

Rabby's

# Kanagawa

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA



**第52回 定時総会(全日・保証)**

**第5回 定時総会(TRA)**

**令和6年度 年次大会(日政連)**

**No.162**

2024  
夏号

2024(令和6)年6月20日発行

不動産取引の現場から —(株) fil home 代表取締役 野村 涼(さがみ支部)

支部通信 —横浜・川崎・湘南・さがみ

不動産取引一問一答 —残置物の処理等に関するモデル契約条項

第13回ジュニアサッカー大会 横浜支部長杯

小坪飯島公園(逗子市)





第13回ジュニアサッカー大会 横浜支部長杯 参加チームの皆さん (令和6年4月29日/クーパー・フットボールパーク横浜ジョイナス)

# Rabby's Kanagawa

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA

No.162 2024 夏号

## C O N T E N T S

県本部会員  
心得

公正

品位

規律

信頼

感謝

- 3 不動産取引の現場から  
— (株) fil home  
代表取締役 野村 涼(さがみ支部)
- 4 第52回 定時総会(全日・保証)  
第5回 定時総会(TRA)  
令和6年度 年次大会(日政連)
- 6 支部通信 —横浜・川崎・湘南・さがみ
- 7 Shining Woman's Association Team  
女性部会を開催  
令和6年度 宅地建物取引士  
法定講習日程のご案内
- 8 不動産取引 一問一答  
残置物の処理等に関するモデル契約条項

- 9 らびスポ  
第13回ジュニアサッカー大会  
横浜支部長杯
- 10 新入会員名簿—令和6年3月~5月
- 11 組織広報委員のつぶやき

2024(令和6)年6月20日発行  
発行人 佐々木 富見夫  
編集人 片山 好正  
発行 (一社)全国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。



# 不動産取引の現場から



(株) fil home 代表取締役 野村 涼(さがみ支部)

## 家というお客様の大事な財産を守りたい

厚木エリアで20年近く営業を続け、独自のネットワークを持つ野村さんが、「お客様の立場に立った家探し」をモットーに立ち上げたのがfil home(フィルホーム)。

不動産購入には多額な費用がかかるだけに、心から納得してもらえよう、お客様に寄り添って信頼を築いていく。それがfil homeのモットーの根幹だ。

「きっかけは不動産業界に入って2年目のことです。実家が持ち家でローンも組んでいたのですが、そのローンの内容を見たら非常にもったいない借り方をされていて、月15万、夏冬のボーナス時に50万円ずつ加算されていました。そこで借り換えを助言して月13万、ボーナス2回払いの方は無しになったんです。肉親ですが、その財産を守れたことが本当にうれしかった。それが原点です」と野村さん。

「お客様にとって何がベストなのかを常に考え、その人の財産は私が守る、というように大きく意識が変わりました。当然、家を探されるお客様の背景を知らなければなりませんし、さらに業界のプロとして法令制限、物件情報も常にアップデートしなければなりません。大変ですが、そこにやりがいを感じます」

## 地元を愛し、地元に根付く

高校を卒業後、親戚の外壁建設で働き、縁あって厚木市内の不動産会社に就職。12年ほど経験を積み37歳の時に独立。10坪の店舗だったが、家賃がもったいないと思い、45歳で現在の上荻野に移った。

「妻がここの出身なんです。自宅もありますし、3人の子もたちも目の前の小学校、中学校に通っています。本厚木駅からは遠いですが、この業界はCMを流しているような大手以外、基本的に来客はありません。それより地元に根付いて、上荻野とえばfil homeだと言われるように、ここに定着したいという思いが強かったです」

コロナ禍で不安もあったが、「年齢的にも、自分の城を持ちたいという意識が勝りました」と言う。

25歳で業界に入ってから現在に至るまで、常に目標を持って進んできた野村さん。10年後は会社でアパート5棟持ち、安定した収入で会社のベース



アップを図ることを目指している。

## “糸”のように人や地元と繋がりたい

fil homeの物件取り扱いエリアは、厚木を中心に小田原、綾瀬など横浜近郊、平塚、藤沢、相模原と広範囲にわたる。最近の状況を聞くと、お客様の来店数は月に5～10件で年間約100件強。成約率は2割から3割とのこと。

「家はそう簡単に売れるものでもありません。でも、最近では賃貸であれ売買であれ、地元の人の来客が年々増えていることがうれしいです。ようやく地域に社名が浸透してきたなと感じます」と笑う。

手応えを感じているという野村さんに、逆に困ったことは？と聞くと「ウチの強みは社員の人間性と地元ならではの物件情報です。ですが、大手他社との競合で『むこうは仲介手数料を値引いてくれたけど、おたくはやってくれますか』と、そのあたりを相談されるのが一番困りますね。まさにその部分が仕事の対価なので…。あとは極端な例ですが、来客されて、こちらの問いかけにもずっと下を向いたままの方がいらっしやったりします。まったくキャッチボールができず、コミュニケーションで困ることは結構多いです」

「社名の“fil”は、フランス語で“糸”の意味です。実は子どもたちも全員、名前に“糸偏”がついています。名づけ親は妻ですが、『糸のように人や地元との繋がりを大切にしていきたい』という想いからつけました。まさに「絆」を大事にする現場に相応しいネーミングと言える。





