

全日

かながわ



夏 2020
No.146
号

KANAGAWA

2020(令和2)年6月20日発行

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

TOP ARTICLE

第48回 定時総会(全日・保証)
令和2年度 年次大会(日政連)
第1回 定時総会(TRA)

2020年 県内公示地価
住宅地は3年連続上昇 商業地や工業地も連続



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

2020 No.146

C O N T E N T S

3 全日かながわ 多士済済
COVID-19
——本部長 秋山 始

4 **TOP ARTICLE**
第48回 定時総会(全日・保証)
令和2年度 年次大会(日政連)
第1回 定時総会(TRA)

6 **新支部発足**
支部長就任のごあいさつ

7 **不動産取引 一問一答**
契約不適合責任と実務上の留意点

8 **EXPRESS**
2020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

9 横浜市水道局からのお知らせ

10 新入会員名簿／組織広報委員のつぶやき

11 2019年度 宅地建物取引士法定講習日程のご案内

発行日 2020(令和2)年6月20日
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。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。

C O V I D - 1 9

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 本部長

秋山 始



古い話ですね。昭和35年に開催された「全日本中学校通信陸上競技大会（略称 放送陸上）」、毎年8月の或る日一斉に全国各地で競技を行い、NHKがラジオ放送網を使って各地の記録を集計し、種目別で全国順位を決めるという大会で、神奈川県私たちは三ツ沢競技場で競い合い、ハードル競技に出た私は本誌2015年3月号で記しましたように、今となれば宝物ですが結果は最下位でした。

昭和38年、新潟県を軸として開催された「全国高等学校総合体育大会（略称 インター杯）」では県の代表として出場した結果、一位と二位と云う宝物を手に入れました。この出来事が、思い出がその後の私の生き方に大きな影響を与えたことは云うまでもありません。

昨年までずっと続いていたこれら歴史ある思い出の大会が今年中止となりました。原因は言うまでもなく新型コロナウイルス感染症の蔓延によるものです。あの甲子園の全国高等学校野球選手権大会までも中止となり、他にも球技をはじめとする各種の大会が中止となりました。一番つらいのは言葉では言いあらわせない程目標に向かって頑張ってきた高三、中三。青春の1ページがボカンと空いてしまいます。彼らの将来が心配です。監督もコーチも教諭も苦心なさっておられるようです。今まで想定すらもできなかったこの現実、皆さまの生活ぶりにも大きな変化があったものと思われまます。

【総本部】

3月より会議、委員会等の開催をしないこととし、必要な場合は書面評決、事務局の勤務体制にもコロナ対応をとり、勤務形態に在宅、テレワークなどの新しい形も取り入れました。更には年度末であるため開催の増える理事会、幹事会、期末監査なども書面評決とし、都度役員に評決を願い、いずれも全役員承認で合意をいただきながら丁寧、ルール通りに協会運営を進めています。

この最中に令和2年度を迎えたわけで総会の開催が必要です。しかしこの時期6月26日に全国から408名の代議員の皆さまに会場に集結して頂くことはできませんので、これも書面評決の準備を進めています。今後は、国、都道府県の判断を中心に情勢を的確に捉えコロナ対応を引き続き慎重に進めてゆきます。

【県本部】

総本部に倣い委員会等を極力開催しないこととし、必要な場合は書面評決を、事務局の勤務体制も会員各位にお知らせしつつコロナ対応をとり、勤務形態は在宅勤務などの新しい形態も取り入れました。また理事会、定時総会には開催時に出席対象者をご自身の判断で出席、委任、書面による議決権の行使を選択してコロナ対応ができるように致しました。今後は理事会、委員会、各種打ち合わせなどをWeb会議でも可能とすべく検

討を始めております。

【県本部定時総会、年次大会】

公社・全日本不動産協会、公社・不動産保証協会、一社・全国不動産協会（TRA）の神奈川県本部定時総会並びに全日本不動産政治連盟神奈川県本部の年次大会は代議員各位が一堂に集まることなく前述の書面による議決権行使を行って頂く方式で5月28日開催されました。審議事項はすべて承認頂きました。内容につきましては後述の記事をご参照願います。

