

Rabby's

Kanagawa

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

ひとり親家庭を支援

横浜支部の全面協力でクリスマス会開催

第44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

No.164

2025

新春号

2025(令和7)年1月20日発行

新春のご挨拶 — 神奈川県本部長 佐々木富見夫

不動産取引の現場から — (株)ケーエステート 専務取締役 深石倫之(湘南支部)

支部通信 — 横浜・川崎・湘南・さがみ

不動産取引一問一答 — 盛土規制法に関する調査・説明上の留意点

三ツ石海岸の初日の出(真鶴町)



黒岩祐治神奈川県知事へ新年の挨拶をする県本部役員

Rabby's Kanagawa

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA

No.164 2025 新春号

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 黒岩祐治神奈川県知事
新春特別寄稿

4 新春のご挨拶
— 神奈川県本部長 佐々木 富見夫

5 不動産取引の現場から
— (株)ケーエステート
専務取締役 深石倫之(湘南支部)

6 支部通信
— 横浜・川崎・湘南・さがみ
県本部からのお願い

8 ひとり親家庭を支援
横浜支部の全面協力でクリスマス会開催

8 第44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

9 不動産取引 一問一答
盛土規制法に関する調査・説明上の留意点

10 新入会員名簿—令和6年9月~10月

11 組織広報委員のつぶやき

2025(令和7)年1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。

あけましておめでとうございます。

振り返りますと、昨年のはじめは、能登半島地震が発生した日でありました。

正月の穏やかな一日を吹き飛ばす突然の大地震に、私自身、大変驚くとともに、いつ起こるか分からない地震災害の恐ろしさを改めて突きつけられた思いでした。

県は、地震発生直後から「災害対策支援チーム」を設置。その後、警察や消防が次々と現地に赴き、被災者の捜索や救助にあたりました。

現地では、断水や停電、通信障害などライフラインの被災が深刻で、在宅避難や住民が自主的に開設したいいわゆる自主避難所などに避難した被災者も多くいたため、避難者の情報の把握と集約ができない事態が生じていました。

こうした状況の中、現地入りしていた本県のCIO（情報部門の責任者）により、通信手段を確保するための衛星通信システムの投入や、行政、自衛隊、DMAT（災害派遣医療チーム）等が別々に収集管理していた避難所情報の集約、広域での避難者マスターデータの構築などが行われました。

神奈川県で進めていた防災DXの仕組みを現地に持ち込み、現場のニーズに即した支援を即座に実現することができました。

能登半島地震の被災地での経験を基に、私たちは防災DXをさらにブラッシュアップさせました。通信の断絶に備えて衛星通信システムを導入したほか、孤立地域や土砂災害現場等の被害状況を把握する上で有効な赤外線カメラ搭載のドローンの配備等、デジタルを活用した応急活動体制の整備を進めています。

県政課題へのデジタルの活用は、こうした災害分野に止まりません。

例えば、子ども子育て分野。令和5年12



月に導入したLINE公式アカウント「かながわ子育てパーソナルサポート」は、デジタルを活用することにより、お住まいの地域やお子さんの年齢に応じた情報支援を可能とした取組で、すでに5万人を超える方にご利用いただいているほか、医療分野においても、オンライン診療の活用や、地域における患者情報の共有が進められています。

そして建設分野においては、人手不足等に対応するため、地域の守り手である建設業の皆様と一緒に、デジタルを活用した工事現場の効率化や、就労環境の改善などに取り組んでいます。

私は、4期目の県政運営に当たり「県民目線のデジタル行政でやさしい社会の実現」を掲げました。進歩の著しいデジタルの力を様々な課題の解決に活用し、県民の皆様が抱える「不安」を取り除いていくという考えです。

こうしたデジタルを活用した取組をさらに進め、県民の皆様一人ひとりの「いのち」が輝くやさしい社会の実現を目指し、本年も全力を尽くしてまいります。

結びに、新しい一年が、県民の皆様にとって素晴らしい年になりますことを祈念いたしまして、新年の挨拶といたします。

2025年元旦

神奈川県知事

黒岩 祐治

新春のご挨拶

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 本部長 佐々木 富見夫



新年あけましておめでとうございます。皆様におかれましては健やかに新春をお迎えのことと存じます。

令和7年を迎えまして、今、世界では様々な問題が経済の先行きを不安定にしております。アメリカにおいては第二次トランプ政権が「アメリカ第一主義」を打ち出しており、世界経済に大きな影響を及ぼし、また中国では不動産市場の停滞や雇用問題が内需不振の原因となり、解決の見通しはたっておりません。アメリカと中国の貿易摩擦が深刻化する恐れもあります。

