

全日

かながわ



新春 2020
No.144
号

KANAGAWA

2020(令和2)年1月20日発行

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

感動を、ふたたび。世界へ、神奈川で。

2019年基準地価





黒岩祐治神奈川県知事へ新年の挨拶をする県本部役員

C O N T E N T S

3 黒岩祐治神奈川県知事 新春特別寄稿
感動を、ふたたび。世界へ、神奈川で。

4 全日かながわ 多士済済
●令和の新年
——本部長 秋山 始

5 2019基準地価
住宅地横ばいから上昇へ 商業や工業地は連続上昇

6 不動産取引の現場から
——(株)プライム 代表取締役 石塚 恵(相模原支部)

7 横浜市からのお知らせ

8 支部通信——横浜・横須賀・川崎・湘南・県央・相模原
県本部からのお願い

10 第12回ジュニア・サッカー大会 横浜支部長杯
組織広報委員のつぶやき

11 不動産取引 一問一答
消費税と不動産取引の留意事項

12 第39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

13 新入会員名簿

15 令和2年度 宅地建物取引士
法定講習日程のご案内

2020(令和2)年1月20日発行
発行人 秋山 始
編集人 長谷川 雅章
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。扱いくさがあるとは思いますが、ご協力お願いいたします。

感動を、ふたたび。 世界へ、神奈川で。



オリンピックイヤーがスタートしました。先の東京オリンピックの時、私は小学4年生でした。当時、発売されたばかりのカラーテレビが学校の理科実験室に置かれていて、授業中にみんなでボクシングの試合を見ました。カラーテレビというものはこんなに美しいものかと衝撃を受けたことを今も鮮明に覚えています。

あれから56年。携帯電話でテレビが見られるのは当たり前、わざわざ店に行かなくても片手で携帯電話をいじるだけで商品は買えてしまう。ドローンが空を飛んで物は運ぶわ、簡単に空撮をこなすわ。ロボットは大活躍し、ALS（筋萎縮性側索硬化症）の患者さんが、分身ロボットを活用して、県のアドバイザーを委嘱されるまでに……。

あの当時、鉄腕アトムが見せてくれた未来の社会、いや、それを上回る社会が今や現実のものとなっています。当時、100歳以上の人は全国で100人を超える程度だったのが、今や7万人を超えるほどに、人の寿命も延びました。ガンとともに生きていくことも珍しい話ではなくなりました。

そんなに進歩した時代にあって、私たちは当時の日本人よりも幸せになっていると言えるのでしょうか？ 刑法犯認知件数も交通死亡事故件数も火災件数も大幅に減りました。しか

し、虐待、家庭内暴力、いじめ、あおり運転、特殊サギなど、心が寒くなるようなニュースは一向に減る気配がありません。大地震、台風、大雨など自然災害はかつてより、パワーアップして我々を襲ってくるようになりました。

将来への不安感はむしろ当時より増えているのではないのでしょうか。人と人との関係性が希薄になり、コミュニティのチカラが落ちたと感じる人も増えています。

そんな中で迎える東京2020オリンピック・パラリンピック。開催自治体として昨年のラグビーワールドカップ2019™の流れを生かし、みんなで心をひとつにして、世界中に日本の良さ、日本人の素晴らしさをアピールしたいですね。そして、私たちが忘れかけていた私たち自身のパワーを再発見し、活力あふれる明るい日本、神奈川を取り戻したい！新年にあたって強くそう思う次第です。

2020年元旦
神奈川県知事

黒岩 祐治

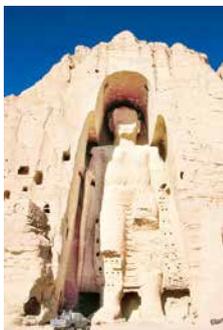
令和の新年



(公社)全日本不動産協会神奈川県本部

本部長 秋山 始

1971年1月1日にペルシャ湾に入港するタンカーの修理のため出発したことは4年前の本欄で触れましたが、この時が私とアフガニスタンの出会いでした。と云ってもその時の印象はそこに記した通り “今でこそ有名なアフガニスタン上空を飛び、ずっと続く乾燥した荒野に「こんなところに人がいるの？」と俯瞰した景色が今でも目に焼き付いています”が感想でした。その後も積荷のために着積する船の修理に何度もペルシャ湾に赴き、入港遅れなどで余裕ができた際にイランのイスファハーン、シーラーズ、何度かはアフガニスタンのカブール、さらにはパーミヤン渓谷にも足を延ばして今ではター



旧ターリバーン政権が破壊する前の大仏(写真提供:共同通信社)

リバーンに破壊されてしまった石仏にも会ってきましたが、この頃まだこの国は人影もまばらな当初の感想通りの乾燥した荒地ばかりで山羊や羊の放牧を時おり目にする静かなところという印象でした。その後ソ連の軍事侵攻が始まり国が今も大いに乱れ、人口増加もあいまって食糧難の貧困に見舞われています。あの貧しくとも穏やかだった光景はもう戻らないのですね。

彼らにとっては大国の都合による援助、人道支援などこじつけの介入などなく、その光景のままであったほうが幸せだったのではないかとそんなことを考えるようにもなりました。

このような中、現地で地道な活動をずっとなさっておられた我々が世界に誇れる中村哲医師が銃撃されました。なぜ？という思いと怒り、くやしさが駆け巡ります。ご冥福をお祈りせずにはおられません。彼の強固な意志を継いでくれる若者も大いに集まってきているという話も聞き、救われると同時に複雑な気持ちであります。

2015年3月号で書きましたが私は高校時代にラグビー部に所属しておりました。

その頃ラグビーは決してメジャーでなくケガだらけの汗臭いスポーツでした。ハーフタイムに仲間の肩がさがっているのを見て、周りも本人も初めて鎖骨の骨折に気づいたり、スパイクシューズのスタッドは革製、釘で靴裏に打ち付け、その釘を靴の中で曲げて固定させているため、釘の先端が起き上が

