

全日

かながわ



5 May.2012
No.110
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5月20日発行
第15巻第31号(通巻110号)

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

COVER STORY

震災から1年、被災地の今
—課題山積の復興・復旧—

NEWS COLUMN

消費税の攻防ヤマ場へ



今月の表紙

— 三溪園の蓮 —

横浜・三溪園の蓮は、初夏に見頃を迎える。早朝に観蓮会の催しも計画されているが、年間を通して四季折々の花が楽しめる園内は、多くの観光客で賑わう。

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、ご協力をお願いいたします。

2012(平成24)年5月20日発行(奇数月の20日発行)
第15巻第31号(通巻110号)
平成14年4月19日第三種郵便物認可

発行人 秋山 始
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

全日かながわ 多士済済
組織の透明性を高め、情報の共有を図る

COVER STORY

02

震災から1年、被災地の今
—課題山積の復興・復旧—

04

公示地価2012

川崎、茅ヶ崎で上昇地点も 県内下落率は2年連続で縮小

06

TOPICS

●女性限定シェアハウス、鎌倉で運営開始へ——ほか

08

NEWS COLUMN

消費税の攻防ヤマ場へ

09

支部通信—県央／県本部消費者セミナー

10

新連載 インターネット広告の課題

12

まだ知られていない「成年後見制度」
—老後の財産管理、判断力のあるうちに—

13

教育研修委員会から ～暴力団排除条例について～

14

不動産取引 一問一答

賃貸住宅における「孤独死」等の告知義務と対応について

15

新入会員名簿

16

宅建業者講習のお知らせ／広報委員のつぶやき

17

宅建主任者法定講習のお知らせ

組織の透明性を高め、情報の共有を図る

(社)全日本不動産協会神奈川県本部 本部長 秋山 始

先頃、隣の中国の重慶でイタリアマフィア映画顔負けの事件が報道されました。共産党幹部で重慶を牛耳っていた一派が己の権力を護るために市民を弾圧、監視し、残酷な拷問まで行われました。

その一例は、両手を縛ったロープで天井から机の上すれすれまで吊るし、1週間そのままの状態排泄までもそのままにしていたそうです。その目的たるや被害者が働いて事業に成功した財産の横領だったというに及んでは言葉も出ません。

中国は、1911年に何百年も続いた封建制度から国民を解放すべく、革命派の軍隊が蜂起した辛亥革命を経て共産党一党独裁になり、国民は皆平等が国是になったと習いましたが、100年も経たないうちに「人の物もオレの物もオレの物に」なってしまったのでしょうか。太子党（何という復古調）など作って世襲制までやってのける。ここ迄なら自国内の問題ですが、人間の欲はどんどん肥大化して東シナ海も尖閣諸島も中国の領土、やがて地球は中国のものだなどと言い出すことはあるまいとは思いますが。

またシリアも果てのない殺戮の戦場と化している様です。毎日のように夥しい国民が殺されているにもかかわらず、若い頃からイケメンともてはやされたアサド大統領は、家族と共に優雅にセレブな生活を続けているそうです。

おりしも都知事が「尖閣諸島を東京都が買う」と米国のシンクタンクで啖呵を切りました。日々、国土の売買を生業としている私も流石にこれには驚きました。しかし日本国民として外国人による国土（森林水源地等）の買占めとともに国土に関する大変重要な問題だと感じており、世論を盛り上げ解決できることを望んでいます。

国や組織は異なっても権力とは一度握ると手放すことの出来ない魔法の杖であり、その結果長期政権になり時代に取り残され、そして流れが止まり汚濁していきます。

全日神奈川県本部も本部長が替わったことを期に、改革の機会を得たと思っています。しかし役員に改革を担ってくれそうな中間年齢層の比率が低いため、若干若いと思われる層からもどしどし登用し、育ててゆこうと思っています。また透明性を高め情報を共有でき、活発で澁刺とスピーディに問題・課題に対処できるよう組織と仕組みを整理していきます。

まず、県本部の舵取りを一任されて熟考の末運営会議を設置しました。ここでの議論を基に、執行機関としての支部長、委員長会議で検討、具体化。これと同じく執行機関である理事会に提案し審議の上、委員会を通し実現を図り、それらは総会で会員に報告します。また特別なテーマについては本部長の諮問機関としての特別委員会を必要に応じてその都度設置、運営会議で答申を受ける、というスキームで活動を開始しています

年初来の総本部関係の理事、委員の欠員に関し、その補充も、神奈川の位置付を高めることができる人材を送り込み、ここでも改革・改善に備えました。

また、理事として参画している協議会で他県本部の理事、同業他協会からの理事の皆さんと共に、暫く続いていた天下りの慣行を排除、多額の人件費の削減もさることながら内部昇格による職員のモラルアップも実現できたと確信しています。

前号以降も私は埼玉県本部政経懇、総本部周年行事ほか多くの各種会議、委員会にと飛び回っております。

各支部の総会も4月17日の横須賀支部を皮切りに順次開催されます。横須賀支部の総会も会員増強の成果もあってか、活気ある総会で若い会員の皆様から元氣も頂きましたが、今年とはとにかく忙しい！

習慣にしていた朝のランニングも滞りがちで、^{こっ}克己、^{こっ}克己と云う言葉が脳裏に明滅する今日このごろです。

震災から1年、被災地の今

—課題山積の復興・復旧—



昨年の3月11日午後2時46分、宮城県沖約130キロを震源に発生したマグニチュード9.0の巨大地震と、太平洋沿岸各地に押し寄せた大津波による未曾有の災害。地震の規模は国内観測史上最大。東京電力福島第1原発は津波で電源を喪失、原子炉の冷却が不能になり放射性物質を放出する重大な原発事故に。余震も頻発し、被害地域は東北を中心に北海道、関東などの広範囲に及んだ。

あの日からおよそ1年が経過した。被災者・被災企業の方々だけでなく、官民による震災からの復旧・復興が進められているが、遅々として進んでいない。

約8割の企業が「被災地域の復興は遅れていると感じる」とデータバンクのアンケート回答だった。警察庁によると3月現在、死者数は、岩手県4671人、宮城県9512人、福島県1605人、東北3県で全体の99%を占めていて、いまだ捜索活動が続いている。全国各地に避難した人は34万人にのぼり、仮設住宅などで不自由な生活を送っている。東京電力福島第1原発事故は危機的状況を脱したが、政府が宣言した「収束」とはほど遠い。

高台移転も合意ならず

被災地の市町村の復興計画の柱のひとつが高台や内陸への集団移転だ。岩手、宮城、福島3県の沿岸部の自治体の中で、集団移転を計画しているのは27の市町村で、対象は宮城県

だけで少なくとも1万2000世帯にのぼるという。被災地全体では2万世帯を超える。そのうち復興交付金の第1回の配分が決まり、測量・設計や用地取得など集団移転の事業費が認められたのは、13市町村5200世帯にとどまっている。集団移転がなかなか進まないのだ。

進まない最大の障害は、「住民の合意づくり」の難しさだという。集団移転は主に「防災集団移転促進事業」という制度を利用する。この事業は、市町村が山を切り崩すなどして住宅地を造成し、そこに浸水した土地に住んでいた人たちが移り住むというものだ。造成などにかかる費用は全額、国が負担する。

住民は家のあった土地を買い取ってもらったうえで、移転先の土地をかうか、借りるかして自費で家を再

建する。家を再建せずに復興公営住宅に入ることもできる。この事業は5戸以上がまとまって移転することが条件となっている。移転した後の地区は「災害危険区域」と定められ、住宅を建てるのが原則でなくなる上に、住民の合意が前提だ。この住民合意と移転先の確保が一向に進んでいない。被災者の移転資金となる宅地の買取価格を住民に提示したのは9市町のみだ。

