全日
かながわ
夏号
2021
No.150
KANAGAWA
2021（令和3）年7月9日発行
Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

全日かながわ　多士済済

理事長就任の決意

TOP ARTICLE

第49回 定時総会（全日・保証）
令和3年度 年次大会（日政連）
第2回 定時総会（TRA）

川崎市立日本民家園

全日かながわ
Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.
夏号
2021 No.150

CONTENTS

3 全日かながわ 多士済済
理事長就任の決意
——理事長　秋山　始

4 TOP ARTICLE
第49回　定時総会（全日・保証）
第2回　定時総会（TRA）
令和3年度　年次大会（日政連）

6 支部長就任のごあいさつ

8 2021年　県内公示地価
住宅地は8年ぶりの下落
商業地、工業地は上昇率が縮小

9 不動産取引 一問一答
新型コロナウイルス感染禍における不動産取引

10 新入会員名簿

11 令和3年度　宅地建物取引士法定講習日程のご案内
組織広報委員のつぶやき

発行日　2021（令和3）年7月9日
発行人　秋　山　　始
編集人　片 山　好 正
発　行　（公社）全日本不動産協会神奈川県本部
〒220-0004横浜市西区北幸1-11-15横浜STビル6F
TEL.045-324-2001

地球にやさしく

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

理事長就任の決意

公益社団法人全日本不動産協会　理事長
公益社団法人不動産保証協会　理事長
一般社団法人全国不動産協会　会　長
全日本不動産政治連盟　会　長　秋山　始

この度、全日第36期及び保証第25期の理事長に加え、ＴＲＡおよび日政連の会長職を拝命いたしました。

振り返りますと、平成17年に全日総本部の理事を拝命して以来、今期で17年目を迎えることとなりました。この間、平成24年に前任者の急逝によりまして、神奈川県本部長を仰せつかったのち、保証の総務委員長を１期、全日の専務理事を３期と、計８年にわたり会務運営会議の一員として協会運営の一翼を担って参りました。

皆様ご存知のとおり、近年においては、わずか１年の間に1000社以上の会員増加を実現するなど、我が全日の組織拡大は非常に目覚ましいものがございます。

こうした組織の拡充と同時に、歯止めのきかない人口減少社会という現実を見据えて、将来にわたり健全で力強い財務体質を得るための改革も続けて参りました。

改革のためには、ある部分で痛みを伴うこともあるかと存じますが、会の発展のために必要なことは迅速果断に実行する、一方で、長く続けられて来たことであっても、会にとって、すなわち会員にとって必要でないことは、敢然と見極めていくという、是々非々の姿勢で取り組んでいかなければなりません。

こうした改革の取組み、あるいはそうした姿勢は、決して一過性のものとすることなく、この先も常に持ち続けるべきことだと考えております。

では、私が理事長となった暁に何が変わるのか？

おそらく私は、役員皆様の中でも最年長の部類に属するものと思います。「年の功」と言えば、おこがましいかもしれませんが、虚心坦懐に全国の様々な地域的背景を持つ役員の皆様、一人ひとりの声に耳を傾けること。そして、その先にある会員１社１社の求めるものが何であるか、常に思いを巡らすこと。それが私に与えられた使命だと考えております。

ところで、私は、日ごろ神奈川県本部の会員各位に向けて、「会員の心得」として５つのことを励行していただくようお願いしております。

第一に【公正】
・・・　公正・誠実な業務遂行を責務とする。
第二に【品位】
・・・　専門家としての品位と見識の保持に努める。
第三に【規律】
・・・　法令遵守、反社会的勢力、違法行為の排除。
第四として【信頼】
・・・　公正・品位・規律の３項をもって社会全般、消費者等から業界への信頼を保持する。
そして最後に【感謝】
・・・　謙虚な心で、人や物全てに感謝を。

人がしっかりと充実すれば、必ず組織は実ります。

会員１社１社もそうですし、職員の皆様、つまり事務局組織にも大いに当てはまるところです。そのためには、まずもって私自身が克己の心でこの５つの心得を体現しなければなりません。

我が全日本不動産協会は、多士済済、全国に素晴らしい力を携えた多くの有能な人材に溢れています。皆様のお力添えを得て、必ずや組織を発展・進化させます。

私がかつてサラリーマン時代に属した組織では、「何々したいと思います」とか「何々しようと思います」、これは絶対的な禁句とされていました。

それはなぜか？すなわち「思う」だけなら誰でもできる。「思う」だけでは何も始まらない。

目的に向かって自ら動き、歩みを進めること、そして強い信念をもってやり遂げること、それこそがリーダーに求められる資質の最たるものです。

今、私が目指すのは、この歴史ある全日本不動産協会をさらなる高みへと導き、3万3000有余の会員に誇りをもって日々の仕事に励んでいただくこと、それにより「全日ブランド」をより一層発揚させて、社会から多くの信頼を得ることです。

