全日
かながわ
7月号
Jul.2012
No.111
(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7月20日発行
第15巻第32号(通巻111号)
Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

COVER STORY

第40回全日県本部通常総会
創立40周年事業を計画
被災地に義捐金700万円

NEWS COLUMN

民主分裂、薄氷の野田政権

全日
かながわ 7月号
Jul.2012
No.111
Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

今月の表紙
— あじさい電車 —

箱根登山鉄道沿線のあじさいは、６月中旬から７月下旬にかけて見頃を迎える。約１万株が咲き誇り、車窓から乗客の目を楽しませてくれる。夜のライトアップも始まり、座席予約も受け付ける。

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。

2012（平成24）年7月20日発行（奇数月の20日発行）
第15巻第32号（通巻111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
●ICT活用でデジタル格差解消
●出会いで心が洗われて・・・

COVER STORY
02 第40回全日県本部通常総会
創立40周年事業を計画
被災地に義捐金700万円

TOPICS
04 ●横浜ジャックモール9月で終了――ほか

NEWS COLUMN
06 民主分裂、薄氷の野田政権

07 街の話題― TownNews

08 インターネット広告の課題

不動産取引 一問一答
09 借地権の譲渡(借地権付建物売買)と譲渡承諾料等について

10 欧州債務危機再び

12 どうなる夏の電力需給
大飯原発再稼動で地域差も

13 住宅取得時贈与の非課税特例が延長
最大で1500万円を非課税贈与

14 拡大するマンションリフォーム市場
―注目される専有部の伸び―

15 かながわ名所紀行 ―城ヶ島―

16 支部通信―湘南／新入会員名簿

17 宅建主任者法定講習のお知らせ

ＩＣＴ活用でデジタル格差解消

(社)全日本不動産協会神奈川県本部　本部長　秋山　始

雨に洗われたような新緑の美しさですが、この記事が読まれる頃は夏の陽光が身にきつい季節になっているのでしょうか。

去る５月24日の通常総会で今年度の事業計画・予算の承認を頂き、早速、神奈川県本部の推進テーマの基幹をなすＩＣＴ（情報通信技術）の利用促進の活動を開始しました。まず、県本部移転時に設けられたネット環境を整えた研修室にパソコンが整備され、会員各位がＩＣＴを事業に自在活用出来る様、パソコン操作の習熟度別の研修会を教育研修委員会、流通委員会が熱意を持って開始します。これにより、充実を図っている協会（総本部・県本部など）のホームページから、いち早く重要・有効な情報の入手が、併せて有用なツール（契約書、書式集、税金速算等々）の入手も可能となる段階に到達可能です。また県本部の各種会議・委員会もＩＣＴ利用による会議のペーパレス化を急ぎ進め始めました。これらを推進して行く過程で今後の事業で益々必要となるＩＣＴとの距離が縮まり、デジタル格差が解消されるものと確信しています。ＩＣＴの活用は兵庫県本部が数歩先んじていますが、当協会全体は日本の平均水準から見れば相当遅れています。話を聞いて取り組み始めた県本部もあります。関東流通センターでも企画システム委を中心にｉＰａｄを用いた会議が開始されます。

また総本部流通委員会では最新のＺ―Ｒｅｉｎｓを構築中で秋に完成予定です。会員各位のアクセスを待っています。世界中の組織・個人を問わず奔流のように激動していて止めることも、どこまで発展してゆくか誰にも予測できません。決して早いとは言えませんが今からならまだ流れに乗れると思います。当協会もＩＣＴ化により人心ともに効率化を計り、スマートにスリムに先進性を持った組織運営を全員でスクラムを組んで推し進めてゆきましょう。

いつも多士済済では饒舌な私ですが今回は紙面の都合で以上ご報告までです。

出会いで心が洗われて…

(社)全日本不動産協会神奈川県本部　副本部長・専務理事　山田　達也

先日熱海に行きました。何も予定がないときに時々出かけます。昼頃横浜出発、崎陽軒の弁当「春」と角ハイボール缶一本買って電車の中で本を読みながら一杯やります。（この一時間半が至福のひととき）

