

全日

かながわ



夏 2018
No.138
号
KANAGAWA

2018(平成30)年6月20日発行
(年4回 6・9・12・3月の20日発行)
第15巻第59号(通巻138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.

TOP ARTICLE

第46回 定時総会・ 平成30年度年次大会

2018年 県内公示地価 住宅地2年ぶり上昇 三極化が一層鮮明に



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
2018 No.138

C O N T E N T S

3 全日かながわ 多士済済①
定時総会と転轍手
——本部長 秋山 始

4 **TOP ARTICLE**
第46回 定時総会・
平成30年度年次大会

6 全日かながわ 多士済済②
“サラ飯”体験が下地 食堂・ラーメン店も
——理事 松本 修

7 **EXPRESS**
2018年 県内公示地価
住宅地2年ぶり上昇 二極化が一層鮮明に

8 支部通信——横浜・横須賀・西湘・川崎・湘南・県央

10 不動産取引の現場から
——(株)マッケンジーハウス 鳥居 大祐 代表取締役(西湘支部)

11 **不動産取引 一問一答**
インスペクションと“安心R住宅”制度について

12 委員会だより——公益事業推進委員会・組織活性化委員会

13 かながわ名所紀行 ——南湖院(茅ヶ崎市)——

14 **NEWS SCOPE**
▶ 本格利用地83%に MM21の開発が急加速
▶ 開かれた工場続々 大人の社会見学が人気

16 **TOPICS** 都市再生候補に横須賀と小田原—ほか

17 広がる熱気 スポーツチャンバラ

18 新入会員名簿／組織広報委員のつぶやき

19 平成30年度 宅地建物取引士法定講習日程のご案内

2018(平成30)年6月20日発行
(年4回 6・9・12・3月の20日発行)
第15巻第59号(通巻138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

地球にやさしく

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

定時総会と転轍手

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 本部長

秋山 始



去る5月25日、ホテル横浜ガーデンに於いて本会神奈川県本部の定時総会、年次大会が、中村副理事長及び東京、埼玉、千葉、群馬、栃木の役員各位のご出席を賜り、開催されました。

内容につきましては後の記事に記載されますが、出席代議員各位には、説明申し上げた全ての報告事項にご理解を頂き、また、提案申し上げた審議事項である組織運営細則一部改正案、規程細則案のご承認も頂き、滞りなく定時総会、年次大会が終了致しましたことをまず会員各位に報告申し上げます。

事業活動報告では新規入会103社目標に対し、134社、研修会・講習会等の開催延べ69回受講者4668人を中心に報告致しました。会員各位のご支援・ご協力に感謝申し上げます。

またH30年度事業活動計画では新規入会108社を目標とし、前年度からの継続事業に加えインスペクションの実施と「安心R住宅」商標活用による中古住宅の流通促進、ITの進化による業務変革に対応する活発な研修を進めて参りますので、ご支援・ご協力をお願い致します。

唐突ですが「転轍（てんてつ）」をご存知でしょうか？
鉄道線路の切替のことで、転轍機はポイントを指しています。

子供の頃、駅の付近でその人は一両の貨車の角に体を乗り出し、もう一方の手で赤や緑の手旗を振り、後ろの機関車の運転手に合図を送り、時に貨車を停止させ、ポイントを切り替えてまた貨車の角に飛び乗るといふ、子供には理解不能な動きを繰り返していましたが、男の子には興味ある光景で、夕日で貨車が赤くなるまでじっと見ていたことを今でもはっきり思い出します。

この頃は意味も解らずただ見ていたのですが、それから20年も経った頃、国鉄（現JR）からある商談を頂き、この光景が何だったのかを知りました。当時60輦以上の長い編成であった貨物列車の行先を整理し、連結してゆく編成作業の各駅での人力による前準備だったのです。

この頃国鉄の労働組合は強力です。今では当然のことですが、その転轍手の転落などの重大な事故に関し、経営側に安全対策を強く要求していたのです。

そこで検討提案したものが無人での貨車の編成を行う

自動化の提案で、動力車で貨車を丘の上に押し上げ、貨車を切り離し、コンピュータが自走する貨車をポイントで切り替えて編成を整えるという操車場を全国に数カ所作り、貨物基地として運用するという人身事故ゼロを目論むシステム提案でした。

しかし、単独で自走する貨車には手動のブレーキしか制動手段が無いこと、速度を知り得る手段がないこと、いづれも転轍手の行っていたことを機械が肩代わりしなければなりません。これらの難問も制動については自走している貨車の車輪をレールに挟んで制動する方法で、速度の検知はまだ実用化されていなかったドップラー効果（移動している物体に電波を放射すると反射波の周波数が変わるという現象）を応用したレーダースピードメーターを当時研究していた大学の研究所と共に開発することで克服すべく担当となりました。

併せてこの装置を自動車の速度違反検知に使う商談もあり、同時に実用化を開始しました。国鉄用はレールの間に設置する箱型、自動車用は自立型で進め、その間の実験では何度も貨車の速度検知不具合による連結時の衝撃で積荷であるビール瓶を大量に割ってしまったり、可哀想にも積荷の牛の角を折ってしまったり、随分お叱りを頂戴しました。

また、県警に納品に伺った営業マンが、喜び勇んで戻る際に、納品済みの機器で捕まったという笑えない話もありました。

このシステムも眠れない日々の連続でしたが、高速道路でオービスを、野球中継でスピードガンを、居酒屋でKビールを見る度に、今年やっとゴールド免許になったことと併せ、今は良い思い出になっています。



機関車入替作業の様子(昭和34年8月7日撮影)

閑話休題

今年の第46回定時総会、H30年度年次大会は滞りなく終了しましたが、まだまだ改善すべき点は多々見受けられます。

今後もしっかりとした方針・体制のもと、事業展開はもとより、中・長期計画案策定にも取り組み、一方で改善を推し進め、将来にわたり強固な体力を備え、いつまでも会員各位のお役に立つ地方本部、転轍手がいなくとも間違いなくしっかり走れる事務局を作りあげるべく、取り組んで参りますので、会員・役員各位の変わらぬご協力・ご支援をお願い申し上げます。

第46回 定時総会

平成30年度年次大会

昨年45周年を迎えた公益社団法人 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25日、横浜市中区山下町のホテル横浜ガーデンで第46回定時総会を全日本不動産政治連盟神奈川県本部（同）の年次大会と合わせて開き、県内7支部からの代議員

138人の過半数の出席・委任を得て平成29年度の事業活動報告・決算報告・監査報告と30年度の事業活動計画・収支予算を代議員各位に報告した。任期2年目の秋山本部長を先頭に、さらなる組織強化へ新年度をスタートさせた。



保証協会をはじめとする総会の議事に先立ち、5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「29年度の入会は103社の予定が134社と130%の達成率を見た。30年度の事業計画は29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—をもって東京五輪の2020年までに会員数2500を達成し、組織力をさらに強化したい。」と語り、会員へ支援を訴えた。

そのほか30年度の大きなテーマとして空き家対策にも絡むインスペクション（住宅診断）の推進、業界初の「安心R住宅」事業者団体に登録、標準活用による活性化を図る。また、IT重説が始まり、ITの進化による業務の変革期に突入しているので素早い情報伝達と活発な研修を行う。さらに、財務基盤の安定化へ向けてより一層取り組んでいくことなどについて触れた。

来賓として関東の県本部長らが紹介され、長島埼玉県本部長が全国で3番目の大きな組織である神奈川県本部の29年度事業展開などについて、全日総本部及び保証総本部の原嶋和利理事長からのメッセージを代読した。

同理事長は、特に会員の入会促進に貢献があったことを高く評価、少子高齢化が進行し、労働人口が刻々と変わるなか働き方改革など社会環境の変化に対しては柔軟な発想をもって事業展開する必要があると強調した。既存住宅の活性化へ向けた「安心R住宅」の制度普及や10月1日の協会設立記念日に全国一斉の相談会を行って成果を出し

たいとし、会員のスキルアップを図るステップアップトレーニングを進め、ラビーネットによる会員支援サービスの充実に努め、行政共々積極的に町づくりに挑戦してほしいとした。

■保証県本部

議事は報告案件が29年度事業活動報告、決算報告、監査報告と30年度事業活動計画、収支予算の5件、審議事項が第1号議案として県本部組織運営細則一部改正（案）に関する件の1件が審議された。

