範士の門下生に。鎌倉と逗子の道場へ通っています。実は最近、2人の娘の連れ合いも居合を始め一族の家長全員が居合。居合道の「刀を抜かないで勝つ」

が理想。仕事、生き方に通じるものです。



社訓に「敬天愛人」「尚志張胆」「至誠真鋭」、心得10か条には宮本武蔵・五輪書からの「鍛錬」「見の目・観の目」など剣士らしい語句が並ぶ。居合の奥義など、語って尽きない話に目を輝かす64歳。



全日県本部 創立45周年記念式典・ 講演・祝賀会



全日本不動産協会神奈川県本部・横浜支部と不動産保証協会神奈川県本部の創立45周年合同記念式典が12月7日(木)、横浜ベイホテル東急で開かれた。記念式典には県内外から約400名の関係者が列席し、県本部組織の今後の発展と会員連携の強化、地域社会へのさらなる貢献体制を共有するとともに新たな未来に向けてのスタートを祝った。

記念式典は、佐々木富見夫副本部長・横浜支部長の開会挨拶でスタートした。秋山始本部長は式辞にて、「45周年に当たり2,000社達成にご尽力を賜った役員、会員の皆さま方全員に厚く御礼申し上げる」とし、「県本部は前身の県不動産業者連盟が昭和40年8月に結成され、全日本不動産協会に加盟し、昭和48年4月に大沢源之助氏を初代本部長に、全日の新生地方本部として会員数88名で誕生した」との経緯を披露。昨今の動静では、「雇用、所得環境改善など緩やかな回復基調が続いているが個人消費や民間設備投資は力強さを欠き、本部では、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を柱として協会運営に携わり、結果、去年は会員数2,000を突破することができた」と述べ、「ま

た一昨年から組織活性化委員会を立ち上げ、現状分析から短期・中長期計画立案に着手しており、45周年を機に今後を踏まえた事業活動の基となる計画立案にも取り組み、これからも進んでいく」と締めくくった。

来賓紹介ののち、代表で全日本不動産協会・不動産保証協会総本部原嶋和利理事長が、「県本部および横浜支部は目覚ましい躍進を遂げ、広く県民・市民から厚い信頼を寄せられている。これもひとえに歴代の本部長、支部長ほか皆さま方のご尽力のおかげ。今後、空き家の活性化など多くの課題はあるが、協会として支援・充実を図っていく。引き続き本会運営への一層のご支援を賜りたい」と挨拶。祝電披露では菅義偉内閣官房長官からの「長きにわたり不動産を通じて豊かな暮らし



を提供し続ける貴協会に敬意を表する」ほか、野田聖子総務大臣、黒岩祐治神奈川県知事、林文字横浜市長からの祝電が読み上げられた。

45周年表彰では、県本部発展に寄与した8名が表彰され、受賞者代表で(株)神奈川住宅サービスの出口賢道代表取締役が、「今後も組織発展のために尽力していく」と挨拶し、山崎一守副本部長の言葉で記念式典は終了した。

続いて記念講演が行われた。その後の記念祝賀会は、森山隆副本部長の挨拶で開始され、主催者代表で佐々木副

本部長が横浜支部について、「会員数18名の船出だったが、平成17年のブロック制導入によって会員同士の交流



が深まり、同時に区を越えた活動も可能となって参加率も上昇した」と説明し、「現在、会員数1,000社を超え全国一の支部となった。今後も支部はもとより全国の業界発展に力を尽くす」と挨拶。次に、不動産保証協会総本部中村裕昌副理事長から「関東1都8県、一枚岩で支えていくことをいつも念頭に置いている。今後も一層の連携で活動を進めていきましょう」との祝辞があり、全日本不動産協会総本部松永幸久副理事長の発声で乾杯となった。

来賓挨拶は神奈川県議会の八木大二郎議員の「皆さまの政策・制度を政治の面からバックアップしていくことが私の使命」との言葉があり、続いて佐々木正行議員が、「私は相模原中央区出身であり貴2協会に対し、今後も厚く協力申し上げたい」と述べた。

横浜元町の『シャンソニエ デュモン』による演奏が流れる中で歓談は進み、最後に唐橋一男副本部長の挨拶、井手茂光神奈川県本部相談役の三本締めで閉会した。

支部 通信

2018.01

各支部から届いた
平成29年10月～12月の活動報告をご紹介します

横須賀
支部

無料相談会・消費者セミナー・研修会を開催



平成29年11月17日(金)、ヴェルク横須賀において、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。

消費者セミナー冒頭で秋山本部長にご挨拶いただきセミナーが始まり、講師には、横須賀市福祉部高齢福祉課介護予防係の芝原修司係長をお招きし、「ずっと元気であるためのカラダづくり」をテーマにご講演いただきました。

自宅のできる転倒予防運動などをご来場の皆さまと

行い、健康長寿でいられるためのお話に消費者の方々も聞き入っておられました。

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、相談者の方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、総合警備保障株式会社さまより「高齢者にも安心して貸せる入居管理システム」について、高齢者の方々に対し物件を積極的にご紹介できるよう努めるべく、様々なご提案をいただきました。

相談会、消費者セミナー、及び支部研修会と大変有意義な1日となりました。ご協力くださいました方々に心よりお礼申し上げます。

今後も消費者の皆さま、会員の皆さま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。



支部 通信

2018.01

各支部から届いた
平成29年10月～12月の活動報告をご紹介します

川崎支部 研修会・区民まつり・消費者 セミナーを開催



川崎支部では以下の行事を開催しました。

平成29年10月30日(月)、株式会社エーゼットコンサルティング 代表取締役・安達慎一氏を講師に「不動産業界におけるネットを活用した集客売上アップ!」の演題で第3回研修会を開催しました。ネット広告では、おとり・誇大広告などの問題が深刻化し、公正取引協議会等からの指導が増加している今、適正な広告についてのアドバイスも交えて、集客売上アップの講演をしていただきました。

