

Rabby's

Kanagawa

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA



本部長就任のご挨拶 —本部長 佐々木 富見夫

第53回 定時総会(全日・保証)

第6回 定時総会(TRA)

令和7年度 年次大会(日政連)

No.166

2025
夏号

2025(令和7)年6月20日発行

支部長就任のご挨拶

不動産取引の現場から —リアルティ(株) 代表取締役 山下 智弘(横浜支部)

支部通信 —横浜・川崎・湘南・さがみ

不動産取引一問一答 —建築基準法・建築物省エネ法改正

相模川あゆみ橋付近での鮎釣り(厚木市)



第53回定時総会(全日・保証)。詳細は6ページ

Rabby's Kanagawa

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA

No.166 2025 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 **本部長就任のご挨拶**
—神奈川県本部長 佐々木 富見夫

4 **支部長就任のご挨拶**

5 **不動産取引の現場から**
—リアルティ(株)
代表取締役 山下 智弘(横浜支部)

6 **第53回 定時総会(全日・保証)**
第6回 定時総会(TRA)
令和7年度 年次大会(日政連)

8 **支部通信** —横浜・川崎・湘南・さがみ
組織広報委員のつぶやき

10 **不動産取引 一問一答**
建築基準法・建築物省エネ法改正

11 **新入会員名簿**—令和7年3月・4月

2025(令和7)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。

本部長就任の 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



このたび全日本不動産協会神奈川県本部長を拝命いたしました。県本部長としては二期目となりますが、横浜支部長としては十年、また総本部におきましては、常務理事兼総務委員長として実績と経験を積み、協会運営に携わってまいりました。その経験から色々な課題が明確になり、県本部長に就任いたしました二年前から、幾つかの目標を自分に課してまいりました。

一期目に目標の一つであります「宅建システムの導入」を達成できましたことは、大きな前進だと自負しております。このシステムの導入は長い間、県本部の悲願でもありました。システムの導入に当たりましては、行政との交渉や話し合いを何度も重ね、時には頓挫してしまう危機もありましたが、粘り強く関係機関との調整を重ねてまいりました。その結果、令和七年一月より、神奈川県知事免許の宅建士に対して、宅建士証の有効期限の更新に必要な法定講習の案内ができるようになり、既に昨年度の倍以上のお申込みを頂いております。会員の皆様におかれましては、是非、当本部にて法定講習をご受講いただきますようお願い申し上げます。

健全な財政確保と協会発展のためにも、私は二期目の目標を三つ立てております。

一つ目は理事長方針のもと、令和八年までに全国で4万社の目標を達成させることです。神奈川県本部としては約2,400社の会員を300社増やすことを目標としています。

二つ目も理事長方針にもありますが、将来にわたり安定的に社会貢献や会員支援等の継続的な実施に向けた運営基盤の確立のため、会費運営に切り替えていくことです。現在は新規入会者の入会金が大きな財源となっております。人口減少の影響により将来的には会員数の減少が予想され財政が破綻する可能性が高いです。会費による運営に切り替えることで、安定した協会の運営が確保され、会員の皆様にも長きに渡り良いサービスを提供できると確信しております。

三つ目は会館の取得です。首都圏では土地や不動産の価格高騰により、なかなか良い物件が見つかっておりません。ぜひ会員の皆様の情報や人脈のお力をお借りして、神奈川県本部の会館の取得を目指してまいりたいと考えております。

神奈川県には非常に優秀で才能のある会員の方が多いです。首都圏の中でも活気があり、常に前向きな地域であると感じております。当本部の行う改革は、会員の皆様の未来のために今できることを一つ一つ丁寧に努力していく所存です。どうぞ皆様の厚いご支援を賜りたく、謹んでお願い申し上げます。

支 部 長 就 任 の ご 挨拶

横浜支部 支部長 大久保 光世



このたび横浜支部長に再任いただき2期目を務めさせていただきます、大久保光世でございます。会員の皆様におかれましては、日頃より支部活動へのご支援、ご協力を賜りこころより感謝し御礼申し上げます。

昨年度、横浜支部は事業運営の活性化をはかるため、横浜支部と横須賀支部を統合し、新横浜支部に生まれ変わりました。新しい支部はこれまでの横浜市ブロックに加え、横須賀市、逗子市、三浦市、葉山町の3市1町の横須賀ブロックが誕生し、さらなるブロック活動の円滑な運営を行ってまいります。

これまでも公益事業の推進、会員増強、TRAの会員支援事業の充実や無料相談事業、県本部を通じての会員研修事業の充実、及び政治連盟の活動による行政との関係構築などを皆様のご協力を得ながら推進してまいりました。統合後の新横浜支部全体に寄与する新たな会員支援事業の企画への取り組みや、他業種、他団体、行政との交流も積極的に推進してまいりたいと考えております。