全国の仲間と力を合わせて、まさにこの目的を実現する、ただそのためにこそ、私は今、この場に立っております。

冒頭申し上げましたとおり、長きにわたり理事を務めて参りましたが、この１期２年が私にとって最後の奉公となります。

余すことなく、持ち得る限りの力を尽くす所存ですので、どうか皆様の厚いご支援を賜りたく、謹んでお願いを申し上げます。

第49回 定時総会（全日・保証）
第２回 定時総会（TRA）
令和３年度 年次大会（日政連）

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49回定時総会を一般社団法人全国不動産協会（略称：TRA、以下同）神奈川県本部の第2回定時総会および全日本不動産政治連盟神奈川県本部（同）の年次大会と同時に開催した。

今年度は、昨年から続く新型コロナウイルス感染症（以下、新型コロナ）の拡大と、これに伴う県内へのまん延防止等重点措置の適用を受ける中、徹底した感染防止対策を講じた上で横浜市西区みなとみらいの横浜ベイホテル東急にて行われた。

県内5支部から全日・保証・TRAの代議員89名（日政連は86名）の過半数の出席・委任を得て、それぞれ令和2年度事業活動報告・決算報告・監査報告と令和3年度の事業活動計画・収支予算を代議員各位に報告した。また、任期満了による本部役員改選も実施され、再選された秋山始本部長を筆頭に、一層の組織力強化へ向けた新年度を始動させた。

■保証県本部

議事は、令和2年度事業活動報告、決算報告、監査報告と令和3年度の事業活動計画、収支予算の報告事項5件、決議事項は総本部代議員候補者の選出、県本部役員の選任、総本部役員候補者の選出に関する件として3件が決議された。

令和2年度の事業活動報告として、神奈川県との共催で行う「宅建業者講習」（法定研修）を、新型コロナ感染拡大防止のため、会場受講ではなく県本部ホームページからダウンロードする教材を用いた自宅学習形式として実施し、1986社の受講を得た。不動産取引に関わる紛争解決のための事業として6回の取引相談委員会を開催し、9件の苦情受け付けに対し1件を解決。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76万円となった。退会会員への分担金返還は120件6019万円余。組織活動の充実・強化により、入退会数は、主たる事務所で109社の予定に対し87社で達成率79.8％（純増数11社）、また、従たる事務所では12カ所の予定数に対し30カ所で250％の達成率となり、大幅な新規入会となった。

令和2年度決算報告では、経常収益が予算比5％減の2006万円に対し、経常費用は予算比33％マイナスの1730万円で、当期経常増減額は予算額457万円のマイナスに対し、決算では276万円のプラスとなった。正味財産期末残高は6287万円で予算額を818万円上回った。

令和3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年4回の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3年度収支予算は、経常収益が受取入会金、会費などで前年度予算対比同の2121万円を見込む一方、経常費用は同125万円増の2704万円とした。全日への支払負担金は137万円増の570万円を計上した。

決議事項の総本部代議員候補者の選出、県本部役員の選任は、資格要件に合致として出席代議員過半数以上の賛成により承認された。また、総本部役員候補者の選出は、臨時理事会で再選した秋山本部長に一任するとして同じく承認された。

■全日県本部

議事議案は保証協会と同様、報告事項5件と決議事項3件。

令和2年度事業活動報告では、上半期において、新型コロナの影響のため予定していた事業を中止せざるを得ない状況となったものの、下半期では「リモートワークの推進」「オンライン研修ならびに会議」を導入し、遠方の会員が会社や在宅で参加可能な研修を実施。理事会や各種会議についても同様に参加できるような環境改善のほか、重点指針の推進に努めた旨の報告。組織基盤の強化では、109社の入会目標に87社の新規加入となった。会員業務に役立つ専門研修は1回開催し、23名の受講となった。会員支援事業においてはTRAへ賛助会員として加入し、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は、新型コロナ感染防止のため、資料を送付し、「自宅学習」および「効果測定」提出による方法で9回（240名）、新規に免許を得た会員向けの講習2回（84社）、開業を検討している方対象の開業セミナーを5回（16名）開催したほか、全国一斉不動産無料相談会は中止となったが、消費者向けのセミナーは1度開催

し、92名が受講した。総本部や関東流通センターなどと連携した、不動産流通の推進に資する高度情報化のための業務支援ツール「ラビーネット」や流通システム「レインズ」等の普及を図る流通研修会は、「Zoom」を利用したWebセミナーを併用し、3回(262名)開催した。

