

全日



かながわ

1 Jan.2012
No.108
月号

(奇数月の20日発行)

KANAGAWA

平成14年4月19日第三種郵便物認可
2012(平成24)年1月20日発行
第15巻第29号(通巻108号)

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

ともに築く

～いのち輝くマグネット神奈川～

今月の指標 新春版

新しい年を迎えて



黒岩祐治神奈川県知事へ新年の挨拶(平成24年1月6日)

全日 かながわ 1 Jan.2012 No.108 月号

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

2012(平成24)年1月20日発行(奇数月の20日発行)
第15巻第29号(通巻108号)
平成14年4月19日第三種郵便物認可

発行人 山田達也
編集人 花田勉
発行 (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

C O N T E N T S

01 黒岩祐治神奈川県知事 新春特別寄稿
ともに築く ~いのち輝くマグネット神奈川~

02 今月の指標 新春版
新しい年を迎えて

03 県本部消費者セミナー
震災の歴史に学ぼう

TOPICS

04 ●新事業創出大賞、最優秀賞に吉田正博氏——ほか

06 かながわ名所紀行 —鹿沼公園—

07 支部通信 —横浜・横須賀・湘南

08 街の話題 — TownNews

09 欧州危機、収束遠く
アジア経済への影響も大きく

不動産取引 一問一答

10 売主の前科・犯罪経歴等の説明とプライバシーの侵害!!

NEWS COLUMN

11 TPP問題の行方

12 消費税増税へ険しさ増す
—解散総選挙の可能性も—

13 加速する復興支援
—津波対策、県内でも—

14 「一生安定した家を持ちたい」
おひとり様に人気堅調の
コンパクトマンション

15 新入会員名簿／広報委員のつぶやき

16 県本部・横浜支部移転のお知らせ

17 宅建主任者法定講習のお知らせ

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。

今月の表紙 — 三浦半島から見る朝日 —

三浦半島・横須賀から見る、房総半島沖からあがる朝日は迫力満点。東京湾を真っ赤に染めて新しい夢と希望を想起する。

ともに築く ～いのち輝くマグネット神奈川～



謹んで新年のごあいさつを申し上げます。

皆様、それぞれ新たな抱負を胸に新年をお迎えになったことと存じます。

私も、知事に就任して初めての正月を迎え、より良い県政の実現に向けて決意を新たにしているところです。

昨年4月、福島第一原子力発電所の事故をはじめとした東日本大震災の影響が県民生活や産業の広い範囲に及び、県全体が不安に包まれていました。そうした中、私は「いのち輝くマグネット神奈川」を旗印に掲げ、県政をスタートさせました。

いのちを守るために、また、地域のマグネット力を高めるために大切なものは何か、県としてなすべきことは何かを、行政分野ごとの縦割りの発想を超えて考え、総力を挙げて取り組むことが大切だと、私は思っています。

いのちを守る取り組みの一つとして、現在、神奈川県では、都道府県では全国で初めてとなる「医療のグランドデザイン」を策定しています。その検討作業を通じて、患者の視点に立った「透明性の高い、開かれた医療」「地域に根ざした医療」の実現を目指しています。

しかし、「いのち輝く」とは、医療体制を充実させるだけではなく、経済や農業、環境、教育など、ジャンルを超えて生活の質の向上を目指していくとする考え方です。「ここに生まれてよかった」「長生きしてよかった」と生きている喜びを実感できる神奈川を実現することが私の目標です。

そこで、医療の規制緩和や、西洋医学と東洋医学の連携などを進め、神奈川で「日本一の医療体制」の確立を目指すとともに、地産地消や食育などを通じた医・食・農の連携を図り、病気にならない取り組みを進めてまいります。

また、私は、就任以来「神奈川からエネルギー革命を起こそう」と訴え続けてきたところであり、昨年9月には「かながわスマートエネルギー構想」をお示ししました。これは、再生可能エネルギーの普及等を促進して、原子力への過度の依存をやめ、地

域が中心となった分散型のエネルギー体系の構築を目指そうというものです。

昨年12月には、戸建て住宅に安価に太陽光発電設備を設置するための仕組みがスタートしました。今後も、民間資金の導入も図りながら、工場や公共施設の屋根に太陽光発電設備を設置する「屋根貸し方式」や、大規模な遊休地等に設置する「メガソーラー」の誘致などを進めてまいります。

このような取り組みを通じて、関連産業の集積や技術の高度化を図り、雇用の促進、地域経済の活性化にもつなげていきたいと考えています。

私のもう一つのキーワードは「マグネット」です。神奈川には、多彩な個性を持つ地域がたくさんあります。私は、横浜や箱根に負けない新たな観光拠点をつくりたいと考えています。そのために、情熱を持って主体的に魅力づくりに取り組んでいる地域を積極的に支援してまいります。

また、地域間の交流連携の促進などが期待される、さがみ縦貫道路やリニア中央新幹線の県内駅の設置、東海道新幹線新駅の誘致などの交通網の整備を進めることで、県全体の活性化につなげていきたいと考えています。

これらの取り組みにより、国内外の多くの人を引き付けるマグネット力ある地域を目指します。

「いのち」と「マグネット」を軸に、県が今後どこに重点をおいて政策を進めようとしているのかを分かりやすい形で皆様にお示しするため、現在、県では新たな総合計画の策定を進めています。

今後も、県民の皆様との対話や、各分野の有識者の提言も踏まえながら、議会の皆様と議論し、県政運営に取り組んでいきたいと考えております。皆様には引き続きお力添えをお願いいたします。

2012年元旦

神奈川県知事

黒岩 祐治

新年明けましておめでとうございます。新しい年を迎えて会員各位のご健勝とご多幸を祈念申し上げます。

今年の干支は「辰」です。辰年というと、勇ましい龍のイメージを描きがちですが、漢書によれば「動いて伸びる」とか「整う」を意味するそうです。

力を合わせ、「辰」のように積極的に動いて整え、不動産業界を取り巻く厳しい環境を乗り切ろうではありませんか。

昨年は東日本大震災によって、かつて経験したことのない苦しみ、悲しみや人の絆、助け合いの大切さを痛感させられました。

国内政治を見ると、年末になって震災復興財源に一定のめどがついたものの、野田政権によるＴＰＰ（環太平洋戦略的経済連携協定）への協議参加や消費税の段階的引き上げ表明など、国論を二分する動きがありました。

これらの問題は年明け早々から波乱含みです。さらに、一川防衛大臣ら２閣僚の間責決議案が昨年末の参院で可決されたことから、今月末に召集される通常国会の行方は予断を許さないでしょう。

◇住宅・不動産向けの新税制

2012年の税制改正大綱が昨年末、政府・民主党の間で基本合意されました。住宅・不動産業界に関係する項目では、省エネ住宅向けローンの減税創設、親や祖父母からの贈与を受けた住宅取得資金の非課税措置が延長されます。私たちが粘り強く要望してきた項目だけに、ぜひ実現してもらいたいと思います。

省エネ住宅は、空調、断熱などの性能を高め、電力エネルギーなどの消費量を現行基準より１割以上減らせる住宅を、国が認定する省エネ住宅制度に向けた税優遇です。今年末までに認定省エネ住宅を新築すると、所得税額から10年間で最大400万円を控除されます。また、個人住民税、登録免許税も軽減されます。

現行の省エネ基準を満たす住宅は、今のところ全体の40%にとどまっています。これを新しい税制優遇で省エネ化を推進すると同時に、住宅投資を促す狙いもあります。

生前贈与の非課税措置は昨年末で切れる予定でしたが、3年間延長されます。今年中に贈与を受けた場合は最大1000万円まで課税対象になりません。国民の金融

資産が1400兆円と言われ、その多くは高齢者が保有しています。高齢世代の眠れる資産を活用する意味でも贈与税の非課税措置は歓迎できます。

省エネ住宅や耐震性の優れた住宅を取得する場合も、贈与税の非課税限度額が引き下げられます。今年中の贈与税非課税限度額は1500万円になります。

不動産流通経営協会の消費者動向調査によると、贈与税非課税制度を10年度中に利用した人は、14.4%もありました。

◇中古・リフォームにも目を

新設住宅着工数が伸び悩んでいることは皆様ご存じのとおりです。野村総研の予測では、1996年度に163万戸だった着工数が2010年度は81万9000戸に、2020年度が83万戸にやや持ち直した後、2023年度は80万戸を割る見通しです。