全日本不動産協会は全国47都道府県に拠点を持つ一つの法人組織です。横浜支部から離れた物件であっても全日ネットワークを利用し取り扱うことができます。人口減少、少子高齢化、空き家問題等はますます深刻になることが予測されますが、社会環境が大きく変化する中、さらなる組織の活性化と団結力の強化をはかり、若い会員や女性会員、経験豊かな会員の皆様の多様な視点とAI等の先進技術を融合させ、優しい・強い・新しい横浜支部を目指します。

組織基盤の強化には入会促進が不可欠です。会員の皆様に全日に入会してよかったと言ってもらえるように、また一般消費者に対しては全日会員との取引は安心で安全だと信頼される横浜支部にして行く所在です。

今後ともご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます、就任のご挨拶とさせていただきます。

川崎支部 支部長 出口 賢道



4月22日の川崎支部第46回定時総会にて支部長候補者に再選出され、5月13日の神奈川県本部理事会においてご承認いただき、二期目を務めさせていただくことになりました川崎支部長の出口賢道です。

まず、一期目に支部運営指針として掲げた二点の検証をさせていただきたいと存じます。

一点目は入会目標の達成についてです。R5年度達成、R6年度未達成でした。2年間の入退会状況は、入会38社・転入9社、退会23社・転出12社という結果となり、純増数は12社にとどまりました。支部間の会員数は、さがみ支部との差が少し縮まり、湘南支部との差は広がってしまいました。

二点目は会員支援事業費の有効活用です。R5年度7回、R6年度7回、合計14回の開催により会員同士の交流とコミュニケーションを深めることができました。ビンゴゲームと集合写真が恒例になりつつあります。

次に、今期の支部運営指針を二つお示しします。一つ目は、会員支援事業への参加者を増やしてまいります。一期目の内容をブラッシュアップさせて新入会員様に参加していただけるような企画を考えてまいります。

二つ目は、二年後に支部役員を増やしたいと考えております。二年間かけて人材発掘と担い手候補へのお声掛けを行ってまいります。

最後に、川崎支部はクォータ制度の考え方に基づく女性役員比率の

増加を推進しております。今年は役員改選が行われ新役員3名の就任があり女性役員が全体の1/3となりました。新たな視点やアイデアを積極的に取り入れ支部運営の活性化に取り組んでまいります。引き続きご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます、支部長就任のご挨拶とさせていただきます。

湘南支部 支部長 井上 章



湘南支部長を仰せつかること四期目となりました。

支部長となって6年間。支部の統合による7市11町のエリアの拡大と重なるようにおきたパンデミックにより満足に事業を行えない時期が長く続きましたが、あの混乱から3年でコロナは5類に移行、それから2年経った現在、ようやく新しい湘南支部としての事業の形が見えてきたのではないかと感じております。

今ある事業内容で満足した訳ではありません。事業活動は生き物、何をするべきかは時代によって、会員の皆様の意識によって変わり得るべきものと思います。

令和8年度までに全国本店会員数4万社達成のこと、湘南支部所属の秋山始総本部前理事長による目標が掲げられています。本年3月末現在の全国本店会員数は36,964社、2年後の8年度末までに3,036社増やすことが目標となります。この目標を湘南支部に当てはめると3月末現在366社のところ、支部長の任期でもあるこの2年間で30社増やすことに相当します。決して容易い数字ではありませんが、入会促進もさることながら退会を抑える努力にも気概をもって臨みます。

今期2年間の新体制として役員20名、監事2名、総会において定数枠上限の人数の承認を得ましたが、広い地域と事業内容を考えれば決して多すぎる人数ではありません。たくさんの充実した事業をこなすためにも、役員一同一丸となって支部運営に携わってまいります。

神奈川県本部には会員心得として「公正・品位・規律・信頼・感謝」の五つの言葉が掲げられています。これらを「公正で誠実な業務遂行」「専門家としての品位・見識」「法令遵守」をもって「信頼の醸成と相互の感謝」に繋がるものと解釈しております。

末筆となりますが、会員の皆さまにおかれましては、これからも支部運営の主旨を一層ご理解いただきまして、引き続きご指導ご協力、ご参画を賜りますようお願い申し上げます。

さがみ支部 支部長 久野 新一



この度、さがみ支部長3期目を仰せつかりました。2期の経験を活かし、3期目も務めさせていただきますと思います。

支部長を担って改めて思うことは、健康と皆様の協力が必要不可欠なものであるということです。これまで多大なご協力を頂きました県本部、さがみ支部役員、会員の皆様に心より感謝申し上げます。

