全日 かながわ

新春 2023 No.156 号
KANAGAWA
2023（令和5）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

神奈川県本部 創立50周年 記念式典・祝賀会

走水神社（横須賀市）

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.

新春号
2023 No.156

黒岩祐治神奈川県知事へ新年の挨拶をする県本部役員　※撮影時のみマスクを外しました

CONTENTS

3 黒岩祐治神奈川県知事　新春特別寄稿

4 全日かながわ 多士済済
旅順を訪ねて
——理事長・神奈川県本部長　秋山 始

5 不動産取引の現場から
——(株)グローブ企画 代表取締役　中川信義(湘南支部)

6 神奈川県本部 創立50周年記念式典・祝賀会

8 支部通信——横浜・横須賀・川崎・湘南・さがみ
県本部からのお願い

10 ひとり親世帯へ支援
横浜支部の全面協力でクリスマス会が開催
第42回 大磯紅葉山旗杯・神奈川新聞旗・
湘南支部旗杯争奪 親善学童軟式野球大会

11 不動産取引 一問一答
アスベストの法規制について

12 横浜市建築局からのお知らせ

13 新入会員名簿

14 組織広報委員のつぶやき

15 令和5年度　宅地建物取引士
法定講習日程のご案内

2023(令和5)年1月20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
〒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。

黒岩祐治神奈川県知事　新春特別寄稿

新年、明けましておめでとうございます。

今年は、昨年と同様、行動制限のない年始を迎えることができました。

現在、新型コロナウイルスは重症化リスクの低いオミクロン株が主流となっています。また、ワクチンの普及や治療薬の開発も進んでおり、新型コロナを取り巻く環境は変わりつつあります。

こうした中、昨年９月からは全国で「全数届出の見直し」が実施され、新型コロナ対策は新たな仕組みに移行しています。この見直しは、一般医療とのバランスを取りながら、新型コロナ対策に取り組んでいく「出口戦略」の第一歩として重要な意義を持つものです。

今後は、この新たな仕組みの下で、新型コロナとの共存を前提に「持続可能な医療提供体制」を構築していきたいと考えています。そして、県民、事業者の皆様のご協力をいただきながら、新型コロナ対策と社会経済活動との両立が図られるよう、しっかりと取り組んでまいります。

また、昨年は、県議会の議決をいただき、「神奈川県当事者目線の障害福祉推進条例～ともに生きる社会を目指して～」を制定しました。

これまでの障害福祉は、障害者の「安全のために」という考えで支援が行われてきましたが、それは支援する側の目線によるものでした。そうではなくて、本来は当事者の目線に立った支援が必要なのではないでしょうか。

それが、津久井やまゆり園事件から始まった「ともに生きる社会」を目指す流れの中で、私たちがたどり着いた結論でした。そして、県議会で全会一致で条例が成立したことは、障害福祉の世界においても、また県政運営においても歴史的な出来事だったと思っています。しかし、条例制定はゴールではありません。ここからがスタートです。今後は、この条例の内容を県民の皆様と共有するとともに、実効性のある取組を推進してまいります。

この条例を礎に、障害者も含めた県民、事業者、行政が連携し、一体となった取組を展開することで、「ともに生きる社会かながわ憲章」の実現につなげていきたいと考えています。

このほか、脱炭素社会の実現、人口減少下における次世代育成など、様々な課題にも取り組んでいかなければなりません。

県民の皆様には、引き続き、県政へのご理解とご協力をお願いいたします。皆様にとりまして、新しい年が笑顔あふれる明るい１年となりますよう、心からお祈り申し上げます。

2023年元旦
神奈川県知事　黒岩 祐治

旅順を訪ねて

（公社）全日本不動産協会／（公社）不動産保証協会
理事長・神奈川県本部長　秋山　始

小学生の頃の冬の夜、炬燵で編み物をしている母に毎夜軍歌をねだり、いつの間にかその歌詞から地名、人名等を覚え、旅順、２０３高地、連合艦隊などの情景と物語を勝手に想像し、自分なりの日露戦争を作り上げていましたが、後に発刊された司馬遼太郎著『坂の上の雲』で更に明確な絵を重ね今日に至っておりました。

日露戦争はロシアの南下政策（領土拡大）を阻止し、日本軍の満州を始めとする大陸側との物資補給路を確保し、孤立することが無きよう日本海の制海権を争うことにあり、不凍港でもありロシア太平洋第一艦隊拠点である旅順港、ウラジオストック港並びに旅順要塞をめぐる重要な争いだったと理解していました。また特に旅順港、旅順要塞は日本にとってはロシアが1904年10月5日に欧州から送り込んだ太平洋第二艦隊（バルチック艦隊）を壊滅するために絶対に必要な港、要塞であり制海権を勝ち取るために壮絶な戦いが繰り広げられたのだと自分なりに解釈しています。

1904年2月9日の旅順港奇襲攻撃から日露戦争の戦闘が開始されました。連合艦隊は、開戦以来、旅順港に対して８回の攻撃と３回にわたる旅順港閉塞作戦を実行し、軍歌にもある広瀬少佐まで失いましたが、ロシアの旅順艦隊（第一太平洋艦隊主力）は依然として旅順港に戦力を残しており、日本側はバルチック艦隊が東航し旅順艦隊と合流、日本海の制海権を争う戦闘に発展することを想定し旅順要塞壊滅を急ぎます。その結果、第三軍（乃木希典司令官）が編成され陸海軍共同で旅順要塞を攻め落とす計画が進められ、８月７日より砲撃を開始した結果、一部の旅順艦隊はウラジオストックに向け旅順港から脱出を図りますが、黄海海戦、蔚山（うるさん）沖海戦を経て日本海軍連合艦隊は黄海、日本海の制海権をほぼ手中にします。