令和2年度決算報告では、経常収益が予算対比1212万円減の9697万円(実施率89%)、うち正会員受取会費1433万円で予算比1%減、保証協会、日政連からの受取負担金632万円。経常費用は予算対比1567万円減の1億113万円(実施率87%)。そのほか消費者セミナーなど関連事業費が11%減の113万円。総会費が82%減の43万円となった。また、正味財産期末残高は6170万円となった。令和2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3年度事業活動計画では、重点指針推進に努めるとともに引き続き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ＴＲＡと協調しての事業展開、「県本部会員心得」の会員定着にも努める。会員の入会促進では加入109社を目指す。開業セミナー、10月1日の全国一斉不動産無料相談会の開催ほか、新たに宅地建物取引業者対象の宅建業法および公正競争規約等に関する講習を3回開催。広報誌『全日かながわ』発行や県本部・各支部ホームページの内容充実・利用促進を図る。

令和3年度収支予算は、経常収益が前年度対比319万円増の1億1229万円で、受取会費は1449万円、運営協力金7476万円、研修会・講習会などの事業収益634万円などを見込む。経常費用は前年度対比690万円増の1億2371万円、当期経常増減額は▲1141万円で前年より370万円増、正味財産期末残高は前年度より292万円増の5554万円とした。

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

■ＴＲＡ神奈川県本部

TRA神奈川県本部の第2回総会にて、議案は令和2年度の事業活動報告、決算報告、監査報告および令和3年度事業活動計画、収支予算の報告事項5件と、総本部代議員候補者の選出、県本部役員の選任、総本部役員候補者の選出の3件を決議した。

令和2年度事業活動報告では、会員支援事業として全日ラビー少額短期保険代理店の募集や宅建士賠償責任保険への加入促進活動ほかを実施。研修および会員親睦事業は、新型コロナの感染状況を鑑み実施自粛となった。共済事業では、新型コロナの罹患会員に対する特別見舞金の周知および給付手続きを行った。全日と共同した入会促進活動により新規入会社数は87社となった。

令和2年度決算報告では、経常収益が予算対比130万円減の2461万円(実施率95%)、うち正会員受取会費1972万円で予算比5%減。経常費用は事業実施自粛により実施率0%の4万円。正味財産期末残高は2719万円となった。

令和3年度事業活動計画では、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、福利厚生の面から会員を支援する厚生事業の３事業を柱に活動を展開するとともに、令和2年度では中止を余儀なくされた会員親睦事業において、感染防止対策を講じながら事業を推進していくとした。

令和3年度収支予算は、経常収益が前年度対比20万円増の2612万円で、受取入会金302万円、会費収入2072万円、事業収益238万円などを見込む。経常費用は前年度3万円増の1780万円、当期経常増減額は832万円で前年より17万円増、正味財産期末残高は前年度より1781万円増の2858万円とした。

決議事項は保証協会・全日同様に全て承認され、総本部役員候補者の選出も同じく臨時理事会で再選した秋山本部長に一任するとして承認された。

■日政連県本部

議案は令和2年度の活動報告、決算報告、監査報告および令和3年度活動方針、収支予算の報告事項5件と、決議事項は総本部代議員候補者の選出、県本部役員の選任、総本部役員候補者の選出の3件。

令和2年度活動報告では、総本部と連携した「家賃支援給付金」創設、「住宅ローン控除の控除期間の拡充措置」など国への要望を実現。業界の権益擁護、消費者の利益保護のため積極的な陳情や要望活動を行った。新入会員は81名の加入をみて総勢2089名となった。広報活動では、新たに広報誌『日政連かながわ』を発行。地域政経懇談会は横浜・湘南支部で実施し、地域の身近なテーマについて国会議員、県議会議員、市議会議員、行政庁および経済界と意見交換・交流を深めた。

令和2年度収支決算の収入合計は、当期収入合計1394万円(繰越金含む収入合計5276万円)で、入会金収入が140万円減の405万円(99名)、会費収入970万円。一方、当期支出合計は政治活動費267万円、経常経費240万円を含め905万円(次期繰越収支差額4371万円を含む支出合計は5276万円)。貸借対照表・財産目録の負債および正味財産は4371万円だった。

令和3年度活動方針として、引き続き4つの委員会体制を軸とした①会員のための権益擁護、②広報活動の強化、③組織基盤の強化を重点指針として掲げた。またホームページを積極活用した会員の一層の理解促進と、地域政経懇談会開催による交流促進を目指し、併せて既存会員の会費納入率向上と新入会員獲得、県政への要望活動活性化で基盤強化を図るとした。

令和3年度収支予算は入会金収入545万円(109名)、会費収入1099万円(2094名)で当期収入1666万円、収入合計を5820万円とした。支出では605万円の政治活動費を主とする当期支出合計1867万円を計上した。