そこで、不動産業界や住宅関連産業は新築市場の開拓を図りながら、リフォームや中古住宅分野の転換を進めています。国土交通省は10年夏、中古住宅・リフォーム市場の規模を20兆円まで増やそうというプロジェクトをつくりました。こうした期待に応えるためにも、私たちは力を尽くして事業に取り組みしましょう。

長引く景気低迷を背景に、中古マンション市場が急拡大しています。昨年1月～9月で前年取引件数を上回り、年間で過去最多の6万件台になるようです。

◇過去の大震災に学ぼう

昨秋の当県本部消費者セミナーでは、「神奈川の大震災」をテーマにした講演会を開き、過去の大震災に学ぶことの大切さを痛感させられました。その詳細は全日かながわ1月号に載っています。神奈川県や各自治体は過去の地震や津波を調べ、避難所の指定や設置を進めています。

私たちが過去に学びながら、安心・安全な住まいづくりに向けて、一段の努力を重ねて参りましょう。

中村直利県本部本部長は、平成23年12月24日に逝去されました。謹んでご冥福をお祈りします。

(本文は、中村本部長が生前に作成し、寄稿したものです。)



ゼンニチ消費者セミナー

主催 社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部
後援 神奈川新聞社

神奈川県の大震災 関東大震災を紐解き、現在に備える

全日本不動産協会神奈川県本部は平成23年12月2日、横浜市中区の横浜情報文化センターで、「神奈川の大震災」をテーマにした消費者セミナーを開いた。講師は㈱小堀鐸二研究所副所長の武村雅之理学博士。武村氏は「関東大震災の歴史をひも解き、現在に備えよう」と呼び掛けた。



武村雅之博士



県本部消費者セミナー

震災の歴史に学ぼう

【講演要旨】「現代人は歴史上の地震をあたかも物語のようにとらえていて、歴史から防災を学ぼうとする意識が低過ぎる」と、ある災害史の研究者が嘆いていた。

東日本大地震について私にも思い当たる節がある。私は、海洋プレートの滑り込みの進化論ともいべき科学的モデルを信じてきた。このモデルによれば、宮城県沖より南の海溝沿いでは、マグニチュード8クラスの巨大地震は起こらない、と。今回の大地震が起こる以前の地震活動も、そのモデルを裏付けているかに見えた。

考えてみれば、869年の貞観地震、1611年の慶長地震について、古文書には宮城県以南の地域にも大きな津波が押し寄せていたと思える記事があった。それらを考えればM8以上の巨大地震は起こらない、などとは思えなかったはず。

古文書の記述には聞き違い、誤記、時にはウソもあるだろう。だから慎重に扱わなければならないが、人間の基本的性質は今も昔も変わらない。一方、自然現象に対する近代科学のモデルは、観測されたデータに裏打ちされる場合が多いが、問題は合理的であるべきだとする制約から、知らず知らずのうちに矛盾するデータ

に目をつむる傾向がないだろうか。

地震学のような科学的な理解が十分に進んでいない分野では、その危険性が高いとみなればなるまい。人間の書いたことだから、大昔に書かれたことだからといって、データを軽視する理由にはならない。

防災の世界では、あらゆるデータが主体で、その足りないところを補完するのが科学的モデルでなければならない。以上が今回の震災に対する私の反省だ。

関東大震災は、わが国の地震防災の出発点になった。作家・吉村昭氏は雑誌への投稿「歴史は繰り返す」で、過去の災害の教訓に学ぶことの大切さを訴えた。テレビ局で出会った当時の防災責任者が「震災予防調査報告書をまったく目にしていないことを知った」「この報告書を読まずに地震を語るのは不可解だ。何を根拠に地震対策をするのか」と書いている。

東日本大震災では、「想定外」とか「未曾有」という言葉が使われた。過去の経験に対する無知さが背景にあったのではないか。現在の地震防災は関東大震災の教訓の上に成り立っている。その思いから以下、関東大震災を紹介する。

神奈川全体で震度6、余震が多かつ

た。小田原、三浦半島では地盤が大きく滑った。当時の藤沢震災史を読むと、いろいろなことが分かる。

被害は全体で1万1000人が家屋の下敷きで、9万2000人が火災で亡くなり、700～800人が土砂災害で犠牲になった。うち横浜の死者・行方不明者は2万7000人で、死亡率は6.4%の高さだった。東京は6万9000人。

東京・両国の広場では2万坪の広場に4万人が逃げ込んだ。大八車で家財道具を持ち込んだため周りの火が燃え移り、大勢の人たちが死んだ。

当時の横浜・関内周辺は河川で囲まれ、ほとんどの橋が落ちた。特に吉田橋は逃げ場がなく、約1000人が亡くなった。横浜公園に避難した市民は6万人だが、亡くなったのは50人ほどにとどまった。

なぜか。当時の様子を知る107歳の老女によると家財道具を持ち込んだ人がいなかった。この老女は当時の横浜貿易新報に「天使降臨」と紹介されたほど被災者救援に活躍した。

横浜の火災発生数は東京の2倍だった。家屋倒壊が多かったためらしいが、当時の市民は耐震設計の大切さを痛感。震災翌年の1924年6月には耐震設計の新基準を作った。これが日本の耐震設計の根源となった。

県内 新事業創出大賞、 最優秀賞に吉田正博氏

日本ニュービジネス協議会連合会(JNB)は、「第6回ニッポン新事業創出大賞」の最優秀賞(支援部門)に横浜企業経営支援財団の前常務理事吉田正博氏(現・横浜市金沢区副区長)を選んだ。JNBによると、現職の公務員が受賞するのは初

めて。吉田氏は同財団に在職中、本業を通じて地域貢献の視点で雇用や環境などの事業活動に取り組む企業を認定する「横浜型地域貢献企業」制度を実現。成長志向の強い中小ベンチャー企業の課題解決への支援活動が高い評価を受けた。

県内 世界初の「黒潮発電」開発へ

黒潮のエネルギーで電気を起こす「海流発電システム」の共同開発にIHI、東芝などが着手する。2020年度の実現を目指す。海流発電が実用化されれば世界初の快挙。

共同開発に取り組むのは2社のほか東京大学と三井物産戦略研究所。海流は年間を通して一定で、安定的な発電が可能。特に黒潮は日本沿岸

付近で、流速が速く流量が多いことから大きな発電量が期待できる。技術面やコスト面から事業化が難しいとされてきたが、東電福島第1原発の事故を受けて自然エネルギーの活用を目指す機運が上昇。その中でNEDOは、IHI、東芝などを「次世代海洋エネルギー発電技術研究開発」の委託予定先に決めた。

県内 動物飼育で 耕作放棄地解消

麻布大学(相模原市中央区)獣医学部の学生らが、綿羊の飼育を通じて中山間地の耕作放棄地を解消しようと、長野県内で実証研究を進めている。

同大学とJA全農、長野県須坂市の酪農経験者や耕作放棄地所有者約20人でつくる「信州豊丘めん羊飼育協議会」は、「遊休農地再生型めん羊飼育実証プロジェクト」を発足。耕作放棄地の増加や若者の地元離れ、獣害に悩まされていた同市内で10頭の飼育から始めた。

綿羊は、おとなしい性格で反すう動物の中では小型で扱いやすく、高齢者でも飼育が可能という。同大学によると、実際に飼育すると、イノシシやシカによる被害が減ったほか、雑草をはむことで荒地地の解消などの効果があったという。

県内 開発中のEV試作 2号車は普及型

電気自動車(EV)の普及を目指すベンチャー企業・シムドライブ(川崎市幸区)の清水浩社長は、開発中の試作2号車について、5人乗りを想定した実用性の高い普及型にする方針を明らかにした。

慶応大教授も務める清水氏が開発したインホイールモーター技術で航続距離300キロ以上を達成した試作1号車「シムレイ」の性能を受け継ぎながら、車体サイズを小型化し車室を拡大して居住性を高める。3月29日にナンバーを取得した完成車を発表する。