熱海に着いていつもは海まで歩くのですがこの日は駅前温泉（500円の銭湯）に直行、洗い場7人、浴槽３～４人が限度の広さですが浴槽は深いのでゆっくりお湯につかれます。入った時は４人でしたがお湯につかっている間に２人だけになりました。

その人は湯船に腰をかけて足だけお湯につかっていました。「地元ですか」と聞かれ、「横浜から来ました」と答えたらその人は千葉の外房から早急に思い立ってこられたとのこと。ちょくちょく来ている様で、熱海駅前の飲食店の話などしながらゆっくり湯につかりました。

風呂から上がると地元の方と思しき年輩の方が入って来て、更衣室で3人で話が始まりました。千葉の人は75歳、地元の人は80歳「この銭湯はもう50年になる」とのこと。戦後の熱海の様子など話が盛り上がりました。「そろそろ風呂に入った方が」と千葉の人の言葉を潮時に、地元の人は浴場に、私はお先にと別れました。

３人共、名前も名乗らず、仕事を聞くまでもなく、「またお会いしましょう」と言って別れました。帰りの電車で日が暮れかかる根府川の海を眺めながら１人で又一杯やりました。風呂で体を洗い、出会った人との話で気持ちが洗われ、なんだか今日はふんわりとした気分でした。

第40回全日県本部通常総会

創立40周年事業を計画 被災地に義捐金700万円

（社）全日本不動産協会神奈川県本部（秋山始本部長）は５月24日、横浜駅西口の県民センターで第40回通常総会を開き、平成23年度の事業報告・決算報告と24年度の事業計画・収支予算、役員人事などを賛成多数で承認した。引き続いて関連団体の（公益社団法人）不動産保証協会と全日本不動産政治連盟県本部の事業・決算報告、事業計画・収支予算などをそれぞれ承認した。

審議に先立ち秋山本部長が「私は昨年死去された故中村直利氏の後を受けて、今年1月、本部長に就任しました。当県本部は昭和48年4月6日に設立され、今総会が節目の40回目になります。県本部は昨年3月に発生した東日本大震災被災地に、各支部の協力を得て義捐金700万円を贈りました。今年度は会員の資質向上に向けてランクに応じた研修事業に力を入れたい」と述べた。

承認された各法人、団体の主な議案は次の通り。

全日県本部

議案は計8件。第１号議案の23年度事業報告では、大震災被災地の協会員のために、総額700万円の義捐金を贈ったことを報告。被災者用賃貸住宅の提供についても多くの会員が協力を申し出た。

懸案だった県本部事務所は昨年12月23日に移転し、80人収容の会議・研修室も確保した。

喫緊の課題である公益法人への移行業務は3月30日付で総本部から内閣府に申請手続きを行った。

教育研修センターの事業活動として宅地建物取引主任者法定講習を６回開催した。また、消費者セミナーは、①（株）小堀鐸二研究所の武村雅之氏を講師に、「神奈川の大震災」～関東大震災の歴史を紐解き、現在に備える～を学び、②スポーツジャーナリスト二宮清純氏による「勝者の思考法」～勝つリーダー、負けるリーダーの講演会を開いた。

会員向けの研修としては、県警本部の担当者を講師に、①暴力団排除条例施行に伴う留意事項②暴力団排除条例実施にあたっての重説記載の注意点と契約書条文の解釈―を学んだ。

23年度の県免許認可件数は337社で、前年度に比べて79社減。入会者数は前年度より27社減の98社となった。

広報活動として広報誌「全日かながわ」を年６回発行したほか、広告掲載も行った。

教育研修活動として、新規免許業者研修を実施。また、業務支援事業として、「住まいの税金ガイドブック」「相続税・贈与税ガイドブック」を発行した。「入居のための便利帳」を作成して会員に配布した。

流通関係では、各支部の研修事業に助成金を支出したほか、各支部

ホームページをリニューアルし、コンテンツを統一化した。融資実施件数は2件、6940万円。

総務関係では、会員管理システムの運用などの事業を実施した。

23年度決算報告書の収支状況表によると、経常収益1億3177万円、経常費用１億4462万円。正味財産期末残高は8036万円だった。貸借対照表の負債及び正味財産合計額は1億156万円。