移転を断念する町も

被災地土地価格には格差があり、宮城県がまとめた東日本大震災で被災した土地の不動産鑑定評価は、平均値では84.6%と下げ幅は比較的小幅にとどまったものの、136の調査地点によって被災前の61～100%となり、被災状況の違いや復興計画

の進み具合によって、調査対象の15市町ごとに大きくばらつきが出た。

移転を断念して元の場所での町の再建を決断した地区もあり、そうした地区では防潮堤や土地のかさ上げ、避難道路などを組み合わせて安全なまちづくりを進めようと、模索が続いている。

そうした中で、宮城県の東松島市は、被災前の価格の97%から80%という高い目安を示し、注目されている。東松島市は被災した地域に太陽光発電やバイオマス発電の施設を誘致し、再生可能エネルギーを生かした町づくりを計画、それを裏付けに高い価格を提示することができたのだ。

また、仙台市は海沿いの地域にある2000世帯を内陸に移転してもらう計画をたてている。被災した土地の買い取り価格は被災前より下がってしまうと見られることに加えて、仙台市の場合、移転先の土地の価格が高いため、住民の負担がさらに大きくなってしまう。そこで、住民が移転先の土地を買うのではなく、借りて家を再建する場合に借地料を免除することにした。元の土地の価格が下がった分に相当する額で、最大で50年間借地料が免除になる。この対策が打ち出されたことで若い世代を中心に集団移転に前向きになる人が増えたという。

復興阻むがれきの山

さて、震災復興の課題のひとつにがれき処理問題がある。環境省によると、東北3県の震災がれきは推計で約2250万トン、大半は被災地の仮置き場に積まれたままだ。多くは自治体のまちづくり計画に組み込まれた場所であり、処理の遅れは取りも直さず、復興の遅れとなる。同省は、岩手、宮城両県のがれき約400

万トンの被災地外処理について、自治体に受け入れを呼び掛けているが、受け入れを正式に決めたのは、東京都と青森、山形両県だけだ。宮城と岩手両県は、それぞれ家庭ゴミの19年分、11年分になる大量のがれきを抱え、焼却場増設などを急いでいる。

その後、野田佳彦首相は、広域処理について法律を根拠に都道府県に震災がれきの受け入れに協力を求めた。これまでにがれきを受け入れる方針と答えたのは、大阪府、京都府、静岡県、山梨県、神奈川県、埼玉県、秋田県、北海道にとどまっている。

就労と人口回復も課題

復興は、被災者がいち早く安定した暮らしを取り戻すことであり、そのために、作業をいかに加速させられるかが重要であるということから、就労と人口回復が大きな課題となってくる。

厚生労働省によると、東日本大震災の被災3県で仕事を失い、雇用保険の失業給付を受けた人（2011年11月）は6万4,232人で、前の年の同じ時期のおよそ2倍（208.3%）にのぼっているという。また、生活保護を受けている人の増加傾向に歯止めがかからないなど、課題を多く残している。緊急時避難準備区域が解除されたあとも、対象地域の住民の5割以上が除染や生活への不安から戻れていない、というデータがある。これまで暮らしていた土地を離れ、新しい場所で生活基盤を構えるなどから、人口も減少している。

一方で大きな需要で、復興産業も

しかし、福島県いわき市の小名浜港の埠頭に建つ水族館「アクアマリンふくしま」などは、屋外駐車場や護岸の遊歩道が液状化によって大きな被害を受けたが、建物本体に大き

な被害がなかったこともあり、地震から4カ月後の7月15日に再オープン、現在は以前と何も変わらないかのように来館者を迎えているという。

震災から2～3カ月後には、地震保険の保険金が支給され始めたことや、県外から応援に来る人が増えて、仙台の繁華街はにぎやかになり、今も活気にあふれているという例もある。また、過去最高の売上高と営業利益を達成できたという企業も。震災前から力を入れてきたLED照明や夏のクール用品などの需要が、震災後の節電需要によって一気に伸びたことによる、という。

「被災地には今後10年間、膨大な復興資金が入ってきます。需給バランスを考えたら、これは需要が大き過ぎて、とても地元で仕事をこなし切れません。人手も全然足りていないし、新しいマーケットが生まれるのですから、事業を展開されるのであれば、ぜひこちらにお越しいただいて、復興のお手伝いをしてほしい」と話す企業経営者もいる。（「日経トップリーダー」2012年3月号）被災地の本格的な復興計画は今、やっと議論の俎上に乗っというのが実感だ。





公示地価2012

川崎、茅ヶ崎で上昇地点も 県内下落率は2年連続で縮小

国土交通省が3月下旬に発表した今年1月1日現在の公示地価は、全国、神奈川県内の住宅地、商業地ともに4年連続の下落となった。しかし、県内の下落率は2年連続で縮小した。特に交通が便利な川崎市や開発が進む茅ヶ崎、藤沢市の一部で上昇が目立つ。2008年秋のリーマンショック以降の下落に底打ちの兆しが見られ、県内などで堅調な回復傾向が見られる。

県内の1㎡当たりの平均価格は、住宅地18万2800円で前年比1200円の減、過去20年で最低だった。商業地は40万9100円。

今後の地価動向について浜銀総研の湯口主任研究員は、「マンション需要が高い川崎や横浜などがさらに上昇して全体を引っ張る形となり、次回の公示地価は全体で水面上に出るだろう」（3月23日付神奈川新聞）

と見ている。

◆住宅地

住宅地の下落率は前年比0.1ポイント縮小のマイナス1.2%に。

川崎市はマイナス0.2%で前年度より0.7ポイント縮小した。うち再開発が続く武蔵小杉駅周辺を含む中原区は0.4%増で、前年より0.3ポイント上昇したのをはじめ、高津、多

摩、宮前区の25地点で上昇した。

上昇率ベスト10を見ると、6.9%プラスの茅ヶ崎市赤松町12-36（1㎡当たり23万3000円）をトップに、②藤沢市鳥羽5-5-9③横浜市戸塚区戸塚町4938-8④中原区今井南町575-4⑤中原区木月住吉町28-32⑥高津区下作延1-4-11⑦戸塚区上倉田町585-1⑧戸塚区品濃町48-8⑨多摩区宿河原3-11-10⑩中

原区上小田中6-36-13（プラス1%）の順であり、川崎市内が5地点を占める。

東京都心への利便性が高まった中原区にとどまらず、JR南武線沿線への広がりが見てとれる。

横浜市は1.1%マイナスだが、戸塚駅や東戸塚駅周辺で上昇した。

ベスト1の茅ヶ崎市地点は湘南地域最大の大型商業施設「テラスモール湘南」がJR辻堂駅前に昨秋開業、上昇の起爆剤になった。テラスモールに近い2位の藤沢市地点も前年のマイナス0.6%からプラス4%に転じた。

市区町村別の平均価格の上位は、①川崎市中原区31万9300円②横浜市中区28万5100円③川崎市幸区27万8200円。

相模原市1.1%減、県央地区1.2%減に対し、西湘地区が2.3%減。南足柄市や松田町など県西地区は3.0%減だった。

湘南地区は前年と同じ1.4%減だったが、三浦半島地区は1.7%減と昨年より下落幅が0.1ポイント拡大した。

県西部や三浦半島は景気動向の影響を受けにくく、人口減少が続いていることなどから地価が伸び悩んでいる。

地点別の1位は16年連続で中区山手町の45万6000円だった。

◆商業地

商業地の下落率はマイナス1.1%で、前年に比べ0.6ポイント縮小した。平均価格は40万9100円で、前年より2100円下った。

上昇率ベスト10は川崎市内が9地点を独占した。上昇地点が中原、幸、高津区へ広がったことで、川崎市平均は0.1%（前年度マイナス1%）と上昇に転じた。

南武線や東横線沿線にとどまらず、

川崎駅北側の幸区堀川町一体の再開発も目を見張るものがある。

ベスト10の一角に食い込んだのが横浜市戸塚区戸塚町2-4100-2の5位で、上昇率2%、57万2000円だった。

市区町村別では、横浜市1.3%減（前年2.2%減）と下げ幅が縮小した。昨年まで下落率が大きかった西、中区でも縮小した。川崎市は0.1%増（同0.4%減）と4年ぶりに上昇に転じた。中原区の1.2%増を筆頭に、幸、高津区も上昇に。