昨今、人件費、輸送費、物の値段が高騰し物価高の波が我々を襲う中、トランプ関税によりあらゆる業種が大打撃を受け、予測不能となっております。先行き不透明な不安を感じながら不動産業界にもどのような影響が出るのか注視しなくてはなりません。

また当支部管内、相模原市緑区橋本では、リニア中央新幹線開通に伴い神奈川駅(仮称)建設工事が進んでおります。それにより駅周辺の整備、県民や企業の利便性、活性化とさらなる発展に期待が膨らむ一方で、それに伴う立ち退き代替え地の問題など我々が共に取り組んでいく課題も多々ございます。

これらを踏まえ、皆様と活発な意見交換ができる支部組織の環境づくりに励み、共に手を携えて尽力したいと考えております。引き続き、ご指導ご鞭撻賜りますようよろしくお願い申し上げます。



不動産取引の現場から



リアルティ(株) 代表取締役 山下 智弘(横浜支部)

入社1年目で気づいた社会の中での「自分」

横浜出身の山下さんは大学時代、工学部建築学科で環境デザインを専攻、卒業後は県内大手不動産会社に入社し、4年目には年間営業売上首位の成績をあげ、以後は最年少支店長、本社事業部長と経験していく……。こう書くとキャリアの華々しさに圧倒されるが、自身の紹介のあと山下さんはこう切り出す。「入社1年目はお話にならないレベルで本当に苦労しました」。

小学校から大学までの一貫校に通った山下さんは「物心ついたときから自分のことを分かっている友達に囲まれ、新しい場所でゼロから自分の環境をつくっていくことを経験していなかった」と話す。就職活動では受けた会社すべてから内定をもらい自信满满で社会人となったが、入社後、営業結果を出せず居心地の悪い雰囲気の中で過ごしていくうちに半年ほどで転職を考えるようになる。だが面接まで進んでも採用してもらえない。「自分のことが見えていなかったんですね。たかが半年で周囲のせいにして転職しようとする自分なんて、社会人として相手にしてもらえないと気づき、転職をやめ、先輩たちを見ながら必死に学んでいきました」。

それから12年間、現場を見てお客様と向き合う中で、さらなる昇進や引き抜きの声も掛かるようになる。だが気持ちは動かず、「起業して経営者になりたい」との自身の思いを確信した山下さんは、34歳で独立を果たす。

売上ゼロ・少ない資金・大ケガ一厳しさを痛感

2014年7月、リアルティ(株)を創業した山下さんだが、ここでも順風満帆とはいかない。宅地建物取引業の免許取得までの期間は当然売上はなく、開業資金も潤沢ではなかった。そんな中、自身の不注意で足に大ケガを負ってしまう。「入院1か月、退院後も松葉杖。加えて『こんなにかかるのか』というぐらい会社設備にもお金がかかり、立ち上げただけでほんとに疲れてしまいました」。

窮地を救ったのは知人の紹介で得られた仕事だった。以後も5年ほどはすべて自分で営業・現場を回る日々。「数年前からやっと経営に専念できるようになり、そこから売上が加速していった」と話す。

総合不動産会社として中古戸建買取



再生事業(買取再販)・新築分譲・リフォーム等を手掛ける同社では、中古戸建リフォーム再販事業に注力し、社内に物件のデザイン・設計・監理を行う「ホノルル工務店」事業部を16年に設置し、18年には流通・仲介を担う会社も開業させ、この3つをまとめる「TSUDOUIE(つどういえ)」としてグループ・ブランディングしている。

世界で一つしかない物件を提供し、SDGsにも貢献

「中古住宅を仕入れ、リフォームして提供する世界で一つの物件です。ご家族が集うリビングは少しでも広く、多収納を重視し、目に見えない部分はもちろん玄関周りや照明等にもこだわり、自慢していただける家を目指しています」と事業内容を説明する。同事業は新築建築時と比較してCO2排出量を約80%削減できるとされ、SDGs対応の社会貢献事業として拡げていきたいと語る。

また、30代を主力に全体で約60名の従業員がいるが、「当初から従業員を増やす考えでした。入ってくれた皆により良いポストをつくるためにも事業拡大に使命を持っています」とし、創業11年目を迎えた現在、「今後は関東、東海、九州へさらに拠点を拡げ、商業ビルのリノベーション・再販にも挑戦したい」と明かす。

モットーは「笑顔と握手は最高の武器」という山下さん。「普段からさまざまな方と会ってお話しし、良いと思った部分を自社にも積極的に取り入れています。これは昔から変わらずに大切にしていることです」。趣味はゴルフとサーフィンで、とにかくアクティブ。「今後30年、75歳まで突き進みます」と笑顔で話を締めてくれた。