なお、当事業年度から「公益法人会計基準」及び「公益法人会計基準の運用指針」に準じて決算書類を作成した。

全日本不動産流通センター明細書の受取額合計は2810万円。

第4号議案の24年度事業計画では、不動産保証協会と同様の運営を行うため、今年度中に公益法人化への移行認定を目指す。新しい執行体制の下、特別委員会などを設置して喫緊の課題に取り組む。当面は県本部創立40周年の祝賀事業などが検討課題になる。

教育研修事業の宅地建物取引主任者講習会を年6回行うとともに、会員の知識習得の研修・講習会を開催する。

広報活動として広報誌「全日かながわ」の年6回定期発行を行う。

教育研修活動は会員の資質向上を図る上で最重要事業と位置づけ、広域性のあるテーマを県本部が、地域密着的なものを各支部がそれぞれ実施する。県本部はパソコン専門研修を新設し、全会員がICT技術を磨く。

不動産流通事業の新規事業として県本部と各支部ホームページの内容を充実させ、利用促進を図る。前年に引き続き、東日本レインズのシステムや不動産統合サイト「不動産ジャパン」およびZeNNETの利用を促進する。

総務関係では、県本部創立40周年記念事業を予定している。

各種会議では、新たに県本部運営会議と特別委員会を随時開催して課題に対応する。特別委員会は本部長が召集する。

24年度収支予算書の経常収益計は１億2173万円余で前年度より421万円増。40周年記念事業費として200万円を計上した。経常費用計は前年度並みの１億4338万円余。当期経常増減額は2165万円余。

第６号議案は総本部の組織運営規定に添って県本部組織運営細則を定めた。主な改正点として、「当本部代議員の定数は、当本部に所属する正会員15名に1名の割合により各支部に割り当てる。15名に満たない端数の取り扱いは、当本部理事会において別に定める」とした。従来は20名に1名の割合だった。

第7号議案は、県本部役員の補選。中村直利氏の死去に伴い、渡邊昭氏（横浜支部）を理事に選出した。第8号議案で23人の総本部代議員を選出した。

不動産保証協会

議案は審議事項が3件、報告事項が５件。

審議事項の第1号議案は県本部組織運営細則の改正。全日県本部と同様に、代議員の定数は正会員数15名に1名の割合により各支部に割り当てる。第2号議案は県本部役員補選で、渡邉昭氏（横浜支部）が理事になった。第3号議案で、総本部補欠代議員に秋山始氏（湘南支部）を選び、故中村直利氏と交代した。

報告事項の第1号議案は、23年度の組織広報活動、苦情処理件数、教育研修活動など。

第2号議案の23年度決算報告書の収支状況表によると、経常収益2614万円余、経常費用3210万円余。正味財産期末残高8201万円余。

第4号議案の24年度事業計画は宅地建物取引業に関する紛争解決のための業務として、苦情解決、弁済、求償業務に取り組む。また、教育研修として取引相談員に対する研修を当県本部独自に開催する。