日露戦争で旅順港のロシア軍を砲撃する日本軍＝1904年（写真提供：共同通信社）

日本第三軍は1904年8月19日、降伏勧告を拒否する旅順守備のロシア軍に総攻撃をかけますが２０３高地を始めとする地形にも守られた堅固な旅順要塞を陥すことが出来ず、白襷隊による総攻撃も「人海戦法、近代要塞に通ぜず」で夥しい犠牲を出し、率いる乃木将軍もこの戦闘でご子息を失いました。

この間日本国内に設置されていた28センチ砲を移送設置して10月26日第二次旅順総攻撃を行いますが失敗に終わり、今度は２０３高地奪取に作戦を変え、激しい攻防戦の末12月5日奪取に成功、203高地を使った旅順港攻撃を行い旅順艦隊を無力化しました。翌1905年1月1日旅順のロシア軍司令部は白旗をあげ開城。1月5日軍歌にもある「水師営の会見」が行われ旅順要塞ステッセリ司令官から乃木第三軍司令官に降伏の申し出があり開城規約の調印が行われました。

一方、バルチック艦隊は5月27日対馬海峡付近に到達したものの旅順艦隊は既に無く東郷平八郎司令長官率いる連合艦隊と戦闘（日本海海戦）になるも秋山真之参謀のＴ字戦法等により撃滅され、翌28日降伏し、日本海の制海権を得ました（『坂の上の雲』に詳しい）。

訪れることはないだろうと思っていた遼東半島（大連）を尋ねる機会を得ました。成田から3時間20分、岩手県と同程度の緯度ですが十二月では些か寒く感じました。

映画での記憶なのか旅順要塞２０３高地は根室郊外のカヤに覆われた高くない山を想像していましたが、高さのある（100年以上も経っていますが）松の木が多く立ち、想像していた白襷隊の突撃シーンなどは想像とはかけ離れていました。強風で寒い中、２０３高地に立って旅順港を遠望し、28センチ砲に触れ、往時に想像を巡らし、前述の自分の記憶を辿り、両軍の逝った若者たち、現場指揮官らの心情を想い、寒さも忘れしばし感慨にふけりました。

水師営では当時の会見所が残っており、粗末な木製の横長の机と椅子が置かれていました。説明では勝者と敗者の身長差を考え、着席時に勝者の目線が敗者を見くだす様に椅子の高さが配慮されているとのことで、頷きながら会見のシーンを連想し、展示されている旅順攻防の数多くの写真にも見入りました。

大連に戻れば過去の両軍に大きな迷惑を受けたであろうであろう人々、彼らの子孫が親日的で明るく綺麗で近代的な発展途上都市を日本軍占領時代の遺産、街並みも大切にしながら築きつつある今を見て戦争の罪と大陸人の心の一端を見たような気がしました。

40年前に訪れた杭州からは全く想像できない変貌ぶりでした。

この旅で強く感じたことは戦争でした。

昨年信じられないような戦争が勃発、且つ狂気のような隣人を持つ我が国、防衛を急ぎ具現化しなければなりません。国の永続のため、若者のため、映画『プライベート・ライアン』のような事態を招かぬためにも我が国の防衛と外交をしっかり考え、意識をもって一歩踏み出そうではありませんか。

閑話休題

ご挨拶が遅れました。

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鮮なお気持ちで新年をお迎えになられたと存じます。

本年も「DXの推進」「令和８年度での正会員数４万社の達成」 新たに 「関西万博への出展の準備」 を進めて参りますので会員各位のご支援とご協力をお願い申し上げます。

不動産取引の現場から

※取材のためマスクを外して撮影しています

(株)グローブ企画

代表取締役　**中川 信義**(湘南支部)

紆余曲折を経て就いた不動産業

2001(平成13)年設立の(株)グローブ企画。代表の中川信義さんは、現在に至るまでの経験を話してくれた。

最初に就職した某シャッター会社では、建設会社とのつながりや現場を重視した仕事を行い充実の日々を送っていたものの、「母が病気になったことから会社を辞し、母の近くにいたいと実家のあった藤沢の不動産会社に転職しました」と中川さん。「自分で言うのもなんですが、そこでの営業成績は良かったんです。それもあって、その後、茅ヶ崎店の店長となりました。そのうち周囲から『お前が店を始めたらどうだ』なんて言われるようになって、おだてられて(笑)。まだ30歳前でしたし、若気の至りで独立して同店のあった場所で創業しました」。

シャッター会社から不動産業への転職に唐突な印象も受けるが、「搬入の現場で不動産屋の方も来ますよね。羽振り良さそうだし、会社では上と現場からの板挟みだし、そんな中で不動産業に興味を持つようになったんです。縁あって大手不動産会社系列の代理店に拾ってもらいました」と話す。

独立後の勢いの中で感じた違和感

独立後については、「数人のスタッフとともに始めたんです。お給料を払わなきゃいけないし最初は大変でしたが、勢いが出てくると銀行も融資してくれて売上げも伸びていきました。でも、大きなビルを建てて、大金が出たり入ったりして『このままで大丈夫なのかな?』とは思っていました。自分の子どもには『お小遣いの500円は大切なお金だよ』なんていいながらも自分の使い方を省みたりして……。サラリーマン家庭で育っているし、大金を扱い慣れていない危うさを無意識に感じていたのかもしれません。寝る間を惜しんで不動産経営関連の本を読んでいましたね」と明かしてくれた。

2008(平成20)年、リーマンショックが起きる。「店子の方がお金に困って『家賃半分だけ払っていきます』という。そんな大事なお金、受け取れないですよね。自分も地道にやっていこうと収益物件を全部手放しました」。

その後、東日本大震災が発生し、スタッフもさまざまな理由で店を離れ、最終的に一人での再出発となったが、「全日の皆さんから助けていただき、また、いろいろ声を掛けていただけるようになり、そのおかげもあって地域に根を張っていけたような気がしています」という。

二刀流に全力投球中

同社がメインで行うのは物件を買い取り、加工後に販売すること。中川さんは簿記、二級建築士の免許も持ち土地探しや図面、すべてにタッチする。「関わる物件には全力を尽くします。いい価格で扱ってくれるところがあれば逆に紹介しますし、人の役に立つことはないか探している感じです。求められることをする方がいいので」。