令和7年度

定時総会・年次大会を開催

〔日 時〕令和7年5月23日(金)13:00～18:30

〔場 所〕横浜ベイホテル東急「クイーンズグランド ボールルーム」

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

全日本不動産政治連盟 神奈川県本部



佐々木富見夫本部長



山崎一守副本部長・幹事長(日政連)



岡本雅教副本部長(日政連)



佐野訓男専務理事



松本修総務委員長



星野広行財務委員長



米田恵子議長



山崎英人副議長

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 神奈川県本部は、5月23日(金)、横浜ベイホテル東急において、第53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 神奈川県本部の第6回定時総会、全日本不動産政治連盟 神奈川県本部の令和7年度年次大会を開催した。

総会は13時に開会。山崎一守副本部長の開会のことばに続き、佐々木富見夫本部長から「県本部の念願であった宅建システムが、宅建士業務受託検討特別委員会をはじめ多くの関係各所の力添えで令和7年1月より導入されました。宅建士に対する法定講習の案内や情報の正確性の確保が拡充され、新規入会者の増員に繋がる画期的なものであると思っています。また組織の効率化を図り、令和8年までに総本部目標4万社達成に向け、前向きに取り組んでまいります。さらに当本部を象徴するにふさわしい会館の取得にも取り組んでまいります。最後に、少子化や人口減少により新規入会業者の確保が厳しい状況にあり、近い将来には現在の入会金運営から会費運営に切り替え協会の財政を確保し安定した運営を図りたく検討してまいります。今後とも、より一層のご理解とご協力をお願いします」と挨拶があった。その後、以下の通り各団体の総会が開催された。

保証

公益社団法人 不動産保証協会 神奈川県本部

新本部長に佐々木富見夫氏が再任

代議員総数63名のうち43名(委任6名、議決権行使6名を含む)が出席。議長団には川崎支部の米田恵子代議員が議長、湘南支部の山崎英人代議員が副議長に選出された。令和6年度事業活動報告・決算報告・監査報告に関する件、令和7年度事業活動計画・収支予算に関する件が報告され、決議事項4案が全て審議、可決された。

報告事項として松本修総務委員長、星野広行財務委員長が「令和6年度事業活動報告・決算報告に関する件」を報告。続いて令和7年度の事業活動計画では、松本修総務委員長から、消費者等の利益保護と宅地

建物取引業の適正運営、取引の公正性確保を目的に、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を行うこと、引き続き川崎県民センター内での相談事業を実施するほか、神奈川県と共催でeラーニング研修システムを活用した法定研修など宅地建物取引業に関する研修事業を実施すること、さらに組織活動の充実強化を図ること等の報告があった。

次に決議事項として、第1号議案「総本部代議員の選出に関する件」及び第2号議案「神奈川県本部役員(理事35名、監事3名)の選任に関する件」について審議され、

ここで本部長候補者、副本部長、専務理事及び常務理事を選任するための臨時理事会が別室で開かれ、審議の結果、本部長候補者として前期に引き続き佐々木富見夫氏が選任された。その後、第3号議案「本部長推薦理事の選任に関する件」及び第4号議案「総本部役員候補者の選出に関する件」については、佐々木富見夫本部長候補者一任により可決された。

最後に、佐野訓男専務理事が閉会の辞を述べ、第53回定時総会は滞りなく閉会した。

増加する外国人居住支援の啓発及び高齢者入居斡旋事業に注力

総会は14時40分から松本常務理事の挨拶で開会された。代議員総数63名のうち53名(委任6名、議決権行使1名を含む)が出席。議長団は、米田恵子議長、山崎英人副議長が選出された。令和6年度事業活動報告・決算報告・監査報告に関する件、令和7年度事業活動計画・収支予算に関する件が報告され、決議事項4案が全て審議、可決された。

報告事項として松本修総務委員長、星野広行財務委員長が「令和6年度事業活動報告・決算報告に関する件」を報告。続いて令和7年度の事業活動計画では、佐野訓男

専務理事から、昨今増加する外国人居住者への支援ネットワーク事業への協力を実施するため、会員業者の支援登録と啓発活動を推進すること、また高齢者入居斡旋促進事業への協力も積極的に行うこと、不動産流通の円滑化のため「ラビーネット」、「レイズ」等の情報化システムの普及啓発を図ること、より一層不動産に関する研修を実施する等の報告があった。