その中で、緩やかに持ち直している国内経済ではありますが、今後は賃金の改善や個人消費の回復に一層の期待がかかるところです。また日銀においては、今年、政策金利の引き上げが予測されます。不動産業界におきましては、高

齢者社会の進行を要因とした空き家問題、不動産供給過多による価格の下落、都市部物件の異常な高騰と地方の衰退等、多くの問題が懸念されます。

このように、不透明な先行きの読めない時代の中で、全日本不動産協会が社会にどのような形で貢献できるかが、引き続きの課題です。

さて、私が令和5年に神奈川県本部長を拝命いたしまして二年が経ちますが、大きな成果がひとつ実現しました。神奈川県本部の念願であった「宅建システム」を導入することができました。これには大変な苦勞があり、「宅建士業務受託検討特別委員会」委員皆様のお力を借り、神奈川県庁の行政及び関係各所と何度も折衝し、やっと実現することができました。これにより、システムに登録されている宅建士の状況の確認が可能となり、従来より事務局にて実施していた宅建士に対する法定講習の案内について案内先情報の正確性の確保や案内先の拡充などが可能となります。これは新規入会者の増員に繋がる画期的なことであると自負しております。

また令和7年度は、県本部の将来に向けた財政安定化のために、会員の皆様のご意見を聞きながら「会費運営」を目指し取り組んでいきたいと考えております。現在の入会金運営に頼る運営方法では、少子化や人口減少により新規の入会事業者が確保できなくなり、安定した運営ができなくなることが予想されます。会費運営に切り替えることで、協会の財政の安定化が図れると考えております。会員の皆様のご理解とご協力が不可欠となりますので、どうぞよろしく願いいたします。

最後になりますが、皆様のご健勝とご発展を祈念し、新年のご挨拶とさせていただきます。



不動産取引の現場から



(株)ケーエステート 専務取締役 深石 倫之 (湘南支部)

扱う物件に対して感じた歯がゆさと、湘南への思い

深石さんは湘南生まれの湘南育ち。学生時代は建築学科で学ぶなど、もともこの分野に興味があったという。卒業後は新卒で不動産仲介事業会社に就職し、24歳時には「この仕事に就いたからには自分自身が不動産を持っていないと説得力がない」と考え、自らマンションを購入した。

「自分好みに部屋を整えたり、リフォームのようなことを趣味でやっていました」と深石さん。一方、仕事で扱う物件の間取りなどに対し「もっと違う仕様だったらお客様は契約してくれたのでは」と歯がゆさを感じることもあった。30歳前後からは責任ある立場となり育成も担当したが、自身の成長の鈍化を感じ、目線を変えようと仲介から買取再販へシフトしていく。だが、「全国規模の会社だったので様々な物件を見て勉強もできたのですが、段々と湘南が特別な場所であることを再確認し、『この仕事をやるなら地元の湘南でやりたい』との思いが募っていきました」と話す。その後、当時から付き合いのあった森角和則さん(現ALP(株)代表取締役兼(株)ケーエステート代表取締役)との縁が発展して、2018年、専務取締役として湘南・藤沢で共同経営のスタートを切った。

自分の理想とお客様のニーズがマッチした

土地勘があるといっても、湘南での買取再販は初めてのこと。軌道に乗るまでは仲介業も並行し試行錯誤した。「再販時のリフォームも少し雰囲気を変える程度で、『こんな物件があればいいな』と自分で試していた延長ですし、世間的に受け入れられるレベルとは思っていませんでした。ですが、続けるうちに仲介業者様より『いいリフォームするね』と反応をいただけるようになって。

仲介の時に感じた『お客様が求める内容と供給が合致していない。自分ならこうするのに』との考えが的外れではなかったと手応えを感じ、この部分を成長させたいと思いました。