決議事項は保証協会・全日・ＴＲＡ同様に全て承認され、総本部役員候補者の選出も同じく臨時理事会で再選した秋山本部長に一任するとして承認された。

支部長就任のごあいさつ

横浜支部
支部長　佐々木 富見夫

まずはじめに、皆様のご助力・ご協力により５期目を迎えることができましたことに深く感謝を申し上げます。ありがとうございます。

今後の２年間で、今までの目標の中で達成できたもの、まだ達成途中や、今後取り組んでいかなければいけない課題等を、引き続き、取り組んでいきたいと思います。

その中で私がこの２年間でやり遂げたいことは３点ございます。

１点目は、ＴＲＡ (全国不動産協会)を通して、会員支援事業を充実させていくことです。具体的には、会員に向けての研修事業やイベントを行い、少しでも会員の皆様にメリットを還元していく所存です。

２点目は、新規役員・地区長の育成に取り組み、次世代の支部長また執行部にスムーズにバトンタッチできるように取り組んでまいります。

３点目は、昨年度立ち上げた、横浜支部顧問議員の先生方と、支部ともっと密接な関係を作り上げ、支部から行政に対する要望を先生方に取り上げていただき、支部の発展・会員の皆様の仕事に役立つことができるよう、取り組んでまいりたいと思います。

コロナによってオリンピックの開催も不安視されている中、不動産業界の景気もまた先が読めなくなってきています。しかし、この数年で支部会員数 １，１５０社を超え、県内だけでなく、全国的にも決して看過できないほどの団体に発展しているこの横浜支部を、より堅固で盤石な体制に整え、力をつけてまいりたいと思いますので、引き続き皆様のお力をお借りしたいと切にお願い申し上げます。

どうぞよろしくお願い致します。

横須賀支部
支部長　沼澤 匡之

前期に引続き２期目の横須賀支部支部長を拝命しました。前期は、支部長としての職務を遂行し始めた矢先にcovid-19の世界的な流行により、支部活動のみならず他業界・他団体・行政との交流もままならぬ状況の中、満足のいく活動はできませんでした。今期も、年内は自由に活動できない可能性がありますが、社会状況に合わせて柔軟な対応で支部の運営を行ってゆく所存でございます。

横須賀支部は神奈川県下で最小会員数の支部です。よって、支部運営に関して他支部と比較すると当支部の役員は必然的に協会の職務が増えご苦労かけておりますが、今期は専門知識を有する方々が理事に就任したことにより、会員研修、消費者セミナー等々、新たな視点により支部運営ができると確信しております。

最後に一言。私は、信頼関係が築けない人、尊敬できない人、相手により主義主張を変える人とは共に活動できません。そして、残念ながら左記のような人がこの世の中には少なからず存在することは事実です。しかしながら、支部長として再任されたからには、私の師の教え『半ばは自己の幸せを半ばは他人の幸せを』を信条に、確固たる信念をもって本協会の最小単位である支部運営を基軸に、協会全体の活動も遂行してまいります。

川崎支部
支部長　米田 恵子

川崎支部長に就任致しました米田恵子です。川崎支部はかつて女性の岩波さんが支部長を務められ、とても自由な雰囲気の中で会員間和気あいあいとして楽しかった記憶があります。不動産業界はまだまだ男性社会で女性の活躍は注目されにくい状況にありますが、女性ならではの柔軟さ、伸びやかさを生かして支部運営を行って行きたいと思います。

以前は川崎市との対話の中で不動産協会と言えば宅建の南支部、中支部、北支部しか認識されていませんでした。ここ数年間の全日川崎支部の努力の結果、今では川崎市まちづくり局の空家対策協議会（副会長）、居住支援協議会（幹事）、木材フォーラムにと、支部として活躍の場が増えて来ています。行政から頼られる支部でありたいと思います。また、公益社団法人として消費者に信頼される支部でありたいと思います。

コロナ禍で会員間の親睦行事、研修会、セミナー等がことごとく中止せざるを得ない中で　会員のために何ができるか、会費をどのような形で会員に還元できるかが課題です。

お蔭様で会員は増えていますが　創業されて３年以内の廃業や事業承継が上手に進まず退会される会員が多く会員数は増加していません。支部として会員を支える事、県本部の中の一支部として県本部を支える事に努めて参りたいと思います。

皆様のご指導、ご鞭撻を宜しくお願い致します。

湘南支部
支部長　井上 章

支部の統合が実現して１年が経ちました。

「支部統合という目標が達成された…」ではありません。

統合は目標ではなく一手段に過ぎません。統合という手段を通して、支部間格差の是正、経費の削減、地域間の交流などにより一層の事業活動の充実を図り、協会の体制強化に繋げていくという大きな目標に向かって新しい湘南支部を稼働させなければなりません。