1㎡当たりの平均価格の上位は①横浜市西区99万2100円②川崎市幸区68万3300円③川崎市中原区58万6200円。

地点別の1位は30年連続で横浜駅西口の西区北幸1-1-13の530万円。

◆全国の動向

前年と比較可能な地点の90.6%で下落した。全国平均は住宅地がマイナス2.3%、商業地同3.1%で、4年連続の値下がりだが、下落幅は縮小した。

住宅地の上昇率1位は東日本大震災で被災した宮城県石巻市の高台で60.7%。全国のベスト10位のうち9地点が石巻市、気仙沼市など宮城県内だった。宮城県の下落率は都道府県で2番目に低い0.7%。津波被害に伴う移転需要が要因と推測されるが、被害の大きかった場所は下落している。



津波被害の大きかった宮城県石巻市では高台にある住宅地が全国1位の上昇率を記録

東京電力福島第一原発事故の影響が続く福島県の下落幅は拡大した。警戒区域内の17地点は調査を休止。県全体の下落率は、住宅地が6.2%、商業地が7.2%で、それぞれ3ポイント近く拡大した。郡山市の住宅地は県内最大の8.1%も下落した。

3大都市圏のうち、東京圏の住宅地は1.6%減、商業地1.9%減で、下落幅は0.1～0.6ポイント縮小した。東京23区の商業地は2.1%の下落。また、液状化被害が深刻化した千葉県浦安市の住宅地は平均で7.5%下落するなど、マイナスイメージを払しょくできていない形に。

大阪圏は住宅地が1.3%減、商業地は1.7%減。これに比べ名古屋圏は住宅地0.4%減、商業地0.8%減にとどまった。中でも愛知県は全国最小の下落となった。ただ、海岸に近い名古屋市港区は2.5%減、中川区は1.6%減など、液状化への不安感をのぞかせた模様。

地点別の住宅地全国1位は東京都千代田区6番町6番1外で1㎡当たり278万円。

◆公示地価

国土交通省の土地鑑定委員会が年1回、周辺の取引事例などを参考に、1月1日現在の標準地の1㎡当たりの正常な価格を地価公示法に基づいて鑑定、公表する。一般の土地取引や固定資産税の目安になるほか、公共事業の用地買収価格に反映される。県内の調査地点は1821地点。前年からの継続地点は1778地点。全国の調査地点は2万6000地点。

県内

女性限定シェアハウス、鎌倉で運営開始へ

不動産仲介のミックグループ(三春情報センター、横浜市港南区)は女性限定のシェアハウスの運営を鎌倉市内で始める。一軒家に複数の単身者が同居する生活スタイルだが、県内ではなじみが薄いため、同社はシェアハウス市場を開拓する考えだ。

鎌倉市岩瀬にある築40年の木造2階建て住宅を、4室の居室と共用スペースを備えたシェアハウスに

改装した。1階にはグランドピアノを備えた音楽ホールがあり、音楽家であるオーナー主催の演奏会やパーティーなどで使われるという。家具や家電は備え付けられており、家賃は月3万5000円から4万円。同社は「個室でプライバシーを確保しながら生活スペースを共有することで、つながりや交流を持つことができる。20代を中心とした世代に人気がある」としている。

県内

保育ママ事業に公務員宿舎

関東財務局横浜財務事務所は、川崎市と相模原市が行う「保育ママ事業」と連携し、両市内の国家公務員宿舎を4月から同事業向けに貸し出す。

国家公務員宿舎を保育事業に活用するのは県内では初めて、全国では8例目となる。両市が認定した保育事業者が乳幼児を宿舎の空きスペースで預かることで、コストを削減しながら待機児童の解消に役立ててもらう狙いだ。

川崎市では中原区木月4丁目の木月住宅の1戸(72㎡)を、保育ママ3人でつくる事業者に貸し付ける。相模原市では中央区矢部新町の上矢部住宅の1戸(64㎡)を保育ママ1人に貸し付ける。

保育ママ事業とは、保育士など条件を満たした人が、自宅などで乳幼児を預かる事業。横浜財務事務所は「引き続き自治体から要望や相談があれば、積極的に取り組んでいく」と話している。

県内

公設市場を民営化、譲渡式に200人

全国で初めて公設中央卸売市場を民営化した地方卸売市場が4月1日、藤沢市に誕生した。これまで経営してきた同市から、民間企業への譲渡式が3月31日、同市稲荷の市場内で行われた。新名称「湘南藤沢地方卸売市場」のネームプレートが除幕されると、式典に参列した関係者約200人から盛大な拍手が送られた。

民営化を機に施設の大半を改築。取引を行う卸売棟は建て替えられ昨年8月完成。延べ床面積約2万5000㎡の大規模配送棟(2階建て)も建設中で、今年7月にも完成し物流機能が強化される。食品総合商社国内最大手の国分(東京都)がテナント入居する。

県内

海老名～羽田にリムジンバス

海老名駅と羽田空港を結ぶ空港リムジンバスが運行を開始した。

市や運行3社(相鉄バス、神奈川中央交通、京浜急行バス)など関係者約100人が参加した開業式典で、相鉄バスの菅谷雅夫社長が「国内はもとより、海外とのネットワークを強化する空港バスが、近隣や経済活動での人の流れに寄与できる」、神奈中の三澤憲一社長も「大手私鉄が3線も入り、ポテンシャルが高い地域。3社で一生懸命頑張る」と抱負を述べた。内野優市長も「羽田空港は観光地でもある。空港バスの利用が増えることで、小田急ロマンスカーが海老名駅に止まることにつながることもある」と意気込んだ。

県内

産学連携センターが完成

ベンチャー企業支援や中小企業との交流を図る「明治大学地域産学連携研究センター」が、川崎市多摩区の同大生田キャンパス隣接地に完成した。質量分析装置など高度な設備を導入。再生エネルギーなどの分野で、大学の知的資源も生かした「川崎発」の新産業創出を目指す。

施設は地上3階・地下1階建てで、延べ床面積は約2400㎡。研究室のほか、製品や技術をPRする展示ブースも設けた。また、屋上に連絡橋を設置し、キャンパスとの間を行き来できる。

県内

オフィス空室率0.31ポイント下落

オフィス仲介大手の三鬼商事横浜支店が発表した3月末時点の横浜ビジネス地区(関内、横浜駅、新横浜、みなとみらい21地区)のオフィス平均空室率は前月比0.31ポイント下落し11.24%だった。

関内地区は0.25ポイント下げて8.94%、MM21地区は1.70ポイント下げて9.68%と改善。逆に横浜駅地区は撤退などの影響で0.69ポイント上げて12.30%。新横浜地区は0.04ポイント上げて15.41%だった。

県内 10自治体で237億円 地方債繰り上げ償還

財務省横浜財務事務所は、高金利時代に行った国からの借金(地方債)の補償金免除繰り上げ償還について、県内の2011年度実施額などを発表した。繰り上げ償還額の10自治体計237億6000万円(補償金免除相当額49億100万円)は、大阪府の252億円に次いで全国で2番目に多かった。

県内の自治体別繰り上げ償還額は、県6億1500万円(同1億6100万円)、市町村別で全国最多だった横浜198億300万円(同39億8900万円)、川崎1億2400万円(同1800万円)、相模原6100万円(同700万円)、小田原16億7300万円(同3億9200万円)、逗子7億3500万円(同1億7200万円)、三浦7600万円(同1300万円)、秦野5億8500万円(同1億3700万円)、南足柄3900万円(同500万円)、大井4900万円(同700万円)となっている。