り足の裏に刺さった痛さをハーフタイムに初めて気づくというような粗いスポーツでもありました。

この50年もの間、人気低迷していたラグビーが2019年のワールドカップで突然我が国の人々の人気を得ました。ルールも難しく十分な理解も



1次リーグ第2戦でアイルランドに勝利し、大喜びの日本代表(写真提供:共同通信社)

できない中で皆さんが彼ら日本代表を熱く応援して下さいました。そしてついにこのチームは壁を乗り越え、「ONE TEAM」のスローガンのもとで世界のベスト8を手に入れました。感動です。

令和元年 特にこの2つの出来事が記憶に残り考えさせられました。

新元号が「令和」に定まり初めての新年を迎えました。

あけましておめでとうございます。

神奈川県2140人の会員の皆様に遍く良い年でありますよう祈念申し上げます。

本会では今年を組織運営の大きな転換の年と位置付け、県本部および支部組織運営の見直しの第一歩として、西湘支部と湘南支部、県央支部と相模原支部の統合を行い、効率化の推進により、会員の支援充実と利便性の向上を図ってまいります。

また、会員支援を目的とした一般社団法人全国不動産協会(TRA)の発足に伴い、本県もTRA神奈川県本部として、事業活動を開始し、全日グループの一般社団法人として、公益社団法人である全日本不動産協会ならびに不動産保証協会が、適正かつ確実に公益事業を推進してゆくためのサポートを行うと共に、重点的に専門教育の充実をはじめとする会員支援に特化した事業や会員利便親睦事業などを積極的に展開し、将来に向け本会のさらなる発展に努めてまいります。

中村先生のような強固な意志と実行力、日本代表チームのようなたゆまぬ努力とチームワークで。





2019 基準地価

住宅地横ばいから上昇へ 商業や工業地は連続上昇

県が公表した2019年の基準地価は、住宅地の平均変動率がプラス0.1%となり、前年の横ばいから上昇に転じた。都心への接近性に優れる川崎市、横浜市東部、相模原市の一部が、上昇をけん引。商業地はプラス2.5%、工業地は同2.9%で、ともに7年連続の上昇となった。

基準地価は土地取引の指標として、都道府県が毎年7月1日時点で調べる基準地の価格(1メートル当たり)。19年の県内の調査地点は前年と同数の927地点で、内訳は住宅地646地点、商業地223地点、工業地41地点、林地17地点。基準地の一部は毎年、選定替えされる。

住宅地は前年からの継続637地点のうち、上昇と横ばい地点の占める割合が65.0%(前年64.1%)と、やや

拡大。平均変動率も16、17年の2年連続マイナス、18年の横ばいから、弱い上昇に転じた。一方、敷地が広く総額が高くなりがちな住宅地では、高値警戒感から上昇率の縮小も見られた。

横浜市の住宅地の平均変動率はプラス1.1%と、前年と同率だった。利便性の良好な東部、中心地区、その中でも東急田園都市線・東横線の沿線、山手といった優良住宅地は上昇。西部や南部では、最寄り駅へのアクセス、地形などにより、横ばいや若干の下落となった地点もあった。

川崎市も、前年と同率のプラス1.7%。都心への接近性、都内との価格差などを反映し、前年に引き続き上昇している地点が多かった。JR南武線や小田急線登戸駅の利便性

が一段と向上した多摩区をはじめ、幸、中原、高津の4区がプラス2%以上の上昇率となった。

相模原市は3年連続ですべての区で上昇し、平均変動率はプラス1.0%と、前年より0.3ポイント上がった。27年開業を目指すリニア中央新幹線の新駅開設への期待、JR相模線と京王相模原線の始発ターミナル駅である橋本駅の利便性などが、上昇をけん引した。

これに対して、人口減少や高齢化が進む三浦半島、県西部などでは、下落傾向に歯止めがかからなかった。真鶴町は前年とほぼ同率のマイナス4.0%で、県内トップの下落率。これに三浦市、南足柄市、中井町、山北町、大磯町、二宮町がマイナス3%以上で続いている。

商業地は前年からの継続219地点のうち、上昇と横ばい地点の占める割合が84.0%(前年83.7%)と若干拡大。平均変動率もプラス2.5%(同プラス2.0%)とやや上昇した。横浜市では6年連続して全ての区で上昇し、横浜駅周辺やMM21地区、中華街、新横浜駅周辺などで顕著な伸びを示した。

商業地の県内最高価格は横浜市西区南幸1丁目3番1、「横浜モアーズ」の1450万円。前年より11.5%、150万円上昇し、4年連続のトップ。上位10地点は前年と同じで、うち5地点は横浜駅周辺だった。同駅には20年の東京五輪前に駅ビル「JR横浜タワー」などが開業する予定。

工業地は前年と同じ41地点のうち、上昇と横ばい地点の占める割合が97.6%で変わらなかったが、平均変動率はプラス2.9%(前年同2.2%)とやや上昇。新東名高速道路の伊勢原～御殿場間の開通期待、ネット通販に関連する物流倉庫用地への旺盛な需要などで、地価上昇は今後も続くと考えられている。



不動産取引の現場から

(株)プライム

代表取締役 石塚 恵 (相模原支部)

月に200件寄せられる困窮者からの声

約200件—これは、(株)プライムを訪れるお客様の月平均数だ。同社は高齢者や母子家庭、生活保護者など生活環境にさまざまな事情を抱える方たちの住まいをサポートする。「成約はともかく相談が多いんです。話しを聞くと、どう困っているのか実態が見えてきますので行政や関係機関と問題を共有し自立を支援しています」。

小田急相模原駅から徒歩20分ほどの座間市の国道沿いに事務所を構える。昼間でも閑散とした雰囲気の良い立地だが、「他社と競争する内容でもないですし、特に繁忙期もない。逆に静かでいいと思っています」と笑う。

名刺に『生活困窮者支援』と記されているが、「とはいえ、決して専門機関ではないんです。困っている方が多数来るので専門のようにもなっているだけ」と話す。

不動産会社スタッフ時の経験と母の介護をきっかけに

創業は2012(平成24)年、きっかけは、自営で化粧品卸業をしている実家の手伝いを経て不動産会社で賃貸窓口を担当していた時のこと。「身寄りのない高齢者や障害のある方などがいらした際、社の方針で断らなくてはならない場面が数多くありました。泣きながら帰る方たちもいたのに、何もできないことがつらかった。一方で、同時期に母の介護をしていて介護保険外での家事援助費がとても高いことに驚き、安ければもっと需要があるだろうと、仕事の傍ら、09(平成21)年に家事援助や病院への送迎を行う任意団体を友人と立ち上げたんです」。