試作2号車は外資系自動車メーカーとして初参加の「PSA پژォー・シトロエン」ほか、千代田化工建設(横浜市鶴見区)など国内外の34社が参加している。

県内 県内からタイ進出は178社

帝国データバンク横浜支店がまとめたタイ洪水に関する県内企業の影響調査によると、現地進出企業の3分の2が製造業であることが分かった。タイ進出の企業数は全国で4番目に多い178社。工場停止などが今後の業績に影響する可能性が高く、その影響が国内の下請

け企業の受注減にもつながる恐れもあると同支店ではみている。

178社のうち、製造業は116社(構成比65.2%)で大半を占め、次いで卸売業22社(同12.4%)、建設業13社(同7.3%)、サービス業11社(同6.2%)などとなっている。

県内 湘南生まれ”コメ新品種、普及拡大へ

JA全農営農・技術センター(平塚市東八幡)で開発したコメの新品種「はるみ」の栽培が、県内外で広がり始めている。長雨でも品質が低下しにくい特性に加え、神奈川にとっては「湘南生まれ」という物語性も含んでおり、全農では

さらに普及拡大を目指している。

湘南の「晴れた海」にちなんで名付けられた「はるみ」は、2010年1月に品種登録。県内で主流のキヌヒカリとコシヒカリを交配した品種で、それぞれの特徴の甘みや粒感などを受け継いでいる。

県内 新車登録台数、3カ月連続で前年上回る

神奈川県トヨタ自動車がまとめた11月の県内新車登録台数(軽自動車除く)は、前年同月比20.2%増の1万7563台となり3カ月連続で前年を上回った。

登録台数の内訳では、乗用車市場が同8.7%増の9421台だった。2ボックス車は3900台で同2.8%減となったが、日産「リーフ」、ホンダ「フィット」などが健闘した。

RV車市場は同40.7%増の6117台。商用車・トラック市場も同25.8%増の1925台となり、大幅な伸びをみせた。

12月以降の新車登録台数は、「受注残が積み上がっている」(同社)としており、引き続き増加を見込んでいる。

県内 11月の県内景況感 3カ月ぶりに悪化

帝国データバンク11月の景気動向調査(県内)によると、企業の景況感を基にした指数(景気DI)は全業種で36.0(前月比1.1ポイント減)で3カ月ぶりに悪化した。

前月から0.6ポイント悪化し、35.5となった全国との差は、前月の1ポイントから0.5ポイントに縮小。都道府県別順位は17位で、前月の16位から後退。前年同月との比較では5位から大きく順位を落としている。

企業規模別では大企業が37.0(同2.7ポイント減)、中小企業35.7(同0.8ポイント減)、小規模企業33.7(同1.5ポイント減)と、いずれも悪化。

県内 ものづくりブランド、8件を認定

川崎市内の中小製造業による優れた製品や技術を国内外にアピールし活性化を図る川崎ものづくりブランド推進協議会(会長・山田長満川崎商工会議所会頭)は、2011年度の「川崎ものづくりブランド」に8件を認定した。

今回認定されたのは、オスモ(麻生区)開発の雨水などから飲料水をつくる小型装置、ヒロキ産業(中原区)開発の焼き鳥用の肉などに串を真っすぐ刺すことのできる自動串刺し機など。

認定製品・技術には同ブランドマークが使用でき、首都圏での見本市への出展、インターネット常設展示場での情報発信などの特典、支援が受けられる。

県内 JFE環境が廃酸から亜鉛再資源化

JFEエンジニアリングの100%子会社で総合資源リサイクルのJFE環境(横浜市鶴見区)は、溶融亜鉛メッキ工場から排出された廃酸(廃液)から亜鉛を90%以上回収し、再資源化する技術を国内で初めて開発した。回収した亜鉛は、亜鉛鉱石の代替物として精錬メーカーに販売する。2012年4月から事業化する予定。

配管などの鋼構造物を溶融亜鉛メッキする工場の廃酸には、塩酸を主とした液体に亜鉛5~15%、鉄5~10%を含有。東日本地区だけで36社から年間約1万トンが排出され、従来は鉄と亜鉛の分離が困難だったことから、無害化処理をして埋め立て処分していた。

処分されていた亜鉛の量は、製品換算で年間約2億円相当になるという。

全国 東電、料金10%値上げ検討。13年春から原発再稼働も

東京電力が電気料金を早ければ2012年秋から時限的に10%値上げする検討に入った。停止中の柏崎刈羽原発(新潟県)も13年春から順次、再稼働を目指す。公的資金による支援を受けても再び経営が悪化し、原発事故の被害者への賠償に支障が出る恐れがあるため、12年3月をめぐりに策定する総合特

別事業計画に盛り込みたい考えだ。

東電と原子力損害賠償支援機構は福島第1原発の廃炉に備え、公的資金による資本注入や金融機関の追加融資で総額3兆円の調達を検討。ただ金融支援だけでは代替の火力発電の燃料費増に相殺され、実質国有化後も経営が行き詰まる可能性がある。

全国 東芝、新興国での販売50%へ

東芝の大角正明執行役上席常務は、共同通信などとのインタビューで、テレビとパソコンの販売台数に占める新興国の割合を2011年度見込みの32%から13年度に50%へ引き上げる目標を明らかにした。

国内では地上デジタル放送への

完全移行に伴う特需が終了した影響が見込み以上に大きく、液晶テレビの11年度世界販売台数目標1800万台の達成は「かなり厳しくなっている」状況。11年度のテレビ事業の黒字維持は「非常に厳しい」とし、赤字転落の可能性が出ている。

かながわ 名所紀行

鹿沼公園



鹿沼公園 ～白鳥と巨人伝説と～

2011年12月のある日、相模原市中央区鹿沼台の鹿沼公園をぶらり訪ねた。快晴に恵まれたこの日、初冬とは思えぬ暖かさあって、ウィークデーというのに、保育園児や幼児たちが歓声をあげながら元気に飛び回っていた。

鹿沼公園はJR横浜線淵野辺駅から徒歩5分足らず。市立図書館と隣り合わせた公園内には、白鳥池と呼ばれる広さ4255㎡の池がある。

池の主はコブハクチョウ。昭和55年に市制25周年を記念して、県立箱根自然公園から贈られた。以後、その子孫たちが池の人気者として棲み続けている。

訪れた日は、4羽のつがいが池の隅で日なたぼっこを楽しんだり、のんびり泳いでいた。毎年5月から6月のアジサイが咲くころ、可愛いヒナを見られる。池にはカモなどもいて、野鳥の小さな楽園にもなっている。橋の上から中をのぞくと、大きなコイがゆったり泳ぐ。カメもいる。池の周囲には470株のアジサイや桜が植えられ、春から初夏にかけて美しく咲き競う。

池の奥まった場所に小高い丘がある。初冬のやわらかい日差しを浴びて、ケヤキ、モミジ、クヌギが見事な紅葉を見せていた。錦秋の相模平野に別れを告げるような鮮やかさに、しばし見とれた。この丘はかつてデートスポットでもあったという。

相模原といえば、市の木ケヤキをはじめ、クヌギ、エノキなどの雑木が多い。今でこそ人口70万人の大都市だが、かつては広大な原野が広がり、雑木林が大地を覆っていた。その原風景が鹿沼公園の中にも残っている。冬枯れの季節は、葉を落とした雑木の間から太陽の光がきらきらと差し込み、独特の美しさを見せてくれる。園内には、コブシ、サツキなどを含めて約70種類、1万本の樹木が植えられている。

鹿沼公園のもう一人の主人公は「デリラポッチ」。日本各地に伝わる伝説の巨人だ。地域によってはダイダラ坊、ダイダラボッチとも呼ばれる。公園の看板には、「大太夫法師」の名が記され、この呼び名が転じたのではないかとする。

昔、鹿沼公園一体は沼地であり、近くには「菖蒲池」も。これらの沼地はデリラポッチの足跡と伝えられる。広大な相模平野の巨人伝説として地元の人々は、親から子へ、子から孫へと伝えてきた。鹿沼公園の周辺には、今も大

沼などの地名が残る。かつて一体が沼沢地だったことをうかがわせる。

巨人伝説は横浜市港北の菊名池にも伝わる。押尾寅松さんの作品「私の散歩みち」がメール上に公開されている。それによると、横浜・妙蓮寺周辺にもデリラ坊がいて、尻餅をついた跡が菊名池で、かかとの跡が旧綱島街道沿いの仲手原、指の跡が台町の白幡池とあり、痕跡は富士山へと続く。