令和2年度も変わらず「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進めております「支部統合等の組織再編成の具現化」はコロナによる遅れはあるものの特別委員会を中心に慎重に進めてまいります。

今回の新型コロナウイルスCOVID-19（Corona Virus Disease-2019）により我々は多くの変革を余儀なくされました。下名が総本部役員として総本部の理事会、委員会を経験し最初に感じたことはTV会議システムの導入でした。以前の勤務先ではTV会議は全国各地の支社、営業所、工場との間の会議、打合せに頻りに使用されており、阪神大震災翌日からの支援復興に関する打ち合わせにもフル稼働しておりました。全国各地から総本部に向かされる役員の方々のロスを考えると、本会でも真っ先に導入しなければと痛感しましたが、ICTに馴染みの薄い本会ではその他の事情も含めハードルが極めて高い改革であり現在まで実現できずにおりました。

それが今回のコロナ対応ではツール、環境が整ってきたことでもあります。前述のように抵抗なくあちこちでWeb会議の利用が始まりました。事務局の皆さまには手探りで運営となりご苦労をお掛け致しましたが、今後役員各位の負担軽減等に大いに活用できます。他にも仕組みができていない中、必要に迫られ実施した在宅勤務、テレワーク、フレックスタイム制等も導入の可否から根本的に働き方改革のもと急ぎ再検討を行わねばなりません。

「検査が足りない」「封鎖が半端」と日本のコロナ対策を批判していた欧米メディアが日本の被害の小ささに「不思議」と。マスク着用と消毒・手洗いの励行。医療水準の高さと関係者の尽力。早期に「3密」を発見し、回避したこと。罰則なしでも外出を自粛する国民性。決定的要因はわかりませんがどれも遵守注意しながら新型コロナウイルスを征服しようではありませんか。

県本部会員心得
公正
品位
規律
信頼
感謝



第48回 定時総会 (全日・保証)

令和2年度 年次大会 (日政連)

第1回 定時総会 (TRA)

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28日、第48回定時総会を全日本不動産政治連盟神奈川県本部(同)の年次大会および一般社団法人全国不動産協会(略称: TRA、以下同)神奈川県本部第1回定時総会と同時に開催した。

今年度の開催は、世界的な新型コロナウイルスによる感染の拡大と、これに伴う緊急事態宣言下と重なったことから、従来通りの代議員を招集して行う総会開催は自粛することとなり、総会議案書の送付をもって定時総会の開催と位置づけ実施した。そして総会開催の目的事項である決議事項については、書面による議決権行使での対応となった。

県内5支部から全日・保証の代議員88名(日政連は87名、TRAは89名)の過半数の出席・委任を得て、全日・保証・日政連については令和元年度の事業活動報告・決算報告・監査報告と令和2年度の事業活動計画・収支予算を、TRAについては令和2年度の事業活動計画・収支予算を代議員に報告した。

またTRAについては賛助支部から正式に神奈川県本部として始動する初年度にあたることから、決議事項において総本部代議員候補者の選出、神奈川県本部役員を選任および総本部理事候補者の選出が審議され、いずれの議

案においても承認がなされた。

■保証県本部

議事は報告案件が令和元年度事業活動報告、決算報告、監査報告と、令和2年度事業活動計画、収支予算の5件、決議事項は県本部役員選任に関する件として1件が決議された。

令和元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、1827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5回の取引相談委員会を開催、14件の苦情受け付けに対し2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2件で計1140万円。退会会員への分担金返還は118件5657万円余。組織活動の充実・強化により、入退会数は、主たる事務所では108社の予定に対し110社で達成率101%(純増数14社)、また従たる事務所では12カ所の予定数に対し、21カ所、175%の達成率ではあったものの退会も26件を数え、純増としては▲5件となった。

令和元年度決算報告では、経常収益が予算比1%増の2829万円に対し、経常費用は予算比4%マイナスの3051万円、当期経常増減額は予算額383万円のマイナスに対し、決算では222万円のマイナスに抑えられた。正味財産期末残高は6010万円で、予算額を348万円上回った。

令和2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、109社の加入計画を立てた。

令和2年度収支予算は、経常収益が受取入金、会費などで前年度予算対比685万円減の2121万円を見込む一方、経常費用も同612万円減の2578万円とした。全日への支払負担金は、776万円減の432万円を計上した。