29年度の事業活動報告として（一財）不動産適正取引推進機構の協力のもと、県との共催で「宅建業者講習」（法定研修）を4回実施、1753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8回の取引相談委員会を開催、25件の苦情受け付けに対し5件を解決している。弁済業務では、神奈川県本部で取り扱った認証申出案件の認証実績は3件で計1115万円。退会会員への分担金返還は80件3835万円余。

組織活動の充実・強化により、入退会数は主たる事務所103社の予定に対し134社で達成率130%（純増数71社）、また従たる事務所では12カ所の予定数に対し、28カ所、233%の達成率で前年と同数の同率の大幅な新入会員をみた。

29年度決算報告では、経常収益が予算比10%増の2921万円に対し、経常費用は予算比1%マイナスの3009万円、当期経常増減額は予算額408万円のマイナスに対し決算では87万円の

マイナスに抑えられた。正味財産期末残高は、6258万円で予算額を782万円上回った。

30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27年度から始まった川崎県民センターでの相談案件に対し、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・能力向上、不動産取引に関する紛争の未然防止へ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り制度をPRする。組織活動として会員の入会促進で、108社の加入計画を立てた。

30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102万円増の2747万円を見込む一方、経常費用は同15万円減らし3037万円とした。29年度から費用の4割近くに割合を落とした全日への支払い負担金は50万円減の1076万円を計上した。

審議事項の県本部組織運営細則の一部改正（案）は地方本部代議員を定めた第2条2項の定数について、正会員15名に1名の割合を25名に1名の割合により各選挙区に割り当て、25名に満たない端数の取り扱いが本部理事会において

別に定めるとするもの。出席代議員の3分の2以上の賛成により承認された。

■全日県本部

議事議案は保証協会と同様、報告事項5件と審議事項1件。29年度事業活動報告では、総合的に経済は好況を見せながらもやや力強さに欠けているという認識のもと、秋山本部長が冒頭のあいさつでも触れた組織基盤のさらなる強化など、3つの重点指針を掲げた。

組織基盤の強化では、103社の入会目標に前年を上回る134社の新規加入の実績を残した。会員の業務に役立つ専門研修でも前年の3倍を超える20回開催し、計1130人の受講者をみた。

このほかにも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に宅地建物取引士法定講習を9回(315名)、新規に免許を得た会員向けの講習3回(104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金融制度説明まで4回の開業セミナーを開催(21名受講)し、3組の入会を得た。消費者向けのセミナーも本部と7支部で開催、610名が受講している。

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」(IIZeNNET)普及を図り、前年より回数を増やし7回267名受講のICT(情報通信技術)研修会も盛況だった。

29年度決算報告では、経常収益が予算対比1659万円増の1億3284万円(実施率114%)、うち正会員受取会費2664万円で予算比2%増、保証協会、日政連からの受取負担金1227万円。経常費用はほぼ横ばいの1億3668万円(実施率100%)。そのほか消費者セミナーなど関連事業費が91%増の472万円。45周年記念式典関係を含む総会費が136%増の452万円となり、予算を260万円上回った。正味財産期末残高は1億1589万円となった。29年度事業は適正に執行された旨の監査報告がなされ、了承された。

30年度事業活動計画の基本方針では、業界を取り巻く社会環境の進化に対応できるよう引き続き①組織基盤の

強化②公益事業の推進③専門研修の充実一を推進する。公益目的事業の実施、遊休財産の保有制限など、従来とは異なる運営とともに会員に「入会して良かった」としてもらえる事業展開をPDCA(Plan・Do・Check・Action)サイクルを回し、推進するとした。

適正・公正な取引の推進としては、法令違反業者への指導、啓発活動とともに県、横浜市など行政と協力して、外国人居住支援ネットワーク事業や高齢者入居あっせんなどの促進を図る。国外の不動産流通も調査研究、台湾の新北市の不動産業者団体との友好交流を推進する。

組織活動の充実強化では、会員の入会促進で加入108社を目指す。

30年度収支予算は、経常収益が前年度対比333万円増の1億1958万円で、受取会費2710万円、運営協力金6770万円、研修会・講習会などの事業収益469万円などを見込む。

経常費用は1億5244万円で、前年度より1564万円上回った。当期経常増減額は▲3286万円、正味財産期末残高は前年度より1088万円減らし4766万円とした。

議案審議事項として1件、県本部組織運営細則の一部改正(案)が諮られ、保証協会同様、出席代議員の3分の2以上の賛成により承認された。

■日政連県本部

議案は29年度活動報告、決算報告、監査報告、30年度活動方針、収支予算の報告事項5件と審議事項として、県本部規程細則(案)承認の件。

29年度活動報告では、総本部と連携しての業界権益擁護、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「固定資産税の負担調整措置及び条例減額制度」の継続、不動産流通のための「不動産取得税・登録免許税の軽減措置」の延長が認められた。このほか支部と連携しての地域政策懇談会を各地域で開催し地方議員と行政、経済界との交流を深められた。

組織活動の結果、127名の新入会員の加入をみて、全国でも多い総勢2027名と2000名の大台乗せが実現。県本

部のホームページでの活動報告に加え、地域政経懇談会も各6支部で計285名の参加者を得て市議員、県会・国会議員らを講師に迎え、地域の身近なテーマと絡め市政・県政・国政報告などを受け意見交換した。

29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、国と県へ印紙税の廃止、対面での重要事項説明の維持、宅地建物取引士発行業務と登録・変更業務の業務委託など9項目にわたる要望を行ったが、12月に回答があり結果としては要望に応えるものは残念ながら無かった。

29年度収支決算の収入合計は、当期収入合計1590万円(繰越金を含む収入合計は5484万円)で、入会金収入が120万円増の635万円(127名)、会費収入936万円。一方、当期支出合計は政治活動費1393万円、経常経費128万円を含め1522万円だった(次期繰越収支差額3962万円を含む支出合計は5484万円)。貸借対照表・財産目録の負債及び正味財産は3999万円となった。

30年度活動計画として、政策・税制改正要望によって会員の権益擁護を図るため、前年同様7つの委員会を軸に広報活動の強化と組織基盤の強化の2項目を重点指針に掲げた。そのためには広報誌とともにホームページを積極活用し、地域政経懇談会の一層の活発な開催を得て、広報活動などの強化を推進する。組織基盤の強化としては、既会員の会費納入率の向上、新入会員獲得を図り、県議会議員顧問団において県政に対するの要望活動を活性化させるとした。

30年度収支予算は入会金収入540万円(108名)、会費収入1065万円(2130名)で当期収入1626万円、収入合計を5899万円とした。支出では1570万円の政治活動費を主とする当期支出合計は1720万円を計上した。これに次期繰越収支差額4179万円を加え支出合計5899万円と、前年度予算額を489万円上回った。

審議事項として県本部規程細則(案)の承認に関する件が諮られ、質疑のあと採決、出席代議員の3分の2以上の賛成により承認された。

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”をご紹介します。

“サラ飯”体験が下地 食堂・ラーメン店も

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 理事

松本 修

別段、特別の趣味や特技があるわけでは
ありません。不動産業界に営業で入ったの
が1985（昭和60）年、独立したのが1995
（平成7）年で開業から23年になります。
不動産業に入る前は日用品雑貨問屋の営
業、いわゆるルートセールス。その外回り
中の食事といえば、定食屋・そば屋・ラー
メン屋など。昭和58年頃のことです。そこ
で目にしたのは、混雑する店内で生き生き
と働き、お客さまを迎える店員のおばちゃ
んや調理人たちの姿でした。

今思えば、これが現在の飲食事業に関わ
る、きっかけとなった気がします。

12年前の2006（平成18）年、不動産会
社の経営のかたわら伊勢原市にカフェテリア形式の食堂
を出店。もちろん手に技術も無いわけで、飲食事業はフ
ランチャイズの加盟店としてのスタートでした。

「まいどおおきに伊勢原成瀬食堂、平塚神田食堂」と
勢いに任せ相次ぎ2店舗を出店させました。いわゆる幹
線道路沿いの郊外型の店。車で入れることもあり、開店
当初、サラリーマンはもとより、地域の住民の方々に、に
ぎわったのですが間もなく、あのリーマンショック。原
油・ガソリンも上がり、波が引くように客足はパツパツ。
先輩たちに聞くと「飲食業は右肩下がり。スタート時は
いいけど、段々下がってくる」。売上も相当下がり、「あ
あ、やらなければよかった」と後悔もしましたが、「持続
なくして結果は出ない」と踏み止まりました。本業には
多少影響が出たものの、本業があって持ち堪えられたと
思っております。