さらに、創業20年の節目には飲食事業を開始した。藤沢駅から徒歩約5分、築40年の古民家を改修し、昨年6月にカフェ「サラダ企画」をオープン。同店では国産の野菜・肉、雑穀米を使った健康的なメニューが楽しめる。

「家族経営のスタイルですが、カフェをやってみたかったことと、地域貢献の一助になればとの思いもあります。店が定着すれば自然と同業が集まってくるでしょうし、今後何か手掛けた際にも借り手がつくはず。それに、こうした兼業の流れが進んだ方が楽しいのかなと思っています」。

飲食業を始めて、お金に対する見方や商売の厳しさ・難しさを再認識したという中川さん。「不動産業は恵まれた業界だとあらためて感謝しています」とも話す。最後に今後を伺うと、「本業・兼業ともどうなっていくかは未知数ですが、最終的に『後悔なく全力を尽くすことができた』と自分で思えたらいいですね」と語ってくれた。

『豚バラ焼肉サラダボウル』などが楽しめる「サラダ企画」

サラダボウルカフェ「サラダ企画」
https://saladkikaku.com
「全日かながわの記事を見た」でサービスあり

神奈川県本部 創立50周年 記念式典・祝賀会

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の創立50周年記念式典、並びに祝賀会を、11月12日(土)、横浜ベイホテル東急で開催した。新型コロナの流行、さらにロシアのウクライナ侵攻による物価高騰の厳しい環境を乗り越え、さらに組織基盤の強化と会員相互の連携を深め、地域社会の発展に貢献することを固く誓い、日頃よりご支援いただいている県内外からの多くの関係者と会員の皆さまが集い、節目となる式典を祝った。

式典は、午後3時より佐々木富見夫副本部長の開会のことばで始まった。続いて、会員を代表して秋山始本部長の式辞の挨拶があった。

「昭和48年に、会員数わずか88名で設立総会を開催し、全日の新生地方本部として誕生以来、この度50周年を迎えられたことは、偉大な諸先輩のご尽力と関係各所はもとより日頃より当協会をご支援いただいている会員の皆様の努力のおかげと感謝いたしたいと思います」

開会の挨拶をする佐々木副本部長

「設立当時には、オイルショックによる日本経済の低迷という苦しい時代を経験し、さらに昭和、平成、令和と続く中で、東日本大震災、新型コロナウィルスの感染拡大、またロシアのウクライナ侵攻による物価高騰、加えて人口の減少など様々な不動産業界を取り巻く環境も大きく変化し、まさに激動の時代であると言えます。その中で、国の基幹産業として、私たちも、これを乗り越えるために、一層の変化が求められています。特に組織強化は急務であり、令和8年度までに正会員4万社達成を目標に掲げ、入会促進を進めてまいります。会員の皆様一人ひとりが組織拡大を意識し、皆様とともに当会の発展と地域社会への貢献を目指し運営努力していきます」と力強く語った。

続いて神奈川県・武井政二副知事より祝辞と表彰状の授与が行われた。また来賓を代表して国土交通省不動産・建設経済局・長橋和久局長、全日本不動産協会・坊雅勝副理事長が祝辞を述べられた。また多数出席された各衆議院議員、県議会員が紹介された。その後、組織発展に尽力された佐々木副本部長ら8名の方に神奈川県知事表彰、また全日本不動産協会・不動産保証協会理事長表彰が、横浜支部4名、横須賀支部、川崎支部各1名、湘南支部3名、さがみ支部1名の計10名の方に贈られた。さらに各支部の8名の方が神奈川県本部長表彰を授与された他、県本部、各支部の事務局員9名の方に本部長感謝状授与の紹介がされた。鈴木正美副本部長の閉会のことばで式典は終了し、出席者から盛大な拍手が送られた。

武井副知事から表彰状を授与される
大久保副本部長

政経セミナー
前内閣総理大臣・菅義偉氏講演

全日本不動産政治連盟主催の政経セミナーは、午後4時に同会場で開催された。講演に先立ち堀田健二同幹事長・大阪府本部長が開会のことばを述べた。続いて秋山始同会長・神奈川県本部長より3年ぶり35回目となる政経セミナー開催の主催者挨拶の後、今回の講師として前内閣総理大臣・衆議院議員の菅義偉の講演が始まった。

『菅政権の1年と日本の政治のこれから～今、歩む道～』と題した講演は、

「2月のロシアのウクライナ侵攻により、エネルギーや食糧が一気に値上がり、世界情勢は緊迫し、物価が高騰。また欧米のインフレ抑制のための金利引上げで世界経済の後退という危機が迫ってきました。日本でも32年ぶりに1ドル150円を超える円安に伴い、物価は上昇。10月、11月と身近な食品を中心とした品目の相次ぐ値上げ、さらにガソリン高騰など物価高は国民の生活を脅かしてきています。そのための緩和策を取らなければならない状況の中で、補助政策をはじめ企業を支えるための70兆円の経済対策をまとめた補助予算を成立させなければなりません。私は、2050年までにカーボンニュートラルを目指す宣言をしました。国内の温室効果ガスの排出ゼロ、脱炭素社会の実現のため、省エネ、再生可能エネルギーを自力で出来る強固な経済体制を作ることが大事です。

一方で円安にはまた多くのメリットがあります。まずインバウンドです。日本が観光立国となるため、治安官僚からの反対もありましたが、政府の力で厳しいビザを大幅に緩和しました。これにより7年間で当時840万の外国観光客は3200万に伸び、その消費額は1兆円から5兆円と増え、27年間下落の一途をたどっていた地方の地価も上昇しました。インバウンドは、ピンチをチャンスに変える絶好の機会です。