県内 県内転入企業 2年連続減

県外から県内に本社を移す「転入企業」が2年連続で減少していることが、帝国データバンク横浜支店の調べで分かった。逆に、県外に移転する「転出企業」の数は2009年からほぼ横ばい。電力不足の懸念が残るなか、同支店では「リスク軽減などを理由に、県外からの移転を踏みとどまる企業が増えている」と分析する。

11年の転入企業は265社、転出企業は194社あった。転入が転出を上回るのは10年連続となった。転出企業は毎年200社前後で推移しているのに対し、11年の転入企業は前年比で40社以上減っている。

県内 起業のポイント紹介、IDECがガイドブック

横浜市の外郭団体・横浜企業経営支援財団(横浜市中区、IDEC)は、市内で起業を考えている人に向けたガイドブック「起業にチャレンジ! @YOKOHAMA」を刊行した。

中小企業診断士の資格を持つ13人の経営相談員が執筆。IDECが支援して創業した市内企業8社や、起業する際のポイントを紹介している。

IDECは「起業を考える市民が事業の成功に向けてスタートできるよう役立ててほしい」としている。A4判、46ページ。無料。IDEC窓口や「起業チャレンジセミナー」などで配布している。

問い合わせは、IDECのワンストップ経営相談窓口電話045(225)3711。

県内 景気は4カ月連続改善

帝国データバンクが実施した3月の景気動向調査(県内)によると、企業の景況感を基に算出した指数(景気DI)は全産業で39.6(前月比2.8ポイント増)と4カ月連続の改善。リーマン・ショック前の2008年2月(39.7)以来4年1カ月ぶりの水準まで回復した。

前月比2.0ポイント増で38.3と

なった全国に対し改善幅で上回り、全国との差は前月から0.8ポイント拡大して1.3ポイント差となった。都道府県別順位は10位で前月の15位から上昇し、東日本大震災のあった前年同月の26位を大きく上回った。先行き見通しDIも、3カ月後42.3、6カ月後44.5、1年後47.2と前月に比べ回復傾向にある。

全国 首都高速 地下化の検討を

老朽化が進む首都高速道路の大規模改修を検討する国土交通省の有識者会議の初会合が開かれ、国交省側は、路線の大部分を占める高架を撤去し、地下化することを含めて議論を進めるよう要請した。夏までに提言をまとめる。

大規模改修には、首都直下地震への備えや、高架が上空を覆う国重要文化財の日本橋をはじめとした東京の景観改善、渋滞解消といった狙いもある。料金収入だけで費用を賄うことは難しいため、地下化や移設で空く土地の使用権売却や貸し出しといった財源確保策も議論する。

全国 数学受験の 文系は高収入

大卒者の就業状況と入試の関係を調べたところ、文系学部で数学を受験した人の方が年収が高く、大企業に就職する比率も高いとの調査結果を京都大、同志社大、立命館アジア太平洋大のチームがまとめ、発表した。

チームは昨年2月に実施したインターネット調査で、24～74歳の大学卒者1万3059人から回答を得た。その結果、文系学部出身で受験科目が数学だった人の年収は数学を受験していない人よりも平均約90万円高く、最初の就職先が大企業である比率や、係長以上の役職に就いている比率も高かった。

消費税の攻防やマ場へ

会期内成立か、それとも？

消費税増税関連法案をめぐる与野党の攻防が、5月連休明けにも大詰めを迎える。野党に加え、小沢一郎元民主党代表が率いる与党内グループも増税法案に反対の構えを崩していない。今国会の会期内成立に不転の決意で臨む野田佳彦首相は、継続審議を認めない方針だ。法案成立と引き換えに衆院解散に踏み切る可能性も取沙汰されているが、6月21日の会期末に向けて、ギリギリの駆け引きが続くことになる。

2012年度予算が4月初めに成立した。一般会計総額は90兆3339億円で、東日本震災の復興費などに充てる特別会計を加えた実質的な予算規模は96兆円台に上る。

新規国債発行額は44兆2440億円と、歳入の49%を借金に占める。借金が税収(42兆3460億円)を上回る当初予算は3年連続になる。

しかも国債のうち38兆3350億円は特例公債法

職の辞表を提出、1人が離党した。昨年暮れにも衆参の11議員が離党届を出したから、民主党内の亀裂は広がる一方か。ただ、役職辞任届は受理されず、大部分が慰留されたまま。亀裂拡大の半面、小沢グループが必ずしも一枚岩ではない事態も見え隠れする。

が成立しない限り発行できない。一般会計の歳入不足を補う特例公債法は本来、公共事業費などに充てる場合にのみ認められるため、政府は1年間の特例で赤字国債を発行できる同法の制定を目指しているわけだ。

小沢グループの造反が、法案採決時にどう出るのか。衆院では野党が一致して反対すると、民主、国民新党、新党大地の計290人のうち60人以上が造反すれば、法案は否決される見込みという。グループの勉強会には、80人前後の衆院議員が参加している。3年前に当選した新人が多く、解散となれば大半が議席を失う可能性も考えられる。

消費税増税法案に反対する小沢グループの衆参両院議員29人が4月初め、党役

政権と野党の国民新党も消費税増税に反対する亀井静

香前代表の解任騒動が起き、分裂した。「連立維持の党決定を独断で握りつぶし公党を私物化した」と指弾された亀井氏ら2人は政権離脱した。

社会保障と税の一体改革とはいえ、消費税増税ばかりが先行して、社会保障制度の見直しは不十分だとする批判は根強い。

国会が身を切るべきだとする議員歳費の削減も5月以降に先送りされた。違憲状態の衆院小選挙区の見直しや比例代表の80議席削減は各党の思惑が絡んで一向に進まない。

首相は消費税増税関連法案への協

力を求めるため自民、公明両党に党首会談を呼び掛け、4月中にも審議入りしたい意向だが、連休明けに持ち越されよう。民主党内の亀裂回避を狙う輿石幹事長らの意向も働いているようだ。

公明が増税法案否決の構えを示したのに対し、自民は賛否がまとまらず、話し合い解散や大連立論なども出ている。さらに自民党は次期衆院選マニフェスト原案に「消費税率10%引き上げ」を明記したため、増税論議への影響は避けられまい。野田首相は消費税増税に前向きな谷垣自民党総裁に期待するなど、水面下での連携模索さえ感じさせる。

継続審議は認めないとして退路を断つた野田首相は、民主党内の亀裂回避をにらみながら、野党の協力を取りつけられるか。会期延長論も出る中、ヤマ場を迎える。

(YS)



県央支部 厚木市へ東北の義援金寄贈

平成24年2月20日、厚木市役所で昨年3月11日に発生した東日本大震災に対する義援金32万5000円を島村支部長より厚木市長へ手渡しました。

当日は支部長他3名の役員で伺い、厚木市長より義援金に対し感謝の言葉を頂きました。

大震災で未曾有の被害に遭われた東北各県の被災地に対し、支部としてどのような支援をしたら良

いか苦慮しました。そこで平成7年度より社会福祉事業の一環として管轄内8市町村に車椅子等の寄贈を行って

いましたが、寄贈について23年度に限り見送り、被災地の復興支援の一部に充てることとしました。

今回の寄贈は、昨年7月に川崎支



部と共に宮城県松島町役場に復興寄附金として寄贈した20万円に続くものです。

大震災の復興はまだまだ時間を要

します。

県央支部はこれからも支援活動を継続していきたいと考えております。

総会と創立35周年記念式典開催

県央支部は、第35回通常総会及び記念式典を4月26日(木)、レンブラントホテル・厚木にて開催いたしました。

通常総会閉会后、記念講演として女優・松島トモ子さんによる「多くの人たちとの出会い



の中で」と題したお話を頂きました。

また、35周年記念事業として、NPO「厚木の環境を良くする会」

の活動に賛同し、「カンナの花」を寄贈したことから、小林常良厚木市長、厚木土木事務所・相模川環境課・東山氏より、「相模川環境に関す

る取り組みについて」のお話を頂きました。

小林市長より「お礼」のお言葉も頂戴し、多くの来賓の方々にご臨席賜り、大変華やいだ式典となりました。その後、会場を移し祝賀会となり、国会議員の方々にもご挨拶をいただき、会員の皆様とともに和気藹々の楽しい時を過ごし、40周年に向け新たな思いのなか幕を閉じました。