10月8日(日)、あさお区民まつり、11月12日(日)、なかはら“ゆめ”区民祭では、協会のPRと無料相談会を開催、十数件の相談がありました。

11月16日(木)、消費者セミナーとして、実家片づけ整理協会 代表理事・渡部亜矢氏を講師に どう片づける? 「親の家」をテーマに、片づけのコツや相続の時に発生してくる問題を今から解決するための整理・片づけについてお話をしていただきました。その後、無料相談会を開催して、消費者の皆さまに喜んでいただきました。



湘南支部 「第12回湘南国際マラソン」 に参加

2017年湘南国際マラソンが12月3日の日曜日に盛大に行われました。回を重ねるごとに知名度が上がり、また、湘



南海岸を走れるということで、参加者も増え、今やエントリーをするのも至難の技です。わが湘南支部の常連ランナーもことごとくエント

リーできず、わずか4名の参加となりました。

湘南支部応援隊は、例年と同様に、平塚と鶴沼海岸に分かれ、支部の幟をたて、会員ランナーはもちろんですが、参加者皆さんの応援をさせていただきました。

当日は、気候も良く、応援側からすると絶好の応援日和でしたが、長距離を走るランナーにとっては、大変だったと思います。

しかしながら、全日の広告塔役員ランナー

は、全日の幟を身に羽織ったり、ラビーちゃんのぬいぐるみを頭につけて、周知活動に一役かったださいました。参加された会員の皆さまも、それぞれの目標を掲げ、走られたとお聞きしています。

マラソンは、老若男女関係なく、手軽に始められるスポーツとしては最適です。1年後の湘南マラソンを目標に皆さんも始めてみたらいかがでしょうか。そんな皆さまを湘南支部は引き続き、応援をしていきたいと思ひます。



第3回 ICT(パソコン) 研修会を開催



平成29年11月10日(金)、平塚市市民センター中会議室にて、研修会を実施しました。

講師に、神奈川県本部副本部長・関東流通センター企画システム委員の加藤勉氏をお迎えして、「ラビーネット活用について」をテーマに講演をいただきました。

「全日×IT重説」では、10月1日より開始された国土交通省の「貸取引に係るITを活用した重要事項説明実施」のマニュアル概要と続けて、「日々の業務に役立つ!全日会員支援ポータルサイトラビーネット」より、その登録・検索システムの具体例をご紹介します。



関連して、(株)ディーブの添田一郎氏より、「2017年最新版!WEBのセキュリティとスマートフォン対応」の講演をいただきました。

スマホとタブレットの利用に伴いインターネット上の情報の通信を暗号化することで、より安全にやりとりできる事を学びました。

県央支部 消費者セミナーを開催

前日の天気予報では、暴風雨の中での実施と危惧された「消費者セミナー」。台風一過の快晴のなか総選挙の翌日(平成29年10月23日)に予定通り厚木市文化会館で、一般消費者10名余を含む70数名の参加を得て開催された。



講演のひとつ目は、「笑って楽しく終の棲家を考える」と題し、司法書士・古宮努氏(芸名:柱茶柱)による軽妙なる小話から導入する相続と終活、そして終の棲家への考え方とタイミング。現在8名の後見人を引き受けている氏ならではの、笑いを取り込んだ具体例

に参加者たちが聞き入った(写真上)。

次の演題は湘南厚木病院の心臓外科部長・山本信行氏による「今日から始める健康寿命をのばす取り組み」と題し、高血圧を重点においた生活習慣病の原因と診断、改善法の指導。これには、講演後多くの参加者から次々に質問の手が挙がった(写真下)。



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29年度)会費が未納の方は、至急お納めくださるようお願いいたします。

会費納入には、当会指定の郵便振替用紙を利用すると、振込手数料は当会負担でお振り込みいただけます。

(当会指定の振込用紙が必要な方は、県本部事務局までご請求ください)

また、事情により宅建業の廃業を検討されている方は、3月末までに当会の退会手続きを済ませていただかないと、次年度(平成30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)



ファミリーだけで経営の文字通り “アットホーム”

「ファミリーだけで経営しているアットホームな会社で、奥さんと2歳になるかわいい娘さんも毎日出社していますよ」。相模原中央支部の廣部徹也副支部長から連絡を受けて、JR横浜線の矢部駅に近い事務所を訪ねた。駅の北西方向には隣の相模原駅とその駅裏に広がる196畝もの米軍相模総合補給廠。事務所は矢部駅南口から100m足らず、一つ目の通りを曲がった先、国道16号へも500mほどの距離だ。周囲は住宅地で目立った商店もない。コバルトブルーを基調としたドア左右のプリント地に、ウェブサイトと英文字での社名が目目を引く。会社と顧客を表すリング2つが絡まった社のロゴマークも同色の濃淡で、洗練された雰囲気を出している。

バブル景気を目の当たりにして業界に飛び込む

「いらっしゃい!」。ガラスドアが開いて中に入ったところ、これまた大きな濃いめのコバルトブルーのパーティションを背にしたカウンターに、目をクリクリさせた女兒を膝に抱いた女性のあいさつを受けた。菅原通雄代表の妻香里さんと愛娘(まなむすめ)の弥桜(みおう)ちゃん。香里さんは宅地建物取引士の資格を持ち、菅原代表を支えて受付や総務全般を担当している。奥から通雄代表と社員になったばかりの長男幹弥さん(23)もカウンターへ。これで4人の“ツーユーハウジングオールスター・キャスト”だ。



地価、株価、不動産などの資産価格が投機によって経済実体以上に跳ね上がったバブル景気を目の当たりにして、「遊び盛りの10代後半、不動産業はそんなにもうかるのか、と華やかな世界に見えて」飛び込んだ業界。それから不動産会社のサラリーマン勤めで仲介の営業経験を積み、38歳で独立した。現在地より淵野辺に寄った相生に5坪、10畳ほどの1室だった。