次に決議事項として、第1号議案「総本部代議員の選出に関する件」及び第2号議案「神奈川県本部役員(理事35名、監事3名)の選任に関する件」について審議され、こ

で本部長候補者、副本部長、専務理事及び常務理事を選任するための臨時理事会が別室で開かれ、審議の結果、本部長候補者として前期に引き続き佐々木富見夫氏が選任された。その後、第3号議案「本部長推薦理事の選任に関する件」及び第4号議案「総本部役員候補者の選出に関する件」については、佐々木富見夫本部長候補者一任により可決された。

最後に、出口賢道常務理事が閉会の辞を述べ、第53回定時総会は滞りなく閉会した。

一般社団法人 全国不動産協会 神奈川県本部

会員支援事業の促進、人材育成研修、福利厚生の実施を図る

総会は16時15分から久野新一常務理事の挨拶で開会された。代議員総数63名のうち53名(委任6名、議決権行使1名を含む)が出席。議長団は、米田恵子議長、山崎英人副議長が選出された。令和6年度事業活動報告・決算報告・監査報告に関する件、令和7年度事業活動計画・収支予算に関する件が報告され、決議事項4案が全て審議、可決された。

報告事項として松本修総務委員長、星野広行財務委員長が「令和6年度事業活動報告・決算報告に関する件」を報告。続いて令和7年度の事業活動計画では、松本修総

務委員長から、会員に対して全日ラビー少額短期保険の代理店、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会員支援事業の促進に努めること、人材育成のための資格取得支援講座等の研修事業の開催、福利厚生の実施のための共済事業の周知に努める等についての報告があった。

次に決議事項として、第1号議案「総本部代議員の選出に関する件」及び第2号議案「神奈川県本部役員(理事35名、監事3名)の選任に関する件」について審議され、ここで本部長候補者、副本部長、専務理事

及び常務理事を選任するための臨時理事会が別室で開かれ、審議の結果、本部長候補者として前期に引き続き佐々木富見夫氏が選任された。その後、第3号議案「本部長推薦理事の選任に関する件」及び第4号議案「総本部役員候補者の選出に関する件」については、佐々木富見夫本部長候補者一任により可決された。

最後に、佐野訓男専務理事が閉会の辞を述べ、第6回定時総会は滞りなく閉会した。

全日本不動産政治連盟 神奈川県本部

新たに副幹事長1名、副本部長2名体制に

総会は17時40分から井上章副本部長の挨拶で開会された。代議員総数60名のうち49名(委任6名、議決権行使1名を含む)が出席。議長団には横浜ブロックの白石千寿子代議員が議長、さがみブロックの川崎高正代議員が副議長に選出された。令和6年度活動報告・決算報告・監査報告に関する件、令和7年度活動方針・収支予算に関する件が報告され、決議事項4案が全て審議、可決された。

報告事項として松本修総務委員長、星野広行財務委員長が「令和6年度活動報告・決算報告に関する件」を報告。続いて令和7年度の活動方針では、松本修総務委員長から、総本部及び全日神奈川県本部と密接

な連携を図り、さらなる会員増強に努め、組織の充実強化を図るとともに、全日本不動産政策推進議員連盟、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の要望活動、また当連盟顧問議員、与党議員への支援活動を行うこととする等の報告があった。

次に決議事項として、第1号議案「神奈川県本部規程細則の一部修正に関する件」に関して、副本部長を3名から2名に減らし、新たに副幹事長を1名置くことを提案し、その理由について質問があった。これに対して山崎一守幹事長より「幹事長の業務の増加及び個人的な体力の問題で、幹事長を補佐する副幹事長を置きたい」との

説明があり、第2号議案「神奈川県本部役員(幹事35名、監査役3名)の選任に関する件」とともに審議され、ここで本部長候補者、副本部長、幹事長及び副幹事長を選任するための臨時幹事会が別室で開かれ、審議の結果、本部長候補者として前期に引き続き佐々木富見夫氏が選任された。その後、第3号議案「本部長推薦幹事の選任に関する件」及び第4号議案「総本部役員候補者の選出に関する件」については、佐々木富見夫本部長候補者一任により可決された。

最後に岡本雅教副本部長が閉会の挨拶を述べ、令和7年度年次大会は滞りなく閉会した。

支部通信

各支部から届いた令和7年3月～5月の活動報告

横浜支部 支部定時総会・懇親会を開催

●第53回横浜支部定時総会・懇親会

横浜支部は令和7年4月28日（月）、横浜ベイホテル東急



総会の様子



車椅子寄贈

中鉢悟氏、副議長：小俣富樹氏）が選出され、報告事項から議事が進行しました。

令和6年度の事業報告・決算報告・監査報告と令和7年度の事業計画・予算計画が報告され、議事は決議事項へと進行し、県本部代議員の選出、支部職務執行者の選任、県本部役員候補者の選出といった3つの決議事項について、いずれも賛成多数で承認となりました。ここで総会会場の隣室において臨時の役員会を開催し、新支部長として、令和5・6年度に引き続き、大久保光世氏（第5ブロック）が選出されました。また、支部職務執行者の追加選任については大久保氏に一任されることとなり、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、9名の県本部理事