県本部消費者セミナー

二宮清純さん熱く講演

県本部は3月9日、横浜市中区の横浜情報文化センターで消費者セミナーを開催、テレビなどで活躍するスポーツジャーナリスト・二宮清純さんが約200人を前に講演した＝写真。神奈川新聞社後援。

「勝者の思考法―勝つリーダー、負けるリーダー」と題し二宮さんは、プロ野球界往年のスター長嶋茂雄さんやヤクルトや楽天などの監督として采配を振るった野村克

也さんらのエピソードを、口調をまねながら話すなど人物像をユーモラスに紹介。ある種の「欠落感」が類まれなる集中力を生んだ天才・長嶋茂雄と、飛び抜けた記憶力と分析力でチームを常勝に導いた名将・野村克也を比較し、現代のビジネス界にも通じる理想のリーダー像を探った。また、閉塞



感のある現代こそスポーツが力を発揮すること、活躍する選手や監督らのおおらかさに自らを投影させ、許容力を持つことが大切と話した。

また、金メダルをとった鈴木大地元選手のエピソードなど、オリンピックの裏話から取材者ならではの解説を加えた。

インターネット広告の課題



公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会
上席調査役 佐藤 友宏

新連載第1回 インターネット広告における不動産業者の留意事項

首都圏不動産公正取引協議会(不動産公取協)は、不動産広告のルールである「不動産の表示に関する公正競争規約」(表示規約)を運用し、不動産業者や広告代理店等からの広告企画の相談、表示規約に違反する疑いのある広告の調査、指導を行っている不動産業界の自主規制団体です。

不動産業界では、ここ数年の間に多くのインターネット不動産情報サイトが誕生し、各社ホームページを開設するなど、インターネットを用いた広告活動を積極的に展開してきています。

インターネット広告は、表示規約の規制を受ける広告媒体の一つであるので、表示規約の規定である「広告表示の開始時期の制限」、「必要な表示事項」、「特定事項の明示義務」、「物件の内容・取引条件等に係る表示基準」、「特定用語の使用基準」、「おとり広告」、「物件の内容や取引条件等の不当表示の禁止」などの適用を受けます。これらの規定に違反した場合には、その内容に応じて措置を受けることになりますが、その中でも①契約済みで取引することができない物件を広告、②専有面積を広く表示、③建築年月を新しく表示、④価格や賃料を安く表示、⑤賃貸物件の取引で諸費用の支払いが必要であるのに表示していなかったなど、重大な不当表示と認められる場合は、表示規約の措置の中でもっとも厳しい「厳重警告・違約金課徴の措置(以下、「違約金等の措置」といいます)」を受けることになります(平成19年度までは新聞折込チラシなどの紙媒体のほうが多かったのですが、平成20年度以降はインターネット広告が70%以上を占めています)。

違約金等の措置などを受けないようにするためにも、表示規約を理解の上、遵守していただく必要があります。おとり広告などの不当表示の態様(行為類型)がどのようなものかをご紹介しますので、よくご覧になり一般消費者に信頼される適正な広告表示を行うよう努めていただきたいと思います。

◆おとり広告という

重大な表示規約違反をしないために

インターネット広告において、おとり広告と認められ

違約金等の措置を受けてしまう事案が多い状況の中で、当協議会は、おとり広告を行わないようにしていただくために全日本不動産協会神奈川県本部をはじめとする会員団体に対して、平成20年3月26日付けで「インターネット広告の適正化について(お願い)」と題する書面を送付しています。

これは、おとり広告を行うなどの違反行為を未然に防止する観点から、『おとり広告』の規制概要及び不動産業者の留意事項(「おとり広告ガイドライン」と総称しています。)をとりまとめ、**不動産会社がこれを理解し、インターネット広告の情報管理を徹底し、取引することができないなどの物件(おとり広告)を広告することがないように周知方を依頼したものです。**

この「おとり広告ガイドライン」は、おとり広告の規制概要及びインターネット広告における不動産業者の留意事項についてまとめており、概要は次のとおりです。

1. 「おとり広告の規制概要」では、表示規約第21条「おとり広告」の規定(第1号から第3号)とその態様(景品表示法に基づきすべての不動産業者に適用される「不動産のおとり広告に関する表示」指定の運用基準における例示(各号の①及び②))を援用して示しています。

(1) 物件が存在しないため、実際には取引することができない物件に関する表示(第1号)

- ① 広告、ビラ等に表示した物件が広告、ビラ等に表示している所在地に存在しない場合
- ② 広告、ビラ等に表示している物件が実際に販売又は賃貸しようとする不動産とその内容、形態、取引条件等において同一性を認めがたい場合

(2) 物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件に関する表示(第2号)

- ① 表示した物件が成約済みの不動産又は処分を委託されていない他人の不動産である場合
- ② 表示した物件に重大な瑕疵があるため、そのままでは当該物件が取引することができないものであることが明らかな場合(瑕疵があること及びその内容が明瞭に記載されている場合を除く。)

(3) 物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件に関する表示(第3号)

- ①合理的な理由がないのに広告、ビラ等に表示した物件に案内することを拒否する場合
- ②表示した物件に関する難点をことさら指摘する等して当該物件の取引に応ずることなく顧客に他の物件を勧める場合

2. 「インターネット広告における不動産業者の留意事項」には、不動産業者がおとり広告を未然に防止するために留意していただきたい必要なことを示しています。

(1) 前記1の「規制概要」を理解すること。

(2) おとり広告を行った不動産業者に共通する「おとり広告の具体的な態様」と「発生原因」を理解すること。

①おとり広告の具体的な態様

ア 適切な情報更新を怠ったために掲載途中から取引不可能になったもの。

イ 当初から契約済みであった物件を掲載したためにそもそも取引できないものであったもの。

ウ 一般消費者の関心を引くために架空の物件を掲載したために取引できないものであったもの。

②発生原因

ア 「おとり広告」とは何かの理解が不十分。

イ 一般消費者が認識する広告に対する不動産業者の意識が希薄。

ウ 管理能力を超えた量の物件掲載や成約状況等の確認把握が不十分。

(3) インターネット広告における必要な表示事項である「情報登録日」又は「直前の更新日」及び「次の更新予定日」が何のために表示が義務づけられているのか。つまり、次の更新予定日までの期間を2週間以内として、一般消費者は、この期間内に契約済みとなったものがあっても次の更新予定日には削除されると認識するからこれらを正確に管理すべきであり、これらを記載していないときや「随時」等と書いてあるときは、リアルタイムで情報が更新されていると認識することを理解すること。

※おとり広告ガイドラインの全文は当協議会のホームページに掲載しておりますので、ぜひご覧ください。アドレスは http://www.sfkoutori.or.jp/kiyak/net_tekiseika.html になります。

◆物件の内容や取引条件等の

重大な不当表示をしないために

賃貸物件の不当表示で多く認められるのは、①契約時等に必要な諸費用(鍵交換費用や賃貸保証等の保証料など)を記載していなかった、②専有面積や建築年月などを実際のもよりも広くしたり、新しく表示していた事例です。特に②は、インターネット広告で希望条件を絞り込んで検索する際の条件に合うように故意に行っていることがあります(例えば、19.5㎡であるのに20.0㎡と表示するなど)。

一方、売買物件の不当表示で多く認められるのは、①売地等で販売されている物件を広告主が勝手に新築住宅として表示し、中には、架空の建築確認番号を表示したり、他業者に気づかれないように土地面積を小さく表示していた、②30%以上の傾斜地や路地状部分を含む土地であるのにその旨を表示していなかったなどの事例です。