さらに企業の海外移出も大切です。ドン・キホーテは、今やアジアにおいて農林水産物の販売により売上を伸ばし、54店舗に拡大しています。また半導体の世界的な台湾企業を熊本に誘致しました。半導体本体は遅れを取っていますが、その関連部品では日本は世界一です。熊本に誘致することで関連企業の7,000人の雇用を生むことが出来ました。将来を見極めて大胆に、しかもスピード感を持って進めることが大切です。

安倍前総理は、戦後の日本に安全保障と外交の骨格を作った政治家です。その発展のためには日米同盟が堅固で十分に機能しなくてはなりません。中国漁船の尖閣諸島での衝突事故、ロシア大統領の北方領土訪問、韓国大統領の竹島上陸など一時は日本周辺の安全は危険な状況でした。この厳しい状況は、野党政権時代に日米同盟が機能していなかったためです。国民の命を守るために法律も見直し、集団的自衛権を発動できることによって、日米同盟は強い信頼を戻すことができました。

さらに霞が関の役所間のタテ割り行政を変え、コロナ感染策としてワクチンの確保と接種体制作り、自然災害による洪水対策としての緊急時の事前放水の一本化、携帯電話の大幅な値下げの実施、子ども家庭庁の設立準備など進めています。皆様と安心な生活を作るために、さらに力添えをお願いします」と結んだ。

最後に長島友伸同副会長・埼玉県本部長のことばでセミナーは終了した。

歓談の輪が広がった祝賀会

最後は、会場を移して祝賀会が開催された。大久保光世副本部長、秋山始本部長らが挨拶。来賓を代表して全日本不動産協会専務理事・不動産保証協会副理事長の中村裕昌が祝辞を述べ、全国宅地建物取引業協会連合会の坂本久会長が乾杯の音頭をとった。

横浜アリーナで開会された「ねんりんピック」に出席されていた神奈川県・黒岩祐治知事も急遽駆けつけ、「県民の暮らしの基盤である住まいの充実のため、引き続きの力添えをお願いします」とお祝いの言葉を述べた。

コロナ禍の中で自粛ムードだったが、生演奏や余興がある中、久しぶりの祝賀会に、会員の方々は歓談に花を咲かせた。最後は、山崎一守副本部長の挨拶で会を締めくくった。

支部通信

2023.01

各支部から届いた
令和4年10月～12月の
活動報告をご紹介

横浜支部　支部創立50周年記念式典を開催

令和４年12月８日（木）横浜ベイホテル東急において、横浜支部創立50周年記念式典を開催いたしました。

先般開催となった県本部の記念式典に引き続きでの開催となりましたが、支部会員からの参加申し込みは非常に好評で、募集時の定員を超える約230名が出席することとなりました。

この式典は、第１部としてDeNA横浜ベイスターズで元監督として活躍された中畑清氏を講師に招いた記念講演に始まり、第２部の記念式典では長年支部事業に功績のあった役員・地区長への表彰および自民党横浜市連への寄付金の贈呈を執り行いました。

最後の第３部祝賀会では、山中横浜市長にご来会いただき、お祝いのお言葉をいただくとともに、スペシャルゲストとしてお招きしたクレイジーケンバンドによる演奏で会場は大いに賑わいを見せました。

創立50周年という大きな節目の年に、また年の最後の締めくくりとしての大きなイベントでもあり、準備には支部組織広報委員会をはじめとして大きな労力を要しましたが、多くの支部会員に楽しんでいただけたことで、開催した甲斐があったことを実感しました。

中畑清氏と支部役員一同

横須賀支部　全国一斉無料相談会を開催

10月３日（月）、全国一斉無料相談会を開催しました。本年度の相談会は新型コロナ禍中のため、横須賀市役所１階の住民サービス課前のホールに受付をおき、３階会議室を実際の相談会場とし、会場内が密にならないよう、感染症対策を徹底したうえで実施しました。

市役所市民相談室の職員の方々より広報よこすかへの掲載、受付場所、及び広い会議室の確保、備品貸出し等のご協力のもと、相談会を進行することができました。

弁護士・司法書士・税理士の先生方、および宅地建物取引士が連携をして相談者からの幅広い相談を受けました。

相談内容により、弁護士、司法書士、税理士の各先生、及び我々取引士よりご来場いただいた皆様に丁寧、且つ分かりやすく説明をさせていただき、相談を終えられた皆様より、多岐にわたるアドバイス等を受けられたと、感謝のお言葉をいただきました。

これからも、消費者の皆様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。

湘南支部　「第17回湘南国際マラソン」参加、支部研修会を開催

12月４日（日）晴天の中、第17回湘南国際マラソンが開催されました。湘南支部からは４名出場し、思い思いの出で立ちで湘南の海岸沿いを完走しました。沿道の応援には７名が駆けつけ、ランナーに激励を送りました。

井上章支部長

赤塚役員

翌日の12月５日(月)には、湘南支部主催の研修会及び懇親会を平塚のサンライフガーデンにて執り行いました。研修会は三部構成で、第一部は「インボイス制度が与える影響」、第二部は「かながわの海岸ごみの現状について　～わたしたちにできることは～」、第三部は「茅ヶ崎市ＰＲ動画・画像の活用に関するご提案」でした。研修会には94名、懇親会にはご来賓19名を含めて77名がご出席くださいました。湘南支部として初めて旧西湘エリアでの会場となりましたが、多くの会員の皆様に足を運んでいただき盛況のうちに終了いたしました。

川崎支部　「公明党 政策懇談会」に参加、「全国一斉不動産無料相談会」を開催

公明党 政策懇談会に参加

7月12日(火)、川崎市役所で行われた公明党の政策懇談会に参加し、支部会員の皆様からいただいた要望内容を説明、意見交換をして要望書を提出いたしました。

全国一斉不動産無料相談会 開催

10月1日(土)、JR南武線武蔵溝ノ口駅南北自由通路で全国一斉不動産無料相談会を開催しました。駅改札口から出てきた方、お買い物帰りの方などが青いラビーちゃんの横断幕、のぼり旗をご覧になって集まってくださり、それぞれ資格を持つ相談員が不動産に関するお悩みを抱えた方達にアドバイスをいたしました。