相場勤はあって独立したものの、楽ではない。香里さんとは、同業の会社に勤めていたのを見初めて独立と同時に一緒になった。4年ほど経って、ここ矢部に新しいオフィスを得た。親の背中を見て育った幹弥さんは、昨年10月、「不動産屋、やってみたい」と大学を卒業して父親の会社に入社したばかりで勉強中の身だ。訳の分からない電話にも対応しなければならぬ。それでも4人のファミリー企業となった。

基本は中古住宅のリノベーションと販売

基本は今話題の中古住宅の再生(リノベーション)、再販で売上の90%を占める。「横浜や都心と比べると相模原はまだまだ土地、建物の相場は低く新築住宅を求める層が多

い」とする。中古マンションをメインに、そっくりリフォームをかけて新築と変わらない機能を付け、しかも新築より若干安く提供する。「お客は意外にも30代、それも独身でも3LDKを求めるんです。2000万円台が中心ですが投機目的ではありませんね」。

空き家は増えている。しかし、戸建て、マンションの空き部屋情報や現在の所有者を把握しきれない。情報は地元ではなく、都内の不動産業者からもたらされることが多いという。「まずは商品がなければ商売はできません。根本の仕入れる物件集めが難しかった。独立して競売にも初めて参加してみました。この市場も大手には太刀打ちできないで…。それで任意売却で物件を紹介してもらうことに。それがうちの社の一発目の所有物件になりました」。

第3のステップへ会社のリニューアル

これからの業界をこう考えている。「不動産業者自体、市内だけでも大小多い。中央ブロックだけでも約80社。矢部辺りでも空き家は増えてきているし、少子高齢化をひしひしと感じます。そんな中で住宅提供していく会社とは何か、

何か特化したものを手掛けないと存続できないのでは、と。目をつけているのは、地主さんでも世代交代が進むので、先代との付き合いを大事にしていけば、そこに入り込んでチャンスがあると思うのです。まさに地元に根付くことです」。

それをにらんで年明けにも、会社のリニューアルを胸

に秘めて計画している。現在、リフォームは外注している。今の延長である空き家を含めて中古住宅の再生販売、いわゆるストックビジネスに新たな部隊を編成する。「業界を大きく分けて仲介業は販売業者、住宅をつくるビルダー、それに賃貸をメインにした管理会社の3つになりますが、売却依頼を受けて物件の仕入れを確保し、自社でリフォームをかけて販売をすべてワンストップでやっていければと思うのです」。それも決して安泰とは考えていないようで、「安泰ではないからこそ創業、矢部移転に次ぐ第3のステップへの挑戦で、自分としては伸(の)るか反(か)の覚悟です」ときっぱり。

香里さんも大事な社員なら、まだ幼い弥桜ちゃんも母親や幹弥兄と一緒に店頭立つ。

家族一緒にストレスは感じることはないか、と問うと「365日、24時間一緒ですからありませんね」。相模原中央ブロック長の47歳。社名の「ツーユー(Tu-Yu)」は「あなたへの(To You)」かと思ったら、名前の通雄の音読みと香里さんが教えてくれた。膝の上で弥桜ちゃんが「あーあ」と笑った。



委員会だより

組織広報委員会 今後の活動について



組織広報委員会は、担当副部長の唐橋一男氏のもと、高長谷英雄氏、垣澤伸次氏、片山好正氏、山口昇氏、廣部徹也氏、杉本岳人氏、池田篤志氏、山本賢治氏、そしてわたくし大久保光世の9名で委員会を構成しています。組織広報委員会では、組織基盤の強化、協会の周知活動、広報誌「全日かながわ」の年4回の企画、編集、発行及び組織内・外部に対する広報活動を行っております。

組織基盤の強化については「入会案内」を新たに作成しました。これから不動産事業

資格を取得し、開業される方を対象に、開業申請の方法、業務内容、さらには宅地建物を取り扱うために必要な専門知識を習得していただくための「開業セミナー」を4月より担当してまいります。また、入会促進のためのポスター、ノベルティグッズ等の製作を行い、司法書士事務所、行政書士事務所にも新規会員獲得のための働きかけを強化してまいります。

広報活動については地域貢献活動として、地域における青少年スポーツを応援、協賛し、その発展を継続的に支援

してまいります。地域貢献活動をすることにより協会の知名度を向上し、加盟されている会員の皆さまのお役に立てるのではないかと考えております。また、広報誌においては、会員の皆さまが参加できる広報誌を目指しており、皆さまのご意見、ご要望を反映させることで信頼関係を築き活動してまいりたいと考えておりますので、今後の組織広報活動について、ご協力いただけるようお願い申し上げます。

組織広報委員長
大久保 光世

県内の「スポチャン剣士」大集合



「メンを打て!」「やーっ!」。広い横須賀アリーナに選手たちの声が響きわたる試合前の基本動作。県知事杯・教育長杯をいただく県スポーツチャンバラ選手権大会が2017年11月26日、第31回大会を開催、選手・審判・役員に応援を含めた450人が個人、団体戦で日ごる鍛えた腕を“得物”に闘う選手たちを応援、見守った。午前9時半からの開会式には来賓として秋山始本部長も出席、選手たちにエールを贈った。



女子選手を必ず入れ、幅広い年代層で構成される団体戦が神奈川県大会の特徴

1971年に横浜発祥のスポーツチャンバラ、略してスポチャンの創始者・田邊哲人さん(75)が掲げるスポチャン精神のもと、いまや世界60カ国・地域に40万人の競技人口を数えるほどになっている。安全なエアソフト剣で長さ60釐の小太刀と1釐の長剣を主体に槍や棒、杖など多様な得物で、相手の体にタッチすれば一本勝ちという、ルールがいたって簡単なのも愛好者を増やす一因。