ところが、そんな矢先にコロナという厄介者に出鼻を挫かれました。昨年度はあらゆる事業計画を中止せざるを得ませんでした。こんな時世がまだまだ続くかも知れませんが「コロナだからできない」はいつまでも通用しません。今年度以降は「コロナだからこそ工夫してやる」を是として取り組みます。

予算を使い切る気概をもって事業計画を遂行します。

相談事業などを通して地域社会に貢献する公益事業、仕事に役立つことを目指す教育研修事業、会員増強が大きな目的の組織広報事業、これらの三本の柱はもとより、政治連盟活動も支部の地域の取組みに予算を割いていただき、地域議員さんとのきめ細かな交流や地域活動に充てて行きたいと考えております。

またＴＲＡ（会員サービス事業）も然り、割当の予算を全て充てて会員間の交流・懇親の場を設けて参ります。

様々な事業活動に取り組んで行くこと、それら全てが全日本不動産協会のアピールに繋がるのだと確信致します。

活動が多ければその分支部役員の皆さまにはご負担をお掛けすることになりますが、役員そして会員の皆さまにおかれましても、どうか主旨をご理解いただき支部の活動、企画にご参加ご協力を賜りたいと存じております。

二期目の支部長を仰せつかりましたが、真面目で楽しく面白い支部を目指して参りますので、何卒ご支援の程、宜しくお願い申し上げます。

さがみ支部
支部長　久野 新一

さがみ支部の支部長を務めることになりました久野新一です。

さがみ支部は皆様もご存じの通り県央支部と相模原支部が合併され新しく生まれた支部です。

昨年度に合併しましたがコロナ禍で支部活動が制限され支部運営については実質今年度からスタートすることになります。

私は、これから何年、何十年と続く支部の「礎」を作ることが最も重要な仕事の一つだと考えています。県央支部と相模原支部それぞれの支部の諸先輩方が培ってきた支部の運営方法や伝統を継承しつつ、時代の変化に即したよりよい支部運営を目指します。

もちろん、本年6月から施行された賃貸住宅管理業登録制度や今国会で成立するであろう土地規制法など、さがみ支部の会員に直接かかわってくる新しい法律の周知等も怠りません。

私は、支部長として一からさがみ支部の「礎」を会員の皆様、役員の皆様、県本部の皆様とともに築いていく所存です。どうかご支援、ご協力をお願いいたします。

2021年 県内公示地価

住宅地は8年ぶりの下落
商業地、工業地は上昇率が縮小

国土交通省が3月23日に公表した2021年の県内の公示地価は、住宅地が2013年以来8年ぶりに下落。商業地は、9年連続で上昇したが、上昇率は前年に比べ大幅に縮小した。新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、前年から不動産取引が停滞し、先行きの不透明感が広がったことが大きく影響している。

県内住宅地の標準地は、1327継続地点を含む1342点で、1平方メートル当たりの平均価格は19万1200円だった。対前年比を見ると継続地点中、下落・横ばいの占める割合が74.8%（前年55.6%）と19.2ポイント拡大し、上昇地点でも上昇率が前年より縮小しているため、平均変動率はマイナス0.6%（前年0.3%）と8年ぶりに下落に転じた。地域別に見ると、上昇したのは東京都心へのアクセスの優れた川崎市や横浜市東部及び相模原市の一部に限られた。

川崎市は、宮前区、麻生区が上昇からマイナス1%未満の下落に転じ、その他の5区は1%未満の上昇。

横浜市は、西区が1%以上、神奈川区、中区、港北区、緑区、青葉区、都築区が1%未満の上昇だったが、その他2区は横ばい、9区が下落となった。両市とも、コロナ禍の影響による先行き不透明感から上昇率の縮小が強く見られた。

相模原市は、リニア中央新幹線事業の進捗による発展的期待感から上昇傾向にあったが、コロナ禍の影響による不動産取引市場の停滞から通年での上昇率は縮小基調で、橋本駅周辺も以前までの勢いは戻っていない。

新型コロナウイルスの影響が如実に表れ地価が大幅に下落した「横浜中華街」
写真提供：神奈川新聞社

政令市以外では、茅ケ崎市が1%未満の上昇だったが、海老名市は横ばい、鎌倉市、藤沢市、大和市などは下落に転じた。また、その他の地点では、三浦市がマイナス4%以上、横須賀市などもマイナス2%以上の下落基調が続いている。

商業地の標準地は、357継続地点を含む361点で、平均価格は53万6700円。継続地点中、上昇・横ばい地点の占める割合が67.2%（前年88.5%）と21.3ポイント縮小し、県全体の平均変動率も0.1%（前年2.7%）と2.6ポイント上昇率が縮小した。

前年まで堅調に上昇していたが、コロナ禍の影響を最も受け、緊急事態宣言の発出等で駅前の大型店を含む多くの店舗が閉鎖を余儀なくされた。特に飲食業、観光業の打撃が大きく、衣料品を中心とする物販にも影響を及ぼした。