第40回 あさお区民祭で不動産無料相談会を開催

10月9日(日)、麻生区役所前広場及び駐車場で不動産無料相談会を開催しました。3年ぶりの開催となるあさお区民祭には、マスコットのラビーちゃんのぬいぐるみ欲しさに相談をしてくださる方もいて、たいへん盛況でした。

第44回 なかはら“ゆめ”区民祭で不動産無料相談会を開催

10月16日(日)、等々力緑地で開催された「なかはら“ゆめ”区民祭」に出店し、不動産無料相談会を開催しました。大きなラビーちゃんにお子様たちが集まり大変賑わった相談会となりました。用意したノベルティも足りなくなるくらい多くの方にお立ち寄りいただきました。

さがみ支部　支部親睦事業でBBQを開催、相模川クリーン作戦に参加

支部親睦事業　BBQ開催

新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、長い間、会員間の交流行事を見送っていましたが、新型コロナウイルス感染予防対策が緩和されたことを踏まえ、10月11日(火)、デジキュー BBQテラスビナウォーク店において支部親睦事業バーベキューを開催いたしました。屋外ということもあり、ある程度、気兼ねなく食事を楽しみながら情報交換ができ、参加会員同士の親睦を深める場となりました。今後も会員の皆様が楽しみながら交流ができる場を企画して参りたいと考えています。

相模川クリーン作戦に参加

今年は３年振りに６月５日(日)と10月30日(日)に相模川クリーン作戦が開催され、さがみ支部も両日に参加をいたしました。相模川の環境を守る河川敷の一斉清掃で、久野支部長ほか会員が参加し、ゴミ拾いに汗を流しました。来年度以降も継続して参加して参ります。

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4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）。

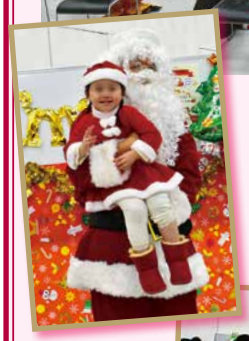
また、事情により宅建業の廃業を検討されている方は、３月末までに当会の退会手続きを済ませていただかないと、次年度（令和5年度）の会費が発生いたします。

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）

ひとり親世帯へ支援

横浜支部の全面協力でクリスマス会が開催



▲サンタの衣装を着た佐々木支部長(中央)と、ピカチュウの衣装を着た来賓の近藤和明神奈川銀行頭取(右)

一般財団法人横浜市母子寡婦福祉会主催のクリスマス会が昨年の12月17日（土)、横浜市の技能文化会館で行われ、親子約100人が参加した。

同福祉会の道下久美子理事長は冒頭の挨拶で「新型コロナ感染症の長期化や食料品などの価格高騰に苦しむひとり親の皆さんを少しでも応援したい、子どもたちをもっと笑顔にしたいと企画しました。今年もこの会を開くことができたのは、公益社団法人全日本不動産協会横浜支部の全面支援のおかげです」と感謝の言葉を述べ、続く協賛支援団体の挨拶で佐々木富見夫横浜支部長が「不動産のことで相談がありましたら、ぜひウサギのマークのお店に来てください」と呼び掛けた。

子どもたちはスポーツチャンバラ体験やサンタクロースとの記念撮影会を楽み、親子で抱えきれないほどたくさんの日用品やお菓子などのプレゼントを貰って満面の笑顔。会は盛況のうちに終了した。

第42回　大磯紅葉山旗杯・神奈川新聞旗・湘南支部旗杯争奪　親善学童軟式野球大会

猛攻撃を見せた「平塚西少年野球部」が優勝を飾る

毎年紅葉時期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42回 大磯紅葉山旗杯・神奈川新聞旗・全日本不動産協会湘南支部旗杯争奪野球大会」が11月12･13･19･27日に小学生チーム71チーム参加の下、計31会場で開催された。湘南支部の支部旗杯協賛による９回目の大会となる。

今大会の準決勝・決勝戦は雨天の影響で３回延期となり、予定よりも一週間遅れの27日に実施。場所も、例年の会場である大磯運動公園野球場から神奈川大学湘南ひらつかキャンパス横の平塚市立土屋小学校グラウンドへと変更されて開催した。

準決勝一試合目は、香川グリーンスターズ(茅ヶ崎)の棄権により行われず、対戦相手の寒川エース(寒川)が決勝へと駒を進めた。もう一試合は平塚西少年野球部※(平塚) ―足柄ホープ(小田原)で、平塚西が9-1で勝利し、決勝戦は寒川エース－平塚西となった。試合は序盤から平塚西が猛攻撃で点を重ね、４回裏に寒川が１点を返したものの最終的に10-１で平塚西が寒川を下し優勝を飾った。

優勝を決め、笑顔を見せる平塚西少年野球部

試合後、全日本不動産協会神奈川県湘南支部の片山好正氏は「中学でもぜひ野球を続けてください。できることなら高校でも続けてくれるとうれしいです」との言葉を６年生の選手に贈り、激励した。

	【最高殊勲選手賞】	【最優秀監督賞】
平塚西少年野球部	布施　麟太郎	鈴木清文
寒川エース	勝又　建伍	天利紘資
足柄ホープ	木村　瑛人	加来義章

※松山勝少年野球部（平塚）が正式名称を「平塚西少年野球部」へと改称

一般財団法人 不動産適正取引推進機構
調査研究部 客員研究員
室岡　彰

CASE 52　アスベストの法規制について

1 宅建業法でのアスベストの説明義務

建築物等に使用されてきたアスベスト（以下「石綿」と記載）は、解体工事等で飛散した石綿の粉じんを吸い込むと、肺がんや中皮腫を発症するおそれがあり、平成18年（2006年）9月から輸入、製造、使用などが禁止されました。

宅建業法においても平成18年4月24日に、同法施行規則の一部を改正する省令が施行され、**取引建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容を記載・説明する**ことになり、具体的には、宅建業法の解釈・運用の考え方の「第35条第1項第14号関係」の「4 建物に係る石綿の使用の有無の調査の結果について」に次のとおり規定されています。