24年度の正社員の加入は主たる事業所94社、従たる事業所7カ所を予定。

収支予算書の経常収益計は2373万円余、経常費用計は3871万円余。事業費のうち、苦情処理、求償処理、特別事業費は前年度と同額とした。

政治連盟県本部

議案は７件。23年度活動報告の中で、住宅取得に対する消費税反対の署名を約3000人集めた結果、時限立法の住宅関連税の軽減措置や特例延長などの成果を得た。

また、民主、自民党の県連幹部に予算要望ヒアリングを通じて県本部の要望を伝えた。

2月4日には黒岩祐治知事、笠浩史衆院議員（民主党）、菅義偉衆院議員（自民党）を講師に、恒例の政経懇談を横浜で開いた。

23年度収支計算書の当期収入計は1286万円余、支出計は1023万円余。貸借対照表の正味財産3248万円余。

24年度活動方針では、国、県への住宅政策に関する要望活動に粘り強く取り組む。また、国会議員や有識者らを講師に招き、総本部主催で「政経セミナー」を開く。

24年度収支予算書の当期収入計1437万円余、支出計は1865万円余。

なお、県本部役員補選で渡邊昭氏（横浜支部）を幹事に選出。連盟大会代議員に16人を選出した。

TOPICS

県内 横浜ジャックモール 9月で終了

横浜・みなとみらい21（MM21）地区の大型商業施設「横浜ジャックモール」が９月30日で営業を終了することが分かった。土地を所有する日 本郵船などと施設を運営する清水建設が延長していた借地契約期間が終了するため。閉店後は高層ビルを想定した跡地開発を進める方向で調整を進めている。

ジャックモールは、MM21地区45・46街区（敷地面積約2万㎡）に1999年10月開業。地上２階建てのイースト棟とウエスト棟（総床面積計約3万㎡）で構成し、飲食店や家電量販店、小売店など13店舗が入居している。

県内 しょうゆ輸出 横浜港がトップ

横浜港から2011年に輸出されたしょうゆは数量、金額とも全国１位だったことが分かった。日本食ブームが世界各地に広がる中、しょうゆの需要が海外で増えていることが背景にある。

横浜税関によると、輸出数量は前年比6.0％増の5194kℓで過去最高を記録。金額は1.7％増の10億9000万円だった。横浜港からは45カ国に輸出され、上位はオーストラリア、オランダ、フランスと続く。

一方、米国などでは日本のメーカーによる現地生産が進んでいる。食の多様化などでしょうゆの国内出荷量が減少する中で、海外での需要を増やしたいメーカー側の狙いがある。

ヤマサ醤油（しょうゆ）の担当者は「現地生産をしていない欧州、特にこれまで日本食が根 付かなかった南欧や東欧などに積極的に輸出したい」としている。

県内 中古住宅に存在感 リフォーム提案で付加価値

中古住宅が県内の住宅流通市場で存在感を示している。新築に比べて手ごろな価格で購入できることから、不動産各社はリフォームをはじめ幅広いサービスを提案することで、中古住宅に安心感や満足感という付加価値をアピールしている。

東日本不動産流通機構によると、４月の神奈川県の中古マンションの成約件数は前年同月比11.0％増の686件。首都圏全体では16.4％増の2628件で、東日本大震災直後の前年同月と比べて大幅に上回った。「若年層を中心に、中古住宅を思い通りにリフォームして暮らすことに関心が高い」（不動産関係者）ことが背景の一つだ。

県内 横浜ビジネス地区 オフィス空室率11.19%に悪化

オフィス仲介大手の三鬼商事横浜支店が発表した５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２カ月ぶりに悪化し、前月比0.11ポイント上昇の11.19%だった。

新築ビルが完成したＭＭ21地区では募集開始の影響で空室面積が増加。0.57ポイント上げて9.42%となり全体を押し上げた。

関内地区は撤退に伴う影響から空室面積が小幅に増加し0.07ポイント上げて9.35%。横浜駅地区は大きな変化がなく0.01ポイント下げて12.16%。新横浜地区は館内増強や統合に伴う需要から0.24ポイント下げて15.07%だった。

県内 県内中小企業 ４期ぶりにプラス

日本政策金融公庫横浜支店中小企業事業が、県内２支店（横浜・厚木）の取引先中小企業を対象に実施した2012年度上期の景況見通しによると、「良い」とした回答から「悪い」を差し引いた指数（ＤＩ）が４期ぶりにプラスに転じた。全業種のＤＩはプラス4.6となり、前期比9.7ポイントの大幅回復となった。

また、全業種の売り上げ、収益見通しは、いずれもプラスを見込んでいる。同支店は「大手企業が本年度の生産計画を相次いで発表していることもあり、中小にも受注が見通せるようになったのでは」とみる。