県スポチャン選手権の特徴として、5人1組の団体戦には小学生以下(先鋒)から高校生以上(大将)までの構成で、必ず女子選手を含めなければいけないことになっている。今回の大会でも基本動作(形)の部門では、県立山北高校の松田実来さん(二段)がグラウンドチャンピオンとなった。また、優勝・上位入賞者には兄弟や家族で参加し、スポチャンに打ち込んでいる名前が並ぶ。

田村勝家会長は「学校教育の部活動などにも取り上げられ、県・各市教委のバックアップも多くなってきており、国体の正式種目になるのも近いのでは」と、スポチャンの広がり期待している。=優勝者・団体は別表

松田実来さん最高賞 基本動作グランドチャンピオン

第12回 神奈川県知事杯・教育長杯 第31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	二段以上	松田 実来(おだわら)	
	初段	桶作 公一(つばさク)	
	1級・2級	東郷優芽香(藤沢青少)	
	3級・4級	竹内 妃那(秦野協会)	
	5級・6級	眞方 公良(つばさク)	
	7級・8級	渡邊 二瑚(県武道館)	
	9級・10級	渡邊 理仁(県武道館)	
	幼年有級	庵 智貴(つばさク)	
	県外有級	庵 真聡(つばさク)	
	打突の部 部内の競技	小太刀	初段以上
1級~4級			有馬 佑策(つばさク)
5級~7級			渡邊 修永(県武道館)
長剣フリー		8級~10級	渡邊 理仁(県武道館)
		幼年有級	福島 柚羽(藤沢青少)
		初段以上	田村 勇樹(つばさク)
		1級・2級	須藤 峻正(明治大学)
		3級~6級	堂山愛莉紗(つばさク)
		7級~10級	福島 昌人(藤沢青少)
二刀		幼年有級	福島 柚羽(藤沢青少)
		初段以上	佐野 和希(県武道館)
		1級~5級	関根 太一(県武道館)
同部外の競技	短刀・短槍	有級・有段	宮本 真也(横浜杉田)
	楯小太刀	初段以上	堀 慎一郎(県武道館)
		1級~4級	木下 昌直(スマイル)
		5級~7級	渡邊 珠怜(県武道館)
	長剣両手	8級・9級	渡邊 理仁(県武道館)
		有級・有段	加藤 伊織(つばさク)
	楯長剣	1級以上	佐野 和希(県武道館)
		2級~8級	渡邊 修永(県武道館)
小太刀	女子・有段	石井 優希(県武道館)	
	女子・有級	岸 理奈(昭和女大)	
無級	基本動作	武田 煌生(秦野協会)	
	小太刀	小学生	上沼 海人(スマイル)
		中学生以上	武田 祥彦(秦野協会)

【団体所属略称】 つばさク(スポチャンつばさクラブ)；県武道館(県立武道館SC)；おだわら(おだわら新玉SC)；藤沢青少(藤沢青少年会館SC)；秦野協会(秦野市スポーツチャンバラ協会)；スマイル(スマイルスポチャンクラブ)；横浜杉田(横浜杉田SC)

市町村区対抗神奈川県知事杯(団体戦)

優勝	県立武道館SC(横浜市港北区A) 渡邊 二瑚、渡邊 修永、松崎 直輝 佐野 和希、馬淵 翔
準優勝	スポチャンつばさクラブ(横浜市神奈川区A) 眞方 公良、大津 瞬生、堂山愛莉紗 江田 和馬、田村 勇樹

神奈川県教育長杯

◆基本動作 グランドチャンピオン	二段	松田 実来	山北高校 (おだわら新玉SC)
◆フェアプレー(順位なし)	二刀1級	猪又 寛也	専修大学

競り合い白熱65チーム

第37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



◀熱闘を制し優勝旗とカップを掲げる一之宮のナインら

果たせなかった。

午後から行われた決勝戦の一之宮ストロングス対香川グリーンスターズA戦は、選手12人が全員6年生で、チーム名の通り捕手の川嶋^{はるき}大輝君らを中心とした強力打線が火を吹き、1回に1点を先取、2、3回にも2点ずつ加え、守っては投手の桑垣聡太君が4回に1点を取られたものの7回まで香川

“卒業ナイン”の一之宮が優勝

半世紀近い伝統をもつ少年野球リーグ・湘南親善学童軟式野球リーグ(岩田情理理事長)主催の「第37回 大磯紅葉山旗杯・神奈川新聞社旗・全日本不動産協会西湘支部杯争奪野球大会」が平成29年11月18日から26日まで、湘南・西湘を中心に65チームが参加して12会場で週末と休日の4日間、熱戦を繰り広げた。西湘支部も支部杯で協賛して4回目の大会。

毎回参加の強豪チームも並ぶなか、26日まで勝ち上がってきた4チームが午前中に準決勝の2試合を闘った。

一昨年の大会で2大会連続優勝を飾った綾桜少年野球クラブ(綾瀬市)のいるヤマから勝ち抜いてきた一之宮ストロングス(寒川町)と、一昨年も準決勝で惜しくも涙をのんだ真土ビクトリー少年野球部(平塚市)、もう1試合は決勝で綾桜に敗れた香川グリーンスターズ(茅ヶ崎市)と狩野エンゼルス(南足柄市)との対戦。

特に一之宮対真土の準決勝戦では、見応えのあるゲームを展開、打撃に勝った一之宮が5-1で勝ち決勝へ。真土は一昨年に続き健闘したが、惜しくも決勝戦進出を



反撃を1点に抑えた一之宮・桑垣投手

の強力打線を封じ完投、5-1の快勝で優勝をもぎ取った。

一之宮は一昨年創部40年を迎えた伝統チーム。6年ほど前の大会では優勝している。子どもの肩やひじを守るため、12月15日から2月15日まで投球練習してはいけないノースローデーに。最高殊勲選手に選ばれた川嶋君は「6年になったころはバッティングがよくなかったので家で自主練習した。マメがつぶれて痛かった」、鈴木監督も「12人という少ない人数で頑張ってきた。みんなが持ち場で活躍してくれた」と感激。