深石さん曰く、湘南エリアでは同じような物件が並ぶ建売はあまり評価されず、一軒一軒にこだわりを感じられるものが好まれる傾向があるという。「このエリアゆえに、自分の思う理想の物件とお客様の潜在的ニーズがマッチした状況が生み出されたと思っています」。

それを追求するような同社の事業に、「halenoa (ハレノア)」がある。



ハワイ語で「自由な家」を意味し、一軒に対し一年ほど時間をかけて取り組むシリーズだ。

「湘南の建築家と工務店との三社体制で進め、買う方も湘南に住むという地産地消プロジェクトです。プロの経験や発想の力をもらいつつ、私も仕様などについて対等に意見を出し合いながら、大手メーカーにはできないような面白いワクワクする家を創り出しています」。

決断しやすい『物件力』のあるものを提示する

「注文住宅を上回る建売」「お客様の理想を超える物件を提供する」をモットーに掲げている同社では、建物が出来上がるまでは販売しないスタイルを取る。

「求められているものを具現化し、『この家なら』とお客様が決断しやすい『物件力』のあるものを提示することが価値と考えています。建売なのでオーダー感覚はないと思いますが必ず満足いただきたいですし、仲介の営業の方にとっても紹介しやすい物件であるよう尽力しています」。

望み通りの湘南で、順調に事業が進展しているように見える深石さんだが、自身を「石橋を叩いて壊すような人間」と評する。「とにかくビビりで慎重派。でも失敗もたくさんあったはずですが、とはいえそれを失敗と考えず次に生かすきっかけだと捉えてやってきました」と笑顔。

地元の商店街で知人の飲食店が立ち退きにあった際、売テナントを購入・リノベーションして提供したとのエピソードも披露しつつ、「やはり大事なのは人と人のつながり。交流を楽しめる場として商店街のお店を残したいと思いました。そういった地域の未来のためにも今後さらに頑張りたい」と、最後に湘南への愛情を語ってくれた。



支部通信

各支部から届いた令和6年8月～12月の活動報告

横浜支部

全国会議 佐賀県大会で懇親会及び横浜支部研修会・懇親会を開催

●全国不動産会議 佐賀県大会 懇親会

令和6年11月21日(木)、全国不動産会議佐賀県大会後に横浜支部懇親会を開催いたしました。川崎支部や湘南支部の会員様にもご参加いただき、計40名ほどの賑やかな会となりました。佐賀県ならではの食事を楽しみながらご歓談いただき、会員様同士親睦を深められ、盛況のうちに終えることが出来ました。

●令和6年度横浜支部研修会・懇親会

同年12月5日(木)、令和6年度横浜支部研修会及び懇親会を横浜ベイホテル東急にて開催いたしました。研修会では、『ゼロ金利からの有利子時代に入り不動産業はどう変わらなくては



ならないのか』について、全国信用金庫協会、信金中央金庫、かながわ信用金庫 会長の平松廣司氏に講演いただきました。会員の皆様の積極的なご参加により、来賓の方々も含め約130名のご参加をいただき、補助椅子を出すほど、盛況のうちに終えることが出来ました。引き続き行われた懇親会では、来賓に横浜支部顧問議員の梶村充先生や横浜支部顧問弁護士の大島正寿先生、県本部理事の皆様、また研修会で登壇いただきました、かながわ信用金庫会長の平松廣司氏をお招きし、多くの会員の方々にもご臨席いただきました。途中、新入会員の皆様の紹介を挟みながら進行し、終始和やかな雰囲気の中で幕を閉じました。

川崎支部

寄付金贈呈、ボーリング大会、無料相談会等を開催

●令和6年度 寄付金贈呈

令和6年8月5日(月)、新日本学園(中原区)、川崎愛児園(宮前区)、すまいる(川崎区)の児童養護施設を訪ね、各園に10万円を届けました。

児童養護施設への寄付活動は、地域に貢献したいという会員の総意で15年以上続けている活動です。



●令和6年度 ボウリング大会を開催



令和6年9月5日(木)、ムサシボウル溝の口にて昨年開催から2回目となるボウリング大会を開催しました。今年は細かいハンデキャップを採用して、参加者全員に優勝のチャンスがある大会を企画しました。残暑厳しい中、暑さを吹き飛ばすような勢いで皆様気持ちの良い汗をかいていました。