# 第52回定時総会(全日・保証)

## 第5回定時総会(TRA)

### 令和6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(佐々木富見夫本部長)は、5月24日(金)、横浜市西区みなとみらいの横浜ベイホテル東急において、第52回定時総会を開催。合わせて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5回定時総会、及び全日本不動産政治連盟(日政連)神奈川県本部の令和6年度年次大会も開催した。

総会に先立ち、佐々木富見夫本部長は「日頃より当本部の運営にご協力いただき厚く御礼申し上げます。日本経済も緩やかに持ち直してきていますが、物価や金利の上昇、円安など懸念材料もあり、この不透明な時代の中で住宅環境も依然厳しい状況にあります。お互いが連携して、こうした環境の改善に努めるとともに、組織運営の効率化、さらに県本部会館の取得を目指し、さらに皆様のご協力、ご支援をよろしくお願い申し上げます」と挨拶した。

その後、それぞれ令和5年度の事業活動報告、決算報告、監査報告と令和6年度の事業活動計画、収支予算を代議員各位に報告した。

#### ■保証県本部

代議員総数93名の内、出席54名、委任22名、議決権行使7名、欠席10名で過半数の出席を得た。議事は、令和5年度事業活動報告、決算報告、監査報告と令和6年度の事業活動計画、収支予算の

報告事項5件。

令和5年度の事業活動報告として、宅地建物取引業に係る取引に関する紛争を解決する事業については、7件の苦情を受け付け、解決3件、対応保留3件、上申中1件。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0円。組織活動事業は、主たる事務所で入会141社、退会74社、増減数67社、達成率106.8%。従たる事務所での入会29ヶ所、退会26ヶ所、増減数3ヶ所、達成率207.1%となった。神奈川県との共催で宅建業者講習を実施し、県本部全体で1,942名が受講、受講率は82.8%となった。

令和5年度決算報告では、経常収益が予算額に対して209万円減の2168万円。経常費用は、予算額に対して333万円減の1843万円。当期経常増減額は予算額に対して124万増の324万円。正味財産期末残高は、7362万円と予算額に対して869万円増となった。

令和6年度の事業活動計画では、消費

者等の利益を保護、宅地建物取引業の適正運営、取引の公正性確保を目的とし、苦情の早期解決、弁済業務の迅速な処理、積極的な求償業務を行う。さらに相談業務では川崎県民センターでの相談事業に対して迅速かつ適正な回答ができるよう相談員の資質向上に努めるとともに引き続き実施。宅地建物取引士に必要な専門知識の向上、不動産取引に関する紛争の未然防止を図るために宅建業者講習・教育研修を年4回、eラーニング研修システムを活用した法定研修を年3回実施。その他宅地建物取引業に関する紛争の予防、解決のため、手付金等保管事業の適正かつ確実な実施を図るための制度のPR、組織活動として会員入会の促進に努め、主たる事務所180社、従たる事務所14カ所の入会目標を計画する。

令和6年度の収支予算は、経常収益は前年度予算比807万円減の1570万円を見込む。また経常費用は、同比250万円増の2428万円とした。全日への支払負担金は393万円減の150万円を計上した。正味財産期末残高は、6492万円。

また決議事項は、神奈川県本部組織運営細則の一部改正に関する件として、より円滑な運営を遂行するために本部代議員の定数を従来の25名から40名に1名の割合により割り当てることと、地方本部理事を従来の35名以上43名以内から、25名以上37名以内とし、令和9年度までに理事数を30名までに削減する目標が提出された。これに対して他団体と比べ理事兼代議員の比率が高く、代議員の権限が縮小されることから再検討を要望するなど活発な質疑応答があったが、賛成多数で承認された。

#### ■全日県本部

保証協会と同様に議事報告事項は5件。

代議員総数93名の内、出席61名、委

任21名、議決権行使7名、欠席4名で過半数の出席を得た。令和5年度事業活動報告では、会員の適正な不動産取引推進、及び不動産流通の円滑化推進の事業として、法令等違反業者1社に対して注意・指導を行ったほか、消費者保護と会員の宅地建物取引業の適正な運営と取引の公正を確保するため調査研究、研修、無料相談事業を実施した。不動産に関する研修では、eラーニングシステムを活用し、年9回開催、254名が参加したほか、新規免許業者講習3回(参加98社)、開業セミナーを10回(参加29名)開催。また不動産無料相談会を5支部で実施し、164件の相談を受けた。

組織活動の充実強化では、主たる事務所の予定132社に対して141社が入会。純増数67社、達成率106.8%。従たる事務所では、予定14ヶ所に対して26ヶ所。純増数3ヶ所、達成率207.1%となった。令和5年3月31日現在、会員数は主たる事務所2374社。従たる事務所300ヶ所である。

令和5年度決算報告では、経常収益は12274万円(実施率98%)。経常費用は、13249万円。予算額に対して1095万円増で実施率109%になった。当期経常増減額は予算額に対して1363万円減の▲974万円。正味財産期末残高は、予算額に対して1012万円減で6248万円(実施率86%)となった。