飲食部門を統括する責任者ですが、実は事務所近くの
私がよく行くラーメン店主でした。話を聞くと前夜から
半日以上かけ、とんこつスープを取ることでガス代や人
件費などコスト面での経営圧迫のほか、自分の時間が全
く取れないという。個人店経営者の共通する悩みもあ
り、店をやめて弊社に入社。10数年間の飲食経験をリ
セットし12年前、弊社の飲食事業立ち上げメンバーとな
りました。この出会いが一つのターニングポイントと



四川省の省都・成都に開店した濃厚家前で記念撮影。
右から4番目が私です=2017年4月

思います。俗に言う人との出会い、縁です。

先に始めた食堂の経営が落ち着き、6年前から独自ブ
ランドの「横浜家系ラーメン濃厚家 伊勢原店・秦野店」
を小田原の老舗味噌醸造所と提携し、「いいちみそ」を
使用した味噌らーめん専門店を平塚に、持ち帰り専門の
生ぎょうざ店を秦野に現在展開しています。

もう一つのターニングポイントは、独自ブランドをス
タートする前に栃木県小山市にある厨房機器販売の兵藤
製作所の兵藤氏が始めた、ラーメンに特化した塾への参
加でした。ラーメン店に機器を売っても8割以上が戻っ
てくる厳しい業界。経営から実技まで多方面のプロが集
まったの研修。今や弊社も講師として務め、分校が大分
にも広がっています。6年前に開校してから600人に及ぶ
卒業生を輩出。弊社が塾に参加した「縁」で個人店経営
者の悩みである食材仕入れ・物流などを共同化、大手と
の仕入れ価格差をなくし人材教育など支援サービスがで
きないかと考えるようになり、それがボランティアチェ
ーンの始動につながりました。現在、チェーン本部として
全国に加盟店24店舗、直営店6店舗となり、海外にも私
共がプロデュースした店舗が台湾の台北市、昨年是中国・
四川省の成都にも出店しています。

小田原の不動産会社マイハウス。“二足のわらじ”を履
いての54歳の挑戦は、なお続きます。

2018年 県内公示地価

住宅地2年ぶり上昇 二極化が一層鮮明に

国土交通省が公表した2018年の県内の公示地価は、住宅地が2年ぶりに上昇に転じた。商業地は6年連続、工業地も5年連続で上昇。市区町村別に見ると、東京都心に近い横浜、川崎両市や、リニア中央新幹線の新駅が設けられる相模原市が上昇基調を維持する一方、交通アクセスが悪い三浦半島や県西部の一部では下落に歯止めがかからず、二極化傾向が一層鮮明になった。

住宅地の標準地は前年と同数の1343地点で、1平方メートル当たりの平均価格は18万7400円。対前年比の平均変動率はプラス0.1%で、前年の0.0%（横ばい）から2年ぶりに上昇となった。選定替えの17地点を除く継続地点1326のうち、上昇と横ばいを合わせた割合は68.6%で、前年より1.8ポイント増加した。

交通アクセスに優れた横浜、川崎、相模原の3政令市では、住宅地の平均価格が全区で5年連続上昇した。上昇率トップは「未来のまちづくり」を掲げ、パナソニック工場跡地に18年3月オープンした「Tsunashimaサステイナブル・スマートタウン」（横浜市港北区綱島東）のプラス7.4%。27年にリニア新駅が開業する相模原市緑区の橋本駅周辺でも、4地点が10位以内に入った。

一方で、下落率が大きい10地点は京急線三崎口駅周辺など三浦、横須賀両市で占められた。三浦半

島はバブル期には東京への通勤圏とされていたが、団塊世代のリタイアに伴う「都心回帰」などにより、住宅地としての魅力が減少。地元自治体、京浜急行電鉄などが空き家対策や同半島を「海の軽井沢」と位置付けるイメージ戦略などを展開しているものの、地価の下落には追いついていない。

市区町村別でも、三浦市はマイナス5%台、県西部の南足柄市と山北、真鶴両町、県央の清川村はマイナス3%台と大幅に下落。前年横ばいだった鎌倉市もマイナス0.1%と下落に転じた。いずれも交通の便の悪さが、住宅地としての魅力をそいでいると考えられる。これに対して、大和市はプラス0.5%、海老名市はプラス1.1%と堅調に推移。

商業地の標準地は前年と同数の360地点で、平均価格は47万9400円。対前年比の平均変動率はプラス1.9%で、0.3ポイント上昇した。選定替えの5地点を除く継続地点355のうち、上昇と横ばいを合わせた割合は86.2%で、前年より2.2ポイント増加した。未曾有の金融緩和による開発資金の流入などが影響しているといえそうだ。

地点別では横浜駅西口の商業ビル「横浜モアーズ」（横浜市西区南幸）が、対前年比でプラス13.0%、1平方メートル当たり1220万円で6年連続の1位。同ビルを含む同駅周辺の7地点が、上

位10位以内に入った。横浜モアーズの隣接地で20年完成を目標に、JR東日本の超高層ビル（高さ約132メートル）も建設されていることから、同駅西口のポテンシャルはさらに高まりそうだ。

工業地の標準地は前年と同数の72地点で、平均価格は11万9600円。平均変動率はプラス1.9%で、前年より0.1ポイント縮小したものの、継続地点70のうち、上昇と横ばいを合わせた割合は92.9%で、前年より2.0ポイント増加した。さがみ縦貫道路の全線開通（15年3月）の効果は薄れたが、旺盛な物流需要を受け伊勢原、厚木市など堅調に推移している。

全国では、三大都市圏以外の地方圏で、商業地の標準地の平均価格が前年比プラス0.5%と26年ぶりに上昇。住宅地を含む全用途はプラス0.04%の微増で、下げ止まった。ただ地方圏では下落地点が半数を超え、同一県内での地価の二極化が進んでいる。20年の東京五輪を控え、地価が一本調子で上昇に向かうかどうか、見通せないのが実情だ。

▽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。2018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）。

支部 通信

2018.06

各支部から届いた
平成30年4月～6月の
活動報告をご紹介します

横浜支部 第46回定時総会・研修会 及び懇親会を開催

横浜支部は、平成30年4月27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46回定時総会・研修会及び懇親会を開催した。

■第46回定時総会 14:00～15:15

総会出席者129名(委任状487通)の参加を得て、第46回定時総会が行われた。森木康弘氏の司会で、笠原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:白石千寿子氏・副議長:葉山広氏)され、初めに平成29年度事業・決算・監査報告、続いて平成30年度事業計画・予算が報告された。



佐々木支部長の挨拶

続いて、横浜市に対する福祉事業の一環として、車椅子10台(通算180台目)が横浜市健康福祉保健部の佐藤友也部長に贈呈された。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贈られた。総会の最後に「平成28年4月～新入会員」の紹介が行われ、柿内副委員長の閉会の辞で、定時総会を無事終了した。

■研修会 15:30～17:10

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講師の解りやすく巧みな話術に



講演される晴香氏

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。

テーマ:「不動産営業に活かすポジティブ心理学&コミュニケーション」について

講師:心理学者/心理コンサルタント 晴香葉子氏

参加者:175社・184名

■懇親会 17:15～19:00

参加者:135社・145名(来賓8名含む)

懇親会は、昨年同様、多くの出席者を得て、来賓8名の方のご出席を賜り、佐々木支部長の挨拶に引き続き、秋山県本部長の祝辞、次に自民党横浜市連幹事長・梶村充氏の乾杯のご発声により会は始まり、冒頭に新入会員の紹介等が行われ、その後、終始和やかな雰囲気の中、名刺交換・会社紹介等が各テーブルで繰り広げられた。



秋山県本部長の挨拶

横須賀支部 政経懇談会、 第46回定時総会を開催



平成30年3月8日(木)、政経懇談会を開催し、かながわ信用金庫理事長の平松廣司氏、横須賀市政策推進課都市イメージ担当課長の奥村浩氏をお招きしてご講演いただきました。

まず、奥村浩課長から、「横須賀市の政策について」の講演があり、その後、平松廣司理事長より、「神奈川県の実況、そして横須賀市のこれからの経済は？」についてお話をいただき、参加者は大変興味深く講演に聞き入っていました。