11(平成23)年には、その活動を発展させたNPO法人『ワンエイド』を設立。しかし、そこでも立ち退き等で住まいに困る方々を目の当たりにしたことから、翌年、自身の不動産会社起業へと至る。宅建資格取得など準備に5年ほど費やした末の門出だった。

住まいの物件確保が一番の課題

会社の理念は、“門前払いをしない”だという。賃貸仲介、売買、リフォーム管理等と取扱内容は広い。現在の物件数



は「120件くらい」といい、課題を伺うと、「物件の確保が一番です。困窮者を受け入れてくれるところは、とにかく少ない。家賃滞納や孤独死などリスクが浮かぶと思いますが、弊社ではこれまで大きな問題は起きていません。近年は保証会社の存在もあり、徐々に借りるハードルが下がってきていますし、実際に貸してみても『まったく問題ないね』となるケースが多いんです。経験から入居者とコミュニケーションを取っていくことでトラブルは減らせるとも実感しています。今後は業者間のつながりをもっと作れば……」と返ってきた。

同社と連携を取るワンエイドは、その後、企業や一般からの寄贈による食品の無償配布活動「フードバンク」も開始し、昨年7月には、座間市が新たに始動した“居住支援推進事業”の委託法人指定も受けた。通常、こういった行政との連携活動は起業単体では難しい。同社とワンエイドが車の両輪であることがよく分かる。

支援ステップを包めたシェアハウスを作りたい

多方面に関わる活動のハードさは想像に難くないが、その中で、支援に甘える入居者が出てくるなど重荷になることもあるのでは？と素朴な疑問をぶつけてみた。

「確かにそういう方もいますが重荷とは思いません。人の心は見た目では分からないし、何か理由があると思いたい。私自身は周囲の力を借りつつやれることをやっていくだけです。ただ、踏み込み過ぎないように、無意識

でも距離の取り方に線引きはしているかもしれませんね」。

将来的には、支援事業を包括したシェアハウスを作りたいとも明かしてくれた。「自立までのステップとして活用できる場所を提供できたらいいなと思っています」。

卓球好きで、普段はホットヨガやウクレレでも気分転換しているそう。最後に、「困窮者の住まい問題に対して、ちょっとだけ気に掛けてもらえたらうれしい」と語った。



座間市相模が丘の国道沿いに建つ。隣にはNPO法人『ワンエイド』が並ぶ

横浜市建築局から 違反建築防止に向けたご協力をお願い 「非常用照明って何!？」

横浜市建築局では、日頃から安全・安心で環境に優しいまちづくりを進めることを目標に、建築指導行政の推進に取り組んでいます。

今回、不動産会社のみなさまには、建物の管理を担う立場として、オーナーの方へ建物をより安全に利用できるようアドバイス等を行っていただくことで、安全なまちづくりに向けてご協力いただければと考えています。

● 非常用照明とは

非常用照明とは、停電の際に、照明装置に内蔵されたバッテリーにより一定時間点灯し、円滑に避難等が行えるよう、室内や廊下等の明るさを保つための装置です。建築基準法により、一定の規模以上※の建築物や、飲食店・百貨店等、多くの方が利用する用途の建築物に設置が必要とされています。しかし、常時使用される設備ではないため、内装改修時に撤去されたり、長期間点検がされなかったりすることで危険な状態となってしまうことがあります。

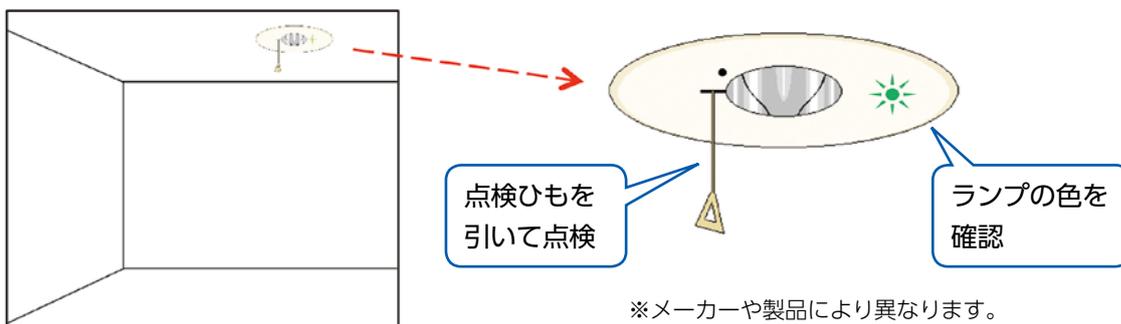
※階数が3以上で延べ面積500㎡を超えるもの、延べ面積1000㎡を超えるもの等、複数の条件があります。

● よくある危険な事例

- 飲食店等において、テナント入れ替え時に非常用照明と知らずに撤去してしまい、未設置状態となってしまった。
- 戸建住宅等、非常用照明が不要な建物を、シェアハウス等の用途に改修したが、本来必要な廊下や階段に非常用照明が設置されず、避難に支障が生じている。
- 内蔵バッテリーの点検を長期間行わなかったため、バッテリー切れを起こしてしまい、停電時に点灯しない。(適正な交換時期は概ね4～6年です)

● 一般的な点検方法

- 照明についている点検ひもを引っ張った状態で点灯すれば正常。
- 内蔵バッテリーの残量を示すランプが緑であれば正常、赤や消灯の場合異常あり。



建物全体（特に廊下及び階段）の非常用照明の点検を行っていただき、バッテリー切れや球切れを起こしていた場合は、メンテナンスを行っていただく様をお願いします。改修内容や費用等でご不明な点は、電気設備業者等にご相談するよう建物オーナーの方にご案内ください。