懇親会の様子

川崎支部 支部定時総会及び研修会、懇親会等を開催

●令和6年度名刺交換会を開催

令和7年3月7日（金）、「中国酒家長江 溝の口店」を会場に支部行事初参加の会員も含めて21名にお集まりいただき、令和6年度名刺交換会を開催しました。

ビンゴ大会も開催し、終始和やかな雰囲気で、会員同士の繋がりが深まり有意義な時間となった様子でした。



名刺交換会の参加メンバー

●第46回定時総会及び懇親会を開催

同年4月22日（火）、「ホテル精養軒」で第46回定時総会及び懇親会を開催しました。

会員総数304名に対し、総会出席者18名、委任63名、議決権行使80名、合計161名の過半数の会員の出席が確認され、無事に終了することができました。役員改選期のため、臨時役員会を開催し、現支部長の出口賢道氏の再任が承認されました。



佐々木本部長挨拶



総会の様子

総会終了後は会場を2階飛翔の間へ移し、懇親会を開催しました。

来賓に神奈川県本部より佐々木富見夫本部長、山崎一守副本部長、大久保光世副本部長、佐野訓男専務理事、久野新一常務理事、湘南支部より井上章支部長、神奈川県司法書士会川崎支部より渡邊修生副支部長、神奈川県行政書士会南支部より原達芳支部長、神奈川県行政書士会北支部より河野慶太副支部長、川崎支部顧問（株）石井鑑定測量の石井隆人氏をお招きしました。

出口支部長の挨拶、山崎副本部長の来賓挨拶、顧問石井隆人氏の乾杯の音頭と会話は進み、歓談の途中にビンゴ大会を開催。景品が豪華なため皆さん真剣な顔でビンゴに取り組んでいました。盛り上がった会も終盤に近付き、集合写真の撮影、小林副支部長による閉会の挨拶となり、清水

副支部長のスムーズな司会進行で無事に懇親会の終了となりました。



懇親会にて

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7年4月24日(木)、「サンライフガーデン平塚」にて、第6回定時総会、研修会及び懇親会を執り行いました。総会60名、研修会129名及び懇親会94名と、多くの来賓と会員の方々にご臨席いただきました。



研修会の様子

研修会は第1部では株式会社REI代表取締役の加藤太一役員より「2025年施工建築基準法改正について」を講話していただきました。



宮崎慎一郎相談役

続く第2部では、株式会社ANDKENT代表取締役の土肥克匡会員より「事業承継について」の講話がございました。

懇親会では、令和6年度の新規会員、転入会員のご紹介や、長年役員を務められた宮崎慎一郎相談役から退任のご挨拶もあり、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

●第6回定時総会・懇親会を開催

令和7年4月25日(金)、「レンブラントホテル海老名」において、さがみ支部第6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、神奈川県本部より山崎副本部長をはじめ、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名にご臨席賜りました。

本店会員総数351社に対し、出席39社、委任状198社の計237社により総会成立報告が成され、本年度の改選期では久野支部長の続投が決定し、新役員とともに新たなスタートを迎えることが決定し、無事閉会いたしました。



総会の様子

総会では事前質問も含め、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。

頂きましたご意見を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。

総会終了後の懇親会では、山崎副本部長、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、昨年度より全日町田支部並びに他団体である神奈川県宅建物取引業協会 相模北支部、相模南支部、県央東支部、県央支部の各副支部長、神奈川県行政書士会 相模原支部、海老名・座間支部、厚木支部の支部長にご臨席を賜り、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く場となり、終始和やかで楽しい雰囲気の中で時間が流れ盛会の内に閉会いたしました。

今後も楽しい親睦の機会を設け、より多くの会員様に総会にご参加いただけるように努力してまいります。

組織広報委員の
つぶやき



あまり趣味といえるものはなかったのですが、最近はいれいことにお誘いなどもありまして月に1回はゴルフをやっています。スコアは、まあよくならないのですが、大自然の中で大人のたちが真剣に楽しむ遊びとして非常にいいスポーツだと思います。コンペなどで全く面識がなくても一日いればいろ

ろなコミュニケーションがとれて、時には仕事にもつながることもあります。

また、コースによって狙い方、距離の調整、グリーンではどこに落としたら入りやすいかなど人それぞれ違います。それぞれの方の性格などもわかって、そういった観点からも面白いと思います。