決議事項として、理事1名の辞任に伴う県本部役員を選任については、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。

■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1件。

令和元年度事業活動報告では令和元年10月からの消費増税を踏まえた税制

改正において住宅関連特例措置の期限延長、低未利用地の長期譲渡所得の100万円控除の創設などといったさまざまな措置について触れ、組織基盤のさらなる強化など重点指針の推進に努めた旨の報告。組織基盤の強化では、108社の入会目標に110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7回開催し、計343名の受講をみた。会員支援事業においてはT R A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11回(300名)、新規に免許を得た会員向けの講習3回(93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6回の開業セミナーを開催(24名受講)した。消費者向けのセミナーも1度開催し、137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、昨年を上回る163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」の普及を図る流通研修会は4回開催し受講数は179名だった。

令和元年度決算報告では、経常収益が予算対比365万円増の1億2665万円(実施率103%)、うち正会員受取会費602万円増で予算比6%増、保証協会、日政連からの受取負担金1309万円。経常費用は予算対比571万円減の1億2974万円(実施率96%)。そのほか消費者セミナーなど関連事業費が1%減の126万円。総会費が24%減の167万円となった。また、正味財産期末残高は6586万円となった。令和元年度事業は適正に執行された旨の監査報告がなされた。

令和2年度事業活動計画では、引き続き重点指針推進に努め、組織運営の大きな変革の年と位置づけ県本部および支部組織運営の改革・効率化を行うほか、T R Aとの協調しての事業展開。会員の入会促進では加入109社を目指

す。開業セミナーは令和元年度同様6回開催。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、県本部ホームページに掲載する。

令和2年度収支予算は、経常収益が前年度対比1389万円減の1億910万円で、受取会費は1447万円、運営協力金7291万円、研修会・講習会などの事業収益514万円などを見込む。経常費用は1億1680万円で、前年度より1865万円下回った。当期経常増減額は▲770万円で前年より475万円増、正味財産期末残高は前年度より49万円増の5261万円とした。また、決議事項の1件は保証協会と同様に承認となった。

■日政連県本部

議案は令和元年度の活動報告、決算報告、監査報告および令和2年度活動方針、収支予算の報告事項5件と決議事項は県本部役員選任の1件を決議した。

令和元年度活動報告では、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。また平成31年2月に自民党県議会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」による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る計画で活動の予定であったが、年度末にかけて新型コロナウイルスの感染拡大の影響を受け活動の延期・中止といった判断を下さざるを得なくなった。新入会員は99名の加入をみて総勢2075名となった。令和元年11月15日には全日神奈川政策研究会を開催。自由民主党神奈川県議会議員顧問8名と活発に意見を交換した。また湘南・相模原・西湘・川崎支部では地域政経懇談会を実施、地域の身近なテーマを取り上げた。

令和元年度収支決算の収入合計は、当期収入合計1472万円(繰越金含む収入合計5247万円)で、入会金収入が45万円減の495万円(99名)、会費収入956万円。一方、当期支出合計は政治

活動費1221万円、経常経費143万円を含め1365万円(次期繰越収支差額3882万円を含む支出合計は5247万円)。貸借対照表・財産目録の負債および正味財産は3882万円だった。

令和2年度活動方針として4つの委員会体制を軸とした①会員のための権益擁護活動、②広報活動の強化、③組織基盤の強化の3点を重点指針として掲げた。ま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。

令和2年度収支予算は入会金収入545万円(109名)、会費収入1101万円(2203名)で当期収入1669万円。支出では655万円の政治活動費を主とする当期支出合計1648万円を計上した。

決議事項の1件は保証協会・全日同様に全て承認された。

■T R A神奈川県本部

初年度となるT R A神奈川県本部の第1回総会にて、議案は令和2年度の事業活動計画および収支予算の報告事項2件と、総本部代議員選出、神奈川県本部役員選任、総本部理事候補者選出の決議事項は県本部役員選任の1件を決議した。そしてT R Aが全日グループとして、今後の会員相互扶助の観点から実施する共済事業、専門研修を通じて会員の業務支援を図る教育研修事業、福利厚生面の面から会員を支援する厚生事業の3本の柱の説明。