大会終了後は同ビル7Fのシュラスコ&ピアレストランで懇親会を開催して、親交を深める良い会となりました。

●全国一斉不動産無料相談会を開催

(公社)全日本不動産協会では毎年10月1日に全国一斉不動産無料相談会を開催していますが、川崎支部でも10月1日(火)、JR南武線武蔵溝ノ口駅の南北自由通路にて、川崎市まちづくり局と共催で弁護士、税理士、建築士、宅建士の専門家総勢11名が揃い、不動産に関わる様々なお悩みにアドバイスしました。



今年は例年以上にたくさんの方にお立ち寄りいただき、ウサギマークの不動産協会を認知していただく良い機会となりました。

●不動産無料相談会を開催

令和6年10月19日(土)に開催された「幸区民祭」と20日(日)開催の「なかはら“ゆめ”区民祭」に不動産無料相談会を出展し、一般消費者の不動産に関する知識の普及、啓発に努めました。



相談内容は相続、売買に関してが半数を占め、その他、建築、民法に関するもの多岐にわたりました。

全国一斉不動産無料相談会開催 湘南支部 及び秦野市と「空家等の利活用の推進に関する協定」を締結

●全国一斉不動産無料相談会

令和6年10月1日(火)、辻堂駅自由通路において全国一斉不動産無料相談会を実施いたしました。当日は弁護士や税理士の方々、また行政書士の会員に専門相談員としてご協力いただき、総勢13名の相談員で対応いたしました。さらに、神奈川県本部の佐々木富見夫本部長や県本部事務局の方々



局の方々に視察にお立ち寄りいただきました。

穏やかな晴天という天候にも恵まれ、平日にもかかわらず23件

の相談者にご来場いただきました。昨今、湘南エリアへの移住が多く近隣住宅街の移り変わりを感じておりますが、既存の居住者からの不動産相談も多種多様になっております。今回の一斉無料相談会におきましても色々な相談が寄せられましたが、有益かつご安心いただける情報を提供する相談となり、無事終了いたしました。

●秦野市と「空家等の利活用の推進に関する協定」を締結

令和6年11月7日(木)、秦野市役所市長室において「空家等の利活用の推進に関する協定」の協定式が執り行われ、湘南支部より井上章支部長と岡本雅教統括副支部長が、秦野市より高橋昌和市長ほか県職員3名がご出席されました。



秦野市の取り組みである空家の「空き家バンク」への登録や、その後の支部との協力体制などのご説明を受けて、協定書に調印を交わしました。また、お互いのご挨拶や歓談後に記念撮影を行うなど、終始和やかな式となりました。

さがみ支部 全国一斉無料相談会及び第3エリア親睦会を開催

●全国一斉無料相談会

令和6年10月1日(火)、毎年恒例の全国一斉無料相談会を相模大野駅前「ペダストリアンデッキ」にて開催いたしました。宅地建物取引士8名と弁護士の児嶋先生及び税理士の井上先生にもご協力いただき、どのような相談にも対応できるよう準備を整えて参りました。



今年は平日ということもあり相談者がいらっしゃるのか危惧しておりましたが、最終的には10組の相談者が来場され、不動産で悩まれている方が多いことを改めて実感いたしました。全日本不動産協会では無料不動産相談会は各関係省庁で開催していますが、このようなオープンスペースで気軽に相談できる無料相談会は大変有意義な活動であることを来場者数が示していると思います。

年1回の開催ですが、今後公益事業としてもっと回数を増やしてもいいのではないかと考えさせられる相談会となりました。

●支部親睦会でBBQ

令和6年10月22日(火)、海老名駅近くのデジキューBBQテラスピナウオーク店において、さがみ支部の皆様とパーベキュー親睦会を実施いたしました。爽やかな秋晴れの中、パーベキューのお肉と飲み物を堪能し、ビンゴゲームなども楽しみながら、情報交換と親睦が深



められたのではないかと思います。

今後もさがみ支部の親睦交流の場として、楽しみながら有意義な会員支援の企画を実施してまいりますので、皆様のご参加を心よりお待ちしております。今回ご参加いただきました皆様、誠にありがとうございました。