また、4月19日(木)には、支部定時総会を開催し、県本部より佐野専務理事が出席しました。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方々に了承され、定時総会は無事に閉会いたしました。



総会終了後の懇親会には引き続き、県本部の佐野専務理事も出席し、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 第46回定時総会・ 第1回支部研修会



平成30年4月26日(木)ホテルサンライフガーデンにおいて第46回定時総会を開催しました。初めに秋山神奈川県本部本部長の挨拶の後、つづく資格審査では、出席25社、委任状60社、支部会員数(121社)の過半数を満たしており、総会は成立しました。岡本支部長の挨拶の後、議事に移り、1号議案を松本修氏が、2号議案を行谷弘氏が3号議案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4号議案を松本修氏が、5号議案を行谷弘氏が報告をし、質疑応答ののち、こちらも満場一致で承認されました。



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30年度第1回支部研修会を開催し、講師には公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会の関泰誠氏をお招きし、「不動産広告のルール」と題し、インターネット広告の違反について講義いただきました。

川崎支部

第39回定時総会、研修会、懇親会を開催

平成30年4月27日(金)エポック中原にて、第39回定時総会を開催し、無事終了致しました。

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。



研修会の講師は、税理士法人ファルベ不動産の木下勇人先生をお招きして、不動産業者のための「提案実例から学ぶ 不動産法人化」についてご講演いただきました。

最初に相続対策の基本的思考についてじっくりと説明をいただき、贈与Q&A、節税可能な資産継承方法、不動産

法人化の概要の順でたっぷり2時間お話をいただきました。お話の中で2025年には65歳以上の高齢者のうち、5人に1人が認知症にかかるというところが印象に残りました。遺言の重要性を再認識させていただきました。



研修会終了後は、同会場にて懇親会が開催されました。講師の木下先生をはじめ、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、乾杯の挨拶と続き、新会員の紹介の後、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41回定時総会、研修会、懇親会を開催

平成30年4月23日(月)藤沢クリスタルホテルにおいて、第41回定時総会、研修会及び懇親会を開催しました。

総会には35名、研修会83名の会員の皆さまに出席をいただきました。

研修会は、行政書士の石井くるみ氏をお迎えし、「住宅宿泊事業(民泊新法)で広がる新たな不動産ビジネス」という演題で、講演いただきました。江ノ島は、オリンピックのセーリング会場となっており、多くの海外選手チームはもちろんのこと、さまざまな形で訪日外国人旅行者が増え続けるといわれています。そこで、今回は一般の消費者にも参加いただき、ともにこのビジネスチャンスを活かすべく、宿泊ビジネスの現状、規制緩和、今後の展開等を詳しく聞き、大変有意義な研修会となりました。



また、懇親会も同会場で行われ、新入会員の皆さまも多数ご参加され、終始、和やかな懇親会となりました。



今後も湘南支部は、会員の皆さまに有益な情報の提供、充実した研修会、懇親会の開催に努めてまいります。

県央支部

第41回支部定時総会並びに平成30年第1回支部研修会開催

平成30年4月26日(木)厚木市文化会館において第41回支部定時総会並びに平成30年第1回支部研修会を行いました。総会は第1号議案平成29年度事業報告から第5号議案平成30年度収支予算まで、39社の出席、委任状53社の合計92社による承認を得、無事閉会いたしました。



その後は、引き続き、平井英長税理士事務所の平井英長所長による研修会が行われました。

研修内容は「平成30年の税制改正について～不動産・相続分野をメインに～」と銘打ち、「小規模宅地等の特例の見直し」や「生産緑地の2022年問題」等日頃の業務に直結する内容に、約90分の研修会もあっという間のうちに閉会を迎えました。

◆大和市民まつりに出店

5月12日(土)・13日(日)の2日間に渡り、広報活動の一環として大和市民まつりに参加しました。ブースを設けての無料相談会を併せて実施し2組の相談を受けたほか、イベントとしてパターゴルフを行い盛況のうちに幕を閉じました。





不動産取引の現場から

(株)マッケンジーハウス

鳥居 大祐 代表取締役(西湘支部)

社長任期は5年、5支店1事業部を展開

JR平塚駅の目と鼻の先、今年で68回を数え全国有数の規模で開催される七夕まつりのメイン会場・東海道本通りとプラザロードが交わる交差点そばに本店を構える。カタカナ書きの社名は珍しくはないが、欧米人でマックと呼ばれる人名を付けたのに、まず興味をそそられた。「創業者の松本賢治の名前から単純に取っただけですよ」。三代目はあっさり謎解きしてくれた。三代目といっても創業家ではなく、二代目も含め社員としてプロパーから上り詰めた社長職。任期は5年と決められ、5年で退社になるという。昨年、副社長からの就任、現在1年目で88人の社員を率いる。

創業は1995(平成7)年4月、駅東の老松町で、2年後には四半世紀を迎える。創業翌年には小田原、3年目には伊勢原に支店(7年後、秦野市に移転)を開いた。4年目には株式会社に組織変更、さらにその翌年、本社を東中原に移し、2001(平成13)年に資本金2000万円の増資(現在8000万円)。その後も15年までの間に移転を挟みながら湘南、小田原東、厚木の各支店を開設し、16年にはワンストップでの経営戦略を見据え、中核となる建設事業部を立ち上げた。現在、本店(法人営業部)のほか5支店1事業部を構え、西湘エリアではトップクラスの規模と陣容を誇る。

リーマンショックにも受注を3桁載せ

商売の黄金律でもある「いい家をいかに安く提供するか」に腐心し、顧客の要望をゼロからプランニング、間取りや材料、内装などすべてフリープランで提供するビルダーを自任する。「理想のライフスタイルを形にする家づくりの楽しさ」をうたい、そのための社員教育と組織づくり。「キャリアアップは一義的に自分のため、そして家族のために仕事するということから発想して、会社は収入を得るフィールドと考えてほしい。ただ私の考えを押しつけることはなく、自由に提案してもらい、いいものは採用される」と社員には伝えている。それが社員のモチベーションとなるようだ。

注文住宅、建売住宅、土地分譲が根幹の3事業。ホームページの事業実績欄には、23年前の創業年の土地分譲で伊勢原の7宅地、建物請負3棟に始まり、年ごとに場所と件数が列記されている。直近16年には土地分譲255宅地、建物請負157棟と増加の一途。リーマンショックの07~08年であっても宅地、建物とも3桁に乗せた。



顧客の前で希望の間取りを手描きできる

支店の増加は、これらの事業展開に寄与した仕事を任せられる人材が増えてきたことともリンクしている。「ただ、支店長になる段階で営業マンとして成績が良くても一つのエリアしか知らないのでは知識や人脈の面で広がりがないので、自分の得意としているエリアのほかにエリアを挑戦させ、それで業績が残れば資格あり。不動産営業は対顧客だけでなく、同業者にも人脈がないとやっていけない」と、プロとしての技量も問う。だから、営業マンは全員、客の前で希望に沿った間取りを手描きできるとする。全員にiPadを持たせ、情報も共有させている。支店を多くしてのスケールメリットはある。情報が多く入り理想の不動産を求める選択肢は多くなるし、土地など持てるストックが多くなることで原価も下げられるというのだ。

失敗談もある。「競争原理がすごく強いので、成績を残さないといつ何をやってんだ」と見られる。で、ちょっと無理してでも物件を買いたがるんですね。原価が行っちゃって利益が上がらなくて、売り切れるまでヒヤヒヤしています」。15年ほど前、営業マンが25人ほどの規模になったとき、社内の意思疎通ができずに直面した会社のピンチも明かしてくれた。「銀行からの借入れは、返して行くので精一杯、返済が滞ればいつ潰れるか分からない状態で半年間は休めなかった。辛かったです」と振り返る。

生きた教訓を力に夢のある会社に

「その時の失敗が僕らの中で生きていて、その人たちがこの会社の中であって夢を見られなかったら、そういうことが起きるわけです。それなので自分で会社を立ち上げてやっていくよりは、この会社で頑張ったほうがプラスになると思うようにすればいいだけの話、と方向が見えました」。