令和2年度収支予算は受取入会金302万円、会費収入2069万円、事業収益220万円等で計上収益合計は2592万円とした。支出では会員支援事業に161万円、組織広報事業に115万円、福利厚生事業999万円などを主とする経常費用1777万円を計上し、当期計上とした。当期経常増減額は814万円で、正味財産期末残高は1077万円とした。また、決議事項の3件はいずれも承認となった。

新支部発足 支部長就任のごあいさつ

2020年(令和2年)4月1日より、県央支部と相模原支部が統合して「さがみ支部」、西湘支部と湘南支部が統合して「湘南支部」となりました。

さがみ支部 支部長 鈴木 正美

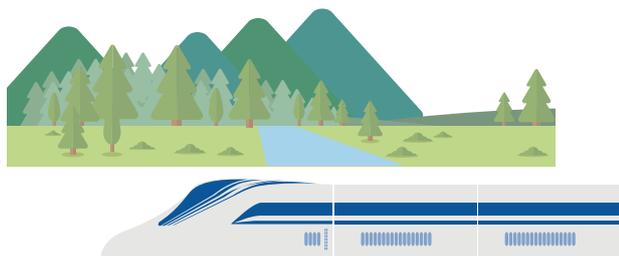


この度、さがみ支部の新支部長に就任致しました(有)スズキエンプライズの鈴木です。このような大役を仰せつかりまして、大変名誉なことと感じると共に責任の重さに身の引き締まる思いです。

さがみ支部は旧県央支部と旧相模原支部を統合して今年4月1日付けで発足した組織です。相模原市、座間市、大和市、綾瀬市、海老名市、厚木市、伊勢原市、愛川町、清川村の9市町村の会員で構成され、会員数は本店334社、支店30社と神奈川県本部の中でも横浜支部に続く大きな組織となりました。

支部名は車の相模ナンバーとほぼ同様のエリアとなりますので、「相模支部」にしようという意見がありましたが、全国組織の全日本不動産協会では「すもうしぶ」と読み間違えることを懸念し、ソフト感がある「さがみ支部」になりました。

今年度は新型コロナウイルスの蔓延により大変厳しいスタートとなり、協会の事業計画に大きな影響を受けることが想定されます。これからは新型コロナウイルスとの共生社会に対応した新たな生活様式、革新的な社会活動が必要になるかと思えます。今までの常識を見直し、ピンチはチャンスというポジティブな発想の転換で、この危機を乗り越えられたらいいなと思えます。一日も早く有意義な支部活動が出来て会員の皆さまが元気になりますよう、微力ではありますが全力で尽力致しますので、ご支援・ご鞭撻のほど宜しくお願い致します。



湘南支部 支部長 井上 章



西湘支部と湘南支部が統合、今年度より新たに湘南支部としてスタートし旧湘南支部に引き続き支部長を仰せつかりました。

統合にあたり会員の皆さまのご理解と役員の方のご協力を賜りまして誠に有難うございました。

新年度早々の緊急事態宣言発令もあり、予定していた定時総会開催を中止、書面交付をもって総会とするという今までに経験のない異例の事態となりました。

世界的な社会問題となっている今般の禍中にあっても、協会支部の運営を止めるわけには行きません。また新たに、この事態の対策制度等のタイムリーな情報を発信して行く仕事があることも認識しておかなければなりません。

「会員増強」「専門研修」「公益事業」の三つの重点推進テーマにおける担当委員会「組織広報」「教育研修」「公益事業推進」の各委員会から事業計画に則った具体的な方向を今年度に向けて打ち出して行く必要があります。

そのために、まずは集まらずに話し合えるWEBによる委員会を4月より随時開催し始めました。

今後の役員会についてもWEBの活用を検討しています。

従来よりも広範囲の地域と多くの会員を擁する支部となった訳ですから、変えなければならぬ視点や概念、方法論があれば、旧に拘らず真摯にそれらの課題に向き合って行こうと思えます。