巨人伝説はさておき、鹿沼公園は子どもたちにとって格好の遊び場になっている。園内の一角にある児童交通公園には、自転車45台、ゴーカート13台をはじめ、ミニカート、ゴーカートタイプの豆自動車など置かれている。1人1回30分以内で無料貸し出しのため、自転車好き、車好きの子どもたちの人気の的だ。無論、信号機もある。

奇抜な形をした遊び場では、疲れを知らない子どもたちが滑り台に上ったり、穴にくぐったりと走り回る。

公園には、昭和50年に設置されたD52蒸気機関車や野球場、テニスコートもある。

◆アクセス

◇鹿沼公園

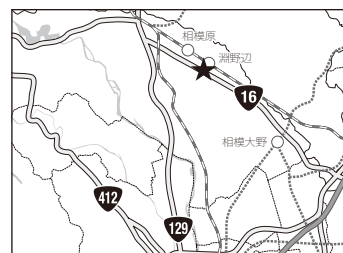
◎JR横浜線淵野辺駅南口から徒歩3～5分。国道16号の淵野辺交差点から駅方面へ約150メートル。相模大野駅から神奈中バスで「鹿沼公園南入口」下車。

◆入園料 無料

◆問い合わせ

公園管理事務所 TEL.042-755-9781

児童交通公園 TEL.042-754-8713



横浜支部 恒例の研修会及び懇親会開催

平成23年12月6日(火)、パンパシフィック横浜ベイホテル東急(横浜市西区みなとみらい)において、恒例の研修会及び懇親会が開催されました。

研修会は、「どうなる！日本の政治と経済」をテーマに、テレビ朝日コメンテーターの早稲田大学



大学院公共経営研究科非常勤講師・三反園訓氏を講師に迎えて行いました。参加者は112社・132名。「揺れ動く政界の現状と今後の動向」「日本の政治と経済」に焦点を合わせた内容で、幅広い分野における広い見識と、巧みな話術による日本の不動産業の将来展望等もあり、会員の皆様から「とても良い講演だった」という賛辞が数多く聞かれました。

その後の懇親会では、90社・117名のご出席を賜り、厳しい不動産業界の現状を踏まえて、「来



年に向けて着実に前進できるよう会員の為に何が出来るか」と井手茂光支部長の発言の後、市議会議員・梶村充氏の挨拶、続いて横浜支部顧問弁護士の大島正寿先生の乾杯のご発声と続き、終始和やかな雰囲気でした。

湘南支部 湘南マラソンに18人が参加

平成23年11月3日、快晴、風程よし。第6回湘南国際マラソン大会に、今年も全日湘南支部恒例の行事として18人が参加した。私個人としては3回目の出場となる。

3万3千人が一つの目的のために一つの場所に集まると、それだけでものすごい熱気となる。そして大小様々なドラマが生まれる。

毎回感心することはこれだけの人が集まってトラブルを一つも見聞きしないことだ。

この上ない和やかさと浮き立つ楽しさ、緊張感、完走した後の達成感と開放感、会場にいる全ての人に親近感と感謝の思いをいただき、ボランティアの方々にはお礼の言葉が自然と口から出る。

帰途それぞれのポジションの方々(その人数がすごい)に「ありがとう」とお礼を云いながら最後に、大磯駅前の横断歩道で安全係をしている高齢の男性にお礼を述べたところ「と



(写真は朝日新聞から)

んでもない！こんなに大勢の人が大磯に来てくれて私達こそ心から感謝しているのですよ」との返事、胸にぐっとくるものがありました。

更に翌日、支部役員会は大騒ぎ、4日の朝日新聞の紙面にフルマラソンを走っている支部会員(株)セットの谷社長の写真が上段に大きく載っていたのだ。谷君は毎年フルマラソン

を3時間15分前後で完走する支部きっての名ランナーだ。彼は集団の中で快走していたので、折り返し地点で待機していた支部の応援団も本人も互いに気づかず、遅れて気づいた一人の声を聞き、引き返して応援団とハイタッチをして走っていったのだそう。ランナーとしてタイムが気にならない筈はないのに私はこの話に感動をもらった。

夕方からの懇親会はランナーも応援団も疲労している筈なのに、元気で楽しいひと時だった。支部のランナーも応援団も本当にご苦労様でした。誇りに思います。

さて、来年のために老骨に鞭打ってまたトレーニングを始めますか…。

(湘南支部長 秋山始)

横須賀支部 有意義な研修と忘年会

平成23年11月10日、横須賀商工会議所内のOA研修室にて、関東流通センター企画システム委員長の山井俊昭氏を講師にお迎えして、ZeNNETを利用した販売図面の作り方など、その効果的な利用

方法を学びました。参加者は会員各社の実務担当者が多く、実践的且つ有意義な講習会となりました。

12月5日には、横須賀セントラルホテルで忘年会を開催しました。

小泉進次郎衆議院議員をはじめ横須賀市長、湘南信金理事長など各界の代表を迎えて、参加者は50名に。ベリーダンスのアトラクションやカラオケは暗い世相を吹き飛ばし、大いに盛り上がりました。

また新入会員や入会



予定者も多く参加、会員同士の交流、来年の飛躍に大いに期待して、あっという間の時間を楽しく過ごしました。中締め後は、参加者の多くは師走の夜の街に流れていきました。



街の話題

Town News



「電子機器組み立て」の腕を競い合う若手社員たち
＝三菱電機・鎌倉研修センター＝

三菱電機グループが毎年開く技能競技大会。同センターは、競

（鎌倉市上町屋）の一室には緊張感が漂っていた。

三菱電機の鎌倉研修センター
（鎌倉市上町屋）の一室には緊張感が漂っていた。

急激な円高の下、製造業の海外移転で技術が流出し、国内の産業空洞化が懸念されている。こうした中、県内の大手製造業は、ものづくりを支える技能を持つ人材を残そうと、独自の取り組みを行っている。技能大会の開催や伝承制度などの導入で、次世代を担う人材の教育に力を入れる。

技能の空洞化を防止 県内製造業が大会や伝承制度で人材育成

急激な円高の下、製造業の海外移転で技術が流出し、国内の産業空洞化が懸念されている。こうした中、県内の大手製造業は、ものづくりを支える技能を持つ人材を残そうと、独自の取り組みを行っている。技能大会の開催や伝承制度などの導入で、次世代を担う人材の教育に力を入れる。

技能目の一つ、「電子機器組み立て」の会場となった。全国9事業所から予選を勝ち抜いた計19人が参加した。
初日は専門知識を問う学科試験から始まり、2日目には実技試験が行われた。卓上型の電子時計「カレンダークロック」を制限時間5時間で組み立てる課題を与えられた。選手たちは仕様書に沿って部品を取り付け、完成品を作る。問われるのは、図面通り忠実に作れるか。

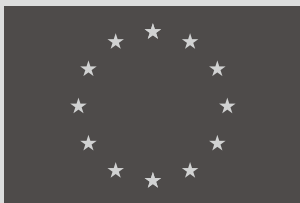
作業中は審査員らの厳しい視線が注がれる。最終的に学科の点数も含め、金・銀・銅メダルの3人を決める。

人工衛星や部品を手掛ける同社の鎌倉製作所の井本良二・製造計画課長は、「生産機械に頼らず、一から手を汚して作り込むことができないと、最終的に製品の品質を判断できる。目は養えない」と説明する。

技能を継承するため、「フロムツ」と呼ぶ、現代版の徒弟制度

も始めた。若手社員をベテラン社員らと組ませ、マンツーマンで、1〜3年かけて育てる。「高度なものづくりを国内にとどめるには、技能を持った人材が必要になる」（井本課長）
コピー機大手リコーの厚木事業所（厚木市下荻野）。卓越した技能を持つ職人たちを「匠（たくみ）」と認定し、特別手当も出す。
数万点の部品で構成され「精密機器」と呼ばれるコピー機は、肝となる技術が海外に出してしまったら、国内の優位性は失われることになる。それだけに、技術を知り尽くした熟練技能者たちの存在は大きい。「匠」として認定されるのは簡単ではない。国が実施している技能者検定でも最上位の「特級」をしのぐレベルという。同事業所でも、わずか10人ほどしかいない。若者たちは匠を目指し、技能向上に励む。