●相模川クリーン作戦

令和6年10月27日(日)、相模原市主催の相模川クリーン作戦が開催され、さがみ支部からは5名の皆様がボランティアとして参加いたしました。例年多くの団体や市民の皆様が参加され、相模川の環境整備に対しての意識の高さを参加するたびに痛感します。



以前に比べ、相模川へ遊びに来る方々のマナーの向上により、ゴミの量も少なくなってきています。遊びに来る一人一人の心がけ次第でゴミの量も減り、相模川がより雄大で自然豊かな環境の相模原市民の憩いの場になることを節に願います。

●第3エリア親睦会

令和6年10月29日(火)、さがみ支部第3エリア(厚木市・伊勢原市・愛甲郡)の親睦会を「Bistroじえい本厚木店」にて開催。第3エリアの会員が一堂に会し、和やかな雰囲気の中で情報交換や意見交換が行われました。



支部の会員増強と退会防止、地域の不動産業界の課題と今後の展望などについて活発な議論が交わされ、第3エリアの会員同士の絆もさらに深まりました。

今後も、第3エリアのTRAによる会員支援と発展、会員間の連携強化を目指した活動を続けてまいります。

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6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。

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7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)

ひとり親家庭を支援



横浜支部の全面協力でクリスマス会を開催



今年から無料不動産相談所を設けた



一般財団法人横浜市ひとり親家庭福祉会主催のクリスマス会が、昨年の12月22日(日)に横浜市中区のかながわ労働プラザで開かれ、親子約90人が参加した。

同福祉会の道下久美子理事長は「物価の高騰などで、ひとり親家庭を取り巻く環境は依然として厳しい中で少しでも皆さんを応援したい。今回5年目となるクリスマス会で、子供たちに笑顔で楽しんでほしい」と挨拶。続いて横浜支部・大久保光世支部長は「1年間がんばりましたね。きょうは一日楽しんで、大いに暴れてください。お家のことは、ぜひウサギのマークのお店に相談してください」と話した。

また、会場入り口には、初めて無料不動産相談所を設け、住まいでお悩みの方の相談に乗った。

親子は、食糧、日用品、お菓子、クリスマスケーキなどのプレゼントをもらったほか、アトラクションのスポーツチャンバラで子どもたちもお母さんたちも一緒に身体を動かし、会場は笑顔に満ち、盛況のうちに終了した。

第44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

打線が爆発し一気に勝負を決めた【羽鳥ファイターズ】が優勝

恒例の神奈川県湘南親善学童軟式野球リーグ主催の「第44回 大磯紅葉山旗杯・神奈川新聞旗・全日本不動産協会神奈川県湘南支部旗杯争奪親善学童軟式野球大会」は、神奈川県下の65チームが参加して、11月16日、17日、23日と4会場を使ってトーナメントで戦われ、30日には、好天の中、大磯運動公園野球場で準決勝、決勝が行われた。

決勝は、準決勝で親和ファイヤーズとの接戦を制した羽鳥ファイターズと、開成イーグルスに快勝した大鋸イーグルスの対戦となった。相手のミスと盗塁など果敢な攻撃を見せた羽鳥ファイターズが、2回を終わって2点をリード。しかし、4回表は大鋸イーグルスも長打でチャンスをつかむと相手のエラーもあって一気に3点を入れ逆転。だが、羽鳥ファイターズは、4回裏に好調の打線が爆発して連続安打で5点を追加して勝負を決めた。5回表を無失点に抑え、そのまま7-3で見事優勝を飾った。

今回11回目の協賛となる湘南支部の井上章支部長が「多くの試合を勝ち抜いて優勝された羽鳥ファイターズの皆さん、本当におめでとうございませう。また決勝まで



接戦を制し優勝した羽鳥ファイターズ

勝ち上がった大鋸イーグルスの努力も素晴らしかったです。決勝を戦った両チームの健闘を称えたいと思います。この大会で6年生は卒業となりますが、引き続いて頑張してほしいと思います」と挨拶して大会を終えた。