令和6年度事業活動計画では、適正かつ公正な不動産取引、及び流通の円滑化を推進するため、法令違反業者に対する指導、外国人居住支援ネットワーク事業への啓発活動、流通システムである「レイズ」並びに不動産総合サイト「不動産ジャパン」に加え、会員の業務支援ツールである「ラビーネット」の利用促進のための研修、消費者保護を目的に不動産に関する調査研究、宅地建物取引士法定講習を年12回、新規免許業者講習を年3回実施するほか、消費者向けの無料相談など引き続き力を入れる。また組織活動の充実強化を目指し、主たる事務所180社、従たる事務所14カ所を入会目標数とし加入促進に努める。

令和6年度収支予算は、経常収益が11300万円で、受取会費1611万円、運営協力費7712万円、研修会等の事業収益580万円などを見込む。経常費用は、前年度比1221万円減の10931万円。当期経常増減額は、前年度比21万円減の

368万円。正味財産期末残高は、前年度比127万円減の7133万円とした。

また決議事項は、保証県本部同様に神奈川県本部組織運営細則の一部改正に関する件は、賛成多数で承認された。

### ■TRA神奈川県本部

TRA神奈川県本部の第5回定時総会は、議事報告事項5件、決議事項1件。代議員総数93名の内、出席63名、委任21名、議決権行使7名、欠席2名で過半数を得た。

令和5年度事業活動報告では、会員支援事業として全日ラビー保証(家賃保証サービス)の加入促進並びに商品案内のほか、株式会社セゾンファンデックス、株式会社ファーストクラスと提携し、会員割引価格での各商品・サービスを案内。人材育成のための教育研修は、年4回実施し、オンライン参加も含め計176名が参加。また会員各社従業員のスキルアップのための実務研修は、年9回実施し、520名が参加。経営戦略、社員育成の知識習得を目的としたビジネス研修は、年4回実施。Zoomによるオンラインも含めて、175名が参加した。

全日と共同しての入会促進は、主たる事務所は入会141社、67社増。従たる事務所は、入会29ヶ所、3ヶ所増。会員数は主たる事務所2374社。従たる事務所296ヶ所となった。

令和5年度決算報告は、経常収益が予算比242万円増の3069万円。経常費用は、予算比393万円減の2413万円。正味財産期末残高は、予算比922万円増の6983万円となった。

令和6年度事業活動計画は、全日と連携した全日ラビー少額短期保険の代理店登録、宅地建物取引業総合賠償責任保険、家賃債務保証サービス等の周知、利用促進に努めるほか、会員各社の従業員向けの研修、一般消費者向けの相談事業の実施、広報誌『Rabby's Kanagawa』の発行。さらに会員の福利厚生の実施を図る共済事業、親睦事業を実施する。組織活動の充実強化として主たる事務所180社、従たる事務所14ヶ所を入会促進を図る。

令和6年度収支予算は、経常収益が前年度対比309万円減の2517万円。うち受取会費が2299万円。運営協力金35万円を見込む。経常費用は、前年度対比249万円減の2556万円。当期経常増

減額は、59万円減の▲38万円。正味財産期末残高は、前年より307万円増の6369万円とした。

また決議事項は、保証県本部、全日県本部同様に神奈川県本部組織運営細則の一部改正に関する件は、賛成多数で承認された。

### ■日政連県本部

日政連県本部令和6年度年次大会では、議案は報告事項5件、決議事項1件。

代議員総数89名の内、出席62名、委任20名、議決権行使6名、欠席1名で過半数を得た。

令和5年度活動報告では、組織活動として積極的な活動説明を行い、新たに103名が加わり、総勢2246名と強化を図った。広報誌『日政連かながわ』の発行のほか、地域政経懇談会を横浜、川崎、湘南、さがみの各支部で開催し、議員、行政との意見交換を通して交流を深めたほか、自民党、公明党各神奈川県支部連合会との予算要望ヒアリング、県内選出の日政連顧問議員が主催する勉強会等にも積極的に出席した。

令和5年度決算報告では、収入は入金収入が予算比395万円減の265万円。会費収入は予算比106万円減の1067万円。前期繰越収支差額は予算比157万円減の4324万円。一方、支出は連盟納付金427万円、組織活動費は556万円を含み計1535万円となった。

令和6年度の活動方針は、総本部及び全日神奈川県本部と密接な連携を図るとともに、全日本不動産政策推進議員連盟や全日神奈川県政策研究会を通じて、不動産業者の権益擁護と消費者の利益に資する要望活動を行うほか、各種選挙が発生した場合は当連盟顧問議員並びに与党議員の支援活動を積極的に行うこととした。

令和6年度収支予算の収入は、会費収入1207万円。前期繰越収支差額を合わせ1084万円減の合計5020万円とした。支出は、連盟納付金482万円、組織活動費755万円を含み、306万円減の2120万円を計上した。