不当表示は、「無過失責任」です。ミスであったとしても表示規約違反を免れることはできませんので、広告する前には、二重・三重のチェックをするようにしてください。

◆一般消費者に信頼される

適正な広告表示をするために

皆様がインターネットで発信する広告は、一般消費者に向けたものが大半だと思われますが、一般消費者がある時点で見た広告は、当然、その時点で取引できないし、そこに表示されている面積や建築年月は間違っていないと思って見るわけで、「この物件はもうないだろう・・・」とか「この賃料で借りられるわけがない・・・」、「20㎡と書いてあるけど本当かな」などと疑って見る人はいないと思います。一般消費者が安心して取引できる物件情報を提供することが皆様の責務だと思いますがいかがでしょうか(法人向けの店舗や事務所などの物件も同様に考えてください)。

当協議会は、表示規約違反を未然防止する観点から、皆様方からの広告企画等のご相談には積極的に応じていく一方、今後もインターネット広告を監視し、違反表示が見受けられた場合には、必要な調査をした上で、不動産業者から事情を聞き、公平・公正な措置を講じていきます。

今回は、おとり広告の具体的な事例を中心にをご紹介します。

まだ知られていない 「成年後見制度」

8年後には
痴呆性高齢者
300万人？

—老後の財産管理、判断力のあるうちに—

急速に高齢化が進んでいる。平成8年には65歳以上の高齢者が全国でおよそ1860万人、全体の14.8%だったのが、平成9年には1993万人となり全体の15.6%になった。1年で0.8%の増加だ。決して少ない数字とは言えない。このまま増え続けると、平成27年(2015年)には4人に1人が65歳以上の高齢者という、人類がいまだかつて経験したことのない超高齢社会がやって来る。

増える高齢者の1人暮らし

厚生省の試算によれば、平成32年(2020)年には痴呆性高齢者の数は300万人に迫ると推定されている。大家族中心社会から核家族社会が中心となり高齢者夫婦のみの世帯や高齢者の1人暮らしが増えると、今まで家族の誰かに頼ってきた身の回りの世話や財産の管理など、すべて自分で処理しなければならなくなるという問題が生じてくる。

特に、高齢者の財産の保有状況をみると、65歳以上の高齢者の持ち家率は76.8%となっており平均持ち家率の61.1%よりかなり高い水準となっている。

また、世帯全体の平均貯蓄率は1300万円程度に対し、60歳以上の世帯では約1800万円とこれも平均をかなり上回っている。判断能力が衰えてくると、高齢者を狙った悪徳商法や詐欺的取引などの被害に遭いやすくなるばかりか、自分の財産の管理も思うようにいかなくなり、せっかく老後の為にと貯蓄しておいた財産が自分のために生かされないままに終わりがねない。

高齢者を守る「成年後見制度」

そこで設けられた制度が「成年後見制度」だ。

これは、2000年4月に介護保険制度とともに高齢化社会に対応するべく発足した制度で、「任意後見制度」と「法定後見制度」の2つの制度からできている。

「法定後見制度」は本人がすでに判断力が低下した人が利用する制度で、判断力の低下の程度により「後見・保佐・補助」に分かれる。もうすでに判断力が低下しているので後見に関する契約を交わしたり、後見人を選ぶことができない。後見人の権限や責任

の範囲、後見人の選定などは家庭裁判所が行なう。

「任意後見制度」は、判断力があるうちに将来、後見人をお願いしたい人と権限や責任内容などを契約書として交わしておくというもの。判断能力が正常な間に、自分の意思で任意後見人となる代理人を選任し、将来自分の判断能力が低下してきたときに、自己の財産の管理や介護、医療に関する手続きを行ってもらうために、公正証書で委任契約を結んでおく。この任意後見契約の内容は、公証人が登記をしてくれる。

そして判断能力が衰えてきたとき、家庭裁判所で、任意後見人の職務を監督する任意後見監督人を選任してもらう。すると、任意後見人は代理人として、公正証書で結んだ内容の職務が行えるようになる。また、任意後見監督人は、任意後見人の職務遂行内容を、家庭裁判所へ報告する。監督人や裁判所が関与してくれるので、安心して財産管理などを任せることができるわけだ。

後見人の同意権と取消権

後見人の仕事は、財産管理だけではない。生活面の配慮・見守りや生活上の契約・管理、公的手続き、金銭・財産の管理などすべて。後見人になったら、財産目録や本人の収支計画書を作成・提出する。また登記事項証明書を取得し、口座の名義変更や届出などをする。そして定期的に家庭裁判所や後見監督人に報告をする義務がある。このように本人に代わって契約行為や法律行為をおこなう。

しかしこの制度、東京都老人総合研究所アンケート調査で、「聞いたことがない」と72.4%の回答があったとおり、十分浸透しておらず、申立件数はごく少なく活用状況に課題を残している。

教育研修委員会から ～暴力団排除条例について～

教育研修委員長 山井 俊昭

中村前本部長は「研修の神奈川」と、神奈川研修センターを立ち上げました。残念ながら前本部長は昨年暮れに急逝されました。しかし、その研修を徹底して行うことにより、会員が知識で自信をもつことが重要であるという思いは、秋山現本部長に引き継がれました。教育研修委員長として微力ではありますが、会員皆様のご要望に応えられる研修をご提供してまいります。幸いにも移転した事務局には、常時使用できる、ちょうどいい広さの研修室がございます。有効に利用させていただきます。パソコンも30台用意し、会員のITスキル向上を図る研修も流通委員会と協力しながら提供させていただきます。



さて、去る3月1日には神奈川県警の暴力団対策課の島村警部を講師にお迎えし「暴力団排除条例」について会員周知を図るための研修会を開催しました。同条例は神奈川県では昨年4月1日から施行されています。不動産取引における同条例の理解は、契約解除にまで至る重大な事態を避けるためにも必要なものです。

平成23年1月現在、神奈川県における暴力団は、組織数107団体、構成員等約3,610人を把握しています。稲川会、山口組、住吉会の3団体の勢力は、県内暴力団の約90%を占め、中でも稲川会は約75%を占める最大勢力となっています。

平成21年から平成22年にかけて、暴力団員による銃器発砲事件や、暴力団幹部とその威力を利用した貸金業者が法外な利息を得ていた事件や、信用保証制度融資を悪用した多額融資金詐欺事件など、繁華街、住宅街で県民に不安を与える凶悪事件や、県民の身近な社会経済活動等を資金源とする事件が頻発しているのです。

平成4年の暴力団対策法施行以来、暴力団排除機運の高まりや、警察の厳しい取締りにより、暴力団は社会から孤立しつつありますが、その一方で、組織実態を隠し、合法的な企業活動を装うとか、資金源を多様化させつつ、凶悪な組織犯罪に深くかかわ

るなど、依然として社会に脅威を与え続けているのです。

暴排条例に定められた中で、我々事業者の責務として、契約時に相手方等が暴力団関係者でないことを確認する努力義務が課されました。一概に取引相手が暴力団関係者かどうか判断できない時もあります。その際は、県警に具体的な相談をすることにより助言を頂けること、契約時に「暴力団関係者ではない」という一筆をもらっておくこと、などが重要です。また、契約後に取引相手等が暴力団関係者であることが判明した時は、当該契約を解除できる規定を設ける努力義務が課せられました。それを踏まえ、

全日総本部の契約書ダウンロードコーナーにある契約書については、すでに該当する条文を追加してありますので、ご利用ください。

取引相手等に留意するだけでなく、土地の売買、土地建物の賃貸借の取引について、その対象物件が暴力団の事務所にされ

ないように十分注意する義務も課されています。そうした用途に使用しないことも事前に契約書の条文に加えておくこともリスクヘッジになります。

第二部には、(財)不動産適正取引推進機構の村川隆生上席主任研究員から、不動産取引の実務面での対応についてお話し頂きました。ポイントは、契約時の確認と、契約条項の整備です。