（神奈川新聞から）



欧州危機、収束遠く

アジア経済への影響も大きく

ギリシャの国債半額に

今や崩壊寸前とまでと言われているギリシャの財政危機。ギリシャの国債の価値が半分になると報道もあり、ギリシャの国債を多く持つ欧州各国の銀行は、多額の損失が発生、その処理問題が深刻だ。影響を受けた国の国債も価格が下落（利回りが上昇）し、評価損が膨らんで、銀行の自己資本が減っていくことになる。日本を含む世界中の銀行がこの自己資本比率を維持するために、企業への貸し出しを減らす。減らされた企業は、設備投資を減らし、賃金を減らすといった負の連鎖を生んでいく。

日本経済にも影響が

日本経済にも大きく影響することが必至だ。欧州国債が売られ、ユーロが売られ、欧州の景気が悪くなり、日本や米国の景気に波及すると当然、企業業績は悪化する。その結果、株式市場の下落につながる。米国の場合は、消費者が持つ金融資産の中で株式が占める比率が高く、株式が下落すると米国の個人消費が落ち込んでしまう。その結果、日本から米国向け輸出が減少、日本の株式市場も悪影響が及ぶということだ。

日銀の石田浩二審議委員は、欧州債務危機について「問題が拡大し、国際的な金融市場の混乱につながれば、わが国も大きな影響を免れない」と懸念を表明した。

その上で「（欧州各国首脳ら）当事者が問題をしっかりと共有し、協力して解決に当たることしか対策はない」と強調した。

石田委員は、欧州連合（EU）首脳会議を前に問題解決に向けた一層の取り組みに期待を示し、「当事者の姿勢・対策が市場の信認を得られれば、加速度的な悪化を防ぐことができる」と述べた。ただ「抜本的な解決には相当な時間を要する」とも語った。

日本の輸出企業には円高ユーロ安が大きな減益要因になると言われており、急激な円高の進行が続けば、「国内で新たな雇用吸収の場を生み出すペースが追い付かなくなる可能性がある」として、雇用環境の悪化を懸念する。

財政赤字削減目標達成せず 先が見えない具体策

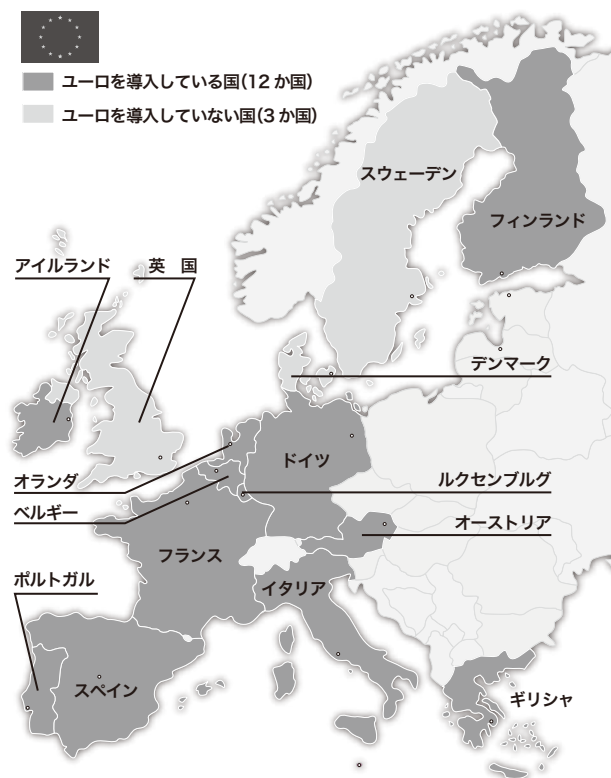
先が見えない欧州経済の混迷は、世界経済を牽引(けんいん)してきた新興国の成長にも影を落とし始めた。欧州向

け輸出が減速している中国やタイが相次いで金融緩和に転じた。これは、欧州危機が順調なアジア経済をも揺さぶり始めたことを示している。

10月末のEU首脳会議は、加盟国の財政規律を強め、財政政策の統合を進める方向で一致し、金融取引税導入など金融市場を規制する案も打ち出しているが、それでも先は見えてこない。

ユーロ圏財務相会合ではギリシャ支援について具体策を打ち出すことができず、ギリシャが2011年、2012年とも財政赤字削減目標を達成できないことが明らかになった。市場では「ギリシャ支援がどういう形になるのか分らなくなってきた」。

国内銀行も警戒感が強まっている。「ギリシャをデフォルトさせないことが第一目標だが、デフォルトせざるを得ない場合はいかにショックを和らげるかが課題だ、としている。また欧州金融安定ファシリティー（EFSF）を利用した金融機関への資本注入などのセーフティネットを整備する必要がある」（三菱東京UFJ銀行アナリストの井野鉄兵氏）がこれも相当の時間がかかるだろう。



CASE 12 売主の前科・犯罪経歴等の説明とプライバシーの侵害!!

売主に殺人罪で服役（服役中を含む）などの前科・犯罪経歴があることは、宅建業法上の重要事項説明事項に当たるかについて質問を受けることが少なからずあります。そのことは買主の「契約の判断に重要な影響を及ぼす事項」当たると判断して実務対応している人もいます。しかし、売主の前科等の履歴を買主に説明することは、個人のプライバシー侵害に当たり、不法行為による損害賠償の責任を負うことになります。このことは、説明してはならない個人のプライバシーに係わる事項であることに留意してください。

1. プライバシー侵害は不法行為

他人に知られたくなく個人の情報は、その人のプライバシーとして法律上の保護を受けており、違法に他人のプライバシーを侵害した者は不法行為責任を負うことになります。

売主の前科や犯罪経歴の事実を重要事項として説明することは、守られるべき個人の情報（プライバシー）を侵害したことになります。したがって、仲介業者がその事実を知っているとしても、そのことは説明すべき重要な事項には該当しません。買主等の第三者に売主のプライバシーを漏らすことは許されません。

（民法709条）

故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

（同法710条）

他人の身体、自由若しくは名誉を侵害した場合又は他人の財産権を侵害した場合のいずれであるかを問わず、前条の規定により損害賠償の責任を負う者は、財産以外の損害に対しても、その賠償をしなければならない。

2. 最高裁判例(昭56・4・14判決)

政令指定都市の区長が弁護士法23条の2に基づく照会に応じて前科等を報告したことが違法な公権力の行使にあたるか否かが争われた事案です。

（一審）

弁護士法23条の2は、個人のプライバシーに対するある程度の侵害を許容したもので、照会を受けた公務所等

は原則として照会に応じる義務があり、区長が報告をしたことに違法性はないとして請求を棄却。

（控訴審）

前科等を他人に知らせることは、法令に根拠のある場合、公共の福祉による要請が本人のプライバシーの権利に優先する場合にのみ許されるものであり、依頼者が秘密を漏洩、乱用することを有効に阻止する制度上の保障はないから、弁護士法に基づく前科紹介に応ずるのは違法であるとして、請求の一部を認容。

（最高裁判所の判断）

前科及び犯罪経歴は人の名誉、信用に直接にかかわる事項であり、前科等のある者もこれをみだりに公開されないという法律上の保護に値する利益を有するものであって、市区町村長が、本来選挙資格の調査のために作成保管する犯罪人名簿に記載されている前科等をみだりに漏洩してはならないことは言うまでもない。弁護士会の照会に応じ、犯罪の種類、軽重を問わず、前科等のすべてを報告することは、公権力の違法な行使にあたると解するのが相当である。

（補足意見）

他人に知られたくない個人の情報は、それがたとえ真実に合致するものであっても、その者のプライバシーとして法律上の保護を受け、これをみだりに公開することは許されず、違法に他人のプライバシーを侵害することは不法行為を構成するものといわなければならない。このことは、私人による公開であっても、国や地方公共団体による公開であっても変わるところはない。前科等は、個人のプライバシーのうちでも最も他人に知られたくないものの一つである。もとより前科等も完全に秘匿されるものではなくそれを公開する必要の生ずることもあり得るが、公開が許さるためにはプライバシーに優先する利益が存在するものでなければならない、その場合でも必要最小限の範囲に限って公開しうるととどまるのである。