また決議事項は、保証県本部、全日県本部、TRA同様に神奈川県本部規程細則の一部改正に関する件は、賛成多数で承認された。



# 支部通信

各支部から届いた令和6年3月～5月の活動報告

## 横浜支部

### 支部定時総会・懇親会及び横須賀支部定時総会・懇親会を開催

#### ●横浜支部 定時総会・懇親会を開催



横浜支部は令和6年4月26日（金）、横浜ベイホテル東急において、第52回横浜支部定時総会・懇親会を開催しました。



総会出席者100名、委任状提出588名の参加のもと、本年も横浜市に対する福祉事業の一環として車椅子20台を寄贈する目録を健康福祉局地域福祉保健部長の高木美岐氏へ贈呈し、これにより平成10年度から通算しての寄贈台数は300台となりました。これに対し、高木氏から大久保支部長に御礼の感謝状が手渡されました。

司会は飯島弥生総務副委員長が務め、新井一郎副支部長の開会の辞に始まり、主催者として大久保光世支部長の挨拶、資格審査を経て議長団（議長：木伏慎治氏、副議長：小山芳彦氏）が選出され、令和5年度の事業報告・決算報告・監査報告と令和6年度の事業計画・予算計画の報告がなされ、会員の皆様の了承を得て、定時総会は無事に閉会いたしました。

横浜支部懇親会では、来賓に神奈川県本部の佐々木富見夫本部長をはじめ、6名の県本部理事と、大島正寿横浜支部顧問弁護士を加え、令和2年度に発足・結成した、横浜支部の顧問議員である自民党横浜市連の市会議員11名をお招きしました。来賓の代表として、佐々木富見夫本部長よりご挨拶をいただいた後、梶村充議員の乾杯の発声で会は始まり、途中、横浜市議の皆様のご紹介や新入会員の紹介を挟みながら進行し、終始和やかな雰囲気でご幕を閉じました。

#### ●横須賀支部（現 横須賀ブロック）定時総会・懇親会を開催

横須賀支部（現 横須賀ブロック）は令和6年4月19日（金）、ヴェルクよこすかにおいて第52回横須賀支部定時総会を開催いたしました。



横浜支部との統合に伴い、横浜支部横須賀ブロックとな

る為、横須賀支部としては最後の定時総会となりました。総会では会員間の活発な意見交換のもと、報告事項が出席された会員の皆様に了承され、定時総会は無事に閉会いたしました。

定時総会終了後、横須賀支部懇親会を行い、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。今後は、横須賀ブロックとして気持ちを新たに、会員の皆様のニーズに合わせた会員支援事業などを企画・立案してまいりたいと考えております。

## 川崎支部

### 定時総会及び研修会、懇親会等を開催

#### ●情報交換会を開催

令和6年3月5日（火）、「中国酒家長江 溝の口店」で情報交換会を開催。川崎市を南部・中部・北部に分けて、各地域の会員の皆様から賃貸・売買の市況報告等を発表していただきました。

また、新会員様の御紹介や恒例のピンゴ大会も開催し、貸し切りの部屋で、四川料理を囲んでの賑やかな情報交換会となりました。



#### ●第45回定時総会及び研修会、懇親会を開催

同年4月23日（火）、「HOTEL ARU KSP」で第45回定時総会及び研修会、懇親会を開催しました。

総会は、会員総数304名、総会出席者24名、委任状133名、合計157名の過半数の参加を得て無事に終了することが出来ました。

定時総会に続いて令和6年度第1回研修会を開催しました。講師に（株）即決営業 代表取締役の堀口龍介氏をお招きし、「お客様の『考えます』で商談を終わらせない！その場で契約を成立させる即決営業の極意」と題してご講演いただきました。堀口氏の会社の全営業スタッフ5年分の商談を録音して導き出した即決営業のメソッドで、大変説得力のある研修会でした。また、聴講者参加型の研修会で、聴くだけでなく考える研修会でもありました。



研修会の後は、懇親会を開催しました。

ご来賓に、県本部より佐々木富見夫本部長、大久保光世副本部長、佐野訓男専務理事。湘南支部より岡

本雅教統括副支部長、さがみ支部より諏訪信忠副支部長、神奈川県司法書士会川崎支部より村上聡副支部長、神奈川県行政書士会川崎北支部より大田明博支部長、神奈川県行政書士会川崎南支部より原達芳支部長、川崎支部顧問の岩田合同法律事務所の藤井正夫先生、（株）石井鑑定測量の石井隆人先生、税理士法人LRパートナーズの小川湧三先生、また研修会でご登壇いただきました（株）即決営業の堀口龍介氏にご臨席賜り、終始和やかな雰囲気の会となりました。

## 湘南支部

# 支部定時総会、研修会及び懇親会を開催

### ●支部定時総会、研修会及び懇親会を開催



令和6年4月25日(木)、「サンライフガーデン平塚」にて、第5回定時総会、研修会及び懇親会を執り行いました。総会62名、研修会137名及び懇親会80名

と、多くの来賓と会員の方々にご臨席いただきました。

研修会は第1部「相続・贈与の税制改正、所有者不明土地と相続登記義務化(不動産登記法改正・土地国庫帰属法について)」を受講していただきました。続く第2部では、茅ヶ崎市都市政策課より「茅ヶ崎市空き家バンクについて」の発表がありました。