これから始めてみようかなという方は、ボールが当たるようになれば是非、早めのコースデビューがおすすめです。最近ではシミュレーションゴルフなども非常に多くなり以前よりも気軽に始められます。大自然の中で日頃のストレス解消になるゴルフはおすすめです。

(徳山)

一問一答

いちもんいっとう

(一財)不動産適正取引推進機構 調査研究部
 上席調整役 大嶺 優

CASE
57

建築基準法・建築物省エネ法改正

2025年4月1日から、改正建築基準法および改正建築物省エネ法が全面施行されました。これに伴い全ての新築建築物に省エネ基準適合が義務化されるなど、建築確認手続きや申請図書作成に関する重要な変更が行われ、建売事業者はもちろんのこと、媒介業者も調査・説明について、これまでより注意が必要となってきます。

1. 改正の背景

法改正の背景としては、各国が目指す「脱炭素、いわゆるカーボンニュートラル」がその根底にあります。

国が、エネルギー消費調査を行ったところ、エネルギー消費の約3割を建築物分野が占めていることがわかり、これを何とかしなくてはいけないということで、省エネ基準適合義務について、新築住宅、小規模非住宅にも対象が拡大され、省エネ化に伴って、建物の重量化(断熱材や省エネ設備の設置等による)が予想されるため、建築審査において構造安全性を担保するため、建築確認制度を改正したという流れがあります。

2. 法改正の概要

(1) 建築基準法の改正概要

建築確認対象の改正ですが、一つ目として、これまでは建築確認が不要であった都市計画区域外等の物件について、平屋建て、かつ延床200㎡以下の建築物以外は、全て建築確認対象となりました。これによって、都市計画区域外の建物を購入した買主さんが、今後、増改築等を行おうとすると、その内容によっては、建築確認が必要となり、元々建築確認の無い建物ですから、増改築等が認められないことも予想されます。ということは、このような物件を媒介する場合には、媒介業者として、増改築等ができない可能性があることを説明しなくてはならないということです。これを怠った場合、間違いなく紛争となり、媒介業者の責任を問われる可能性が高いので、ご注意ください。

二つ目は、通常取引されている都市計画区域内においても、建物の規模によって必要な構造計算の義務や、仕様規定の一部審査省略が無くなりました。

これまでは、構造計算については、3階以上もしくは、500㎡超の建物だけが対象でしたが、今回の改正により、300㎡超の建物については、全て構造計算が必要となり、2階以上や平屋の200㎡超300㎡以下の建物についても、仕様規定の一部審査省略が無くなりました。

元々、一部審査省略により建築された建物(200㎡以下の平屋建てを除く)や、構造計算無しで建築された300㎡超の木造建物を購入した買主さんは、増改築を行おうとすると、適合性検査のため設計図書の提出を求められる可能性が高く、設計図書が無い場合等構造関係の適合性等が判定できず、結果、増改築ができないといったこととなります。

対応としては、物件調査の段階で、まずは、売主さんが設計図書を保管しているかを確認し、売主さんが、持っていない、わからないといった場合には、当該建物の建築会社に設計図書等の保存が無いかどうか問い合わせてみてください。結局、設計図書等がなかったという場合は、契約にあたって「本件建物は、増改築や大規模修繕、大規模な模様替えができない場合があります」といった説明をしなくてはならないということになります。

ただし、増改築等が全くできないわけではありません。既存建物と別棟として増築すれば、増築部分についてのみの構造計算、或いは仕様規定審査が可能となる場合もありますので、増改築前提で購入したいという買主さんの場合、事前に増改築内容について特定行政庁に確認することが重要です。

(2) 建築物省エネ法の改正概要と注意点

本年4月以降は、住宅か非住宅かにかかわらず、全ての新築物件には、省エネ基準適合義務が課せられることとなりました。

改正前は、住宅については、300㎡以上の建物の場合は、届出、それ以下は省エネ基準の説明義務はありましたが、省エネ基準への適合は義務ではありませんでした。これが、先ほども触れたカーボンニュートラル達成のため、全ての新築建物に、省エネ基準に適合することが義務付けられたものです。

分譲事業を行うにあたっては、コスト増加の問題にも繋がりますし、当然に、審査件数や時間が増えますから、事業スケジュールにも影響してきます。

増改築の場合はどうかというと、建物全体ではなく、増改築する部分についてののみ省エネ基準適合義務が課せられることとなります。また、修繕・模様替えといったリフォーム工事については、省エネ基準適合義務の対象になっていません。