3. 実務上の留意点

このように他人の権利や名誉を侵害すると不法行為責任を負うことになります。隣人や近隣居住者等の迷惑行為が問題となることもあります。その場合も客観的な迷惑行為の事実は説明事項となりますが、説明に際しては、個人のプライバシーに関わる事項については、細心の注意を払わなければなりません。

TPP問題の行方

見えない不動産産業への影響

野田首相が環太平洋経済連携協定（TPP）交渉への協議参加を表明したのは昨年11月だった。「貿易を活発化させ、企業の国際競争力が増す」と経済界は歓迎した。しかし、農業団体などは「日本農業・農村を壊滅させる」と断固反対の姿勢を崩していない。国論を二分し、民主党党内の反対・慎重論も根強い中、TPP参加はどう展開していくのか。今春ごろから交渉入りになりそうだ。

TPPは関税撤廃をはじめ、サービス、知的財産など幅広い分野に及ぶ。円高による収益悪化に苦しむ自動車、電機、鉄鋼などは関税撤廃によって輸出環境が好転する。外食、食品、広告、旅行、海運業界なども貿易しやすくなるという。

国内市場の頭打ち傾向にあるコンビニ業界は「海外出店がしやすくなる」と期待し、商社、建設、金融、証券、空運業界などもビジネスの活発化が期待できる。映画、音楽、出版なども知

的財産権のルールづくりが整備され、事業拡大につながる。

交渉参加に際し、野田首相は「貿易立国として、アジア太平洋地域の成長力を取り入れなければならぬ」と述べた。

1月早々にも発効すれば、95%の物品の関税が撤廃される。自動車などの関税も5年～10年で全廃される。当然、日本の輸出産業への影響は甚大だ。韓国政府は

米韓FTAで35万人の雇用創出効果を見込んでいる。

FTAで韓国に出遅れた日本はTPPで巻き返しを図りたいところだ。が、投資、サービスなど21分野に及ぶ交渉は9カ国の利害が複雑に絡み合うだけに、ルールづくりの段階から、どう国益を守れるかが問われる。首相は「守るべきものは守り、勝ち取るべきものは勝ち取る」と語ったが、そう簡単につながるとは思えない。

日本の外交力には、とかく「ひ弱」との評価がつきまとう。交渉に粘り強さが欠け、相手に押し切られてしまいがちな傾向を指している。その背景には、日本企業の海外展開を促すとい

う目的があるが、果たして日本の思惑通りに進むのだろうか。

さて、TPPが不動産業界にどう影響するのか、残念ながら具体的な像が見えてこない。最大の理由は、政府の説明不足にある。このため、憶測の域を出ない推測がネット上に散見される。

ある不動産鑑定士の推論によれば、「越境サービス」の分野に不動産鑑定士のような「士業」が含まれるのではないか、という。士業はサービスも自由化連携の名の下で、制度の日米共通化を迫られる可能性がある、と指摘する。その結果、米国の弁護士などが日本に大量流入し、その中に不動産鑑定士も含まれるのではないかと記している（要旨）。

「越境サービス」の課題は、途上国の市場自由化範囲を広げることだとされている。その背景には、日本企業の海外展開を促すとい

う目的があるが、果たして日本の思惑通りに進むのだろうか。

交渉参加によって各分野の具体策が明らかになるだろうが、政府は徹底した情報開示で不安を払しょくしてほしい。

日本が交渉に参加する前提として、米国など9カ国の了承を得なければならぬ。各国の承認手続きなどの日程から、交渉参加は春以降とする見方がある。しかし、世論を二分する日本が交渉に加わることに難色を示す動きもある。高いハードルはまだ続く。

2020年ごろまでの実現をめざすアジア太平洋自由貿易圏（FTAAP）構想は、2010年秋の横浜APECで確認された。域内の貿易、投資などを自由化する同構想に向けて、TPPは大事な一歩でもある。野田政権の真価が問われている。

（YS）





消費税増税へ陰しさ増す ―解散総選挙の可能性も―



消費税増税の動きが現実味を帯びてきた。野田首相が2011年12月初め、社会保障と税の一体改革に向けた消費税率引き上げに決意を表明したからだ。消費税増税を掲げて民主党代表に選ばれた首相らしい表明と言えるが、民主党内には反対論が強く、対立が先鋭化してきた。自民、公明も対決姿勢を強めており、今夏の衆院解散・総選挙を予想する向きもある。

首相は消費税の引き上げ時期や税率を明示した上で、「年内をメドに結論を取りまとめる」考えを示した。「年内をメド」という表現に含みを持たせることで、年明け、つまり今年1月以降にずれ込む可能性も示唆した。まず政府与党で「素案」を、野党との協議を経て最終案となる「大綱」をまとめたい考えだ。税率10%への段階的引き上げに向けた動きと見ていい。

そのためには自らが先頭に立って政府与党内の調整に当たる決意を強調。その背景には、慎重・反対論が根強い民主党内の引き締めに加えて、1月から始まる通常国会で自民、公明の協力を促す狙いがあると見られている。

大綱決定後、消費税増税の関連法案を通常国会に提出する準備に入る。この準備法案を国会で採決するのが今春になる見通し。ここで大きなヤマ場を迎える。

ところが、与党内から造反者が出て衆院で可決できないと、解散総選挙に踏み切る可能性がある。小沢一郎元代表は「いま消費税税率を上げれば党は二つに割れる」と周辺に語ったという。政権交代した意味がなくなるとの危機感からだ。すでに反対署名も行われている。

野党はどうか。自民、公明は「消費税増税はマニフェスト違反だ」と、衆院の早期解散を迫ってきた。衆院議員の任期は来年8月末だが、来年は参院選と東京都議選がある。これに衆院選が加わると公明が嫌う「トリプル選挙」になる。

そこでトリプル選回避を図りたい公明と早期解散を狙う自民の戦略が一致して、総選挙になる可能性が取りざたされている。

国際金融危機や国内景気の低迷下で消費税を上げると、不況がさらに深刻化する懸念もある。それでも国民に負担を強いるなら、「歳出のムダ排除、議員定数・公務員給与の削減など、自ら

の身を徹底的に削るべき」という声強い。

そんな中、財務省の検討会が国家公務員宿舍を2016年度までの5年間で5万6000戸程度削減する報告書をまとめた。従来の15%程度削減から25.5%削減と拡大したのだが、国民の役所不信は消えない。不満解消の目玉として、悪評だった朝霞住宅（埼玉県朝霞市）の建設中止を決めたことは記憶に新しい。東京杉並の方南町住宅の建設や幹部用宿舍も建設しない方針だが、公務員宿舍の全面的な建設中止ではなく、「削減」という限定的な表現にとどまっている。ここに財務省の巧妙な意図を感じる。

国家公務員給与の削減法案も国会提出が見送られた。議員の定数削減は各党の思惑が絡んで一向に前へ進まない。議員歳費の引き下げや議員特権の廃止も話題にならないほど軽視された感がある。それどころか、衆院小選挙区の「1票の格差」是正も越年した。政治家の責任感や本気度が今ほど問われているときはない。

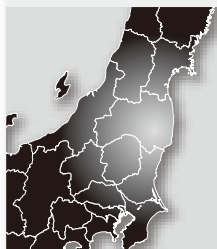
消費税増税は「税と社会保障の一体化」を実現する前提で語られてきた。年金、医療、介護などに必要な社会保障費は年に1兆円以上増えている。年金財政の破綻が懸念される中、果たして「持続可能な社会保障制度」を実現できるのか。増税をめぐる分かりやすい説明と議論を交わしてほしい。

欧州の債務危機は、巨額な財政危機にあえぐ日本にとって他人事ではない。危機を放置すれば、世界の信用を失っていく。そして今や安全資産とされた日本国債も市場の照準になりつつあるという。

日本の動向が国際経済社会を巻き込みかねない中で、消費税、社会保障に取り組む与野党の覚悟が問われる1年になる。波乱の2012年が幕開けした。

加速する復興支援

—津波対策、県内でも—



東日本大震災の復興支援が昨年11月の第3次補正予算成立により、本格的に加速し始めた。3次補正の復興関連支出は9兆2438億円。被災自治体が集団移転などに活用できる震災復興交付金の新設をはじめ、さまざまな支援策が講じられる。大震災を契機に地震・津波対策が見直されているが、地震列島ニッポンへの不安は各地で広がっている。