非常用照明は、停電時に避難経路を照らす、利用者の皆様の命を守るための大変重要な設備ですので、皆様のご協力をお願いします。

お問合せ先 横浜市 建築局 違反対策課(045-671-3856)

支部 通信

2020.01

各支部から届いた
令和元年10月～12月の
活動報告をご紹介します

横浜支部

令和元年度「消費者セミナー」及び懇親会を開催

令和元年12月3日(火)、横浜ベイホテル東急(横浜市西区みなとみらい)において、令和元年「消費者セミナー」及び懇親会が開催されました。

セミナーのテーマ・講師等及び懇親会につきましては、次の通りです。

■消費者セミナー：教育流通委員会

1. 時間/15:30～17:15
2. 会場/B2F「クイーンズグランドボールルームB」
3. テーマ/「不動産における働き方改革」～「こんなの無理！」を「楽しい・やりがい・充実感」にする3つの秘訣～
4. 講師/㈱ライフ・アンド・シード代表取締役 中野美加氏
5. 参加者/137社・165名(来賓4名含む)



講演される中野美加氏

一般消費者及び全日横浜支部会員165名の参加を得て、ベイホテル東急において、人材育成のエキスパートで株式会社ライフ・アンド・シード代表取締役の中野美加氏を講師に招いて、「不動産における働き方改革」をテーマとしてセミナーを開催しました。「無理！」を「楽しい・やりがい・充実感！」に変えるための「働き方改革」の秘訣について講演され、「とても良い講演だった」という賛辞が数多く聞かれました。

●懇親会：組織広報委員会

1. 時間/17:15～19:00
2. 会場/B2F「クイーンズグランドボールルームC&D」
3. 参加者/112社・136名(来賓13名含む)

懇親会は、大久保組織広報副委員長の司会により始まり、自民党横浜市幹事長で全日横浜支部の会員でもある梶村充氏をはじめ、市議員7名及び横浜支部顧問弁護士の大島正寿氏並びに全日神奈川県下4支部の支部長の方々のご出席を賜り、盛大に行われました。高長谷組織広報委員長の開会の挨拶、来賓の紹介に続き、来賓を代表して梶村氏の挨拶を頂きました。横浜総合法律事務所の大島弁護士に乾杯のご発声を賜り、しばらく歓談の後、柿内資格審査委員長から新入会員4名の紹介をはさみ、市議員の先生方は、選出の行政区のテーブルに着席され、地域の会員さんとの懇談に話が弾みました。会員同士、各テーブルを回っての談話及び名刺交換等も活発に行われ、終始和やかな雰囲気の中に懇親会は佳境に入り、予定時刻も迫り、白石組織広報副委員長の挨拶で懇親会は終了しました。

横須賀支部 全国一斉無料相談会、消費者セミナー及び支部研修会を開催

10月1日(火)、横須賀市役所1階にて全国一斉無料相談会を開催しました。開始時間前の会場設営時より相談者の方々がご覧になり、開始時刻には整理券を配布する程になりました。相談内容により、弁護士、司法書士、税理士、建築士の各先生、及び我々取引士より、ご来場いただいた消費者の皆様に丁寧、且つ分かりやすく説明をさせていただきますました。



また、11月25日(月)には、「ヴェルクよこすか」にて支部主催の消費者セミナー及び支部研修会を開催しました。

消費者セミナーは、「相続税法」をテーマにし、税理士の廣瀬和幸先生にご講演いただきました。会場には予想を上回る消費者の方々がご来場され、広瀬先生のお話熱心に耳を傾けている様子が見られました。



その後の支部研修会では、不動産取引に役立つ民法改正について、不動産適正取引推進機構の村川隆生先生にお話しいただきました。今回は不動産取引に特化した内容で、我々も民法改正の知識が必要不可欠なため、質疑応答も活発に行われました。

これからも、消費者の皆さま、会員の皆さま方のお役に立つ企画を立案していきたいと考えております。

川崎支部 創立40周年記念行事を開催

令和元年11月5日(火)、川崎市のホテルKSPにおいて、川崎支部創立40周年記念式典及び祝賀会を開催致しました。

式典に先立ち、落語家の桂ひな太郎氏より「終活・成年後見落語」の演題でご講演いただきました。

記念式典には川崎市の伊藤弘副市長をはじめ、国会議員の方々他多数の方にご列席いただき、当協会神奈川県本部からは秋山本部長が出席致しました。



上水俊哉副支部長の開会の辞でスタートし、笠原支部長は式辞で、「県本部設立当初からの所信である

会員の融和と団結を基本として会員の協力体制を構築してきた。先人たちの努力に御礼を言いたい」とし、「今後も会員の皆さまと協力し、業界の発展と公共の福祉に不断の努力をしてみたい」と話しました。その後の表彰・感謝状授与式において、会員21社

と事務局員が秋山本部長から表彰されました。続いて、川崎市社会福祉局へ車いすの贈呈、川崎市児童養護施設の新日本学園と川崎愛児園へ寄付金の贈呈が行われました。川崎市からは川崎支部に感謝状が授与されました。



祝賀会では川崎市福田紀彦市長よりお祝いのお言葉を賜りました。和やかな懇談の後、居合道演武・空手演武で大いに盛り上がり、小林副支部長の閉会の辞で終了しました。

湘南支部

支部研修会及び懇親会「第14回湘南国際マラソン」に参加

令和元年12月9日(月)、湘南クリスタルホテルにて湘南支部研修会及び懇親会を開催しました。講師によこはま第一法律事務所の岩田武司弁護士を招いて、「不動産業、こう変わる」～2020年民法改正が不動産業に与える影響につ



いて～と題して講義いただきました。瑕疵担保責任制度の大幅な見直し(契約不適合・「隠れた」瑕疵の消滅)や賃貸借契約と民法改正(賃貸借継続中・賃貸借終了時のルール)などをわかりやすく、説明していただきました。当日は77名の方にご参加いただきました。その後は、同ホテル内において懇親会を開催し、来賓を含め59名の方にご出席いただきました。新入会員4名の紹介をささみ、限られた時間ではございましたが、皆さま終始和やかな雰囲気でご歓談され、楽しいひと時となりました。