オフィスについては、依然として資金調達環境は良好だが、賃料の減額やテレワークの推進などで先行き不透明感から上昇基調は弱まっている。

横浜市では、西区、神奈川区等12区で上昇したものの、市全体としては0.5%（前年3.5%）と上昇率が3.0ポイント縮小した。中でも、観光客の減少や会食等の需要減退が著しい「横浜中華街」に所在する地点は、大幅に下落に転じ県内下落率順1位となった。

川崎市は、9年連続で全ての区で上昇したが、横浜市同様にコロナ禍の影響で市全体としては0.8%（前年5.1%）と上昇率が4.3ポイント縮小した。

相模原市は、橋本駅周辺は、リニア中央新幹線事業による商業集積の期待から、わずかな下落もしくは横ばい基調だったが、相模大野駅前地点は、百貨店閉鎖により下落し、市全体としてはマイナス0.6%（前年2.5%）と下落に転じた。

政令市以外では、海老名市が1%、厚木市、伊勢原市が1%未満の上昇だったが、鎌倉市、藤沢市、大和市、座間市が上昇から下落に転じた。

工業地は、継続地点中、上昇・横ばい地点の占める割合は95.8%（前年98.6%）、平均変動率は1.8%（前年2.4%）と上昇率がやや縮小しているが、8年連続の上昇となった。新東名高速道路の延伸など高速交通道路網の整備により、周辺工業地の地価が堅調に上昇している。

▽公示地価

土地取引の目安となる1平方メートル当たりの価格で、国土交通省が地価公示法に基づき、毎年3月に公表する。都市計画区域を中心に標準地を選び、不動産鑑定士が周辺の取引事例や土地収益などを参考に、毎年1月日時点の価格を算出する。2021年の県内の標準地は前年と同様の1787地点。

一般財団法人 不動産適正取引推進機構
調査研究部 調査役
室岡　彰

CASE 49　新型コロナウイルス感染禍における不動産取引

新型コロナウイルス感染禍（以下「コロナ禍」と記載）の問題は、不動産の売買や賃貸借の取引にも大きな影響を与えていますが、コロナ禍による影響に起因する不動産取引の紛争が法的にどう判断されるのかは、今後の判決の積み重ねを待つしかありません。

そこで、ここでは、不動産適正取引推進機構に電話相談があった質問に関し、法務省ホームページや同機構発行の冊子『RETIO』特集記事や、コロナ禍に関する同機構主催の講演会での講師見解等を参考として、ご紹介させていただきます。

1．建売住宅の引渡し遅延

コロナ禍により、建売住宅の売買において引渡しが遅れた場合、売主が責任を負うかについては、契約不履行（債務不履行）に基づく損害賠償請求が認められるかが判断材料となりますが、民法第415条第1項ただし書では「ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない」とし、債務不履行に基づく損害賠償請求には、債務者の帰責事由が必要である旨明示しています。

そして、施工会社が緊急事態宣言や感染拡大防止を理由に工事を中止した場合やコロナ禍のため資材の搬入が遅れた場合は、天災地変等に該当あるいは類似する、やむを得ない事情に基づくものといえ、引渡しが遅れたのは、売主の帰責事由に基づくものではないとし、債務不履行の責任（損害賠償等）を負わない可能性が高いといえます。

もっとも、債務者である売主が、引渡し遅延がコロナ禍の影響であることを立証する必要がありますので、しっかり証拠を残しておく必要があります。

2．賃料滞納による賃貸借契約解除の可否

賃貸人が、コロナ禍により３か月分の賃料を滞納した賃借人との賃貸借契約を解除できるかについては、賃借人に賃料不払等の債務不履行の事実があるとともに、信頼関係が破壊されていると認められる事情があることが必要となります。

法務省は、「信頼関係が破壊されているかどうかは、賃料の不払の期間や金額、不払に至った経緯、不払後の交渉状況など個別具体的な事情を総合的に考慮して判断されますが、新型コロナウイルス感染症の影響という特殊な要因で売上げが減少したために賃料が払えなくなったという事情は、信頼関係が破壊されていないという方向に作用すると考えられます。最終的には事案ごとの判断となりますが、新型コロナウイルス感染症の影響により3か月程度の賃料不払が生じても、不払の前後の状況等を踏まえ、信頼関係は破壊されていないと判断され、オーナーによる契約解除（立ち退き請求）が認められないケースも多いと考えられます。」とコロナ禍における賃貸借契約の解除の判断基準につき明示しており、コロナ禍における売上低迷等が原因での賃料3か月分の滞納であれば信頼関係は破壊されていない事情が認められるとして、賃貸借契約は解除されないという判断になる可能性が高いといえます。もっとも、滞納がさらに膨らみ、継続的な賃貸借関係の維持が困難であると認められるような状況であれば、コロナ禍でも信頼関係は破壊されたとの判断になるものと考えます。