岩田理事長は「今回は競り合った試合が多かった。最近気になるのは、喜怒哀楽を表すのが大人も子ども減ってきたこと。勝負へのこだわりも欲しい」と感想を語ってくれた。

	【最高殊勲選手賞】	【最優秀監督賞】
一之宮ストロングス	川嶋 大輝	鈴木 賢二
香川グリーンスターズ	近藤 優樹	坪田 哲也
狩野エンゼルス	磯崎 権	武 建次
真土ビクトリー少年野球部	山口 喜貴	千葉 勉

CASE 39 土地の賃貸借 その2 —借地に関する各種承諾料—

1. 借地非訴訟手続

*法：借地借家法

借地条件の変更、増改築の許可、更新後の再築許可、土地賃借権の譲渡・転貸等について、借地権設定者（土地賃貸人）と借地権者（賃借人）間で協議が整わず争いになることがあります。借地借家法は、これらの借地に関する争いについて、柔軟で迅速な解決を図るために借地非訴訟手続を採用しています（法42条）。借地非訴訟事件では、早期の解決を図る必要があることから、裁判所は、職権で事実の探知をし、かつ、職権で又は申出により必要と認める証拠調べを行います（法46条）。管轄裁判所は、借地権の目的である土地の所在地を管轄する地方裁判所ですが、当事者の合意により、その所在地を管轄する簡易裁判所とすることができます（法41条）。

2. 借地条件の変更・増改築の許可と承諾料

借地条件は、借地契約における特約で定められ、増改築禁止等の制限特約があるのが通常です。特約は遵守すべきものですが、時間の経過により諸事情が変化した中で増改築が必要といえるにもかかわらず、賃貸人の承諾が得られないことは、賃借人に不利益であり、不合理であることから、当事者間で協議が整わないときは、申立により、裁判所が借地条件を変更して、許可を与えることができるとしています（法17条1項、2項）。しかし、裁判所の条件変更や増改築の許可は、賃借人の利益を保護する一方で、賃貸人に不利益を強いることになることから、裁判所は、当事者間の公平を図るために、許可の条件として、賃借人（借地権者）に承諾料（財産上の給付）の支払を命じます（同条3項）。

■ 承諾料の基準（目安）

① 非堅固建物から堅固建物所有目的への条件変更

⇒ 更地価格の10%

*堅固建物への条件変更では、地代も増額されることが多い。

② 増改築

⇒ 全面改築の場合—更地価格の3%

⇒ 部分改築の場合—程度に応じ3%の範囲内

*土地利用効率が增大するときは、5%まで増額されることがあり、増改築部分の面積に比により1%に減額された例もあります。

3. 譲渡承諾の許可と承諾料

賃借権の無断譲渡・無断転貸は、契約の解除事由になります（民法612条）ので、建物を売買・贈与・交換により第三者に譲渡するときには、賃貸人の承諾が必要になります。賃貸人の承諾が得られないときには、増改築の場合と同様に、裁判所に許可の申立をすることができます（法19条1項）。ただし、譲渡する賃借人は、譲渡の前に申立をしなければならず、譲渡後の申立はできません。また、借地上に建物が存在しない場合も申立することはできません。

■ 承諾料の基準（目安）

⇒ 借地権価格の10%

*賃借人の子や配偶者に譲渡する場合、後日相続が生ずれば当然に権利を取得することから、借地権価格の3%程度に減額されます。

4. 更新料

更新料については借地非訴訟制度が存在しませんので裁判所の基準はありません。

■ 任意に授受される場合の目安

⇒ 借地権価格の3～5%

*裁判所は更新料の支払義務を認めていませんが、更新料支払特約がある場合には、消極的ながら特約を認めています。したがって、支払特約があるときには、賃借人に支払義務が生じます。

注)各承諾料は、実際の借地非訴訟裁判では諸般の事情を考慮して決定されますので、あくまでも目安として参考にしてください。

5. 更地価格と借地権価格

借地非訴訟裁判においては、「更地価格」や「借地権価格（更地価格の70%）」は鑑定委員会が査定し、裁判所はその意見を聞いて決定します。鑑定委員会は3人以上の委員で構成され、うち1人は必ず不動産鑑定士が入ります。概ね不動産鑑定評価基準に則り、更地価格・借地権価格が示されますが、厳密な意味での不動産鑑定評価とは異なります。

*参考文献：渡辺 晋著「最新 借地借家法の解説」住宅新報社発行

2017年基準地価

住宅地2年連続下落 商業・工業地は上昇

県が公表した2017年の基準地価は、住宅地の平均変動率がマイナス0.2%と2年連続で下落した。東京都心へのアクセスがいい横浜・川崎両市などは堅調だったが、人口の減少や高齢化が進む県西部、三浦半島などは大幅な下落が続いた。商業地と工業地の平均変動率は、横浜駅前再開発や相模原・橋本にリニア中央新幹線新駅開設などへの期待感から、いずれも5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。今年の県内の調査地点は、住宅地、商業地、工業地、林地を合わせて前年より6地点多い927地点。このうち継続は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。国土交通省が1月1日時点で調べる公示地価との共通地点は166地点。

住宅地は継続633地点のうち上昇・横ばいの割合が62.6%で、前年の62.1%より若干拡大したが、平均変動率はマイナス0.2%と前年と同率の下落となった。アクセスのいい都市部でも、地価上昇による割高感などから一部で上昇幅が縮小し、人口の減少や高齢化が進む周縁部では、需要が弱く下落幅が拡大して、さらなる選別化と都心回帰が進んでいる。