会員皆さまで構成される本協会が、今すべき事、出来る事が何かを考えて行きたいと思えます。

会員の皆さまにおかれましても、支部をはじめ協会運営に対してご質問・ご意見・ご提言がありましたら是非お聞かせ下さい。

皆さまのお考えが支部の発展に繋がる、それが協会の基本的な在り方と考えています。

CASE 47 契約不適合責任と実務上の留意点

1. 瑕疵担保責任の廃止と契約不適合責任

*改正前民法を旧民法、改正後の民法を新民法とします。

旧民法は、売買において、引き渡された土地・建物に隠れた瑕疵(欠陥)があったときには、売主は瑕疵担保責任を負うとしていましたが、新民法(2020年4月1日施行)は、引き渡された土地・建物に欠陥があり、当該欠陥が契約の内容に適合しないものであるときには、売主は契約不適合責任を負うとしました。契約不適合責任では買主の善意無過失要件(「隠れた瑕疵」であること)はなくなりましたので、買主が注意すれば気付いた欠陥であっても、売主は不適合責任を負うことになります。

■「瑕疵」を「契約の内容に適合しない」とした理由

旧法570条は「瑕疵」という用語を用いているが、判例(最判 平22・6・1、最判 平25・3・22)は、その実質的な意味を「契約の内容に適合しないこと」であると解釈していた。そのため、目的物に多少のキズなどがあったとしても契約の内容に適合する限り「瑕疵」ではないと扱われるが、「瑕疵」という用語を用いると、目的物に客観的にキズがあれば契約の内容と適合するかどうかにかかわらず売主が担保責任を負うとの誤解を招く恐れがある。そこで、新法では、「契約の内容に適合しない」との用語を用いて、端的に「瑕疵」の具体的な意味を表すこととしている。

*一問一答・民法(債権関係)改正(筒井健夫、村松秀樹著) 275頁

引渡した土地・建物の欠陥・不具合に対し、売主が契約責任を負うか否かは、当該欠陥等の存在が契約の内容に適合しているか否かで判断することになりますので、買主が契約の目的物である土地・建物をどのように捉えていたかが重要な要素になると考えられます。契約では、売主が負う担保責任の内容を契約書面に明確に定めておく(特約)とともに、買主に対し、これまで以上に取引物件の状況、その他の情報を提供しておくことが必要といえます。

2. 契約不適合責任における買主の請求権

瑕疵担保責任は、売主に対して完全な履行を請求することや代金減額請求は認めていません(数量指示売買を除く)が、契約不適合責任では、買主に目的物の修補、代替物の引渡し、不足分の引渡しによる履行の追完請求を認

めています。不動産の売買では、修補請求がこれに当たり、売主に帰責事由がない場合でも買主は請求できます。代金減額請求は、催告期間内に履行がない場合にすることができます。履行の追完が不能等の場合は催告なしに直ちに請求できます。また、売主の債務不履行による損害賠償請求、契約解除権の行使を選択することもできます。

契約不適合責任における買主の請求権			
1	追完請求 ①修補請求 ②代替物の引渡し ③不足分の引渡し	562条	売主の帰責事由不要
	2 代金減額請求	563条	
	3 損害賠償請求	415条	
4	契約解除請求	541条 542条	売主の帰責事由不要

3. 担保責任を負わない特約(不適合責任免責特約)

新民法においても、売主が宅建業者である場合及び売主が事業者で買主が消費者である消費者契約の場合を除き、売主は担保責任を負わないとする特約、つまり品質に関する契約不適合責任を負わないとする免責特約は有効に成立します。ただし、売主が知っていて告げなかった欠陥等についてはこれまでと同様に免責されません(民法572条)。

4. 売主が宅建業者の場合の特約の制限

従前、売主宅建業者の場合の瑕疵担保責任の特約は、「売主は引渡しの日から2年間に限り瑕疵担保責任を負う」とするのが通常でした。しかし、新民法は、買主は不適合を知った時から1年以内にその旨を「通知」しておけばよく、請求権の行使までは必要ないとしました(民法566条)。これにより、売主が宅建業者の場合、特約で、売主の契約不適合責任を負う期間を2年間とすることはできなくなりました。ただし、不適合の通知期間を引渡しの日から2年とすることはできます(宅建業法40条)

協会の契約書式/36-1売主宅建業者用/土地建物/売買代金固定(契約不適合による修補請求…)第13条3項は「買主が、売主に対し、引渡完了日から2年以内に契約不適合の旨の通知をしないときは、売主は、買主に対し、前2項の責任を負いません」としています。契約書式を確認して下さい。