不動産取引における

暴力団等反社会的勢力排除の5原則

- 反社会勢力を恐れない
- 反社会勢力利用しない
- 反社会勢力に資金を提供しない
- 反社会勢力と交際しない
- 反社会勢力と取引しない

不動産業・警察暴力団等排除中央連絡会で定めた5原則です。行政や協会と連携して暴力団と、知らない間にかかわるという事態にならないよう努めましょう。



CASE 14 賃貸住宅における「孤独死」等の告知義務と対応について

1. 高齢社会と孤独死等の現状

政府の平成23年度版「高齢社会白書」によると、団塊の世代が65歳以上となる2015年には高齢者人口が3000万人を超え、同世代が75歳以上の後期高齢者となる2025年には高齢化率が30.5%、2055年には40.5%に達し、国民の2.5人に1人が65歳以上の高齢者となる社会が到来すると推計しています。中でも神奈川県は全国トップレベルで高齢化が進み、2015年(平成27年)には、県人口のおよそ4人に1人である215万人が高齢者となる超高齢社会が到来する見込みになっています。

そのような高齢社会に移行する中で孤独死・孤立死・独居死等が社会問題になっています。神奈川県の孤独死・孤立死に関する実態数値は見当たりませんが、前出「高齢社会白書」によると、東京23区内における一人暮らしで65歳以上の自宅での死亡者数は、2007年から2009年まで3年続けて2000人を超えています。また、単身の居住者が誰にも看取られることなく都市再生機構の賃貸住宅内で死亡したケース(自殺や他殺を除く)は、2009年度に665件、65歳以上に限ると472件となり、2000年度に比べ全体で約3倍、65歳以上で約4倍に増加しています。

2. 孤独死・孤立死・独居死とは

これらの言葉についての法的な定義はなく、解釈も統一されていません。一般には次のように整理されているようです。

①孤独死

主に一人暮らしの人が誰にも看取られることなく、当人の住居内等で生活中的突発的な疾病等によって死亡すること。特に発症直後に助けを呼べずに死亡するケースがこのように呼ばれる(「ウィキペディア」)。

②孤立死

従来から周囲との交流がなく、地域から(社会的に)孤立している状況の中で誰にも看取られず一人で亡くなった場合(栃木県「高齢者見守りネットワークづくりの」手引)

③独居死

普段は家族や地域住民、見守り関係者等との交流がある中で、突然の事故・疾病により一人で亡くなった場合(栃木県「高齢者見守りネットワークづくりの」手引)。

本稿において、これらの孤独死等のあった住宅を「事

故住宅」といいます。

3. 事故住宅の問題と対応

孤独死等により住宅の居住者が亡くなった場合、すぐに気づくことは少なく、死後数日から数か月経って発見されることが多くあります。発見が遅れると夏場では2日、冬場でも4、5日を過ぎると腐敗が始まり、臭い・害虫(ウジ、ハエ等)等が発生し、住居が汚損されてしまいます。通常の清掃、消毒では対応できず、特殊清掃会社による対応が必要になるようです。

神奈川県の県営住宅は「単身入居者の在宅中の自然死より空家になった住宅、又は事故(火災を含む。以下同じ)、入居者の自殺若しくは他殺のあった住宅において、その事故等を理由に空家となった住宅を事故住宅と定義する。事故住宅は、次に入居する者の精神的な不安や近隣の風評などを考慮し、冷却期間として事故等があった日から原則として約1年間募集を停止する」としています。(神奈川県事故住宅の取扱基準より)

4. 事故住宅の告知義務

「賃貸目的物に関する重要な事項には、賃貸目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥も含まれるものと解されるが、本建物の階下の部屋で半年以上前に自然死があったという事実は、社会通念上、賃貸目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥に該当するものとまでは認めがたい…」(東京地裁 H18・12・6判決)とする裁判例があります。自然死は、原則として告知の必要な重要事項には該当しませんので、説明不要です。

しかし、自然死の場合でも、発見が遅れて建物が汚損された事故住宅の場合は、物理的な汚損の発生とともに心理的な嫌悪感が生じているといえます。そうすると、そのような事故住宅は、契約の判断に重要な影響を及ぼす心理的欠陥のある建物といえますので、前入居者が当該部屋で自然死により死亡したこと、発見が遅れた事実、その後のリフォーム工事等の内容について重要事項説明書に記載して説明することが必要であると考えるのが妥当と思われます。

発見が遅れて汚損された事故住宅の場合、リフォーム工事により汚損等は除去されているとしても、説明義務があると考えて対応するようにしましょう。

平成24年3月～4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
H24.3	(1)28064	(株)ディライト	横浜市南区永楽町1-8	045-341-3391	横浜支部
	(1)28108	(株)東洋プロパティ	横浜市都筑区长坂1-34 プラグレス丸輝店舗C	045-949-4747	横浜支部
	(1)28135	(株)D R E A M	厚木市上荻野136-1	046-281-8844	県央支部
	(1)28101	(株)コーナンホームズ	横浜市港南区港南1-13-10	045-352-7820	横浜支部
	(1)28119	小船森土地地区画整理(株)	小田原市小船1007	0465-43-4755	平塚支部
	(1)28132	(株)カハラ	藤沢市鵠沼海岸2-3-11	0466-36-3655	湘南支部
	(1)28153	(株)エルセントロ	横須賀市米が浜通1-4 L.M.横須賀中央第5-903	046-895-6410	横須賀支部
	(1)28138	(株)エスライン	横浜市西区花咲町5-131-5	045-334-7045	横浜支部
	(1)28157	ガーデン・バレイ(株)	横須賀市大滝町1-21 ジュネス横須賀907号	046-897-5218	横須賀支部
H24.4	(1)28173	千倉興産(株)	横浜市中区山下町25 上田ビル704	045-227-8788	横浜支部
	(1)28164	(株)クリエイティブホーム	横浜市南区井土ヶ谷上町15-10	045-315-3257	横浜支部
	(1)28165	(株)リードアセット	藤沢市湘南台2-7-9 湘南台ナリタビル203号	0466-86-7933	湘南支部
	(1)28171	(株)ライフ	藤沢市長後1184 パームハウスⅡ201	0466-44-7168	横浜支部
	(1)28177	(株)リボンブレインズ	川崎市中原区木月3-15-28	044-750-9180	川崎支部
	(1)28179	(株)プライム	座間市相模が丘4-42-20 コーポ大弘1-A	046-259-9714	相模原支部
	(1)28178	住まいあるっとホーム(株)	横浜市戸塚区深谷町1411-4	045-858-5110	横浜支部
	(1)28169	(株)ハウスきりた	横浜市旭区笹野台1-31-5	045-444-8880	横浜支部
	(1)28187	(株)大勝ホールディングス	横浜市西区平沼1-3-13 大勝ビル	045-328-1088	横浜支部
	(1)28189	(株)インスパイアホームズ	横浜市神奈川区反町3-19-4 大島ビル4階	045-323-5990	横浜支部
	(1)28190	アイアンタウン(株)	横浜市青葉区しらとり台25-9	045-479-1737	横浜支部

「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。

平成24年度

宅建業者講習のご案内

この宅建業者講習は、神奈川県との共催事業であり、宅地建物取引業者指導事業実施要項第5条に基づく講習会です。下記の日程で講習会を実施いたしますので、ご出席くださるようお願い申し上げます。

公益社団法人 不動産保証協会神奈川県本部

日 付	会場名	住 所	対象支部
平成24年6月12日(火)	藤沢市民会館 (小ホール)	〒251-0026 藤沢市鵠沼東8番1号	湘 南 平 塚
平成24年6月25日(月)	川崎市総合福祉センター エポックなかはら (3Fホール)	〒211-0053 川崎市中原区上小田中6-22-5	川 崎
平成24年6月28日(木)	相模原市民会館 (小ホール)	〒229-0039 相模原市中央3-13-15	相模原 県 央
平成24年7月12日(木)	神奈川県立音楽堂	〒220-0044 横浜市西区紅葉ヶ丘9-2	横 浜 横須賀