懇親会では、令和5年度の新規会員、転入会員のご紹介などを含め、湘南支部の団結を高めつつ、和やかにご歓談いただきました。

## さがみ支部

# 支部定時総会並びに懇親会を開催

令和6年4月22日(月)、「レンブラントホテル海老名」において、さがみ支部第5回定時総会並びに懇親会を開催いたしました。

定時総会には、佐々木本部長をはじめ、大久保副本部長、佐野専務理事、出口常務理事・川崎支部長の4名にご臨席賜り、本店会員総数345社に対し、出席39社、委任状199社の計238社により総会は成立しました。



報告5議案が上程のうえ説明され、了承のもと無事閉会いたしました。事前質問も含め、会員の皆様より忌憚ない大変貴重なご意見を賜りましたので、今後の支部運営に反映できるよう検討事項とさせていただきます。

総会終了後、懇親会を開催いたしました。懇親会では、



佐々木本部長、大久保副本部長、佐野専務理事、出口常務理事・川崎支部長、井上湘南支部長に加え、さがみ支部として初めて全日町田支部ならびに他団体である神奈川県宅

地建物取引業協会 相模北支部、相模南支部、県央東支部、県央支部及び神奈川県行政書士会相模原支部、大和・綾瀬支部、海老名・座間支部、厚木支部より支部長、副支部長にもご臨席を賜り、ご参加いただいた皆様同士の相互交流、コミュニケーションの場となり親睦を深めていただきました。また、マジックショーやビンゴ大会等の楽しい余興も催され、会場内は、終始和やかで楽しい時間、雰囲気の中、盛会の内に閉会いたしました。

## Shining Woman's Association Team

# 女性部会を開催



令和6年3月15日(金)、ロイヤルホールヨコハマにて女性部会(通称:SWAT=Shining Woman's Association Team)を開催いたしました。女性部会は代表者及び従業員として宅建業に従事する女性会員同士が交流を図り、ビジネス並びに情報交換の機会創出に寄与すべく、会員支援厚生委員会にて企画されたもので、今回が初の開催でした。

司会を田邊会員支援厚生委員がつとめ、大久保副本部長が閉会のご挨拶を行いました。その後、来賓の(公社)全日本不動産協会東京都本部 谷合ひろよ副本部長、(公社)全日本不動産協会千葉県本部 原口正子本部長よりご挨拶を頂き、続いて小林会員支援厚生委員長の乾杯で始まりました。

開業から20年以上の方から2週間前に新規開業された方まで、30名が出席し、食事をとりながら和やかな雰囲気の中で交流が行われました。

各テーブルにてしばしの歓談の後、ひとりずつ壇上へ上がり自己紹介を行いました。自己紹介では会社の所在地や取り扱っている業務のほか、宅建業以外の仕事や日々の取組みなどについてお話しされ、自己紹介後は各テーブルだけでなく、全体での交流が行われました。

最後は出口常務理事が閉会のご挨拶をされ、盛会のうちに終了しました。

## 宅地建物取引士法定講習のご案内

### ■第5回 令和6年 8月21日(水)

取引士証有効期限:令和7年2月20日まで  
申込受付期限:令和6年8月1日

### ■第6回 令和6年 9月17日(火)

取引士証有効期限:令和7年3月16日まで  
申込受付期限:令和6年8月28日

### ■第7回 令和6年 10月17日(木)

取引士証有効期限:令和7年4月16日まで  
申込受付期限:令和6年9月27日

### ■第8回 令和6年 11月13日(水)

取引士証有効期限:令和7年5月12日まで  
申込受付期限:令和6年10月24日

### ■第9回 令和6年 12月10日(火)

取引士証有効期限:令和7年6月9日まで  
申込受付期限:令和6年11月20日



●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





# 一問一答

いちもんいっとう

一般社団法人 不動産適正取引推進機構  
客員研究員 室岡 彰

## CASE 55

### 残置物の処理等に関するモデル契約条項

#### 1 現状

借主が死亡した場合に、相続人の有無や所在が不明だと、賃貸借契約の解除や物件内の残置物の処理が困難になることがあり、このようなリスクが原因となり、単身の高齢者に対して、貸主が建物を貸すことを躊躇する問題が生じています。国土交通省は「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づいた終身建物賃貸借標準契約書を作成していますが、以下説明するモデル契約条項ができるまでは、残置物の処理への対応に関する約定がありませんでした。

令和3年6月、国土交通省及び法務省が「残置物の処理等に関するモデル契約条項」(以下「モデル契約条項」と言います。)を策定しましたが、本年3月4日付で国土交通省から、モデル契約条項の利便性向上を目的として契約書式を作成した旨の事務連絡が通知されましたので、概要を説明させていただきます。

#### 2 モデル契約条項の概要

モデル契約条項は、借主(入居者)が入居中に死亡した場合の、モデル契約条項に基づく賃貸借契約の解除並びに残置物の処理に関する委任(委託)契約を受任者と締結し、受任者がこれらの対応ができることを目的としたものです。