3次補正の成立により、1次、2次補正分と合わせて政府が必要と推計した11年度から5年間の復興復興費19兆円の約8割が手当てされた。

東京電力福島第一原発事故に伴う放射線物質処理や除染費用に3次補正で約2500億円が計上された。また、国家公務員宿舎のうち朝霞住宅（埼玉）建設中止などで見込まれる跡地売却費約700億円は復興財源に充てられる。

復興予算は原則として復興庁が所管するとした、復興庁設置法が昨年末の国会で成立した。閣僚などの増員は大臣1人、副大臣2人とした。野田首相は震災があった3月11日以前に発足させる方針。「内閣直属の機関として一段高い立場から権限を行使できる」（平野復興対策担当相）としている。被災地の期待にしっかり応えてもらいたい。

政府は復興施策に関する工程表の改訂版を昨秋了承した。住宅再建が困難な被災者向けに、公営の復興住宅を低価格で提供する事業を今夏ごろから本格化する。12年度初めにも出そろった被災地自治体の復興計画に従って国が支援することを明記した。また、高齢者向け住宅を提供する民間事業者などには国が整備費の一部を支援する。

震災がれきの仮置き場への搬入は、今年3月完了を目指していたが、発生量の多さなどから、遅くとも来年3月末までとした。

工程表は釜石、気仙沼など主要8漁港の復旧を15年度末までに完了させる方針も明記した。



列島各地の地震・警戒対策も活発化している。まず、東海、東南海、南海の3つのプレート型地震が連動して起きると、日向灘沖でも地震が同時発生して巨大地震になることが分かっている。M9クラスの可能性も指摘されている。

東海地震は今後30年以内に87%の確率で、東南海は70%、南海は60%と予想されている。

首都直下地震はいつ起きても不思議ではないとされてから久しい。

東日本大震災の影響で、周辺の地震発生率が、大震災前と比べて10倍以上に上昇した活断層が全国に11カ所あることも東大地震研の調査で分かった。特に東北から中部にかけた断層帯での発生率が高まった。神奈川・静岡の北伊豆断層帯もその中に含まれ、70倍だというから怖い。

津波想定の見直しも進んでいる。防波堤では防げない最大級の地震として、神奈川県は過去に起きた3つの地震を挙げた。浸水予測図の素案を昨秋、沿岸市町に示したが、従来の被害想定に比べて、東京湾岸や相模湾岸の東部を中心に浸水範囲が拡大した。

横浜駅周辺や鎌倉の一部などでは高さ5m以上の浸水を予想。津波が相模川をさかのぼり、内陸の寒川町でも浸水を予想している。

県は1000年に1度起きる可能性のある最悪の津波を想定しているが、海岸から約1km離れた鎌倉の大仏まで到達するとしている。

約500年前の大地震で、津波が鎌倉の大仏殿まで押し寄せた文献もある。そこで大仏下の土を採取して調査するなど昔の地震記録に学んだり、津波調査や避難経路の見直しが各地で活発化してきた。



「一生安定した家を持ちたい」

おひとり様に人気堅調のコンパクトマンション 低金利・低価格・税制支援などに反応

マンション不況の中で浮上

国土交通省が発表した2011年10月の新設住宅着工戸数は、6万7273戸（前年同期比5.8%減）と、2カ月連続の減少となった。

震災による影響を大きく受け、電力不足、顕在化した液状化問題、さらには首都直下地震などによる地震リスクの高まりなど、マンション商戦を阻害する要因が多い。

そんな中、比較的堅調といえるのが専有面積30～50㎡台のコンパクトマンション市場だ。マンション全体の供給量がここ十数年減少し、最も少なかった年が2009年。その2009年にあって32.6%の供給量をみたのがコンパクトマンションだった。特に都心6区（千代田、港、中央、渋谷、新宿、文京）でのシェアは高く、2009年・2010年共に50%を超える数字だという。

分譲マンション並みの設備

ワンルームマンションより広く、ファミリータイプより小さいのが都市型コンパクトマンションだ。かつての都市型コンパクトは若いDINKSやシニア夫婦世帯を主なターゲットとし、「分譲マンション並みの設備と仕様でワンルームより広い物件」と位置づけていた。しかし、団塊世代が大量にリタイアする時期を控え、「夫婦2人では広すぎる郊外の一戸建てを売って、都心の小ぶりなマンションに住み替える」とのライフスタイルを支援するという商品に変わってきた。

マンションの商品企画も2人世帯でゆったりく



つるげるようリビングを広めにし、その分、キッチンなどの水回りはややコンパクトに設計するというプランが主流となった。住戸の広さも50㎡から60㎡前後と、従来の都市型コンパクトに比べてやや広めのタイプが多くなってきた。

晩婚化・非婚化で単身入居者急増

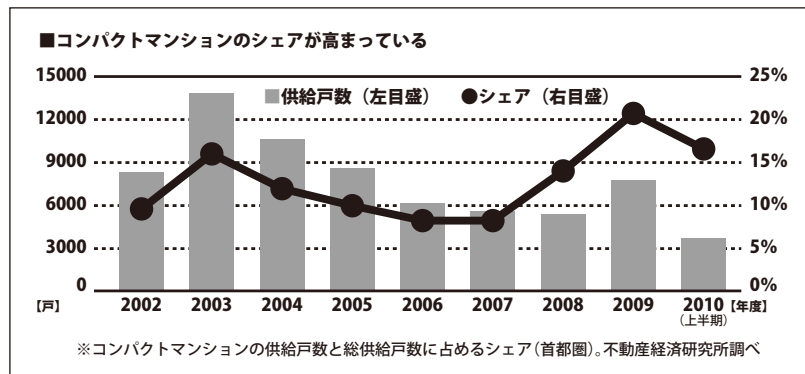
リクルートによると、コンパクトマンションの購入者は平均年齢35歳、平均年収約690万円、独身女性31%、独身男性28%、共働きカップル24%だという。

都会では、晩婚化、非婚化が進み、単身で入居する購入者が急激に増えたとみている。

主に独身女性のマンション購入を支援する「女性のための快適住まいづくり研究会」は、2009年と2010年は、女性のマンション購入が増加していると発表した。「家賃がもったいない、独身であっても一生安心して住める住宅を持ちたい」という堅実さは、男性よりも女性に強く見られ、最近の低金利、低価格、税制面のバックアップにも敏感に反応した、と分析している。

ことに最長35年という長期固定金利だけでなく、低金利の「フラット35」の人気は高く、申

込件数も2010年は前年比で2.5倍に増えた。景気低迷に伴い賃金環境が厳しい状況のなか、中大型に比べ割安な物件に対するニーズが共働き世帯などに強いため、不動産経済研究所では「単身女性の増加や子供が巣立ったシニア世代が増えているのを背景に、今後も確実に伸びる」と予想されている。



平成23年11月～12月 新入会員名簿

入会月	免許番号	商号	事務所の所在地	電話番号	支部名
H23.11	(1)28003	(株)湘南企画	平塚市徳延28 朝日プラザ平塚302号	0463-37-6566	平塚支部
	(1)28041	ヤマトシ 山利興業(株)	高座郡寒川町岡田301-1	0467-53-7997	湘南支部
	(1)28024	(有)H S K	横須賀市三春町3-11-10	046-825-7896	横須賀支部
	(1)28042	アイデック(株)	横浜市都筑区中川1-21-20	045-914-8081	横浜支部
	(1)28055	(株)スムーズハウジング	横須賀市浦賀丘2-25-11	046-897-4792	横須賀支部
	(1)28059	(株)K E Nプランニング	横浜市港北区綱島西2-5-30 ライオンズマンション綱島403号	045-716-8353	横浜支部
H23.12	(1)27944	(株)マリンライフ	横浜市中区本牧間門1-1	045-629-1171	横浜支部
	(1)28071	(株)アキラホーム	相模原市緑区西橋本2-25-3	042-700-7191	相模原支部
	(1)28075	(株)住まいるホーム	川崎市多摩区西生田2-1-24	044-543-9020	川崎支部
	(1)28073	(株)シダービレッジ	大和市福田2026-1 ラ・プリマステラ303	046-259-6847	県央支部
	(1)28077	(株)M S G	横浜市西区西戸部町2-207-20 グリーンヒルズ式番館103号室	045-341-0593	横浜支部
	(1)28087	(株)フォーラム8	横浜市港北区綱島西1-8-2 永原ビル3階	045-633-7345	横浜支部
	(1)28084	フィールドプラン(株)	横浜市都筑区荏田東1-3-2	045-942-9711	横浜支部
	(1)28062	(株)エンジョイワークス [東京都から移管]	鎌倉市由比ガ浜1-10-9	0467-53-8583	湘南支部