【最高殊勲選手賞】 【最優秀監督賞】

畠山 晃聖	赤坂 貴紀	羽鳥ファイターズ
加藤 虹大	馬淵多加志	大鋸イーグルス
林 泰毅	秋元 竜也	親和ファイヤーズ
小川 徠毅	松田 尚民	開成イーグルス

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
56

盛土規制法に関する調査・説明上の留意点

1 宅地造成及び特定盛土等規制法

宅地造成及び特定盛土等規制法（以下盛土規制法と表記）にもとづく各都道府県等での区域指定の実施に伴い、売買や媒介の実務上で留意すべき点について、説明させていただきます。

(1) 改正概要

①規制対象行為と対象区域の拡大

規制対象行為として、改正前の宅地造成に加え、特定盛土等又は土石の堆積（以下「宅地造成等」）も含め、また、対象区域も、改正前の宅地造成等に伴い災害が生ずるおそれ大きい市街地と市街地となろうとする土地の区域に加え、集落の区域（これらの区域に隣接し、又は近接の土地の区域を含む）も含め、対象区域とされることとなりました。

②特定盛土等規制区域の新設

宅地造成等工事規制区域以外の区域で、土地の傾斜度、溪流の位置その他の自然的条件等から、同区域内で特定盛土等又は土石の堆積が行われた場合、これに伴う災害により市街地等区域、他の区域の居住者等の生命又は身体に危害を生ずるおそれが特に大きいと認められる区域が特定盛土等規制区域として新設されました。

③基礎調査の実施

規制区域の指定を、客観的なリスク把握に基づき行えるよう、各都道府県等がおおむね5年ごとに基礎調査を実施することとなりました。

④盛土等の安全性の確保

盛土等の行為に対し、改正前の完了検査に加え、定期報告、中間検査も新設されました。

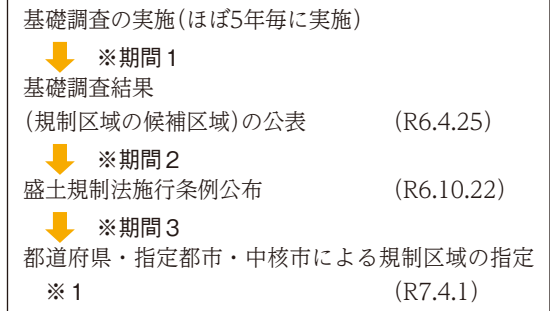
(2) 区域内での規制対象行為と許可・届出

区域	行為	届出	許可
宅地造成等工事規制区域	変更(盛土・切土) 土地の区画形状の	—	①盛土で高さ1m超の崖 ②切土で高さ2m超の崖 ③盛土と切土を同時に行つて、高さ2m超の崖(①、②を除く) ④盛土で高さ2m超(①、③を除く) ⑤盛土または切土の面積500㎡超(①～④を除く)
	土石の堆積 一時的な	—	①堆積の高さ2m超かつ面積300㎡超 ②堆積の面積500㎡超
特定盛土等規制区域	変更(盛土・切土) 土地の区画形状の	①盛土で高さ1m超の崖 ②切土で高さ2m超の崖 ③盛土と切土を同時に行つて、高さ2m超の崖(①、②を除く) ④盛土で高さ2m超(①、③を除く) ⑤盛土または切土の面積600㎡超(①～④を除く)	①盛土で高さ2m超の崖 ②切土で高さ5m超の崖 ③盛土と切土を同時に行つて、高さ5m超の崖(①、②を除く) ④盛土で高さ5m超(①、③を除く) ⑤盛土または切土の面積3,000㎡超(①～④を除く)
	土石の堆積 一時的な	①堆積の高さ2m超かつ面積300㎡超 ②堆積の面積500㎡超	①堆積の高さ5m超かつ面積1500㎡超 ②堆積の面積3,000㎡超

※上記表は国交省パンフレットからの抜粋

(3) 区域指定までの流れ

区域指定(盛土規制法に基づく規制等が開始)までの流れは、以下のとおりです。なお、年月日の記載は、神奈川県(横浜、川崎、相模原、横須賀の4市を除く)での年月日です。



2 調査・説明上の留意点

上記の区域指定の流れから、媒介業務等を行う場合に以下の点に留意する必要があります。

(1) 誰に(調査確認すべき行政庁 ※1)

取引対象物件の存する市区長村ではなく、区域の指定権者である都道府県・指定都市・中核市に確認する必要があります。

(2) 何を(確認すべき事項)