「すごく大事なものは相場感。そこに住んだことがある、あるいは働いたことがあるとか、何かがないと失敗します。一昨年7月、建設事業部をつくって設計士、現場監督など20人を配置しました。会社としてのスキルアップはやはり人材。営業所を増やすのは、その先です」。インド独立の父マハトマ・ガンジーの『明日死ぬかのように生きよ。永遠に生きるかのように学べ』が座右の銘。南足柄市生まれの熱血社長は43歳。

CASE 41 インスペクションと“安心R住宅”制度について

いま、既存住宅(以下、「中古住宅」)流通市場の活性化の推進が国の重要な政策課題の一つになっています。このため、国土交通省は、消費者が安心して中古住宅を取引できる市場環境の整備を目的として、①インスペクションの普及促進のために宅建業法を改正し、②「安心R住宅」制度を創設して、中古住宅流通の活性化の推進を図っています。

1. 宅建業法改正とインスペクション

平成30年4月1日に施行された改正宅建業法は、媒介書面にインスペクション事業者の「あっせんに関する事項」を追加することで、中古住宅の媒介の依頼を受けた媒介業者に対し、売主、買受希望者にインスペクション制度についての説明を行い、その実施・普及促進に向けて尽力することを求めています。つまり、今回の宅建業法改正は、媒介等により中古住宅の取引に関わる宅建業者を通して、インスペクション制度の理解、認知度を高めて、既存住宅瑕疵保険と併せ、その実施・普及の促進を図り、中古住宅流通の活性化を推進しようとするものです。

2. 国土交通省告示による「安心R住宅」制度

「安心R住宅」制度は、中古住宅に対する「不安」、「汚い」、「わからない」といったマイナスイメージを払拭し、消費者が安心して購入するための基礎的な要件を備えた中古住宅(「特定既存住宅」)を「安心R住宅」と位置付け、「安心R住宅」を提供する事業者団体の登録制度(「安心R住宅」制度)の創設を通じて、中古住宅流通の促進を図ろうとするものです。安心R住宅の「R」とは、Reuse、Reform、Renovationを意味しています。

〈「安心R住宅」の要件〉

(1) 「不安」の払拭

- ①耐震性があること
 - ・新耐震建築物又はこれに準ずるもの
- ②インスペクションが実施されていること
 - ・既存住宅瑕疵保険の検査基準に適合したもの

(2) 「汚い」イメージの払拭

- ・基準に適合したリフォームの実施
- ・実施されていない場合、リフォーム提案

(3) 「わからない」イメージの払拭

- ・「安心R住宅調査報告書」の作成と情報開示

特定既存住宅情報提供事業者団体の登録を受けた団体の構成員は、物件販売時の広告に、国が定めた「安心R住宅」の標章(ロゴマーク)を使用することができます。

〈標章(ロゴマーク)〉



全日本不動産協会

安心R住宅

- ・ロゴマークの使用に際しては、「ロゴマーク使用マニュアル」に従って使用することが必要です。
- ・平成30年4月1日より使用開始されました。

○標章の使用手続き

全日本不動産協会は不動産業界で最初の登録事業者団体*です。全日会員が「安心R住宅」のロゴマークを使用する場合は、協会へ使用申請のうえ許諾を受けることが必要です。なお、この申請をするためには、代表者・役員・従業員のうち1名以上、全日本不動産協会「安心R住宅」研修を終了した「研修終了者」が在籍していることが必要です。

*登録事業者団体：登録特定既存住宅情報提供事業者団体

協会の使用許諾を受けた会員が標章を使用した広告を実施しようとする場合、あらかじめ、「安心R住宅」の要件に関する事項を記載した書面を作成し、その写しを登録事業者団体である協会に提出することが必要です(登録規定10条2項一号)。当該書面は、社印を押印して、作成後3年間、保存することを求めています(標章使用規約6条2項四号)

3. 「安心R住宅」制度と取引実務

「安心R住宅」の冠をつけて国がお墨付きを与えるような制度ですが、どの程度の「安心R住宅」が売物件として流通市場に出てくるかは全く未知数です。個人売主がこの制度を利用して売却するメリットは少ないと思われるので、多くは期待できないのではないかと考えます。一方、宅建業者の買取再販においては、活用を期待したいと思います。

なお、国土交通省は、普及状況を勘案しつつ、住宅購入者へ提供される情報内容の充実に向けて必要な見直しを検討するとしています。

*全日安心R住宅研修につきましては、別添同封パンフレットをご参照ください。



公益事業推進委員会

委員長 山田達也 副委員長 米田恵子 委員 秋山有史 阿部昌和 福田 徹

公益事業って何ですか？

こんにちは！ 委員長の山田です。昨年度はお世話になりました。

今年度もよろしくお願いたします。当委員会では割合固い仕事をしています。……と言っても生コン屋さんではありません。「では何ですか？」と聞かれるとちょっと説明が長くなりますが、そもそも公益社団法人なので、公益目的事業比率が50%以上でないといけません。

公益目的事業とは、例えば教育研修、真山委員長の「地場の業者はナンバー1ではなくオンリー1を目指そう！」と日々会員のため研修を行っていますが、これは専門的な知識を身につけ、不特定多数の方の利益の増進にプラスになるので、公益目的事業です。

また、流通委員会、阿部委員長の「リリースされたラビー

ネットはとても便利です」「インスペクション、公正競争規約等これから大事ですよ」というような不動産流通機構に関すること等研修も含め、全てではありませんが公益目的事業です。

このように当委員会以外でも公益目的事業がいろいろな面で実施されています。

当委員会は、宅建士の法定講習・消費者セミナーの開催・川崎県民センター相談室の相談員派遣等（相談員の会員の皆さまにはお世話になっております）を実施しております。加えて今年度は10月1日（月）に、総本部の企画で全国一斉無料相談会を実施する予定です。県内の複数会場で行う予定ですので、支部、会員の皆さまのご協力をよろしくお願いいたします。

公益目的事業の細かな判断基準はいろいろとあるようです。

とても一言では説明できませんし、私自身も理解できていません。そうは言っても事業のうち50%は公益目的事業でなければなりません。新たな公益目的事業を更に実施していきたいと思えます。

ただ公益目的事業が増えると当然のことながら、限りがある予算の中で会員支援の事業（公益目的以外の）が減ってしまいます。この辺が頭の痛いところです。

今、秋山本部長を（「は」ではありません）始めとして、役員一同、公益法人会計の研修も含め、今後のシステムについて研究しているところです。大事な会員支援の構築も実施してより良い協会を目指しています。今後とも会員の皆さまのご支援、ご協力をよろしくお願いいたします。（委員長 山田達也）

組織活性化委員会

委員長 川口弘久 副委員長 川崎高正 小林達夫 委員 田邊賢一 長谷川雅章 出口賢道 中川信義

組織活性化委員会発足4年目を迎えて

組織活性化委員会は平成27年度に組織事業のさらなる活性化を企図して発足、現在委員会構成は7名、今年で活動4年目になります。

昨年12月には神奈川県本部・横浜支部合同で創立45周年記念式典を原嶋和利理事長、中村裕昌保証副理事長他多数のご来賓をお迎えして盛会裡に開催することが出来ました。

今年度は会員支援の一環として、共済事業及び厚生事業の充実を図るため一般社団法人東京

都不動産協会賛助会員に加盟致しました。

平成25年4月に公益社団法人に移行して今年で5年を経過しました。

今後の組織事業展開に於ける喫緊の課題としては、公益目的事業の拡大及び遊休財産保有制限等公益社団法人として基本的事項。

中期的課題としては、入会金に頼らない会費運営の検討、効率的な県本部・各支部の組織事業体制の整備などを委員会とし

て検討提言してまいります。

さらに昨年発足した佐野訓男専務理事を座長とする組織運営検討ワーキンググループとも連携して、具体的な組織事業展開に繋がるよう検討提言を進めてまいります。

今後、出来るだけ多くの声を聞いて委員会活動に反映させていきますので、どのような事でもかまいません、ご意見質問などご連絡頂ければ幸いです。

会員皆様のご支援宜しくお願い致します。

（委員長 川口弘久）

南湖院（茅ヶ崎市）



▲南湖院戸外横臥場=昭和6年9月25日、南湖院絵ハガキ（茅ヶ崎市提供）

湘南の地に半世紀 東洋一のサナトリウム

JR茅ヶ崎駅から、相模灘の浜辺に向かって直線距離で約2キロ、南湖の地に1899（明治32）年9月、後年「東洋一」と称せられたサナトリウム（結核療養所）が開設された。医師・高田畊安（1861～1945）による南湖院で、先の太平洋戦争の終戦まで、明治、大正、昭和の3時代にわたる半世紀46年間、結核療養所として南湖の名を歴史にとどめた。