(´・ω・`)／

広報委員のつぶやき



2012年・この日本、いや世界経済が上手く回るようになるのかなぁと考えるつも…。

震災・原発・風評被害、欧州信用収縮・金融不安、財政大赤字・金利最低それでも円高、産業空洞化、挙げるときりがないくらい、ネガティブな連鎖が広がっている。

除夜の鐘を聞きながら年越し蕎麦を食べていたら突然世の中明るくなって、いいニュースばかり…。なんてことがあるはずもなく、去年、一昨年に拝んだのと同じ初日の出は今年も淡々と上ってくるこ

でしょう。

大きな流れに翻弄されるばかりじゃなく、小さなことから見直すこともある。

ネガティブのその裏には、必ず転じて福となすものがあるはず。手詰まりと思った仕事にも、まだまだ見落としているものが沢山ある。ただ、それに気づくには、知識を持った方がいい、勉強が必要、勉強嫌いでも勉強の仕方ってもんが必ずある。そんな気概を込めて新年を迎える。気持ちはポジティブに！
(I)

県本部・横浜支部移転のお知らせ

この度、神奈川県本部は、平成23年12月23日に横浜駅東口日産横浜ビル12階から、横浜駅西口の横浜STビル6階に移転しました。

新しい事務局は、JR横浜駅西口のダイヤモンド地下街南10番出口から徒歩1分の場所で、平成23年12月26日より新事務所で業務を開始しております。

〒220-0004 横浜市西区北幸1丁目11番15号 横浜STビル6階
TEL. 045-324-2001 FAX. 045-324-2006



※駐車場をご利用いただく場合は、有料となります。

重要事項説明書について

重要事項説明書の供託に関する事項の記入の際には、協会の名称及び所在地が変更になりますのでご注意ください。

【供託に関する事項】

宅地建物取引業保証協会の 名称及び所在地	公益社団法人 不動産保証協会 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館
所属地方本部の名称及び所在地	公益社団法人 不動産保証協会 神奈川県本部 横浜市西区北幸1-11-15 横浜STビル6階
弁済業務保証金分担金の 供託所及び所在地	東京法務局 東京都千代田区九段南1-1-15 九段第2合同庁舎

全日かながわ

(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 FAX.045-324-2006
E-mail kanagawa@zennichi.com URL <http://kanagawa.zennichi.or.jp>

「全日かながわ」へのご意見を募集しています。

広報委員会では、「全日かながわ」を充実した内容で皆様にお届けするため、皆様から本紙に対するご意見を募集しております。貴社名、ご氏名、所在地、電話番号を明記のうえ、郵便またはFAXにてお願いいたします。

法定講習開催のお知らせ

社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部

第6回：平成24年3月14日(水)

主任者証の有効期限：平成24年3月14日～平成24年9月13日の方

申込み受付期間：平成23年10月28日(金)～平成24年2月22日(水)

※受付は10時から開始。講習時間は10:20 から16:40になります。
※定員になり次第締め切りとなります。

【申し込み必要書類】(神奈川県登録の場合)

①宅地建物取引主任者証交付申請書

(用紙は全日神奈川県本部にあります)

②顔写真4枚(縦3cm×横2.4cm・カラー・同一写真)

※6ヶ月以内に撮影したもの、無帽・正面・無背景、スピード写真可。顔のたて幅が2cmとなるように。
家庭用プリンタで印刷した写真は不可。

なお、当窓口にはスピード写真機は設置しておりませんので、あらかじめご用意下さい。

③受講料(窓口にて現金でお支払いいただきます)

申請手数料 4,500円+受講料 11,000円

(合計 15,500円)

※振込みではありません。

④認印

※シャチハタ不可

⑤現在お持ちの取引主任者証

(新規の方は、登録通知はがき・身分証明書)

申込・受講の際のご注意

- ①受講するには、講習会の事前申込が必要です。(郵送での受付は対応しておりません)
- ②本人以外のお申込には、委任状と申込みに来る方の身分証明書(運転免許証等)が必要です。
- ③登録事項(住所・勤務先等)に変更がある場合には、事前に宅建協会[※]へ変更登録の手続きが必要です。
※宅建協会…(社)神奈川県宅地建物取引業協会
- ④申込は定員になり次第、締め切りとなります。講習会当日及び電話での申込の受付は致しません。
- ⑤講習会当日は、駐車場はありませんので、車でのご来場はご遠慮下さい。
- ⑥講習会当日は、時間厳守下さい。遅刻早退は認めません。
- ⑦主任者登録が東京都知事免許の方は、当会で開催する法定講習を受講することができませんのでご注意下さい。
その他の道府県登録の方は、登録行政庁へ他県での受講可能かご確認の上、お申込下さい。

申し込み先と講習会場

横浜STビル 6階

〒220-0004 横浜市西区北幸1-11-15

TEL.045-324-2001

受付時間

10時～16時(12時～13時は昼休み)

※土曜日・日曜日・祝日・祭日・年末年始(12/28～1/5)を除く

※駐車場をご利用いただく場合は、有料となります。

県本部からのお願いとお知らせ

会費納入のお知らせと退会届の提出について

宅建業の廃業を検討されている方は、3月中に当会の退会手続きを済ませていただかないと、次年度の会費が発生いたしますので、お早めに手続きして下さい。

(神奈川県庁へ廃業届けを提出後、協会神奈川県本部または支部事務局へ退会届をご提出ください)。

今年度会費が未納の方は、至急お納め下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込みできます。

(当会の指定の振込用紙が必要な方は県本部事務局へご請求ください)。



社団法人 全日本不動産協会の会員が
販売または仲介する住宅をご購入されるお客さまへ

全日本不動産住宅ローン

マイホームの夢がグッと近づく

商品のご案内



長期固定金利
住宅ローン

フラット35

金利・融資手数料がうれしい♪

タイプA

りそな銀行・埼玉りそな銀行の
店頭表示金利より

年▲**0.1%**

りそな銀行・埼玉りそな銀行の
店頭表示融資手数料より

▲**2万円**
(消費税等込み)

※通常5万円(消費税等込み)の
ところを3万円(消費税等込み)

タイプB

りそな銀行・埼玉りそな銀行の
店頭表示金利より

年▲**0.1%**

りそな銀行・埼玉りそな銀行の
店頭表示融資手数料より

▲**0.3%**
(消費税等込み)

※通常ご融資金額×2.1%(消費税等込み)の
ところをご融資金額×1.8%(消費税等込み)

りそな住宅ローン

うれしい金利プランをご用意

※住みかえローン・建てかえローンにもご利用いただけます。

お取扱期間

平成23年4月1日～
平成24年3月31日
正式お申込受付分まで

保証料
一括
前払い型

りそな銀行・埼玉りそな銀行の店頭表示金利より

お借入期間全期間中、
変動金利型・固定金利
選択型のいずれを
選んでも

年▲**1.0%**

保証料
金利
上乘せ型

りそな銀行・埼玉りそな銀行の店頭表示金利より

お借入期間全期間中、
変動金利型・固定金利
選択型の
いずれを選んでも

年▲**0.8%**

※審査結果によりましては「保証料金利上乘せ型」をご利用
いただけない場合がございます。

●金融情勢等により内容を見直す場合や取扱を中止する場合がございます。●金利はお借入日現在の当社店頭表示金利より差引かせていただきます。また、お借入後、金利の切替(「変動金利型」から「固定金利選択型」への切替や「固定金利選択型」の再設定)を行う際は、切替時の当社店頭表示金利より差引かせていただきます。●審査の結果ご希望にそいかなる場合がございますので、あらかじめご了承ください。●他の金利プランとの併用はできません。



りそな銀行

埼玉りそな銀行

平成23年5月13日現在