令和元年12月最初の日曜日、第14回湘南国際マラソンが今年も盛大に開催されました。青い空の下、湘南の海辺のコースを湘南支部の会員は今年も5名出場し、湘南支部応援隊も例年同様に、平塚と鵠沼海岸に分かれて会員ランナーはもちろん参加者皆さんを応援いたしました。



県央支部

支部研修会及び懇親会を開催

令和元年12月12日(木)、レンブラントホテル海老名において、45名の参加者で研修会を開催しました。研修会は松田弁護士を招聘して「不動産取引に関する実践的な法律の知識について」のテーマで、売買・賃貸借・媒介事例を挙げての勉強会でした。

契約書面の作成においては、あいまいな表現をしないこと、媒介契約書においてはクライアントの押印は不要であり、発行することで報酬請求権の確保が原則として担保されることや、瑕疵担保、特に心理的瑕疵の判断は非常に難しいことなどが再確認でき、非常に有意義な研修会となりました。



また、TRAへの加入を促す案内も行い、数社の方にはその場で入会をいただきました。来年度には支部統合がなされるので、その案内も行いました。

その後は懇親会となり、大勢の来賓の方々にご参加をいただきました。また、余興のひとつとしてビンゴゲームを交えて、楽しいひと時を参加者全員で味わいました。

相模原支部

全国一斉不動産無料相談会を開催

令和元年10月1日(火)、全国一斉不動産無料相談会を当支部でも相模大野駅前のペDESTリアンデッキにて開催いたしました。



10時の相談会開始にもかかわらず、数人の相談者が既に並ばれていたため、時間を前倒しで始めました。その後も次々と相談者が来場し、多数の相談を受ける事となりました。

当支部ではどんな問題にも対応できるように弁護士2名、税理士1名、宅地建物取引士12名、1級建築士1名にて、万全な体制で臨みました。

相談内容は、相続対策、財産分与、遺産分割協議、自宅の評価、自宅建替相談、親子ローン、自宅売却隣地トラブル、欠陥住宅、贈与税、取得税、退去相談等々多岐にわたるたくさんの相談がありました。

相談員を務めたメンバーは相談者の話に真剣に耳を傾けてアドバイスし、相談者のほとんどの人が笑顔で帰って行かれました。

メンバー一同、その笑顔に苦労が報われたような気分になりました。当支部では、このような相談会ばかりでなく、各会員の職場においてもお客様に的確なアドバイスができるように、会員の研修やセミナーなどを企画してまいります。

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(令和元年度)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(令和2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)



第12回ジュニア・サッカー大会 横浜支部長杯

U-12『kame-X』がリベンジ&初優勝 U-10では『FOB』が2連覇



夏・冬年2回開催の横浜支部長杯ジュニア・サッカー大会が、2019年12月25日に第12回目を迎え、今回も新横浜・日産スタジアム隣接の「しんよこフットボールパーク」で行われた。

今回の参加は、U-10が7チーム、U-12が10チームの計17チーム(うち初参加3チーム)。当日は小学校の終業式が多く実施されることから急ぎよ開始時間を変更する場面もあり、通常と比べると少数エントリーとなったものの、いずれのゲームでも、総当たりのリーグ戦と決勝トーナメントの勝ち抜きを全力で目指すクリスマスの熱い激戦が展開された。

冬空の下、大きな声援に包まれながら進行したゲームは、U-12では前回大会の覇者「Ra☆Bits」と、その躍進・優勝に涙を飲んだ「kame-X」両チームの決勝カードが再現され、4対2で「kame-X」がリベンジ・初優勝を果たした。また、U-10でも前回同様の決勝カードとなった結果、「FOB」が「YSCC」U-10を破って2連覇を飾った。そのほか湘南支部推薦で初参加の「湘南FC」が第3位の健闘を見せた。

決勝前には「Dance Addiction Yokohama」「寺



尾キッズチアSMILE」によるチア応援や、協賛では災害用マグネシウムライト「灯-mawari (ひまわり)」のひまわりガールが駆けつけ「灯-mawari賞」を贈呈したほかエルズサポート社、USEN社、アットホーム社、クーバー

コーチングの協力で大会は大いに盛り上がった。

《第12回大会の結果》※()内は推薦不動産業名

■U-10クラス(小学校3~4年生)	
優勝	FOB(三晃商事)
準優勝	YSCC U-10(ビタミンホーム)
第3位	湘南FC(湘南支部推薦)
第4位	FC VAMOSU U-10(エム・エス・ピー)
第5位	りんチェスター・U(フォレストウェイブ)
第6位	KCB(トライアルホーム)
第7位	YHSC(フォレストウェイブ 新横浜中央通り店)

■U-12クラス(小学校5~6年生)	
優勝	kame-X(エーハウス)
準優勝	Ra☆Bits(ウエスト商会)
第3位	FC COJB(横浜支部推薦)
第4位	FC VAMOSU U-12(エム・エス・ピー)
第5位	KITAZOU6(ヴァルス)
第6位	チームRST(エスク)
第7位	ヴィクトリア(ダイコク開発)
第8位	YSCC U-12(ビタミンホーム)
第9位	DASH(ハッピーハウス)
第10位	横浜朝鮮初級学校 サッカー部(アイズホーム)

組織広報委員のつぶやき

昨年9月8日の深夜、関東を直撃した台風15号は首都圏を混乱させ、千葉県では2週間経過しても今なお停電や断水の被災された方々が居ます。弊社でも予想外の風で月極駐車場の表示看板が強風に飛んで道路の向かい側の車両にぶつかり傷をつけました。

さて皆さまはこの後一体どのような

結末を迎えれば良いと思われるでしょうか。もしも私の車に同じような事が起こればどう思うでしょう。

もちろん相手に直して貰いたいし、まして自分の車両保険など使いたくはないと思うでしょう。実際、保険を使って賠償をするのなら、施設賠償保険に加入しなければなりません。当然弊社では保険加入していませんでした。おのずと自然災害だから責