有効な治療法がなく、結核が不治の病、死病として流行した時代に欧州からもたらされたのが「空気のきれいなところで栄養のある食事を取り、安静を守る」ことだった。

当初5568坪、最盛期の昭和10年代には5万坪（16.5万平方メートル）を超える敷地を得て、14の病舎に病室158室、1日の平均入院患者200人を数える規模を誇った。

駅からサザンビーチの浜辺に至る途中で「鉄砲通り」を経て南湖に入る。住宅地を抜けた所に、浜辺に多いクロマツやクスノキの高木とともに、ほのかな香りを漂わせるクリーム色の花をつけた「定家かずら」の生け垣。そこに旧南湖院の石の門柱がある。ここから2016年4月に一般公開された「南湖院記念 太陽の郷庭園」に入る。正面に旧医局、そこを回り込むと広々と開けた起伏のある芝

生の広場があり、その向こうに白壁の第一病舎が目に入る。創設以来、1世紀あまり風雪を耐え抜いてきた旧南湖院の“生き証人”だ。

記録によれば開院の年の5月28日に上棟式が行われ、9月下旬には病室数10への受け入れを始めている。最初の入院患者3人の中に幕末開国の立役者、勝海舟の末亡人もいた。

畊安は東京帝国大学医学部を卒業して、ドイツ人医師・エルヴィン・ベルツの助手として大学に残ったものの、一時肺結核を病み結核医療に取り組む。

南湖院では自然治癒力を引き出すため、給水塔による上水、水洗トイレ、洗濯室と汚水処理施設など環境にも徹底した衛生管理を採り入れている。日光浴も大切な治療の一環で、独自の気象観測測候所を設け、戸外横臥場で海からの外気を取り込みながら患者たちは養生を続けた。

クリスチャンだった畊安は「医王祭」を開催し、地域住民らとの交流も図った。

入院患者には、国木田独歩、八木重吉などの文学者や女性解放運動家・平塚雷鳥の姉ら多彩な顔ぶれ。劇作家の真山青果は病床の独歩のもとに通い「病状録」を、画家・萬鉄五郎は油彩の作「南湖院」を残した。

畊安の死後、土地は日本海軍に接収されるが終戦後は在日米陸軍施設となり、その後返還をみて1979年（昭和54）年、畊安院長の孫・準三氏（故人）により有料老人ホーム「太陽の郷」が開設され、畊安の思想を受け継いだ運営がなされている。

運営主体・一般社団法人南湖荘の神奈川一郎さん（73）は、太陽の郷建設を手がけた会社の社員からの転身。「準三氏の遺志で2015年12月に旧第一病舎（左上写真）が茅ヶ崎市に寄贈され、さらに今年3月27日、国の有形文化財に正式登録されました」と、うれしそうに語ってくれた。

◆アクセス

JR茅ヶ崎駅南口のバス1番乗り場から浜見平団地行きで10分、仲町下車、徒歩7分。駐車場なし。

◆太陽の郷庭園 開園日は火、水曜日と年末年始を除く毎日。午前10時～午後5時。園内には旧南湖院第一病舎のほか、院長室棟、高田畊安碑などがあり、富士山を背景にした第一病舎の風景は「関東富士見百景」に選ばれている。

◆茅ヶ崎ゆかりの人物館／開高健記念館（東海岸南6-6-64）人物館では国木田独歩の没後110年で企画展『茅ヶ崎ですごした最期の141日』を9月30日まで開催中。金・土・日曜。各館200円（両館300円）。



本格利用地83%に

MM21の開発が急加速

横浜・みなとみらい21（MM21）地区の開発事業が、景気回復や超低金利政策の恩恵を受けて急加速し、最終局面に差し掛かっている。横浜市のまとめでは、開発済み、建設中、計画中を合わせた「本格利用地」の比率は2017年末で約83%にアップ。同年末までの5年間に立地した大型商業施設、大規模オフィスビル、邸宅型結婚式場などは15棟に上る。

MM21地区の事業計画によると、同地区の総面積（186ヘクタール）から道路・鉄道用地、公園・緑地、埠頭用地を除くと、開発可能な業務・商業・住宅地などは87ヘクタール。17年末では開発済みの土地が57ヘクタール、建設中と計画中の土地が15ヘクタールで、これらを合わせた「本格利用地」は72ヘクタールとなった。

本格利用地は12年末には54ヘクタールだったが、その後5年間で18ヘクタールも増えた。MM21地区の民間最大の地権者である三菱地所が13年に大型ショッピングセンター「MARK IS（マークイズ）みなとみらい」、三菱商事都市開発が16年に商業施設「MARINE & WALK YOKOHAMA（マリン アンド ウォーク ヨコハマ）」を開業したことも寄与した。

オフィス関連では、スーパーマーケットの「オーケー」が16年に旗艦店舗を併設した「オーケーみなとみらい本社ビル」を建設したことや、ケンタッキーフライドチキンを展開する日本KFCホールディングスが17年に大規模オフィスビル「横浜アイマークプレイス」の一部に本社とグループ会社を移転したことが特筆される。

MM21地区への本社や事業所の移転は、今後も続きそうだ。京浜急行電鉄は「京急グループ本社ビル」

三菱地所が13年に開設した「MARK IS みなとみらい」



開発事業が最終局面に差し掛かっているMM21地区

を建設し、19年秋に系列企業を引き連れて東京・品川から引っ越す。資生堂も今年末、「化粧品の研究開発施設としては世界最大級」の新研究所をオープンする予定。ともにミュージアム（企業博物館）を併設し、来街者との交流を計画している。

一方、都市のイメージアップに役立ちそうな施設も、続々と計画されている。不動産関連事業のケンコーポレーションは21年度に2万人規模の音楽専用アリーナやホテル、「ぴあ」は20年春に1万人規模の大型コンサートアリーナを開業する予定。コーエーテクモゲームスも同時期に最大2千人収容のライブハウス型ホール、ホテル、本社オフィスなどを備えた複合ビルを建設する。

かつて埠頭として使われていた新港地区は19年春ごろ、商業施設やホテルを併設した客船ターミナルに生まれ変わる予定。また、神奈川大学は21年4月、みなとみらいキャンパスを開設する。国際系の新学部を立ち上げるほか、外国語学部などグローバル系の学部も集約し、最大約5000人の通学を計画しているので、街のにぎわい創出にも役立ちそうだ。

しかし、同じ学校でも今年4月、高島1丁目に開校した市立みなとみらい本町小学校は、少し事情が異なる。MM21地区には当初、小学校の建設予定はなかったが、地区内外にマンションが増え、想定した以上に子どもが増えたため、計画を変更せざるを得なくなったのだ。同小学校は新入生と近くの本町小学校から移った児童の合計約300人でスタートし、子どもが減少期に入る10年後には閉校する。

開かれた工場続々

大人の社会見学が人気

「コト消費」のブームも手伝って、工場や建設現場を訪ねる「大人の社会科見学」が、幅広い年代層に人気を呼んでいる。名称を商標登録して食事付きの日帰りツアーに仕立て、定期的に開催する旅行会社もある。その受け皿にもなるミュージアム機能や見学コースを備えた「開かれた工場」が、2、3年前から県内に相次いで誕生している。

贈答用クッキーメーカーの「ちぼり」は昨年11月、グループ本社と工場からなる「スイーツファクトリー」を湯河原町に開設した。4階建て、延べ床面積約6070平方メートル。見学コースだけでなく、菓子づくり体験コーナー、スイーツ工房、カフェスペースなども設けた。JR湯河原駅から徒歩3分という立地を生かし、初年度10万人の来館者を見込む。

日本ハム系列の「鎌倉ハム富岡商会」は16年6月、歴史資料館を併設した新本社工場（鎌倉市）をオープンした。3階建て、延べ床面積約6720平方メートル。英国人料理人ウィリアム・カーティスが横浜開港直後に創業し、高級ブランドとして定着した鎌倉ハムの歴史を学ぶとともに、伝統的な布巻きロースハムの製造工程も見学できる。