「石綿の使用の有無の調査結果の記録が保存されているときは「その内容」として**調査の実施機関**、調査の範囲、調査年月日、石綿の使用の有無及び石綿の使用の箇所を説明すること。（中略）なお、本説明義務については、石綿の使用の有無の調査の実施自体を宅建業者に義務付けるものではないことに留意すること。（以下略）」

この宅建業法での石綿に関する調査・説明義務の内容は、施行後約16年経過していますが追加・変更等されていません。宅建業者は、まず、この内容の調査・説明が求められます。

2 直近の石綿に関する法規制

大気汚染防止法（以下「大防法」と記載）の一部を改正する法律が令和3年4月1日から施行され、次のような改正が行われました。

(1)規制対象の拡大

レベル1の吹付け石綿、レベル2の石綿含有断熱材、保温材、耐火被覆材に加え、飛散性が比較的低く、規制対象ではなかったレベル3の石綿含有成形材等、石綿含有仕上塗材も規制対象となり、すべての石綿含有建材が対象となりました。なお、**国土交通省作成の「目で見るアスベスト建材（第2版）」**で確認すると、住宅等の建材としてレベル3建材がいかに広く利用されていたかがわかります。

(2)主な規制内容

①事前調査：建物の建築時期、規模に関わらず、すべての建物（※石綿の使用が禁止された平成18年9月1日以後に建築されたことが、設計図書等により明らかな場合は原則調査不要）において、建物の解体、改造・補修工事を行う際は、石綿含有建材の有無について事前に、設計図書その他書面による調査、現地での目視による調査、分析による調査の実施が義務付けられました。

②調査結果の報告義務：令和4年4月1日以降、一定規模以上の工事を行う場合は、石綿の使用の有無にかかわらず、事前調査結果を元請業者等が都道府県等に報告することが義務付けられました。なお、一定規模以上の工事とは、

ア 対象床面積の合計が80㎡以上（マンション改修工事の場合も含む）の建築物の解体

イ 請負金額合計が税込み100万円以上の建築物の改造・補修、工作物の解体・改造・補修

③その他：令和5年10月からの資格者による事前調査の義務化、レベル3建材除去の作業基準の新設

3　不動産取引への影響

不動産取引におけるレベル1の石綿の存在が建物引渡し後に判明した裁判例として、**「石綿含有建材が発見された以上は、一定の費用をかけてでも石綿の飛散防止や除去等の対策を講じなければならず、瑕疵と認められる」**として、取り壊し予定の建物に存する石綿は隠れた瑕疵にあたるとして買主の賠償請求が認められた事例（東京地裁R2.3.27 RETIO121-136や東京高裁1.5.16）があります。

前記の大防法の一部改正の施行前であれば、裁判例においても、売買建物に石綿は使用されていたが、平成11年の契約当時、売主に石綿の現況を調査し、事前に除去工事を行うか、石綿が含有することを説明すべき義務はなかったとして、買主の請求が棄却された事例（東京地裁　H24.8.9 RETIO89-74）もありますが、大防法の一部改正により、レベル3建材まで規制対象が拡大したこと、一定規模以上の工事には調査結果の報告義務等が加わったことは、前記の裁判例の下線部分に該当すると考えられ、契約不適合責任においても、責任が認容される場合もあるかと思われます。

4　媒介業者等としての対応等

媒介業者においては、①売主には、売主が認識している石綿に関する内容を告知書に記載してもらう。②売主がリフォーム等により事前調査、調査結果報告を実施している場合、その事実を重要事項説明書に記載・添付し、③買主が決済後、リフォームや解体をする場合は、石綿の有無の事前調査のための予算や調査期間を考慮したスケジュールを組む必要があること、④同費用は買主負担となること等を説明すること。また、リフォーム等実施後、転売する宅建業者においては、リフォーム時における事前調査や調査結果の内容を買主に交付する等の対応が考えられます。なお、まずは、神奈川県のHP（大気汚染防止法の一部を改正する法律の施行等について）等で義務の概要を確認願います。

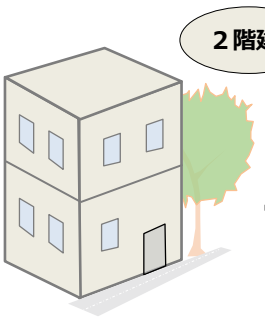
横浜市建築局から
違反建築防止に向けたご協力のお願い

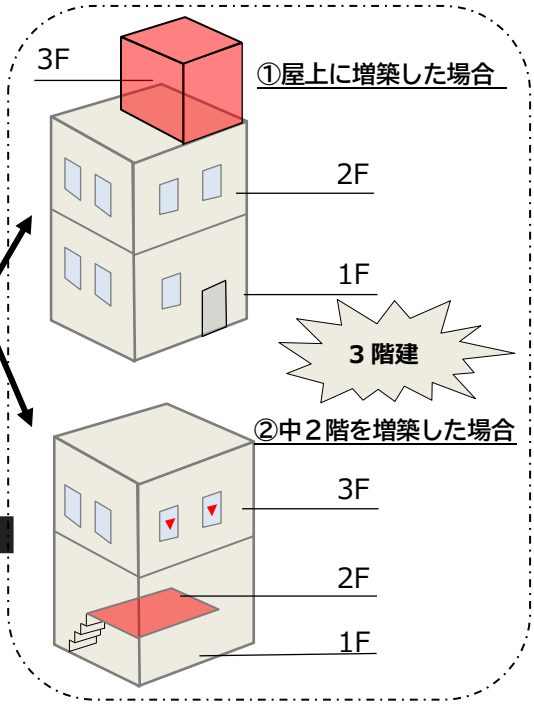
⚠ 無届増築による違反が増えています ⚠

近年、建築確認の手続きを経ず、無届けの増築を行うことによる危険な違反建築物が増えています。本項では、無届けの増築事例と共に、想定される違反事項とその危険性をお示しいたします。安全で安心な街づくりのため、皆さまのご理解とご協力をお願いいたします。