※車での来場はご遠慮下さい。

次第

13:50	開会の辞
13:50～14:00	主催者挨拶
14:00～15:00 (60分)	演題 宅建業を巡る諸課題(免許、紛争等)について 講師 神奈川県 県土整備局総務部建設課
15:00～16:00 (60分)	演題 不動産売買トラブルと実務上の留意点 講師 財団法人 不動産適正取引推進機構
16:00	閉会の辞

(´・ω・`)／

広報委員のつぶやき



新規の入居者だけであればいいのですが、退去される方も多いのがこの時期。退去された後、必ず出てくるのが放置三輪車、自転車、バイク等です。

室内は、残置物があればすぐ分かるのですが、外部にある自転車置き場まではなかなか把握できないのが現状です。油断していると、放置自転車で満杯状態になり、このほど自転車整理を行うことになりました。「整理します」の張り紙をして、いざ作業という段になって困ったのがミニバイクです。ナンバー

プレートが付いてなければ処分はなんとかできるのですが、とても乗れる代物ではないのに、ナンバーが付いている場合があります。勝手に処分できないので、入居者に所有確認をしても回答はなし。また、ナンバー登録から所有者を割り出そうと市役所に問い合わせをすると「個人情報だから」とそっけない返事。「私有地に勝手に止めている」と言ってもダメなのです。

みなさんは、こんな時にどうされますか。 (k)

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>

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2回：平成24年7月25日(水)

主任者証の有効期限：平成24年7月25日～平成25年1月24日の方

申込み受付期間：平成24年2月23日(木)～平成24年7月9日(月)

第3回：平成24年9月12日(水)

主任者証の有効期限：平成24年9月12日～平成25年3月11日の方

申込み受付期間：平成24年4月23日(月)～平成24年8月27日(月)

第4回：平成24年11月14日(水)

主任者証の有効期限：平成24年11月14日～平成25年5月13日の方

申込み受付期間：平成24年7月10日(火)～平成24年10月29日(月)

第5回：平成25年1月22日(火)

主任者証の有効期限：平成25年1月22日～平成25年7月21日の方

申込み受付期間：平成24年8月28日(火)～平成24年12月27日(木)

第6回：平成25年3月13日(水)

主任者証の有効期限：平成25年3月13日～平成25年9月12日の方

申込み受付期間：平成24年10月30日(火)～平成25年2月25日(月)

※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・講習会場

社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部
教育研修センター

〒220-0004

横浜市西区北幸1-11-15

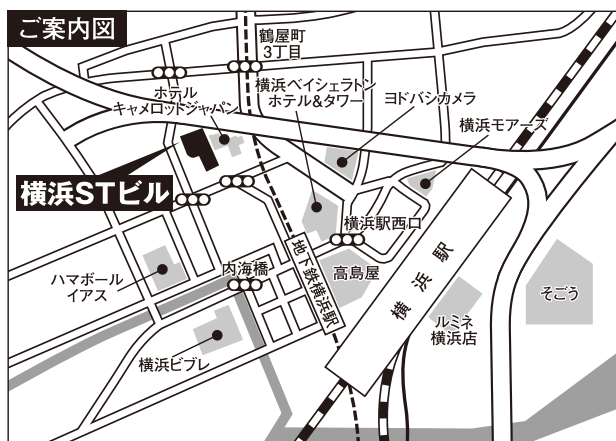
横浜STビル 6階(お申込み・講習会場)

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・祭日を除く



計画的に返済できる、低金利時代の賢い選択!

計画的に返済できる住宅ローンが
〈中央ろうきん〉にはあります!

〈中央ろうきん〉の 全日不動産ローン

※全日不動産ローンは、(社)全日本不動産協会神奈川県本部に加盟する不動産会社が販売・代理・仲介する自己居住用物件を購入される方を対象とした、〈中央ろうきん〉との提携住宅ローンです。

2012年4月1日現在

●最高5,000万円 ●最長35年 ●不動産担保
●団体信用生命保険付(最高5,000万円 ※融資額の範囲内となります)

選べる、うれしい!

金利タイプ	特約期間	標準金利	最大引下げ後金利	
			当初期間引下げ型 (標準金利より最大1.65%引下げ)	全期間引下げ型 (標準金利より最大1.35%引下げ)
固定金利 選択型	3年	年 2.65%	年 1.00%	年 1.30%
	5年	年 2.90%	年 1.25%	年 1.55%
	10年	年 3.10%	年 1.45%	年 1.75%
	20年	年 4.20%	年 2.55%	年 2.85%
LooF10 上限金利設定型	10年	年 2.75%	年 1.10% (上限年3.200%)	年 1.40% (上限年3.200%)
全期間固定金利型	—	年 4.25%	年 2.60%	—
変動金利型	—	年 2.475%	—	年 1.125%

※実際のご融資金利は、お申込み時点ではなく、お借入れ時点の金利が適用となります。※新規適用金利は毎月見直しを行います。金利情勢により月中に変更となる場合がございます。※別途、保証料が必要となります。保証料は『一括前払い方式』(例えば、20年1,000万円のお借入れの場合、162,550円～252,850円)となります。

※上記商品は、他の金利タイプもございます。※金利引下げの適用には、給与振込等のお取引や会員資格等の条件がございます。※「当初期間引下げ型」をお選びの場合、当初の金利引下げ期間終了後は、標準金利より0.4%引下げとなります。※別途、不動産担保取扱手数料として31,500円がかかります。※返済条件の変更等に際して、別途手数料が必要となる場合がございます。※団体会員の構成員以外の方は、ご利用にあたって中央ろうきん友の会に入会すること、または当金庫の個人会員(最低出資金1,000円が必要)となる必要があります。※ご融資の実行月により特約期間に満たない場合がございます。※ご返済が滞った場合は、金利引下げが受けられない場合がございます。※店頭やホームページで、ご返済額の試算ができます。※審査の結果、ローン利用のご希望にそえない場合がございます。※店頭にて説明書をご用意しております。※詳しくは、〈中央ろうきん〉営業店までお問い合わせください。

さらに、おトク! 一部繰上返済手数料0円!

しかも、いつでも
どこでも繰上返済!

インターネット/モバイルバンキング

※ご利用には、別途ご契約が必要となります。※スマートフォンからはご利用いただけません。※一部ご利用いただけません。機種、日、時間帯、口座がございます。※お振込のご利用には、所定の手数料がかかります。※通信に関わる費用は、お客様の負担となります。※詳しくはサービスガイドをご覧ください。〈中央ろうきん〉営業店までお問い合わせください。

自治体住宅資金利子補給制度

〈中央ろうきん〉住宅ローンを利用し、一定の要件を満たした方に自治体から補助金が支給される制度です。

※各自治体所定の条件があります。



24時間いつでも!

住宅ローンWeb簡易審査申込み好評受付中!

中央ろうきん

検索

http://chuo.rokin.com



モバイルサイト(携帯電話)でも
「ローンのご相談」を受付中!

※二次元バーコードの読み取りは、携帯電話端末機種、印刷状態、読取環境等により、正常な読み取りができない場合がございます。



毎月第3土曜日は「ろうきん」相談会の日!

※一部未開催の店舗・月がございます。
※詳しくは〈中央ろうきん〉営業店までお問い合わせください。

お問い合わせ・ご相談は

〈中央ろうきん〉神奈川地区営業店またはローンセンターまで

あんしん
創造バンク
中央ろうきん
茨城・栃木・群馬・埼玉・千葉・東京・神奈川・
山梨の店舗でお待ちしております。

Rokin 2

中央の資金庫