なお、コロナ禍が、賃借人の業務に及ぼした影響を斟酌し、賃貸人の賃貸借契約解除の請求が棄却された事例（東京地裁　令和2年10月15日）があります。

3．感染者発生時の他の賃借人への情報開示

賃借人が新型コロナウイルスに感染したことが判明した場合、その旨を他の賃借人に情報開示する必要があるかについては、賃貸借契約上、賃貸人が賃借人に対して負担する「善管注意義務」に、新型コロナウイルスの感染が確認された事実を開示する義務が含まれるか否かの問題といえます。

各賃借人からすると、入居する建物で感染者が発生した事実は、感染予防の観点から、その後の対応に極めて重要な情報であり、賃貸人等から入居建物内で感染者が発生した事実を提供、開示されることは建物を継続利用するに際し必要不可欠といえる可能性が高いです。

そのため、感染者が発生した事実（賃貸借契約を継続するに際し必要不可欠な情報）を各賃借人に対して提供、開示することは、賃貸人が各賃借人に対して負担する善管注意義務の範囲に含まれる可能性が高いと考えます。

なお、感染者が発生した事実の提供・開示の範囲については、入居者の新型コロナウイルス感染が判明したこと、保健所の指示を受けて共用部を消毒したこと、その他の情報は感染者のプライバシーや個人情報の観点から告知できないこと等とすることが考えられます。

4．その他

上記の他に、新型コロナウイルス感染禍の影響による、売上げ減少等による賃料減額の問題、オンライン授業で居住の必要がなくなった定期借家契約解除の可否の問題、感染者発生時の消毒費用の負担の問題等も、以下の参考資料・ＨＰに掲載されていますので、ご覧ください。

参考資料

・第113回講演会「民法改正と新型コロナウイルスの影響」　佐藤貴美弁護士講演録
・RETIO 120号「新型コロナ感染禍における不動産取引」　佐藤康之弁護士・白井潤一弁護士
・法務省　「新型コロナウイルス感染症の影響を受けた賃貸借契約の当事者の皆様へ」
http://www.moj.go.jp/content/001320302.pdf
・国土交通省ＨＰ　「建設産業・不動産業：新型コロナウイルス感染症対策について 」
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000166.html

令和3年3月～4月　新入会員名簿 （令和3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3年3月	31126	ReMOA(株)	遠藤　大貴	相模原市緑区二本松1-2-23 MOAビル４階	042-770-3070	さがみ支部	この度、相模原市緑区にて開業しました。よろしくお願いいたします。
	31131	(株)コーラル	芦村　勇気	横浜市金沢区柴町378番地8	045-752-9587	横浜支部	
	31144	上田　弘樹	上田　弘樹	横浜市鶴見区鶴見中央5-7-2 プラーズ鶴見中央3 2階223号室	045-508-4830	横浜支部	よろしくお願いします。
	31152	(株)ウルセロ	漆原　功和	横浜市都筑区中川中央1-23-4	045-912-8880	横浜支部	
	31158	カートン光学(株)	吉水　慎二郎	相模原市南区相模大野8-2-2 サンシティビル5階	042-816-5060	さがみ支部	
	31161	永寿デザイン(株)	茂好　洋一	大和市大和東1-7-22 ますみビル701	046-240-8074	さがみ支部	１都３県在住の方対象で、無人の実家売却の仲介を専門とします。実家の方は日本全国どこでも対応する予定です(離島はNG)。
令和3年4月	31134	(株)Biz-Trading	吉田　雅幸	相模原市中央区中央1-4-1 esビル2-C	042-707-9313	さがみ支部	新規事業のため、分からない事が多く色々教えていただけると幸いです。宜しくお願いいたします。
	31166	(株)原窓	岡崎　麗	鎌倉市雪ノ下一丁目11番22号	0467-33-4662	湘南支部	
	31168	(株)自由が丘不動産ソリューション	曽根　正裕	横浜市都筑区中川3-19-1	045-913-1719	横浜支部	
	31169	(株)家康ホーム	井上　達也	川崎市多摩区西生田1-12-1	044-299-9339	川崎支部	新規事業と相成りました。良いお取引が出来ますように、精進して参りますので、どうぞ宜しくお願い致します。
	31170	(株)TATSU	吉田　達範	大和市大和南1-6-13 ダイアパレス大和駅前903	046-212-8113	さがみ支部	
	31173	(株)dozen	酒井　公嗣	横浜市青葉区美しが丘4-1-19	045-482-9130	横浜支部	若輩者ですが、ご指導ご鞭撻の程、何卒よろしくお願いいたします。
	31180	(株)Klang Realty	内山　響	高座郡寒川町一之宮3丁目28-5	0467-73-7587	湘南支部	
	31184	(株)Great Wall	鄭　鋒	横浜市中区不老町3-14-5 中外ビル301	045-319-4659	横浜支部	
	31185	エステートブレイン(株)	久保田　努	横浜市金沢区富岡西4-10-34	045-567-6528	横浜支部	
	31190	(株)大唐	田中　園美	横浜市西区岡野1-10-3 ストーク横浜参番館203号室	045-290-1112	横浜支部	外国人お客様中心に不動産仲介･賃貸管理業を取り組んでまいります。宜しくお願いいたします。
	31193	(株)三和不動産	鈴木　達朗	藤沢市善行二丁目6番地の9	0466-81-0882	湘南支部	