任は無いと思えても相手は近所の方、毎日あちらこちらにある弊社看板を見るに付け悪い思い出をいつまでも負わせておいてはいけないと思います。

やはりここは実費払いをして後々の近隣付き合いを大切にしていかなばならないのかと思いながら、いらぬ出費に一人つぶやいています。

(行谷)

CASE 46 消費税と不動産取引の留意事項

2019年10月1日、消費税が8%から10%に増税され、住宅も軽減税率の対象外ではなく消費税は10%が適用されました。当初、駆け込み需要の反動減等の不動産取引市場への影響が心配されましたが、前回増税時のような駆け込み需要は少なく消費増税による大きな影響は見られませんでした。もっとも、新築分譲マンション価格の高値止まり等で駆け込み購入するほどの消費者の不動産購入意欲の高まりがない状況の中では当然ともいえます。

本号では、いまさらではありますが、消費税について、宅建業法との関係を中心におさらいをしておきます。消費税は、物やサービスを購入したときにかかる間接税で、実際に税金を負担する人と納税する人が異なる税金です。消費税を負担するのは消費者ですが、不動産取引では宅建業者(事業者)が消費者から消費税を預かって税務署に納税します。

消費税には、国税である消費税と都道府県税である地方消費税が含まれます。2019年10月1日以降の標準税率は、消費税7.8%と地方消費税2.2%の合計10%となっています。

1. 不動産取引と消費税

不動産取引においては、①媒介報酬(仲介手数料)と②建物が課税対象となります(売主個人の中古住宅を個人が購入するときは非課税です。ただし、宅建業者が個人から中古住宅を購入した場合は、消費税が含まれているものとみなされます)。土地及び賃貸住宅の家賃は課税対象外とされています。

2. 課税事業者の場合の媒介報酬

課税事業者である宅建業者が、売買の媒介に関して受けることができる報酬の額は、当該売買に係る「消費税等相当額を含まない代金の額」に報酬告示第二の算定方法で得た金額を合計した金額が上限となります(報酬告示第二)。

*課税事業者とは、消費税法第5条第1項の規定により消費税を納める義務がある事業者で、同法第9条1項の課税期間に係る基準期間における課税売上高が千万円以下である事業者を除きます。

【報酬告示第二の算定方法】

200万円以下の金額	100分の5.5
200万円を超え400万円以下の金額	100分の4.4
400万円を超える金額	100分の3.3

3. 免税事業者の場合の媒介報酬

消費税法9条1項本文の規定により消費税を免除される宅建業者の媒介報酬は、報酬告示の第二で算定した報酬額から消費税相当分を控除した額と媒介における「仕入れに係る消費税相当額」を合計した金額以内とされています(報酬告示 第九)。

宅建業法の解釈・運用の考え方(以下「ガイドライン」という)は、消費税の免税事業者の仕入れに係る消費税の円滑かつ適正な転嫁について、「免税事業者については、仕入れにかかる消費税相当額をコスト上昇要因として価格に転嫁することができる。この場合、仕入れにかかる消費税相当額は、税抜金額の0.04倍を限度とする。なお、当該転嫁される金額は報酬額の一部となるものであって、この金額を消費税及び地方消費税として別途受け取るものではない」とする考え方を示しています。

したがって、免税事業者である宅建業者の場合は、税抜金額の4%分(仕入れに係る消費税相当額)を報酬の一部として受け取ることができます。

4. 消費税相当額の取扱い

ガイドラインは、誇大広告等の制限(宅建業法32条)、損害賠償額の予定(同法38条)、手付の額の制限(同法39条)、手付金等の保全(同法41条、41条の2)等の適用に当たり、売買、賃貸借等につき課されるべき消費税等相当額については、「代金、借賃等の対価の額」の一部に含まれるものとして取り扱うとしています。また、37条書面における「代金等の額」の記載に当たっては、消費税等相当額の明記を求め、消費税等相当額は宅建業法47条一号の重要な事項に該当することの注意を喚起しています。さらに、不特定多数の一般消費者に対し物件価格等を表示する場合は、消費税相当額を含んだ額を表示しなければならないことに留意することを記載しています。

第39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



攻守を固めててつかんだ初優勝

【鷓洋パイレーツA】



初優勝を決め、満面の笑みで旗とカップを掲げる鷓洋パイレーツA

松延少年野球部も初の決勝進出

大磯紅葉山にて、毎年紅葉シーズンに行われる湘南親善学童軟式野球リーグ(岩田情理事長)主催の「第39回 大磯紅葉山旗杯・神奈川新聞旗・全日本不動産協会西湘支部杯争奪野球大会」が、今年も小学生チーム59チーム参加の下、11月16日から30日までの週末に開催され、計11会場で熱戦が繰り広げられた。西湘支部が支部杯で協賛してから6回目の大会となる。

今回は、雨天のため当初予定していた一部日程が翌週に順延され、グラウンドとともに選手のコンディションも心配されたが、強豪・伝統チーム含め多くのチームで好ゲームが展開された。注目ポイントは前年優勝チームの連覇や、それに対する雪辱、新チームの台頭などだが、逆転勝ちほか印象的な試合運びが目立った大会となった。

最終日の30日、ベスト4に勝ち上がってきた4チームが、開会式を行ったメイン会場の大磯運動公園野球場に再び集結し、午前中に準決勝①松延少年野球部(平塚)ー平和レグルス(茅ヶ崎)、②鷓洋パイレーツA(藤沢)ー綾桜少年野球クラブ(綾瀬)の2試合が実施された。

第1試合、松延は手堅く得点を重ね、3ー0で迎えた6回裏に二連覇を狙う昨年の覇者・平和が2点をもぎ取ったものの、7回に松延がダメ押し追加1点を決め、4ー2で平和を下した。

第2試合は、先攻の鷓洋が前回準優勝の綾桜から2回に4点を先取。その後、綾桜の得点を許さずこれを死守して最終的に4ー0の完封勝利を決めた。

昨年の強豪2チームが姿を消す中、午後に行われた決勝戦は、いずれも初進出となった鷓洋と松延の激突。先攻の松延は悔しくもエラーが続き、2回に鷓洋が一気に6点を先取。攻守ともにバランスのいいプレーで魅せた鷓洋がそのまま逃げ切り、6ー0で初優勝を飾った。