市町村別に見ると、横浜市では東京都心に近い北部地区の上昇率が鈍化したものの、平均変動率は前年並みのプラス0.9%と堅調。個別地点の上昇率でも、県内最高価格地の中区山手町247-6(56万5千円)がプラス6.6%で県内2位となったのをはじめ、横浜駅や東急東横線白楽駅、同線日吉駅からの徒歩圏地点など同市内の5地点が、県内トップ10に入った。

川崎市の平均変動率はプラス1.1%と前年より0.2ポイント上昇したが、地勢に起伏があるにもかかわらず総額がかさむ麻生区はマイナス0.2%と2年連続の下落(前年はマイナス0.3%)となった。個別地点の上昇率では、JR南武線・小田急小田原線登戸駅からの徒歩圏地点が県内4位と5位、東急田園都市線溝の口駅からの徒歩圏地点が同8位にランクインした。

相模原市の平均変動率はプラス0.4%で、前年の



橋本駅南口のロータリー。右奥の県立相模原高校グラウンド地下にリニア神奈川駅が造られる

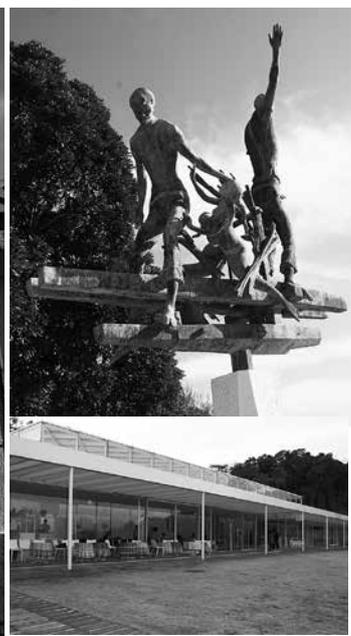
プラス0.1%より上昇幅が拡大。個別地点の上昇率では、JR横浜線・京王相模原線橋本駅周辺の2地点がプラス6.8%で県内1位、プラス6.6%で同2位に入った。いずれもターミナル駅としての利便性に加え、リニア中央新幹線開業(2027年)に伴う新駅開設への期待感が、地価を押し上げたと思われる。

一方、真鶴町、三浦市、湯河原町の平均変動率はマイナス4%台、南足柄市、大磯町、二宮町、中井町、大井町、山北町は同じくマイナス3%台と、地価の大幅下落に歯止めがかからない。これらの市町は東京都心や県内の都市部へのアクセスが悪く、人口の減少や高齢化が進んでいるにもかかわらず、有効な打開策が打ち出せないといった共通の課題を抱えている。

商業地は継続220地点のうち上昇・横ばいの割合が81.8%で、前年の80.7%より拡大し、全県の平均変動率もプラス1.5%と前年より0.2ポイント上昇した。金融緩和による潤沢な投資資金の流入で、再開発が進む横浜駅前やJR南武線・東急東横線武蔵小杉駅周辺(川崎市)、“リニア景気”に沸く橋本駅周辺(相模原市)などが上昇率を拡大しているためだ。

工業地は継続37地点のうち上昇・横ばいの割合が、前年とほぼ同率の97.3%となった。全県の平均変動率は前年より0.3ポイント鈍化したが、プラス2.0%を維持。さがみ縦貫道路の全線開通、横浜環状北線の開通などの道路網の整備により、物流適地に加えて中小規模工業地の新規需要が派生し、堅調な需要が地価を押し上げていると見られる。

観音埼灯台



喜びも悲しみも…三度再生した日本最初の洋式灯台

照葉樹林を抜けると、ぽっかり空いた木立の向こうに白亜の塔の頭がよっきり姿を見せる。三浦半島の東端にあって日本最初の洋式灯台、観音埼灯台だ。50万年も前に海底隆起してできた砂岩・凝灰岩の地層を見せる道幅1㍍ほどの切り通しを登りつめる。標高41㍍の高みに立つと、眼前に開ける青空と東京湾・浦賀水道。7㍍ほど離れた対岸の房総半島・富津岬、休みなく行き交う大型タンカーやコンテナ船、釣り船まで一望に収め見晴らせる。

地図には「観音埼」、灯台は「観音埼」表記。「同じ『さき』だけど、山が付くのは一般地名、土へんは陸地が海へ突き出したところ、で区別しています」。その門標を掲げた灯台の女性職員は、こちらの疑問に即答した。栄光と苦難の歴史で、全国3000に及ぶ灯台(航路標識)にあって観音埼は特異な歩みをたどってきた。

150年前、鎖国政策をとってきた江戸幕府が諸外国の開国の圧力に抗しきれず、1866(慶応2)年、米英仏蘭の4カ国と結んだ「改税条約」(江戸条約)によって建設を約した全国8カ所の条約灯台の一つとなった。幕府が倒れ明治となると、いち早く2年後の1868(明治元)年11月1日(旧暦9月7日)着工、わずか3カ月後の翌年2

月11日(同明治2年1月1日)完成、初点灯した。

当時を描いた日仏外交史研究家のクリスチャン・ポラック氏所蔵の線描画を見た。左手崖上に四角の塔を屋根の中央に突き出した灯台と崖下の灯台に至る通路には関所とおぼしき門柵と役人、さらに右手前丘には海上に向けた砲台が描かれ、あらためてここが首都防備の地であった象徴的な姿を見せてくれる。地上からの高さは12㍍余、同心円状のフランス製の第3等フレネル式レンズで光度1750cd(カンデラ、1cdはロウソク1本の光度)、光源には菜種油、落花生油、石油、アセチレンを用い光の到達距離は約26㍍だった。