令和3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3年度 第4回	令和３年　7月14日(水)	平成33年　7月14日 から 平成34年　1月13日 まで	令和3年　1月14日 から 令和3年　6月25日 まで
令和3年度 第5回	令和３年　9月15日(水)	平成33年　9月15日 から 平成34年　3月14日 まで	令和3年　3月15日 から 令和3年　8月27日 まで
令和3年度 第6回	令和３年10月14日(木)	平成33年10月14日 から 平成34年　4月13日 まで	令和3年　4月14日 から 令和3年　9月27日 まで
令和3年度 第7回	令和３年11月11日(木)	平成33年11月11日 から 平成34年　5月10日 まで	令和3年　5月11日 から 令和3年10月22日 まで
令和3年度 第8回	令和４年　1月19日(水)	平成34年　1月19日 から 平成34年　7月18日 まで	令和3年　7月19日 から 令和3年12月20日 まで

申し込みの際、必要なもの

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

②お持ちの宅地建物取引士(主任者)証
※新規の方は登録通知葉書・身分証明書

③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

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

【講習会場】
全日不動産協会 神奈川県本部 研修室
横浜市西区北幸1-11-15 横浜STビル6階
受付：9時20分から
講習：9時50分から16時30分

クレジット決済対応!!

【申し込み先】　神奈川県本部・各支部
受付時間：10時から16時　土日祝・年末年始を除く
支部は水曜日定休

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～

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。

組織広報委員のつぶやき

この度、リニューアルされた入会パンフレットが完成しました。この2年間、組織広報委員会の委員の皆様が一丸となって汗水流して一生懸命作り上げたものですので、感無量です。表紙にホームページのリンクのQRコードを掲載したり、県本部と全支部のメールアドレスのドメイン名を統一させて見やすくするなど工夫が盛りだくさんです。ぜひ会員の皆様に、リニューアルされた入会パンフレットを活用し、会員増強をしていただき、全日を盛り上げていただければ幸いです。

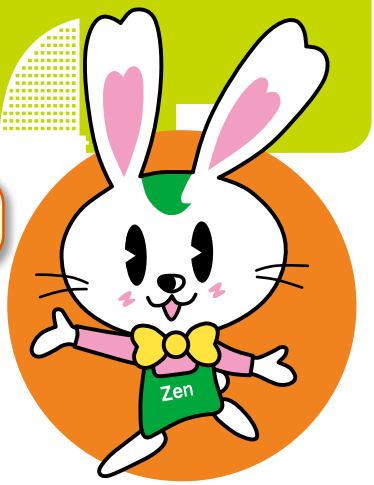
（諏訪）

全日かながわ 2021 夏号 No.150
2021（令和3）年7月9日発行
発行人 秋山 始 編集人 片山 好正
発行 （公社）全日本不動産協会神奈川県本部
定価500円（本体463円）
会員の購読料は会費に含まれています。

不動産業を開業される方をご紹介下さい

これまで以上に会員および
ご入会時のサービスを充実させ、
さらにご利用いただきやすくなりました!!

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。
NEW 複数の金融機関と提携し、創業時のご負担を軽減する応援ローンの取扱いを充実させました。

全日神奈川県本部のメリット

○保証協会入会により営業保証金1000万円に代わり、弁済業務保証金分担金として60万円を供託することで開業が可能となり、大幅に初期費用の軽減ができます。
○インターネットを利用した会員業務支援ポータルサイト「ラビーネット」を利用することにより、ワンランク上の業務支援を提供しています。
○業務展開に必要不可欠な「ICT（情報通信技術）」の進化に誰もが対応できる研修（パソコン技術研修等）を実施しています。
○実務に直結する専門的なセミナーから、今後の事業展開に役立つと思われるセミナーまでを多く開催しており、会員のスキルアップを応援します。
NEW 入会の諸費用や取引士の法定講習など、クレジットカードでの決済が可能となりました。
○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