よくある違反増築の事例

〈設定〉
防火地域
用途：飲食店
構造：鉄骨造



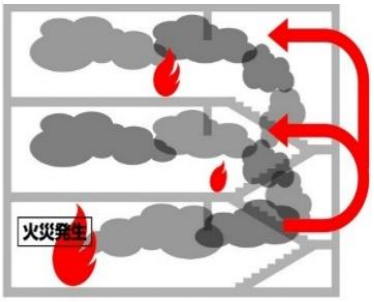


〈建築基準法における違反事項例〉
・防火地域内の３階建となり、耐火建築物等にしなければならない（法 61）
・非常用の進入口が未設置（令 126 条の２）
・竪穴区画の未形成（令 112 条 11 項）

例えば竪穴区画の違反になると…

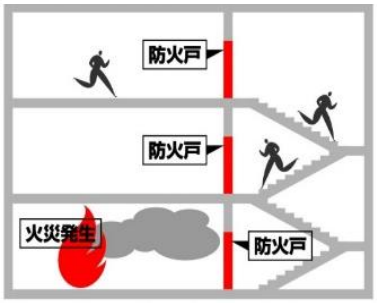
違反の状態

✕ 炎、煙が建物全体に



適法な状態

○ 炎、煙の拡大を防ぎます



© 2018 City of Yokohama+NDC Graphics

※上記のような違反事例等により建物利用者に被害が発生した場合、**所有者だけでなく管理者に責任が問われる可能性があります。**増築をお考えの際には、建築士等にご相談ください。

本項へのお問い合せ先　横浜市 建築局 違反対策課 045-671-3856

令和4年9月～10月　新入会員名簿（令和4年11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4年9月	31604	株式会社ｖｅｎｅｒｅ	清水　裕子	座間市ひばりが丘5丁目14-11	050-3577-6553	さがみ支部	
	31618	ビルドエフ株式会社	遠藤　幸治	川崎市多摩区登戸583-2	044-712-4808	川崎支部	
	31747	株式会社 ファインエステート	伊東　義博	横浜市中区不老町1丁目4-4 丸萬ビル403号	045-307-4907	横浜支部	
	31751	株式会社 ウェル･アールアンドシー	星川　功樹	横浜市港北区新吉田町4460番地	045-341-4793	横浜支部	建築リフォーム業を営み8年、新たに宅建業も始めました。双方の経験を活かし、地域貢献できるよう尽力してまいります。宜しくお願いいたします。
	31754	コミヤ建設株式会社	小宮　浩和	小田原市久野308-1	0465-20-9996	湘南支部	新規開業致しました。宜しくお願いいたします。
	31761	株式会社リエルホーム	竹花　治	藤沢市鵠沼橘1丁目17-11 順天ビル302号	0466-47-7223	湘南支部	
	31764	株式会社 セーフティーハウス	片倉　義建	川崎市高津区梶ケ谷2丁目1-2 シーズ梶ヶ谷102号	044-870-1170	川崎支部	不動産は人の夢や希望に携わる仕事なので、大勢の方々にご満足いただける様に務めてまいります。
	31766	株式会社 ベストライフジャパン	松本　徳行	大和市南林間2丁目10-5 ベストライフビル5階	046-204-4703	さがみ支部	
	31778	林ホールディングス 株式会社	林　同雄	横浜市中区住吉町3丁目29 関内住吉ビル3Ｂ	045-228-8007	横浜支部	
	31780	株式会社ＴＡＣ	濵松　寛児	相模原市中央区矢部4丁目9-6	042-707-4402	さがみ支部	
	31787	株式会社 ＳＭＺホールディングス	志水　勝哉	川崎市中原区木月4丁目1-10	044-411-3154	川崎支部	
令和4年10月	31773	株式会社 ＳＡプランニング	沖　健太	茅ヶ崎市東海岸北3丁目10-8-403号	0467-80-2868	湘南支部	
	31781	株式会社 ＧＲＡＮＤＩＬＬ	田畑　大	相模原市緑区二本松3丁目19-2	042-703-8412	さがみ支部	私、本人も会社もまだまだ未熟ですが、よろしくお願いいたします。
	31784	株式会社 ＵＬＴＲＡ ＥＳＴＡＴＥ	椛澤　道博	横浜市中区千歳町1-2 横浜ＴＨビル511号室	045-620-8292	横浜支部	
	31790	アールイーコンサル	有元　正人	横浜市南区井土ケ谷上町40-2	045-315-7240	横浜支部	事業用不動産の売買仲介業務を中心に活動しています。お気軽にご相談ください。
	31792	有限会社アズマ	長瀬　進	横浜市港北区師岡町183番地	045-543-0200	横浜支部	新規事業での入会となります。宜しくお願いいたします。
	31795	ＣＲＯＳＳＯＶＥＲ不動産	安東　興国	横浜市港北区新横浜3丁目19-11 加瀬ビル88-29号室	050-3698-9384	横浜支部	
	31796	株式会社 インターリアルエステート	市村　文孝	横浜市神奈川区大口仲町35-4 ＦＩＯＲＥ大口1階	045-633-4300	横浜支部	