- ①区域指定が既に実施済みか否かを確認します。未実施の場合は、指定予定時期と基礎調査による候補区域を公表済みかを確認します。
- ②区域内の宅地造成等の規制対象行為の基準が都道府県等の条例により盛土規制法から変更があるか否かを確認します。
- ③実施された区域指定の見直しの可能性がある次回の基礎調査実施予定時期を確認します。

(3) どのように(重要事項説明書への記載案)

①基礎調査の公表前(上記※期間1)

現行の区域指定に基づき説明するとともに、基礎調査公表・区域指定実施後には区域に指定される場合がある旨説明します。

②調査公表～指定の実施前(上記※期間2)

現行の区域指定に基づき説明するとともに、基礎調査の候補区域内であり、区域指定実施後は、規制対象行為には許可・届出が必要となる旨説明します。

③区域指定の実施後(上記※期間3)

新たな区域指定に基づき、規制対象行為には許可・届出が必要となる旨説明します。

3 その他

都道府県内全域が区域指定された場合、盛土規制法での造成宅地防災区域や、土砂災害防止法での土砂災害(特別)警戒区域も、今回説明した区域に包含されますが、従来通り、調査・説明する義務がありますので、失念しないように留意する必要があります。

令和6年9月～10月 新入会員名簿(令和6年11月30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9月	32523	株式会社 いそみや	 宮田 重行	平塚市花水台32番32号	0463-33-4321	湘南支部	
	32537	株式会社 New Side Residents	 岡部 加代	伊勢原市伊勢原2丁目5-39 UNOイダビル301号	0463-79-5909	さがみ支部	よろしくお願いたします。
	32538	株式会社 ヒロセイオリ	 廣瀬 伊織	川崎市宮前区鷺沼 4丁目10番地8 ヴィラヴィアン鷺沼102	044-400-0474	川崎支部	すべての出会いを大切に、精一杯社会の為に尽力する所存です。どうぞ宜しくお願いいたします。
	32539	トヨタカ商事 株式会社	 志井 英子	川崎市川崎区砂子 2丁目10-7 ルリエ川崎駅前402号室	044-223-3720	川崎支部	宜しくお願いします。
	32541	合同会社 レイメイディベロ	 矢野 祥子	横浜市神奈川区三ツ沢西町 4番3-105 ダイヤパレス三ツ沢公園西館	050-5274-5917	横浜支部	
	32543	株式会社 ベイホーム	 平中 天志朗	横浜市中区海岸通4丁目23 マリンビル602	045-211-6797	横浜支部	
	32545	Maverick Residential Consultants 株式会社	 安間 大輝	横浜市西区みなとみらい 4丁目4番2号 横浜ブルーアベニュー12階	045-900-0767	横浜支部	私が想う仲介の在り方を体現するべく実需の売買仲介事業にて創業しました。よろしくお願いたします。
	32546	有限会社 オスク	 大庭 一仁	横浜市鶴見区駒岡 4丁目23-45	045-573-1071	横浜支部	
	32555	有限会社 森本総業	 森本 修平	横浜市緑区鴨居町824番地5 リベルテ鴨居205号室	045-937-2728	横浜支部	
	32556	有限会社 ミサワクリエート	 三澤 光代	横浜市戸塚区川上町87-4 N&F 1ビル4階	045-392-4912	横浜支部	
	32557	株式会社 Links	 吉田 直人	横浜市鶴見区江ヶ崎町1-19	045-834-6871	横浜支部	
	32544	株式会社 松本商事	 松本 光	綾瀬市寺尾本町 1丁目17-49	0467-79-1196	さがみ支部	
令和6年10月	32550	Reiz 株式会社	 大島 隆	横浜市泉区中田東 2丁目1-1-2F	045-443-8339	横浜支部	
	32569	株式会社 ENITY	 成田 伊予子	川崎市多摩区宿河原 4丁目21-13-705	044-935-0422	川崎支部	
	32542	株式会社 イマイ	 今井 銀河	厚木市恩名4-5-36	046-240-9160	さがみ支部	建設業を本業としております株式会社イマイです。この度新規加入させていただきます。宜しくお願いいたします。
	32560	合同会社 S K K	 榑原 まどか	相模原市緑区大島1436-12	03-6388-0890	さがみ支部	親切、丁寧な取引を心懸けていきます。よろしくお願いたします。
	32571	株式会社 ClasiQ	 森下 卓哲	横浜市西区高島 2丁目19-12 横浜スカイビル20階	045-440-6646	横浜支部	
	32572	甘糟商事 株式会社	 甘糟 庄一郎	横浜市中区真砂町 3丁目29番地 関内第三甘糟ビル	045-212-0351	横浜支部	