また、「省エネ性能の表示」が売主、貸主には努力義務として課せられていますので、この点もご注意ください。

3. まとめ

今回の改正法施行により、既存建物の媒介においては、建物増改築の可否について、特定行政庁への事前確認に基づく買主さんへの説明が重要となってきます。

建物省エネ法の更なる改正も今後予想されますので、法改正については、十分にご留意ください。

令和7年3月・4月 新入会員名簿 (令和7年4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7年3月	32742	株式会社 シーエイド	 並木 亮介	横浜市都筑区佐江戸町525	045-482-9842	横浜支部	
	32745	株式会社 オオシマハウス	 大島 瞬	横浜市戸塚区上矢部町1931-18	045-392-6319	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。
	32746	株式会社 大成	 島 小夜子	平塚市根坂間363-1-604 平塚ドーム第3	0463-79-8048	湘南支部	
	32683	株式会社 システムデザイン	 大矢 宗一郎	横浜市中区石川町1丁目35番3号	045-225-8543	横浜支部	
	32706	ステラ 合同会社	 安齋 救世	横浜市中区花咲町1丁目46-1-211	045-243-3326	横浜支部	
	32743	TSUMUGI不動産 株式会社	 佐久間 翔平	横浜市戸塚区上倉田町2141-4 プライズヒル2026	045-461-9365	横浜支部	お客様に寄り添った仕事ができるよう尽力いたします。ご指導・ご鞭撻のほどよろしくお願いいたします。
	32756	株式会社 ティーチング企画	 中村 直人	横浜市緑区鴨居3丁目29-34 井上ハイツ203	045-935-5780	横浜支部	
	32749	アールズホーム 株式会社	 小林 英	横浜市戸塚区戸塚町2153-26	045-410-8959	横浜支部	
	32750	株式会社 A.M.A. 一級建築士事務所	 木村 武司	横浜市旭区鶴ヶ峰2丁目2番地	045-744-9517	横浜支部	
	32752	株式会社 Smile Room	 石川 純	川崎市川崎区砂子1丁目4-2 小島ビル203号室	044-330-6264	川崎支部	よろしくお願いいたします。
	32753	株式会社 コージーコンサル	 大坪 浩二	横浜市保土ヶ谷区境木本町55-28	045-829-0537	横浜支部	
	32755	ソフィア不動産 株式会社	 伊部 誠	川崎市川崎区京町1丁目10-13	044-355-0003	川崎支部	
	32758	有限会社 萩乃商事	 萩原 勉	横浜市西区浅間町5丁目384-13 カンパニーレ横浜402号	045-534-7982	横浜支部	
令和7年4月	32767	株式会社 県央住宅エージェンツ	 朝比奈 守理	大和市福田1丁目9-4 ライオンズマンション 桜ヶ丘駅前1階	046-240-9821	さがみ支部	
	32775	SUMAMI 合同会社	 シグデル マダブ	横浜市南区高根町3丁目18-18 アコルデ横浜阪東橋203	045-315-5090	横浜支部	
	32776	合同会社 Towa real estate	 長島 大貴	大和市つきみ野1丁目6番地71	050-8894-3340	さがみ支部	
	32773	株式会社 TK ホーム	 柏原 利基	相模原市中央区共和4丁目22-6 恵比寿ビル103	042-704-9368	さがみ支部	
	32777	株式会社 GEO	 宋 知妍	相模原市南区相南1丁目1-11	042-718-8987	さがみ支部	
	32782	株式会社 パートナーズエステート	 川口 公広	横浜市都筑区仲町台5丁目2-25	045-522-8150	横浜支部	
	32774	株式会社 LBI	 齋藤 一篤	横浜市中区不老町1丁目1-5 横浜東芝ビル	045-264-4510	横浜支部	より多くの物件を取り扱って参りますのでよろしくお願いいたします。

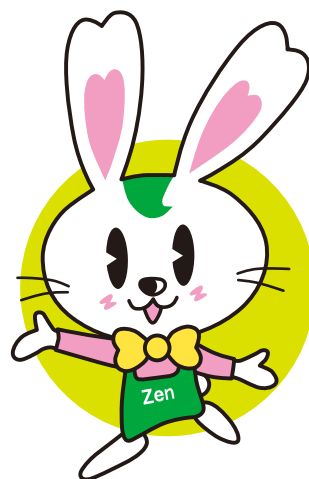


ただいま入会費用
20万円減額
実施中です!
是非、開業予定の方を
ご紹介ください!

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。
- ホームページより電子申請システムにて入会申込みいただけます。

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、候補地を募集しております。つきましては以下の条件をご確認いただき情報提供くださいます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いたします。

【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ください。

- 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、情報提供をお願いいたします。



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