令和4年10月～11月　新入会員名簿（令和4年11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4年10月	31799	株式会社 ベイサイド総合地所	竹村　徹	横浜市中区山田町7-12 エステハイム横浜203号室	045-280-1637	横浜支部	
	31804	株式会社阪奈不動産	磯部　宏太	横浜市中区山下町223-1 ＮＵ関内ビル1階	045-307-3446	横浜支部	
	31807	横浜コンサル株式会社	早坂　修二	横浜市鶴見区下末吉3丁目12-5	045-642-5114	横浜支部	
	31816	株式会社プロディアル	泉　毅	厚木市中荻野929-1	046-258-9560	さがみ支部	
令和3年11月	31819	株式会社 優栄ブルーハウジング	山本　優	横浜市中区日本大通7番地 合人社横浜日本大通7ビル8階	045-211-4141	横浜支部	
	31822	株式会社 ワンセレクトホーム	石井　義徳	平塚市田村6丁目7-9-3	0463-63-4567	湘南支部	
	23411	株式会社伊沢工務店	伊澤　佑二	大和市林間1丁目3-13	046-274-1199	さがみ支部	
	31743	株式会社リゾートライフ	森部　一夫	川崎市中原区上小田中6丁目7-1	044-733-5095	川崎支部	
	31815	株式会社Ｌｉｏｏ	加藤　紀夫	横浜市中区常盤町3丁目30-1　3階	045-900-8756	横浜支部	
	31828	合同会社ＹＯＡＫＥ	濱瀬　衆	座間市ひばりが丘2丁目60-3	046-266-5020	さがみ支部	約10年、神奈川県内の不動産営業一筋でやってきました。主に県央、横浜、川崎エリアで活動しますので、宜しくお願いします。
	31832	ダイバーシティ株式会社	小山　諒	大和市中央7丁目1-9 大和一番館203号	046-204-4912	さがみ支部	
	31840	ハードプロテクト 株式会社	伊藤　雄一郎	横浜市中区新山下1丁目16-1 エイアイシービル1階	045-228-8061	横浜支部	

組織広報委員のつぶやき

サッカー カタールW杯、日本代表が強豪ドイツとスペインに勝利し、「ドーハの歓喜」と称され、惜しくもベスト８入りは逃したものの現地では日本代表のユニホームが売り切れになり、日本人選手も世界に注目された。

何と言っても「三笘の1ミリ」は多くの人の印象に残ったであろう。森保監督の国家斉唱の時の涙にはぐっときた。

また決勝戦においてはアルゼンチン代表メッシとフランス代表エムバペのエース対決は凄かった。リードされても二度追いつき、エムバペがハットトリックを決めてもフランスは優勝にならなかった。

PKというものは本当に見ている者をドキドキさせる。国を背負って、全世界が見守る中のプレッシャーたるや想像を絶するものだろうが、スーパースターはさすがそんな時も決めるものだ。優勝賞金59億円、準優勝との差は17億円というのもW杯ならではだ。次回はアメリカ・メキシコ・カナダ開催、その時が今から待ち遠しい。とにかく素晴らしく、ブラボーな大会だった。

（久野）

令和5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	申込受付期間	eラーニング受講期限
令和4年度 第9回	令和５年　3月15日(水)	令和5年　3月15日 から 令和5年　9月14日 まで	令和5年　2月24日 まで	3月22日(水)まで 旧取引士証必着日：3月24日(金)
令和5年度 第1回	令和５年　4月12日(水)	令和5年　4月12日 から 令和5年10月11日 まで	令和5年　3月24日 まで	4月18日(火)まで 旧取引士証必着日：4月20日(木)
第2回	令和５年　5月17日(水)	令和5年　5月17日 から 令和5年11月16日 まで	令和5年　4月24日 まで	5月23日(火)まで 旧取引士証必着日：5月25日(木)
第3回	令和５年　6月14日(水)	令和5年　6月14日 から 令和5年12月13日 まで	令和5年　5月26日 まで	6月20日(火)まで 旧取引士証必着日：6月22日(木)
第4回	令和５年　7月12日(水)	令和5年　7月12日 から 令和6年　1月11日 まで	令和5年　6月23日 まで	7月19日(水)まで 旧取引士証必着日：7月21日(金)
第5回	令和５年　9月14日(木)	令和5年　9月14日 から 令和6年　3月13日 まで	令和5年　3月14日 から 令和5年　8月28日 まで	9月21日(木)まで 旧取引士証必着日：9月25日(月)
第6回	令和５年10月12日(木)	令和5年10月12日 から 令和6年　4月11日 まで	令和5年　4月12日 から 令和5年　9月25日 まで	10月18日(水)まで 旧取引士証必着日：10月20日(金)
第7回	令和５年11月15日(水)	令和5年11月15日 から 令和6年　5月14日 まで	令和5年　5月15日 から 令和5年10月27日 まで	11月21日(火)まで 旧取引士証必着日：11月24日(金)
第8回	令和６年　1月17日(水)	令和6年　1月17日 から 令和6年　7月16日 まで	令和5年　7月17日 から 令和5年12月18日 まで	令和6年1月23日(火)まで 旧取引士証必着日：1月25日(木)
第9回	令和６年　3月13日(水)	令和6年　3月13日 から 令和6年　9月12日 まで	令和5年　9月13日 から 令和6年　2月22日 まで	令和6年3月19日(火)まで 旧取引士証必着日：3月22日(金)

●講習は自宅でも会場でも受講可能です。受講方法等の詳細は神奈川県本部へ

申し込みの際、必要なもの

①**顔写真4枚**(カラー・たて3㎝×よこ2.4㎝)
　※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

ホームページからお申し込みの場合
口座振込・クレジット決済に対応しています。

【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

【協会ホームページ】

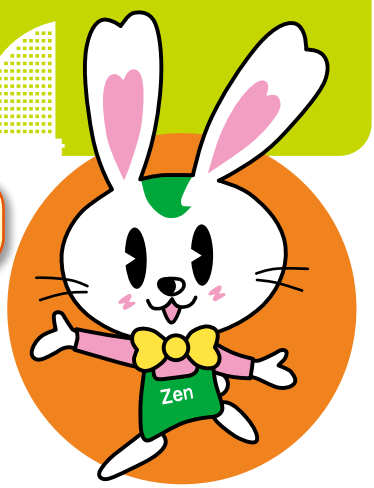
取引士証をお持ちで、神奈川県登録で登録住所・氏名等の変更がない方は**郵送**での申込も可能です。郵送申込は、HPより申請書類をご請求いただくか、神奈川県本部までご連絡ください。

～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。

全日かながわ 2023 新春号 No.156
2023（令和5）年1月20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。

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