借主……60歳以上の単身の高齢者の利用を想定しています。

※なお、貸主の不安感が生じにくい場面(例えば個人の保証人がある場合や若年層が借る場合等)の利用は、民法や消費者契約法により無効となる可能性があり、注意が必要です。

受任者……借主の推定相続人のいずれか

推定相続人の受任者が困難な場合  
居住支援法人  
管理業者 等の第三者

※管理業者は、貸主の利益を優先することなく、借主(相続人)の利益のために誠実に対応することが求められます。

#### 3 委任(委託)契約の概要

国土交通省は今回、4種類の契約書式(内1つはモデル契約条項に関する約定を盛り込んだ賃貸借契約書)を提示していますが、同一の受任者に賃貸借契約の解除の委任と残置物の処理の委任を依頼する場合の契約書式で概要を説明します。(以下の条数は同書式での条数となります。)

第3条 委任者(賃貸借契約での借主)は、委任者の

死亡を停止条件として、受任者に賃貸借契約を貸主との合意により解除するとともに、賃貸人からの同契約解除の意思表示を受領する代理権を授与する。

第4条 委任者は、委任者の死亡を停止条件として残置物の処理に関する事務を委託する。

第5条 受任者は、賃貸借契約の解除や残置物の処理に関する借主の意向が知れているときは、その事情を考慮し、処理をする。

第6条 借主は、借主が廃棄してはならないものとして指定した動産(指定残置物)のリストを作成し、同動産には指標を貼付する。

第7条 受任者は、借主の死亡を知ったときは、借主死亡時通知先に通知する。

第8条 受任者は借主死亡から3か月経過かつ賃貸借契約が終了したときは、非指定残置物を廃棄するものとする。

第9条 受任者は、指定残置物を、指定された第三者に送付する。第三者の行方不明等の理由により、送付することが不可能又は困難である場合には、受任者は売却により換価することができる。

第10条 第8条又は第9条に基づき残置物を換価したとき及び物件内に金銭があったときは委任者の相続人に返還するものとする。

#### 4 モデル契約条項の利用にあたって

モデル契約条項の概要は上記のとおりですが、宅建業者や管理業者が、入居者募集を依頼された賃貸物件において、モデル契約条項を盛り込んで契約締結に至るまでには、次のような対応が必要となると考えられます。

##### ①貸主へのモデル契約条項の説明

貸主に、国土交通省の「残置物の処理等に関するモデル契約条項」HPの紹介や同HP掲載の「残置物の処理等に関する契約の活用手引き」を貸主に交付・説明し理解を得る。

##### ②受任者の検討と選択

受任者が確定しない限り、同契約が成立しませんが、推定相続人がいないからこそ、同契約で締結したい場合も多いはず。その場合、居住支援法人や管理業者が、受任者の候補になります。

神奈川県内の居住支援法人に関する窓口の建築住宅部住宅計画課への相談や、ネット掲載の「居住支援法人ガイドブック居住支援法人とつながろう」で神奈川県内の居住支援法人リスト一覧を見たりすることができますので、居住支援法人を受任者として検討する場合の参考となると考えられます。

##### ③その他のリスクの検討

国土交通省作成の「大家さんのための単身入居者の受入れガイド」は契約の解除と残置物の処理以外の問題への対応例が記載されていますので、参考になると考えられます。





### U-10、U-12ともに 「横浜キッズサッカークラブYellow」が初優勝 U-15は「COJBフラッキーニョス」が優勝

第13回ジュニアサッカー大会横浜支部長杯は、3月26日の開催が雨天中止で順延となり、4月29日に「クーパー・フットボールパーク横浜ジョイナス（屋上）」で無事に振替開催された。コロナ禍で取り止めとなっていたこともあり、4年半ぶりの開催となった。

新たにU-15の κατηγοリーを加え、U-10（参加5チーム）、U-12（参加6チーム）、U-15（参加4チーム）の3カテゴリーで熱戦が繰り広げられた。第1クールと第2クールの2部制で開催され、第1クールでは、U-10が5チーム総当たりのリーグ戦で対戦。横浜キッズサッカークラブYellowが、3勝1分けでレポルテフットサルスクールと並んだが、得失点差で上回り初優勝。U-15は、4チーム総当たりのリーグ戦後に順位決定戦を行い、COJBフラッキーニョスがFCレントスに1-0で競り合いに勝ち、見事に初優勝を飾った。

第2クールでは、U-12が6チーム総当たりのリーグ戦で、横浜キッズサッカークラブYellowが、4勝1分けと圧倒的な強さを見せて初優勝。U-10とともにアベック優勝となった。各カテゴリーとも白熱した試合が多く、選手たちも気合いの入ったプレーを見せた。また多くの保

護者、サポーターも声援を送り、大いに盛り上がった。

各カテゴリーの上位3チームには大久保光世横浜支部長より表彰状が授与されたほか、今大会は、「はまっ子防災プロジェクト」にペガサス、明治安田生命に協賛をいただき、各カテゴリーのベストプレイヤー賞としてサッカーボールが贈られた。