2020年 県内公示地価

住宅地は3年連続上昇 商業地や工業地も連続



横浜市の新庁舎（中央右の高層建築物）の移転などで地価の上昇が顕著になった横浜市中区北仲通地区

国土交通省が3月18日に公表した2020年の県内の公示地価は、住宅地が3年連続、商業地が8年連続、工業地が7年連続のそれぞれ上昇となった。交通便利性に優れた横浜市の中心地域や東部、川崎市、相模原市の一部が上昇を牽引しているが、その他の地域は都心からの距離に比例する形で概ね横ばいから下落傾向。今回の地価には新型コロナウイルスによる影響は含まれていない。

県内の住宅地の標準地は19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19万1500円。対前年比の平均変動率は19年と同率のプラス0.3%で、3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71.7%で、19年より1.5ポイント増加した。

川崎、相模原両市では7年連続で全区が上昇したが、横浜市では金沢区だけが上昇から横ばいへと鈍化。地点別に見ると、相鉄・JR直通線の羽沢横浜国大駅が新設されたことにより、横浜市神奈川区羽沢南3丁目プラス8.7%（19年はプラス3.4%）と急騰し、19年の82位から1位に躍り出た。また、リニア中央新幹線の新駅が27年に開業する予定の相模原市の橋本駅周辺の地点が、上昇率の

トップ10の半数を占めた。

政令市以外では湘南・県央地区などの一部の市町を除くと、下落傾向に歯止めがかっていない。都心への接近性に劣り、人口減少や高齢化が進行する市町村の落ち込み幅が大きく、三浦市がマイナス4%以上、山北町がマイナス3%以上、愛川町と真鶴町がそれぞれマイナス3%、横須賀市と南足柄市がそれぞれマイナス2%以上下落した。

商業地の標準地は19年と同数の360地点で、平均価格は53万1100円。平均変動率は19年より0.3ポイント上昇して、プラス2.7%となった。選定替えの4地点を除く継続地点356のうち、上昇と横ばいを合わせた割合は88.5%で、19年より0.4ポイント増加。横浜市は7年、川崎市は8年、相模原市は5年それぞれ連続で全区が上昇した。

上昇要因は再開発事業の進展、低金利に起因する良好な資金調達環境、不動産への投資資金流入、空室率の低下、賃料の上昇などが複合的に絡み合っている。横浜市では横浜駅周辺、MM21地区、横浜市の新庁舎の移転先である中区北仲通地区などの中心エリアや新横浜駅周辺で上昇が顕著。価格のトップ10は19年と変わらず、1位は横浜市西区南幸1丁目の

1510万円だった。

工業地の標準地は19年と同数の72地点で、平均価格は12万4500円。平均変動率はプラス2.4%で、19年より0.3ポイント上昇。選定替えの1地点を除く71地点のうち、上昇と横ばいを合わせた割合は19年より4.2ポイント上昇し、98.6%となった。高速道路網の整備進展、ネット通販を中心とする物流関連用地の需要増などが、地価を押し上げている。

全国では、全用途平均の変動率がプラス1.4%で、19年より0.2ポイント上昇し、5年連続の上昇となった。地方の主要4市（札幌、仙台、広島、福岡）を除く地方圏でも、全用途がプラス0.1%、商業地がプラス0.3%と、いずれも28年ぶりに上昇に転じ、全国的に回復傾向が顕著になった。しかし、全国、県内ともに、今回の地価には新型コロナウイルスによる影響は含まれておらず、今後の景気動向により上昇基調が鈍化する可能性もある。

▽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。2020年の県内の標準地は前年と同数の1787地点。

システムご利用のお客さまへ

道路内の給配水管情報が Webにより閲覧できるようになります！

2020年 6月8日（月）～

- ・利用には**事前申請**が必要です。
- ・システム利用料はかかりません。
- ・給水管（道路部分）の「管種」・「口径」・「布設年度」が閲覧できます。
- ・口径350mm以上の配水管については、管種と口径を非表示にします。
- ・「給水装置工事完了届」や「局施工による工事完成図」等は、従来通り、水道事務所窓口での提供となります。