県内 ５月の県内倒産件数 46%増

東京商工リサーチ横浜支店が発表した5月の県内企業倒産件数は、前年同月比46.9%増の72件となった。平成以降、5月としては2002年に次ぎ、過去２番目の高水準という。負債総額は108億5400万円。100億円台となったのは半年ぶりとしている。

業種別で見ると、金融・保険業を除くすべての業種で倒産件数が増えた。中でも建設業（18件）を筆頭に、サービス業ほか（15件）、製造業（11件）などが多かった。倒産の原因としては、販売不振や受注減などの「不況型倒産」によるものが、全体の約８割だった。他社倒産の余波によるものもあった。

県内 生産者らが安全性訴え、足柄茶試飲会

県内産「足柄茶」の新茶の試飲会が、横浜市戸塚区のコープかながわ東戸塚駅前店で行われた。昨年は原発事故の影響で出荷停止に追い込まれたが、今年の一番茶は、県による放射能検査で、県内の産地13市町村すべてで国の基準値をクリア。生産者らが安全性をアピールした。

コープかながわと県農協茶業センターの共催。生産者を応援しようとコープ側が企画した。

コープかながわが足柄茶の取り扱いを始めたのは30年ほど前。組合員が山北町の農家で味わったお茶のおいしさに感激しコープに伝えたのがきっかけだったという。以来、県内の組合員らに親しまれてきた。

県内 クールビズ 女性向けも花盛り

夏場のオフィスを軽装で快適に過ごそうという「クールビズ」。一般に男性のものと思われがちだが、最近は百貨店や衣料品メーカーで女性向け商品を展開する動きが広がっている。

節電意識の高まりや働く女性の増加を背景に、今後もニーズは拡大するとみられ、各社は、機能性と女性らしさを兼ね備えた商品を展開。

そごう横浜店（横浜市西区）は女性用クールビズ商品のファッションショーを初開催した。婦人服など、計20のブランドが参加。同店の女性従業員が モデル役となり、自宅で洗濯ができるジャケットやスカート、ジャージー素材でしわになりにくいワンピースなどを紹介した。

県内 りそな銀行が新川崎に県内初支店新設へ

りそな銀行は、成長性のあるマーケットへの取り組み強化の一環として、大規模な都市再開発事業が進む川崎市幸区の新川崎・鹿島田地区に今秋、新川崎支店 を開設する。県内での支店新設は1998年、前身のあさひ銀行以来14年ぶり、2003年のりそな銀行発足後では初めて。

信託機能や中小企業向けコンサルティング機能など、強みのリテール業務を生かした営業を積極展開し、「地域に根ざした銀行を目指す」という。

新川崎支店は、ＪＲの鹿島田駅と新川崎駅に挟まれた「鹿島田駅西部地区第一種市街地再開発事業」地区に15年春ごろ開設する。

全国 東電、値上げ原価に 福島原発維持費

東京電力が、福島第１原発５、６号機と福島第２原発１～４号機の設備維持などのため、2012年度から14年度 の平均で年間900億円を家庭向け電気料金の値上げ原価に盛り込んでいることが分かった。

東電は福島第1原発事故を受け、これら６基の存廃を10年間は未定としているが、再稼働は極めて難しく、利用者に費用負担を求めることに、料金値上げを検証する専門家委員会から異論が出た。

原価に算入した900億円の内訳は、原子炉などの点検や修理に使う運転維持費が486億円、建設費などを一定期間に分けて計上する減価償却費が414億円。

全国 家電引き取り4割減 買い替えが一段落

環境省は、家電リサイクル法に基づきメーカーが2011年度に引き取った使用済みの家電４品目（テレビなど）が、前年度比39.4％減の1680万台だったと発表した。11年７月の地上デジタル放送移行に伴う買い替え需要が一段落し、ブラウン管テレビが 54.7％減の787万台となったのが主な要因。01年度の制度導入以来、増加傾向が続いたが、初の大幅減となった。

液晶・プラズマテレビは60万台（8.4％減）、エアコンは234万台（25.5％減）、冷蔵庫・冷凍庫は２84万台（16.4％減）。環境省は、家電エコポイント制度が終了したことも影響したとみている。