### 第13回大会の結果

※( )内は推薦不動産業名、それ以外はフリーエントリー

U-10カテゴリー	
優勝	横浜キッズサッカークラブYellow
準優勝	レポルテフットサルスクール
3位	本牧少年SC
4位	Y.S.C.C（ビタミンホーム）
5位	横浜キッズサッカークラブRed
U-12カテゴリー	
優勝	横浜キッズサッカークラブYellow
準優勝	BLAZE
3位	横浜キッズサッカークラブRed
4位	アウフヘーベンSC
5位	川崎中央キッカーズ
6位	VAMOS（MSP・アイズホーム）
U-15カテゴリー	
優勝	COJBフラッキーニョス（MSP・アイズホーム）
準優勝	FCレントス（MSP・アイズホーム）
3位	タケポンズFC（フォレストウェイブ）
4位	ウイングスRed

## 電子申請システムのご案内

全日神奈川 電子申請

検索

会員情報の変更等の手続きには電子申請システムがとても便利です。ぜひご利用ください！

全日グループでは、会員情報の変更等の手続きを、既存の紙による届出から、ウェブフォームを用いた電子申請へ移行することになりました。

これにより、ホームページから24時間ペーパーレスで協会への届出を行うことが可能となります。



令和6年3月～4月 新入会員名簿(令和6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6年3月	32311	(株) T.H Safari Estate	 山崎 治輝	横浜市港北区鳥山町529-12 加瀬ビル98・3階	045-548-6473	横浜支部	
	32336	(株) Bridge	 橋場 圭佑	横浜市中区尾上町3丁目43 横浜パークサイド関内7-C	045-306-9882	横浜支部	
	32340	(株) NARINOVATION	 成田 直人	横浜市保土ヶ谷区岩間町 1丁目7-18 プレステージ天王町3階	045-444-8458	横浜支部	
	32342	横浜あおば(株)	 馬屋原 彰	横浜市青葉区荏田町 442番地3	045-620-8977	横浜支部	
	32350	LikeStyle(株)	 鈴木 悟史	横浜市中区山田町3番地7 テラキビル202	045-315-3295	横浜支部	
	32353	株式会社 RUN	 清水 亮太	横浜市中区尾上町3丁目 30-1 横浜フジタビル8階B区画	045-319-4496	横浜支部	
	32358	(株) はつらつ	 伊藤 顕	大和市南林間7丁目1-1	046-240-6304	さがみ支部	
	32345	(株) ダイソウ	 大倉 久幸	川崎市川崎区境町15番20号 ライオンズマンション 川崎境町102号室	044-281-5812	川崎支部	これまでの業界経験を活かし、地域に根ざしたお手伝いを考えております。宜しくお願い致します。
	32359	(株) プロップ不動産	 高橋 達也	川崎市中原区新丸子東 2丁目897-11 ラポール新丸子205	044-920-8314	川崎支部	協会の一員として、より安心で公正な不動産適正取引環境の構築に努めてまいります。
令和6年4月	32286	(株) CBN	 藤田 博	横浜市神奈川区三枚町 147-42	045-534-8614	横浜支部	
	32335	(株) メディオ	 馬明 汐梨	川崎市麻生区王禅寺西 6丁目14-3-205 サンパレス池田93	044-819-6779	川崎支部	
	32364	SEAーBiz(株)	 張 克武	横浜市神奈川区新町5-4 ライオンズマンション 神奈川新町第2-0102号室	045-548-4991	横浜支部	
	32381	(株) スモールライフ	 倉野 幸州	川崎市高津区溝口3丁目 8番6号 七洋ビル1階	044-577-3779	川崎支部	
	32383	合同会社 U I エステート	 荒井 隼也	横浜市戸塚区戸塚町 2556番地44	045-513-2700	横浜支部	
	32352	NATURAL RESORT(株)	 塩出 賢治	小田原市栄町1丁目 11番14号 DAIEIビル5階	046-546-7270	湘南支部	西湘地域の活性化に貢献できるよう努めて参ります。何卒よろしくお願ひ申し上げます。
	32384	(株) よしまるエステート	 吉田 将一	川崎市多摩区生田3丁目 10番1-3号	044-819-6187	川崎支部	不動産業界の発展に寄与できるよう邁進してまいります。どうぞ宜しくお願い申し上げます。
	32387	(株) ランドエステート	 佐々木 肇	横須賀市米が浜通 2丁目3番地 原田店舗1階	046-854-5180	横浜支部	宜しくお願い致します。
	32390	(株) ベイサイドリビング横浜	 田村 元紀	横浜市中区山下町45番地2 山下町石川ビル202号室	045-272-6717	横浜支部	横浜の住まいと暮らしを豊かにしたいと思います。新参者ですが、よろしくご指導お願い致します。