灯台は横須賀製鉄所を手掛けたフランス造船技師のヴェルニーやフローランが設計、建設した。建材には製鉄所で焼かれた赤レンガ6万4000枚が使われた。その輝かしい初代灯台は半世紀後の1922(大正11)年4月26日、東京湾を中心とした強い地震のため大破した。二代目は翌23(大正12)年3月15日、第4等型コンクリート製で約9万cdの光度、到達距離は約20㍍(約37㍍)の最新式だったが、半年後の9月1日の関東大震災でもろくも崩壊した。

翌年5月15日の官報告示では仮設

の灯台でしのできたのを6月1日撤去、「同時二本燈ヲ點ス」(通信大臣犬養毅)と、現在の三代目はコンクリート造りで中型、白色八角塔形灯台の完成を告げている。レンズは第4等フレネル式で群閃白光毎15秒に2閃光、実効光度7万7000cd、光の到達距離19海里(約35㍍)、基礎から灯火まで高さ15.15㍍、水面からは55.8㍍ある。

二代目竣工の直後、5月に葉山の御用邸に滞在中だった貞明皇后が灯台を訪れ、灯台事業が世に隠れて、その功績も労苦も社会に知られず、従業員の家族が絶海の孤島や人家も稀な岬の先で風雨寒暑と不便困難に耐えている生活を知り、灯台従事員たちの共済組織「燈光会」に5000円を下賜されたことも官報に見える。

海の安全を守るため、各地の灯台を転々と駐在生活を送る灯台守夫婦の戦前から戦後へ、25年間を描いた木下恵介監督の松竹映画「喜びも悲しみも幾歳月」が高峰秀子、佐田啓二主演で1957(昭和32)年封切られ、新婚早々の最初の赴任地がここ観音埼で大ヒット作に。それから32年、平成元年5月に“灯台守”は遠隔監視に切り換えられて無人化された。

やっとすれ違えるほどのらせん階

(次項へ続く)

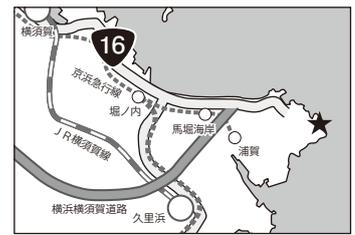
段を上り、巨大レンズの光源のある塔屋から外のテラスに出た途端、潮風が強く顔に当たる。

へおいら岬の～灯台守よ～、妻と二人で～沖ゆく船の～無事を祈って灯をかざす…映画の主題歌が口をついて出た。足下に虚子の句『霧いかに深くとも嵐強くとも』があった。

◆アクセス・見どころ

京急浦賀駅・馬堀海岸駅前から湘南京急バスで15分、「観音崎」下車。海岸沿いに海岸園地先からつづら折に歩道を上るコースが20分ほど。バス停から30分、パークセンター手前から細く静かな山道をのぼり、丘陵の尾根道に出て戦没船員の碑(写真右上)～海の見晴らし台～北門第1砲台跡をたどって灯台に至るコースも地質、動植物など豊か。1時間コース。

◆横須賀美術館(前頁写真右下) 観音崎バス停から国道16号を走水方向へ500分。眼前に東京湾が広がるガラス張り、開放的な建築。谷内六郎作品を常設展示。



広報委員のつぶやき

少し前の事ですが、双子の子供たちを連れて横須賀へアジ釣りに行って来ました。

お世話になった船宿は大津港「いな丸」さん。風速10分弱の悪条件の中、子供たちは初の船釣りで心配でしたが、

3時間の釣行でアジ30匹とサバ2匹のまずまずの釣果。途中で長男が船酔いでダウン、仕掛けのオマツリ・紛失等トラブルも多発しましたが親子で楽しい釣りを満喫できました。

釣った魚は妻が捌いて、お刺身・な

めろう・フライ等で美味しくいただきましたよ。

次回は春休みに行こうかと計画中です。

(池田)

平成29年9月～10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
H29.9	(1)29970	(株)R. AGENT	小泉 修	横浜市西区岡野1丁目13-10 瑞穂横浜ビル3階	045-326-4505	横浜支部
	(1)29972	NEW LAND(株)	尤 子驍	横浜市中区常盤町3丁目21 アライアンス関内ビル501号	045-222-6036	横浜支部
	(1)29978	(株)ユー・インベストメント	上田 博章	横浜市西区平沼1丁目3-10 横浜ユニハイム703号	045-315-6597	横浜支部
	(1)29960	(株)ジョイエース	林田 弥生	川崎市高津区子母口465-1	044-754-0357	川崎支部
	(1)29968	(株)スマイヤー	猿渡 誠	川崎市宮前区神木2丁目10-3	044-873-6403	川崎支部
	(1)29966	PINESTONE REAL ESTATE(株)	松石 一秀	川崎市多摩区登戸2848-3 イニシア向ヶ丘遊園416号	044-819-5048	川崎支部
	(1)29942	(株)アジア運輸	矢野 浩幸	茅ヶ崎市芹沢5448番地	0467-53-0020	湘南支部
	(1)29955	(株)プロスペリティ	前田 廣栄	藤沢市藤沢1031-1-406	0466-52-5693	湘南支部
	(1)29965	馬場土地開発(株)	馬場 誠一	藤沢市城南1丁目10-15	0466-52-4885	湘南支部
	(1)29963	エモアホーム	藤嶋 浩司	高座郡寒川町岡田1081番地 フジ寒川店2階	0467-72-2010	湘南支部
H29.10	(1)29971	(株)アットマール	大森 雅巳	横浜市中区山下町162-1-903	045-567-0823	横浜支部
	(1)29979	アクシアパートナーズ(同)	伊東 敏春	横浜市内南区六ツ川1丁目404	045-567-1580	横浜支部
	(1)29980	(株)ランドリンク	中丸 武	横浜市神奈川区千若町2丁目1-48	045-594-7031	横浜支部
	(1)29985	(株)フロムナウ	中村 茂	横浜市瀬谷区二ツ橋町386-4 マルヤスビル408号	045-442-3968	横浜支部
	(1)29990	(株)アイ. エステート	飯島 重善	横浜市神奈川区六角橋3丁目23-10 ドレスタンリユ 103号	045-620-3107	横浜支部