金属加工機械大手のアマダホールディングスは創業70周年を記念して今年4月、伊勢原市の本社敷地内に記念会館を建設した。和風建築の平屋（2390平方メートル）と日本式庭園（1870平方メートル）で構成。創業時の旋盤、日本で初めて商品化されたレーザー光板金加工マシンなどを展示している。来年4月から一般公開する予定。

いすゞ自動車は昨年4月、藤沢工場の隣接地（藤

「鎌倉ハム富岡商会」の新本社工場では、伝統的な布巻きロースハムの製造工程も見学できる＝鎌倉市



スイーツ工房やカフェスペースなども設けられた「ちぼり」の「スイーツファクトリー」＝湯河原町

沢市)に同社の歴史や車づくりの技術などを紹介する「いすゞプラザ」をオープンした。3階建て、延べ床面積約5900平方メートル。日産自動車も同月、主力生産拠点の追浜工場（横須賀市）を皮切りに、全国各地の工場の見学者用ゲストホールを改装し、ブランド発信機能を強化している。

京浜急行電鉄は来年初、東京・品川から横浜・みなとみらい21地区に移転する京急グループ本社ビル（地上15階、地下2階、延べ床面積約2万3000平方メートル）の1階に「京急ミュージアム」を開設する。資生堂も今年末、同地区にオープンする新研究所（地上16階、地下1階、延べ床面積約5万8000平方メートル）の2階に複合ミュージアムを設ける予定。

小田急電鉄は21年春、小田急線海老名駅の隣接地に同社初の鉄道博物館「ロマンスカーミュージアム」（2階建て、延べ床面積約4400平方メートル）を設ける計画を今年4月に発表した。歴代の特急ロマンスカーや開業当初の通勤車両などを展示し、全国の私鉄博物館の中でも最大規模になる見通し。年間27万人程度の来館者を見込む。

帝国データバンク史料館の調べでは、こういった「開かれた工場」や企業博物館は13年時点で全国に500以上あるという。いずれもCSR（企業の社会的責任）の一環として「良き企業市民」を目指し、顧客や地域との良好な関係を築く狙いで開設されたものだ。見学者の増加により、工場だけでなく地域全体がにぎわうという経済波及効果も生まれているという。

県内

都市再生候補に横須賀と小田原

軍港と城下町に再び活気を一全国の地方都市が人口減少や地域経済縮小などの課題に直面する中、国の後押しを受けて都市を再生させる取り組みが県内でもスタートする。県内では横須賀と小田原の両市を選出。2018年度から3年間、内閣府と連携しハードとソフト両面で支援し、観光振興や空き店舗対策などを進め、地域の「稼ぐ力」を創出する。

横須賀市では、記念艦三笠やヴェルニー公園などがある京急線汐入駅周辺を近代の歴史遺産を活用した文

化拠点(イメージ写真=横須賀市提供)、横浜DeNAベイスターズ2軍の練習拠点移転計画が進む京急線追浜駅周辺をスポーツ交流拠点と位置づけ、情報発信の拠点整備やイベントを企画する。

この事業で両地区の商店街の空き店舗率を現在の7.6%から6.6%に改善、観光入り込み客数を349万人から369万人に増加させる効果を見込む。3年間の総事業費は約7.9億円で、うち18年度の国の交付金は約1.3



億円。

一方、小田原市では、小田原駅周辺を中心にお城通り地区の再開発、市民ホールの整備などを計画。年間の観光消費額を172億円から191億円に増やす目標を掲げる。総事業費は約40億円で、うち18年度の国の交付金は約7.8億円。

県内

過去最多 MM21地区の就業者、事業所

横浜・みなとみらい21 (MM21) 地区の2017年の就業者数(12月時点)が約10万5000人、事業所数(同)が約1810社で、ともに過去最多となった。

就業者数は前年より約2000人、事業所数は約50社増えた。市みなとみらい21推進課によると、昨年6月、ホテルや商業施設などが併設された「プライムコーストみなとみらい」とオフィスビルの「横浜野村ビル」、12月にはオフィスビル「OCEAN GATE MINATO MIRAI」が開業し、「新規オープン施設などが事業所数と就業者数の増加につながった」と分析している。

県内

箱根別荘地の民泊規制、条例可決

一般住宅に旅行者らを泊める「民泊」を解禁する住宅宿泊事業法(民泊新法)の6月施行を前に、神奈川県議会は3月23日、同県箱根町の別荘地で営業を規制する条例を可決した。大型連休や夏休みなど繁忙期の営業を禁止し、静かな住環境を保つ狙いがある。

民泊新法では、年間180日を上限に、ホテルや旅館の営業が認められていない地域でも民泊サービスの提供が可能となる。一方、騒音など生活環境の悪化を防ぐため、条例で地域と期間を定めて実施制限ができる。

県内

2020年夏開業へ 相鉄フレッサイン横浜駅東口

相鉄ホテルマネジメント(横浜市西区)は、同市神奈川区で2020年夏に「相鉄フレッサイン 横浜駅東口」を開業すると発表した。19年のラグビーワールドカップや20年の東京五輪・パラリンピックに向け、横浜にもホテル建設が相次ぐ中、駅前の好立地を生かしビジネス客、訪日外国人客らの需要を取り込む。横浜駅東口周辺のにぎわい創出にも一役買いそうだ。横浜市内では3店舗目。



新たなホテルは14階建てで、敷地面積は約1300平方メートル。延べ床面積は約7100平方メートルで、客室数は283室になる。

全国

所有者不明地に 最長10年使用権

政府は所有者不明の土地に最長10年間の使用権を設定し、公園や農産物の直売所など公益性がある事業に活用できるようにする特別措置法案を閣議決定した。

所有者不明地を有効活用することで、不法投棄や景観悪化を防止し、地域活性化につなげる狙いがある。

市町村や企業、NPOなどが土地使用に関する事業計画を都道府県知事に申請し、公益性が認められれば、最長10年間の使用権を設定する。



広い年代層の選手に囲まれて秋山本部長＝追浜の横須賀北体育館

つばさクラブが2年ぶりダブル優勝

県知事杯・教育長杯をいただく第32回県スポーツチャンバラ選手権大会が2018年5月27日、横須賀北体育館で開かれ、幼稚園児から中高年、女子まで幅広い層の選手・指導者約200人が参加して、熱戦を展開した。大会審判団と役員・スタッフ、来賓、応援の家族を含めると総勢300人を超え、序盤戦から6面のコート周りにも熱気が広がった。大会を支援する全日県本部の秋山始本部長も前回同様、開会式で祝辞を述べ、エールを贈った。



選手たちはエアソフト仕様の小太刀や棒など、それぞれ得意な“^{えもの}得物”を武器に、個人・団体戦で日ごろ鍛えた動作と技を競った。1分の制限時間のなか、軽快なフットワーク、間合いをはかって打ち込み、突く動作で一瞬に勝負が決まる。

今大会では厚い選手層を持つスポチャンつばさクラブが、県知事杯(団体戦)と県教育長杯共に2年ぶりのダブル優勝を飾った。優勝・上位入賞者には、兄弟や家族でスポチャンに打ち込んでいることがうかがえる。この日、基本動作で初優勝した庵智貴くんは身長110^{センチ}の5歳。1.5倍もある年長者を破った。「どんなことがあっても、毎日練習している結果です」と母親は大感激。

田村勝家会長は「毎月のように全国各地で大会などが開催され、世界でも68カ国60万人の愛好者に親しまれています」と、スポチャンの広がり期待している。＝優勝者・団体は別表

広がる熱気スポーツチャンバラ

第32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	田村 勇樹(つばさク)		
	初段以下	佐藤 浩気(スマイル)		
打突の部(部内)	小太刀	初段以上	田村 勇樹(つばさク)	
		1級～3級	神崎 梨(横国翔剣会)	
		4級～6級	渡邊 二瑚(県立武道館)	
		7級・8級	森近 翔太(藤沢青少)	
		9級・10級	福島 圭祐(藤沢青少)	
	長剣フリー	2級以上	長谷部洋祐(スマイル)	
		3級～10級	重田 和希(藤沢青少)	
	二刀	有級・有段	菅井 大輔(横浜杉田)	
	同部外の競技	長剣両手	有級・有段	今井 剛士(スマイル)
		楯長剣	有級・有段	馬淵 翔(県立武道館)
楯小太刀		3級以上	神崎 梨(横国翔剣会)	
		4級～7級	斎藤 浩沙(県立武道館)	
		8級～10級	福島 圭祐(藤沢青少)	
短槍・杖		有級・有段	佐藤 浩気(スマイル)	
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	宮本 真也(横浜杉田)	
ハンディキャッパー		基本動作・有級	加藤 奈菜(どさんこ)	
		小太刀・長剣・有級	加藤 奈菜(どさんこ)	
小太刀	女子・有段	渡邊佐世子(県立武道館)		
無級	基本動作	滝口 陽介(秦野勝敏)		
	幼年・小太刀	幼稚園	滝口 晴之(秦野勝敏)	
	小学生・同	小学生	細田 時生(秦野勝敏)	
	中学生以上・同		滝口 陽介(秦野勝敏)	