試合後、松山英介監督は、「小学校の最後に記念の優勝を勝ち取ってくれたナインに感謝したい」と話し、最高殊勲選手賞に選ばれたファーストの林蒼くんは、「日頃の成果を最高のかたちで出すことができ良かった。中学でも野球を続けます」と、晴れ晴れとした笑顔でコメントしてくれた。



0点に抑えた鷓洋パイレーツA・清水投手

【最高殊勲選手賞】【最優秀監督賞】

鷓洋パイレーツA	林 蒼	松山 英介
松延少年野球部	比企 瞬介	鈴木 清文
平和レグルス	村上 翔太	板屋 光彦
綾桜少年野球クラブ	須田 悠月	中澤 雅雄

令和元年9月～10月 新入会員名簿 (令和元年12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	コメント
令和元年9月	(1) 30647	(有)R'sプランニング	 角津 亮一	横浜市港南区野庭町 1702-2	045-342-8927	横浜支部	リノベーションを得意とし、不動産を含めお客様の様々なニーズに応えるよう取組んで参ります。
	大臣(1) 9639	(株)テンポジャパン	 磯部 英仁	横浜市中区山下町207-2 関内J Sビル2階	045-264-6355	横浜支部	賃貸、売買仲介、賃貸管理をメインに行ないたいと思っております。
	(1) 30587	リアル(株)	 川畑 美咲	相模原市中央区横山 2丁目14-3-403	042-707-8827	相模原支部	
	(1) 30652	(有)ダイセン	 山口 大	横浜市戸塚区汲沢町 1184-1-201	045-392-5959	横浜支部	
	(1) 30653	ライフアップステージ (株)	 笠井 勇人	横浜市泉区中田東 3丁目1-12-1F	045-383-9408	横浜支部	相続・リフォームを絡めた多能工型の業務を展開していきます。
	(1) 30654	(株)SEKI不動産コンサルティング	 関 利夫	川崎市麻生区百合丘 1丁目1-25 関山百合丘店舗2階南号	044-281-0864	川崎支部	不動産仲介を中心に、相続・財産承継・事業承継にも取組んでまいります。 宜しくお願い致します。
	(1) 30657	(株)イスズ	 鈴木 修一	川崎市中原区今井南町 2-45	044-814-3500	川崎支部	
	(1) 30659	夢のなかまたち(株)	 川島 博之	相模原市中央区横山台 2丁目13-1-1F	042-851-3970	相模原支部	建築、リフォーム業からの新規参入です。わからない事だらけなので、ご指導ご鞭撻よろしくお願い致します。
令和元年10月	(1) 30669	(同)エムアシスト	 長谷川 信夫	茅ヶ崎市美住町14-2	0467-33-4667	湘南支部	裁判所の競売物件を得意としています。
	(1) 30660	(株)ライフデザイン	 長江 直輝	相模原市南区上鶴間本町 4丁目52-30 岩井ビル2階	042-711-6333	湘南支部	よろしくお願い致します。
	(1) 30668	エムエイ企画(株)	 三好 聡	横浜市神奈川区神奈川 2丁目1-9	045-441-2266	横浜支部	関係会社所有の賃貸物件の管理を中心に仲介業務、他 管理業務を行いたい。
	(1) 30672	(株)羽布津建設	 羽布津 康弘	横須賀市津久井 3丁目13-12	046-849-3698	横須賀支部	よろしく申し上げます。
	(1) 30673	(有)フォーラム	 岡本 克也	横浜市緑区十日市場町 901-26	045-982-8696	横浜支部	
	(1) 30674	(株)来希	 金子 美也	藤沢市南藤沢 7-2-602	0466-52-5801	湘南支部	
	(1) 30676	(同)アトリ	 朝部 芳史	相模原市南区東林間 7丁目13-53	042-711-6420	相模原支部	業界の経験は少ないですが、誠実さをモットーに頑張ります。 よろしく申し上げます。
	(1) 30677	(株)エステートコジマ	 小島 睦月	横浜市港北区箕輪町 3丁目27-24 アーバンヒルズマンション 日吉317号	045-516-1763	横浜支部	
	(1) 30678	ミューザハウス	 金田 豊	川崎市幸区大宮町 1310番地	044-555-5588	川崎支部	駅近で集客能力がありますので、何かございましたらお声がけ下さい。
	(1) 30681	(同)L & Fパートナーズ	 向井 一浩	横浜市中区常盤町1丁目5 FORMビル8階	045-548-5907	横浜支部	宜しくお願い致します。