平成29年10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
	(1)29998	ORGANIZE(株)	大原 勇作	横浜市西区北幸1丁目11-5 相鉄K Sビル6階601号	045-298-1951	横浜支部
	(1)29884	エー・スリー・デザイン(株)	柏木 茂洋	横浜市中区千代崎町2丁目45-8	045-323-9864	横浜支部
	(1)29973	(株)ワールドインターリンクス	杉 雄一郎	横浜市中区常盤町3丁目24 サンビル9階A4A	045-228-7147	横浜支部
	(1)29992	(有)アイジー開発	岩橋 幸城	横浜市中区元浜町3丁目21-2 ヘリオス関内ビル	045-222-8232	横浜支部
	(1)30003	(株)ペイランド	小林 洋之	横浜市都筑区川和町846番地	045-937-6333	横浜支部
	(1)30002	横浜不動産(株)	栗原 大輔	横須賀市安浦町3丁目13	046-845-9373	横須賀支部
	(1)29983	(株)協同リアルティ	永島 博隆	川崎市高津区二子5丁目2-3 コモンクローバー 2階	044-712-0123	川崎支部
	(1)29974	(株)ジブンハウス	内堀 孝史	川崎市川崎区砂子2丁目11-29	044-223-3660	川崎支部
H29.11	(1)30008	WHIZ REALTY(株)	日笠 俊	横浜市都筑区茅ヶ崎中央46-4 S・Fビル2階	045-532-3420	横浜支部
	(1)30015	(株)L i f e S e e d	鈴木 太	横浜市神奈川区大口通131-2	045-717-6891	横浜支部
	(1)30016	リスタート(株)	峯元 竜	横浜市中区太田町1丁目4-2 関内川島ビル8階	045-319-4268	横浜支部
	(1)30018	(株)ジャパンサポートシステム	高橋 真澄	横浜市旭区白根6丁目67-22	045-489-6322	横浜支部
	(1)30026	エイチエスハウジング(株)	篠山 政勝	横浜市瀬谷区相沢5丁目69-9 ハイツ古川201号	045-459-5163	横浜支部
	(1)30027	(株)あおば不動産販売	會田 和宏	横浜市青葉区市ヶ尾町1168-1 カーサーウチノ207号	045-507-3932	横浜支部
	(1)30032	(株)グローバル・アーバン	橋本 孝之	横浜市鶴見区豊岡町18-24	045-585-3690	横浜支部
	(1)30037	(株)ウイステリア	藤生 大資	横浜市中区山下町219番地 カーサ丸徳202号	045-323-9488	横浜支部
	(1)30041	(株)アキワサービス	伊藤 和樹	横浜市旭区三反田町43-1	045-372-0360	横浜支部
	(1)30019	(株)TRUST HOME	渡邊 薫	川崎市高津区溝口2丁目7-24 SAKUMAビル3階	044-712-5260	川崎支部
	(1)29997	(株)八重洲不動産	滑川 龍	川崎市中区原井田杉山町16-37	044-798-5830	川崎支部
	(1)30024	(株)ビルドトラスト	大西 武史	藤沢市藤沢89-1 メイキビル203号	0466-54-9047	湘南支部
	(1)30033	(有)ワイズ・リンク	夏目 勇三	藤沢市藤沢991番地野口ビル1階	0466-54-8057	湘南支部
(1)30012	(株)エージェントM	宮下 大輝	相模原市南区相模大野7丁目24-11 第一アオイビル6階	042-702-9937	相模原支部	
H29.12	(1)30045	(株)フリーダム	高村 裕司	横浜市西区高島2丁目10-13-301A 横浜東口ビル	045-620-2832	横浜支部
	(1)30040	(有)方波見工務店	方波見 亘	横浜市旭区白根2丁目40-4	045-744-5131	横浜支部
	(1)30051	(株)ディスフォート	増井 健太郎	横浜市神奈川区大口通80番地 NSKハイツ大口308号	045-947-4078	横浜支部
	(1)30052	(株)エッジコーポレーション	永山 豪	横浜市鶴見区鶴見中央4丁目19-1	045-502-3188	横浜支部
	(1)30053	(株)パディホーム	大島 和之	横浜南区宿町3丁目64-2 加藤ビル203号	045-341-3266	横浜支部
	(1)30059	(株)アルストロメリア	島田 恭太郎	横浜市瀬谷区阿久和南2丁目5-4 マイキャッスル三ツ境Ⅱ112号	045-453-8468	横浜支部
	(1)30056	ジーエフマネージメント(株)	村上 卓也	小田原市中村原240-37	0463-67-8357	西湘支部
	(1)30043	(株)イデアルライフ	小笠原 勝	川崎市幸区戸手本町2丁目181-1	044-589-8025	川崎支部

平成29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(主任者)証の有効期限	申込受付期間	
第1回	終了しました		
第2回			
第3回			
第4回			
第5回			
第6回			
第7回			
第8回			
第9回	平成30年03月14日(水)	平成30年03月14日 から 平成30年09月13日 まで	平成29年09月15日 から 平成30年02月26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

～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。



【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。



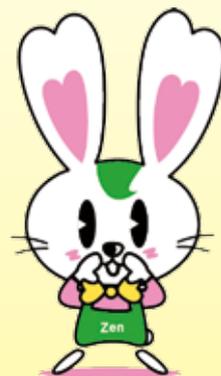


不動産業を開業される方を ご紹介下さい

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。
- 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。
- 常に会員の皆さまに、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