令和6年4月～5月 新入会員名簿(令和6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6年4月	32392	ロアホームズ(株)	 箱田 恵	横浜市中区山下町276-5 ル・グラン元町202	045-263-9845	横浜支部	
	32393	(株) ANDKENT	 土肥 克匡	平塚市代官町6-5 平塚代官町ビル405号室	0463-64-2805	湘南支部	相続に関して生じる不動産売買仲介を主に引き受けたいと考えております。
	32394	(株) たからや	 飯島 三枝	横浜市金沢区六浦東 1丁目15番16号	045-788-4013	横浜支部	
令和6年5月	32399	(株) ユメックスランド	 上崎 宏志	横浜市港北区新横浜 2丁目2-3 第一竹生ビル7階	045-477-3211	横浜支部	新横浜に開業しました。長年建設業界で培った経験も活かし、宅建業界の発展に貢献する決意です。
	32401	湘南ワークス(有)	 石堂 雄太郎	平塚市田村3丁目10番36号	0463-36-6377	湘南支部	はじめまして湘南ワークス(有)と申します。今後ご指導の程よろしくお願いいたします。
	32402	(株) Ikota-s living	 齊藤 友美	川崎市多摩区宿河原 1丁目28-1	044-573-3887	川崎支部	宜しくお願い致します。
	32406	(株) スターアセット	 高橋 伊織	相模原市南区相模大野 7丁目18-9-202号 スターハイツ相模大野駅前	042-816-3036	さがみ支部	
	32415	(株) A 2 G	 富田 佳佑	厚木市中町2丁目13-14 サンシャインビル602	046-244-0359	さがみ支部	
	32417	(有) プランテック	 片山 茂	川崎市多摩区西生田 3丁目16-24	044-951-1221	川崎支部	
	32419	ラーンツ・ハウジング(株)	 ミックナイト 溪刀	鎌倉市鎌倉山1丁目1-10	080-6081-3620	湘南支部	
	32428	(株) 横浜アセット	 鈴木 大樹	横浜市港北区新横浜 1丁目1-8 ライオンズプラザ新横浜903	045-548-6429	横浜支部	
	32432	(株) Y S エンタープライズ	 飯尾 誠傑	横浜市中区伊勢佐木町 7丁目151-5 Y Sビル5階	045-341-3253	横浜支部	
	32368	(株) ガーデンハウス	 丹羽 教之	横浜市都筑区川和台14番地 16号	045-777-3715	横浜支部	
32435	A K 企画(株)	 加藤 晃	横浜市都筑区大丸12-73	045-941-9371	横浜支部		

組織広報委員の  
つぶやき



私は、平成23年度より、横浜支部で役員を務めさせていただいております。資格審査委員会に属して14年目になります。資格審査委員会は、入会審査を担当いたします。昨年度調べてみると、30社の入会審査に立ち会いました。その中で、多くの新規不動産業者が独立を目指

し、熱意を持って取り組んでいる姿に触れ、自らの起業時の情熱を思い起こしました。特に印象深かったのは、不動産未経験者が協会のイベントに積極的に参加し、そこでの出会いや人脈を活かして事業を展開していることです。イベントや行事には仕事のヒントが隠れているかも

しれません。新たな出会いや経験を恐れず、積極的に参加することが、成功への近道となるでしょう。不動産業界への情熱と積極性が、私たちの組織をより豊かにすることと思います。億劫がらずに参加してみたいかがですか？

(新井)



# ただいま入会費用 55万円減額 実施中です!

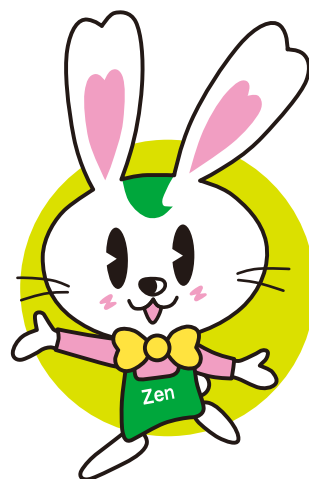
## 是非、開業予定の方を ご紹介ください!

\*電子申請システムもご利用ください

### 全日本不動産協会のセールスポイント

- 業務における不安を解消する協会独自の会員支援サイト「ラビーネット」が利用できます。
- 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。
- 情報を適宜発信して、その共有化を図っていきます。また、会員相互の親睦・交流も活発で情報交換の場があります。
- 創業時の負担を軽減する「応援ローン」が充実。また、入会の諸費用などクレジットカードでの決済も可能です。
- 入会申込書(主たる事務所)をホームページからダウンロードいただけます。

開業まで事務局スタッフがしっかりサポートいたします!!



### 会館取得に係る情報提供のお願い

神奈川県本部では、総本部の協力のもと会館取得に向けた活動を行っており、候補地を募集致しております。つきましては以下の条件をご確認頂き情報提供下さいませようお願い申し上げます。

#### 【候補物件の条件】

- 土地の場合(会館建設用地)  
予算：8億円程度 面積：50坪以上
- 中古物件の場合  
予算：12億円程度
- 場所：横浜市中区、西区、神奈川区内の最寄り駅から徒歩圏内
- 備考：仲介物件可。正規の仲介手数料をお支払い致します

#### 【情報提供の方法】

次の事項を明記のうえ、FAXまたはEメールで神奈川県本部事務局までお送り下さい。

- ①情報提供者名(法人名又は名称) ②担当者名
- ③連絡先TEL ④物件概要

#### 【情報提供先】

FAX: 045-324-2006  
E-mail: kanagawa@zennichi.com

※予算を超える物件につきましても検討させていただきますので、情報提供をお願い致します。



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