令和元年11月～12月 新入会員名簿 (令和元年12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	コメント
令和元年11月	(1) 30687	(株)トライアングル	 名和 靖晃	横浜市港北区新羽町 1807-1	045-545-2255	横浜支部	既に建設業で10年の実績があり、福祉施設を中心に土地・建物を商なっております。
	(1) 30688	海橋商事	 高田 修平	横浜市港南区港南 2丁目2-7 ライオンズマンション港南 第三203号	045-353-9004	横浜支部	不動産業を始めたばかりで、色々ご指導いただきたいです。一生懸命がんばります。よろしくお願いたします。
	(1) 30690	(株)ブライトホーム	 田畑 光輝	横浜市神奈川区大口通 127-7 アイル横浜ノースドューエ 1階	045-434-3550	横浜支部	
	(1) 30693	(株)たかのは	 中嶋 郷	藤沢市鶴沼石上1丁目7-8	050-1746-4270	湘南支部	
	(1) 30698	(株)134不動産	 今村 達巳	藤沢市片瀬海岸 1丁目12-3-3階	0466-51-3110	湘南支部	
	(1) 30699	YFPクレアコンサルティング(株)	 柳田 幸紀	横浜市西区楠町8-6	045-620-7681	横浜支部	
	(1) 30701	(株)ケイディ不動産	 小高 直樹	横須賀市根岸町 4丁目20-20 ケイディビル1階	046-838-3341	横須賀支部	この度は新入会員として横須賀支部に入会致しました。宜しくお願い申し上げます。
	(1) 30704	(株)ハウスイノベーション	 櫻井 歩夢	横浜市旭区柏町135-15	045-442-3397	横浜支部	相鉄線、相鉄いずみ野線中心に営業します。宜しくお願い致します。
(1) 30702	(株)ビルド企画 【千葉県より移管】	 木村 浩久	横須賀市ハイランド 3丁目37-4	046-847-1090	横須賀支部		
令和元年12月	(1) 30705	(株)South Happiness	 及川 勝	横浜市西区南幸 2丁目22-7 央ビル4階	045-534-3770	横浜支部	賃貸・売買仲介を行ってまいります。宜しくお願い致します。
	(1) 30706	(株)ブライトルーム	 金木 信英	川崎市多摩区菅 5丁目7-40-206	044-281-3903	川崎支部	建築設計から開発のアイデアまで対応できます。
	(1) 30709	(株)令和コーポレーション	 嶋田 順二	川崎市宮前区西野川 2丁目22-12-302	044-872-8539	川崎支部	
	(1) 30710	(株)マイケル	 中田 洋子	藤沢市鶴沼海岸 3丁目5-5 鶴沼原ビル205号	0466-47-6884	湘南支部	
	(1) 30714	(株)日建産業	 平田 恵介	横浜市緑区長津田町 2942-1	045-482-4435	横浜支部	総合建設業者として、新たに不動産部門を設け、より一層地元地域の為、新たな発想でチャレンジしていきます。
	(1) 30718	湘南システム(株)	 富田 輝男	横浜市保土ヶ谷区帷子町 2丁目51 堀江ハイツ102号	045-442-4818	横浜支部	地域に貢献出来る様に頑張っております。宜しくお願い致します。
	大臣 (3)7250	(株)大京産業 【東京都より移管】	 橋口 淳一	横浜市戸塚区戸塚町4668 ミニビル1階	045-410-8188	横浜支部	
(1) 30728	(株)マルナカ 【東京都より移管】	 中澤 朗久	川崎市高津区久本 1丁目5-18 フォーゲル1階1号室	044-750-7251	川崎支部		

令和2年度 宅地建物取引士法定講習日程のご案内

講習日		取引士証の有効期限 ※「平成」表記	申込受付期間
令和元年度 第10回	令和2年 2月19日(水) ※別会場(ユニコムプラザさがみはら)	平成32年 2月19日 から 平成32年 8月18日 まで	令和2年 1月31日 まで
令和元年度 第11回	令和2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	令和2年 2月21日 まで
令和2年度 第1回	令和2年 4月15日(水)	平成32年 4月15日 から 平成32年10月14日 まで	令和2年 3月30日 まで
令和2年度 第2回	令和2年 5月20日(水)	平成32年 5月20日 から 平成32年11月19日 まで	令和2年 4月24日 まで
令和2年度 第3回	令和2年 6月17日(水)	平成32年 6月17日 から 平成32年12月16日 まで	令和元年12月17日 から 令和2年 5月29日 まで
令和2年度 第4回	令和2年 7月15日(水)	平成32年 7月15日 から 平成33年 1月14日 まで	令和2年 1月15日 から 令和2年 6月26日 まで
令和2年度 第5回	令和2年 9月17日(木)	平成32年 9月17日 から 平成33年 3月16日 まで	令和2年 3月17日 から 令和2年 8月31日 まで
令和2年度 第6回	令和2年10月15日(木)	平成32年10月15日 から 平成33年 4月14日 まで	令和2年 4月15日 から 令和2年 9月28日 まで
令和2年度 第7回	令和2年11月11日(水)	平成32年11月11日 から 平成33年 5月10日 まで	令和2年 5月11日 から 令和2年10月23日 まで
令和2年度 第8回	令和3年 1月14日(木)	平成33年 1月14日 から 平成33年 7月13日 まで	令和2年 7月14日 から 令和2年12月21日 まで
令和2年度 第9回	令和3年 3月17日(水)	平成33年 3月17日 から 平成33年 9月16日 まで	令和2年 9月17日 から 令和3年 2月26日 まで

申し込みの際、必要なもの

- 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
- 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
- 認印(シャチハタ不可)
- 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
- 受講料(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

【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

※令和元年度第10回の会場はユニコムプラザさがみはら(相模大野駅徒歩3分)
※講習(令和2年度)は神奈川県本部(横浜市)以外でも実施予定(2回)

【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。

取引士証をお持ちで、神奈川県登録で登録住所・氏名等の変更がない方は郵送での申込も可能です。
申込方法等の詳細は神奈川県本部までご連絡下さい。



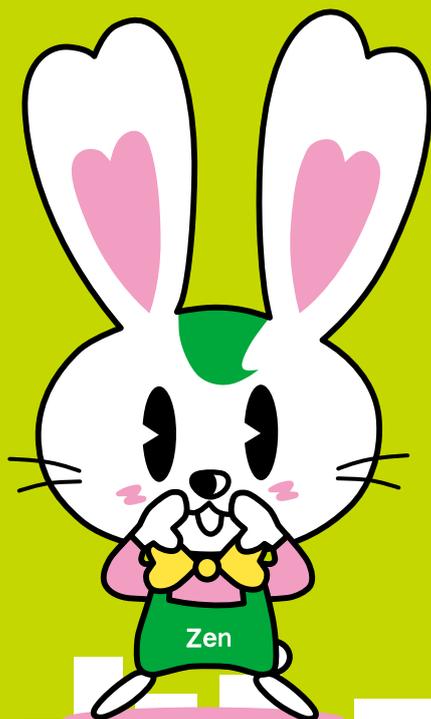
～ご注意～

- 有効期限の6カ月前より申し込みできます。
- 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。
- 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。
- 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。



不動産業を 開業される方 をご紹介下さい

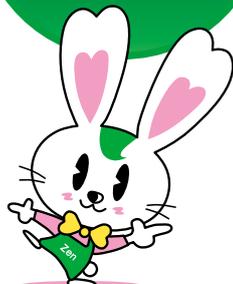
身近な方で不動産業の新規の開業を検討されている方がいらっしゃいましたら、是非、当会をご推薦ください。



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。

<https://kanagawa.zennichi.or.jp/>

全日 神奈川

検索