令和6年10月 新入会員名簿 (令和6年11月30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10月	32582	株式会社 Birth Asset Consulting	 越 匠平	鎌倉市七里が浜東 2丁目21-11	0467-80-2969	湘南支部	収益物件の売買仲介を得意としています。どうぞよろしく願いたします。
	32589	シニアライフリアルティ 株式会社	 森谷 公善	小田原市久野986番地の14	0465-46-6320	湘南支部	小田原の小さな会社ですが、営業エリアは広域に活動します。皆様宜しく願いたします。
	32596	松尾不動産 株式会社	 松尾 晃宏	横浜市南区蒔田町878番地	045-326-6884	横浜支部	
	32594	株式会社 MYハウジング	 末永 誠	相模原市南区新磯野 1丁目35番14号1B	046-206-5945	さがみ支部	地道にコツコツ頑張ります。宜しく願いたします。
	32454	株式会社 ことまち不動産	 完倉 康介	大和市西鶴間1丁目7-4 ジェイハウス南林間603	042-795-2103	さがみ支部	



内閣府からのお知らせ

「重要土地等調査法の届出制度」に係るキャラバンについて

令和6年11月7日(木)に重要土地等調査法の届出制度に関するキャラバン(周知活動)を開催しました。

この法律により、重要施設の周囲約1kmの区域等が注視区域・特別注視区域として指定されており、特別注視区域内で200㎡以上の土地・建物の売買等をする場合は契約締結前に国へ届け出る必要があります。該当する土地等の仲介を行う際には、重要事項として取引当事者への説明をお願いいたします。

詳しくは内閣府HPの「届出について」をご覧ください。

[内閣府ホームページ](#)

右記QRコード または「内閣府 重要土地」で検索



[問い合わせ先](#)

内閣府重要土地等調査法コールセンター
☎ 0570-001-125 (平日9:30~17:30)

組織広報委員のつぶやき



先日の全国不動産会議佐賀県大会、1400名あまりの各地域の全日会員の方々が集い、神奈川県本部からも90名以上の宅建業従事者『住まいを支えるプレイヤー』が団体の研修事業に参加され地域性に富んだ分科会など素晴らしい大会でした。

一方、数字の事を言えば、最近の調査で247の自治体で1社も宅建業者の店舗がない状態の

所もあり、地域偏在が進んでいる実態のようです。

宅地建物取引業者として売買、賃貸といった単発の取引に携わるだけでなく日ごろから我々宅建業者、宅建士が地域コミュニティの中で「住まいのかかりつけ医」の役割を果たしており、この点で宅建業者不在の自治体が多数あるのは、医師や弁護士の不在と同じように改善

すべき問題だと思えます。

冒頭で述べた全日、全国不動産会議は次回、大阪府で開催され同時に大阪・関西万博の大阪ヘルスケアパビリオンに出展が決定しており、様々な国や地域から大勢の方々に見て体験していただく機会でもあり、宅建業・宅建士の重要性、地位向上を図り発信する良い機会だと思えます。(松本)



ただいま入会費用 20万円減額 実施中です!

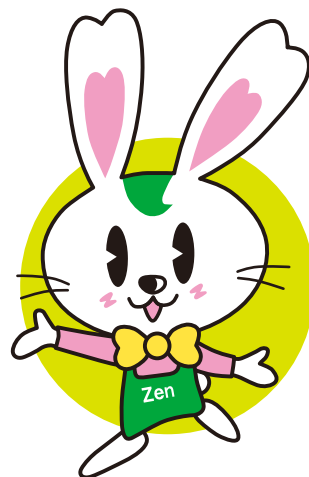
是非、開業予定の方を ご紹介ください!

*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