第13回 市町村区対抗神奈川県知事杯(団体戦)

優勝	スポチャンつばさクラブ(横浜市神奈川区A)
	清水口 翔、大津 瞬生、堂山愛莉紗、加藤 伊織、田村 勇樹
	スポチャンつばさクラブ(横浜市神奈川区B)
準優勝	内山 皓貴、高橋 遥斗、柳瀬 有沙、藤井 鳴海、江田 和馬

第13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	湘南学園高校 (つばさク)

個人戦	基本段・級	優勝者
基本動作部門	3級以上	藤井 鳴海(つばさク)
	4級～6級	渡邊 修永(県立武道館)
	7級・8級	庵 智貴(つばさク)
	9級・10級	金子 煌(秦野勝敏)

【表内の団体所属略称】 つばさク(スポチャンつばさクラブ)：スマイル(スマイルSC)：県立武道館(県立武道館SC)：秦野勝敏(秦野勝敏SC)：横国翔剣会(横浜国大翔剣会SC)：藤沢青少(藤沢青少年会館SC)：横浜杉田(横浜杉田SC)：どさんこ(どさんこSC) ※SC=スポチャンクラブ

平成30年3月～5月 新入会員名簿 (平成30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
H30.3	(1)30116	(株)ハマランド	片山 浩希	横浜市中区千歳町1-2 横浜THビル509号	045-341-4190	横浜支部
	(1)30117	(株)成戸開発	村上 栄二	横浜市神奈川区台町11-29	045-628-9718	横浜支部
	(1)30129	(株)ベイサイド	藪内 美穂子	横浜市西区浅間町4丁目334-6	045-624-8360	横浜支部
	(1)30132	(株)アコンブリッシュ	宇渡 隆明	横浜市神奈川区泉町17-11	045-620-5324	横浜支部
	(1)30133	(株)ボンズコーポレーション	柳 秀明	横浜市中区池袋61-69-510	045-263-9586	横浜支部
	(1)30136	グローラック(株)	安部 伸吉	横浜市西区楠町16-1 CITY BLDG502号	045-594-7253	横浜支部
H30.4	(1)30096	ユニット工販(株)	富井 進	横浜市磯子区洋光台1丁目13-38	045-834-3030	横浜支部
	(1)30143	ミナコーポレーション(株)	河野 美奈子	横浜市旭区中白根4丁目1-3 アリスガーデン横浜604号	045-953-1992	横浜支部
	(1)30147	小俣靴下(株)	小俣 富樹	横浜市磯子区丸山2丁目14-3	045-751-4845	横浜支部
	(1)30119	(株)内山ペイントホーム	内山 正次	横浜市鶴見区尻手3丁目3-17	045-947-4074	横浜支部
	(1)30154	(株)未来	茂木 さゆり	横浜市中区蓬莱町2丁目4-5 関内DOMONビル3階	045-263-2395	横浜支部
	(1)30156	(株)イエツグ	酒井 宏樹	横浜市神奈川区白幡町1-10	045-439-1829	横浜支部
	(1)30159	ユーザースタイル(株)	佐山 友一	横浜市南区井土ヶ谷中町16番地	045-712-2525	横浜支部
	(1)30161	横浜ベイエリア不動産(株)	川村 敬一	横浜市中区住吉町2丁目21-1 フレックスタワー横浜関内604号	045-307-3088	横浜支部
	(1)30166	(株)セット	島崎 裕久	横浜市緑区中山町326-3 中山北口ビル6階	045-938-8171	横浜支部
	(1)30151	(株)ライズホーム	圓城寺 広明	川崎市多摩区西生田3丁目9-21	044-969-7444	川崎支部
	(1)30163	(株)湘南エステート	志村 祐	高座郡寒川町一之宮1丁目5-28	0467-81-5104	湘南支部
(1)30149	(株)アイズ	小林 良樹	相模原市中央区矢部1丁目1-12 コーマス西門203号	042-707-8886	相模原支部	
H30.5	(1)30171	(株)プライムリング	武田 岳人	横浜市中区住吉町5丁目64-1 石渡ビル307号	045-227-7888	横浜支部
	(1)30193	(株)ZERO	全 美英	横浜市南区中村町1丁目17-10	045-516-1910	横浜支部
	(1)30173	(株)アクアプロパティ	高妻 康宏	横須賀市若松町1丁目8 泉ビル4階	046-876-8356	横須賀支部
	(1)30177	(株)コータクホールディング 【東京都より移管】	刀川 茂夫	逗子市小坪7丁目11-36	0467-55-5524	横須賀支部
	(1)30167	トラストワン(株)	平 信彦	川崎市川崎区渡田2丁目4-1-1階	044-328-1101	川崎支部
	(1)30178	(株)ケーエステート 【東京都より移管】	森角 和則	藤沢市南藤沢15-15	0466-47-6923	湘南支部

【前号の訂正】

『全日かながわ3月号』(No.137) P16の「新入会員名簿」ページにて「事務所の所在地」に誤りがありました。正しくは下記となります。

H30.2	(1)30103	清水不動産(株)	清水 哲平	横浜市中区本町6丁目52 本町アンバービル3階	045-319-6600	横浜支部
-------	----------	----------	-------	----------------------------	--------------	------

組織広報委員のつぶやき

皆さま、初めまして。組織広報副委員長を仰せつかっております、(株)リパティエエステートの高長谷と申します。会社は主にマンションのリノベーション販売を行っておりますので宜しくお願い致します。

ところで皆さん、ビッグダディってご存知ですよね？ 子どもが沢山いて何度も結婚しているあの人です。

他にも大家族に密着してTV番組にしゃう程世間は子沢山家庭が好きなのに、どうして少子化になってしまうのでしょうか？ やっぱ、今時物珍しいから番組になるんでしょうね。

かく言う私も、知る人ぞ知るちょっとしたビッグダディなんです。上は昨年結婚した子から下は幼稚園年長の子まで、2男5女の計7人！ ねっ、ま

あまあのもんでしょ？

やはり、我々不動産業界の繁栄も景気の回復も、長期的視野からみれば「ストップ少子化」ですよね。皆さん、未来のためにも子どもを沢山増やしましょう！

因みに私の座右の銘は『子孫残して資産残さず』です(^ ^)

(多夫多妻を研究する会 会長)

平成30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	申込受付期間
第1回	平成30年 4月11日(水)	平成30年 4月11日から 平成30年10月10日まで	平成29年12月25日から 平成30年 3月26日まで
第2回	平成30年 8月17日(水)	終了しました	平成30年 1月 9日から 平成30年 4月19日まで
第3回	平成30年 8月20日(水)	平成30年 8月20日から 平成30年12月19日まで	平成30年 1月 9日から 平成30年 6月 1日まで
第4回	平成30年 7月18日(水)	平成30年 7月18日から 平成31年 1月17日まで	平成30年 1月19日から 平成30年 6月29日まで
第5回	平成30年 9月20日(木)	平成30年 9月20日から 平成31年 3月19日まで	平成30年 3月20日から 平成30年 9月 3日まで
第6回	平成30年10月17日(水)	平成30年10月17日から 平成31年 4月16日まで	平成30年 4月18日から 平成30年 9月28日まで
第7回	平成30年11月15日(木)	平成30年11月15日から 平成31年 5月14日まで	平成30年 5月16日から 平成30年10月30日まで
第8回	平成31年 1月16日(水)	平成31年 1月16日から 平成31年 7月15日まで	平成30年 7月17日から 平成30年12月21日まで
第9回	平成31年 3月13日(水)	平成31年 3月13日から 平成31年 9月12日まで	平成30年 9月14日から 平成31年 2月25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。
- 業務展開に必要な不可欠な「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。

<http://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