2020年6月1日(月)より受付開始！
(2020年6月8日から順次登録を行います)

事前申請に必要なもの

- ・**メールアドレス**（フリーメールアドレスは使用できません）
- ・**申請書**（下記ウェブサイトからダウンロードし、パソコン等で作成してください）
- ・**本人確認書類**（免許証のコピー または 住民票の写し）
※住民票の写しは3か月以内に発行されたものでコピー不可
- ・**返信用封筒**（404円分の切手を添付してください）
※切手には返信時の簡易書留代が含まれます

※開始当初は申請が集中することにより、登録に時間を要する可能性もありますので予めご了承ください。

詳細は QRコードよりアクセス！



QRコードが読み取れない方はこちら

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/suido/mizumore/kanro.html>

問合せ先☎横浜市水道局配水課管路情報係（TEL：045-331-6520）

令和2年4月～5月 新入会員名簿 (令和2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	コメント
令和2年4月	30811	株式会社 ブライトハウジング	 杉本 勇人	横浜市中区太田町6丁目84 神糧ビル401	045-211-4412	横浜支部	みなとみらい線の馬車道駅から徒歩3分の場所にお店があります。
	30822	株式会社 みずたまハウジング	 秦野 晋平	伊勢原市沼目4丁目23-20	0463-59-9865	湘南支部	
令和2年5月	30829	株式会社 フォームテック	 牧 圭二	横浜市神奈川区三ツ沢中町 6番13号 原ビル3階	045-321-7751	横浜支部	
	30830	uchino 株式会社	 内野 大喜	横浜市旭区中沢1丁目 67-1	045-459-9911	横浜支部	
	30837	株式会社 EON	 原川 敏行	横浜市西区宮崎町5-3 福井マンション101号	045-341-3887	横浜支部	よろしく願い申し上げます。
	30845	株式会社 おが和本舗	 小川 和之	横浜市神奈川区白幡仲町 32番地 37	045-633-1726	横浜支部	
	30847	Lifit 株式会社	 鈴木 良幹	横浜市神奈川区子安通 2丁目227	045-628-9617	横浜支部	
	30841	株式会社 ラビット	 稲生 芳夫	川崎市中原区上小田中 7丁目6番 12号	044-543-8831	川崎支部	新規に不動産業を始め、川崎支部に入会させていただきました。よろしく願いいたします。
	30833	株式会社 オオモリ	 大森 正揮	川崎市幸区幸町1丁目 749-2	044-540-3311	川崎支部	地域に貢献できるよう頑張っています。よろしく願いいたします。
	30794	株式会社 アーキフィオーレ	 大和久 明男	座間市立野台2丁目25-21 フレンドポート座間第二 303号	046-240-6906	さがみ支部	
30846	株式会社 SumikA	 小林 充	相模原市南区若松5丁目 1番13号	042-705-2800	さがみ支部	初志貫徹の精神で頑張ります。	



組織広報委員のつぶやき

昨年末にその発生が確認された新型コロナウイルスは、年明けから瞬く間に世界規模での感染拡大に至り、今現在の日本においても緊急事態宣言こそ解除となったものの、依然としてその終息については不透明な部分も多く予断を許さない状況が続いています。

この不測の事態は、当然のように私たちの社会・経済全体にも大きな

影響を及ぼしており、具体的には諸外国でのロックダウンや入国制限、オリンピックの延期といった過去の人類にも経験のないレベルのものや、また経済面において、国際通貨基金は今年の世界GDP成長率について▲3.0%との予測を出しており、これはリーマンショック以上であり、実に約90年前の世界大恐慌以来の出来事とも言われております。

しかしこのような厳しい世の中であればこそ、私たちひとりひとりが「やるべきこと」と「出来ること」これに加えて「避けること」を常に意識して現実的に立ち向かう姿勢を持ち続けなければいけないのでは... などと考えながら、翌日のマスクが見当たらずに慌てふためいているところで

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	平成32年 2月9日 から 平成32年 3月18日 まで	令和2年 1月31日 まで
令和元年度 第11回	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	終了しました	令和2年 3月30日 まで
令和2年度 第2回	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	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	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	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	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	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	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	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 開業される方々 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「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
一般社団法人 全国不動産協会神奈川県本部