全国 百貨店業界、婦人服セール例年より遅く

百貨店業界でボーナス商戦をけん引する要素として期待がかかるセールに、ちょっとした“異変”が生じている。主力の婦人服のセール開始を例年より約2週間遅い7月中旬とする動きが広がっているのだ。

三越伊勢丹ホールディングスが夏物の最需要期に定価で販売する期間を長くするため、セールの先送りを表明。アパレルメーカー各社は同じ商品を扱う他店とのバランスを保つため、セール用商品を7月13日から供給する方針を決めた。

これを受けて、高島屋や京急百貨店などは子ども服などのセールは例年通り7月1日から、婦人服や紳士服の大半を7月13日からとした。そごう・西武などは対応を検討中。

民主分裂、薄氷の野田政権

消費増税法案、8月成立か

民主党が遂にというか、やはり分裂した。小沢一郎元代表が率いる消費増税反対派の衆参49人（衆院37人、参院12人）が離党届を提出、新党結成へ動いた。消費税増税法案は参院審議を経て8月にも成立する方向だが、自民、公明両党は、法案成立後は速やかな解散総選挙を求める方針であり、野田首相は薄氷の政権運営を迫られる。

消費税増税を柱とする税と社会保障改革の関連法案が6月26日の衆院本会議で可決され、参院に送付された。法案は民主、自民、公明3党の修正合意を踏まえて提案されたが、民主党の57人が反対票を投じ、民主党は分裂へ。

それでも、輿石幹事長が分裂回避を最優先させて小沢元代表との会談を繰り返した。しかし、元代表は法案撤回を求め続け、離党は時間の問題と見られていた。

消費増税法案は、消費税率を2014年4月に8%、翌15年10月に10%に引き上げる。8%引き上げ時に低所得層対策として現金給付する。また、増税の環境を整備として経済成長率目標を名目3%、実質2%と明記した。

延長国会の会期は9月8日まで79日間延長。野田首相は会期中に参院審議を経て法案成立に全力を挙げる。民自公3党は参院定数242のうち209議席を占める。離党した小沢系議員12人が反対しても成立は確実だが、民自公の3党協力が崩れない限り、消費増税関連法案は8月中旬にも成立する見通し。

造反議員57人（他に欠席・棄権は15人）の処分について、厳正な態度で臨む野田首相に対し、輿石幹事長は寛大な処分をにじませ、微妙なズレをみせた。

衆院の離党者37は除籍、参院の12人は党員資格停止処分とし、反対票を投じた鳩山元首相は6カ月の党員資格停止に（7月3日現在）。

民主党から55人以上が離党すると、衆院で過半数を割る。今回は37人にとどまったため、過半数割れは回避された。しかし今後、第2、第3の離党者が出て55人を超せば、内閣不信任案が可決される事態もあり得る。

元代表がグループの衆院議員から預かった離党届は40と見られるが、うち3人は離党を撤回するなど、グループ内の動揺をのぞかせた。離党カードをちらつかせながら野田政権を追い詰める作戦は不発か。

元代表を支持するグループ議員は約80人であり、うち46人が消費税増税法案に反対票を投じた。半数近くが同調せず、グループが一枚岩ではないことをうかがわせる。

一方、参院で19人以上が離党すれば民主党は第一会派を自民党に譲り渡すことになる。

「消費増税の前にやるべきことがある」と繰り返す元代表だが、具体策は示さない。共同通信世論調査によれば、約80%が元代表に期待していない。総選挙で小沢新党は、消費税と原発の2本柱に絞って戦うようだが、果たして思惑通りにいくかどうか。

少子高齢化が加速する中、社会保障関係費は年間1兆円のペースで膨張している。消費税の増収財源を年金、医療などに充てる方針だが、増税が景気に及ぼす影響は気がかりだ。

2011年の政府債務残高は対国内総生産（GDP）比で約230%と先進国の中で最悪。財政危機で揺れるギリシャの161%を大きく上回る。

2012年度予算の新規国債発行額44兆2440億円のうち、38兆3350億円は特例公債法が成立しない限り発行できない。「部分連合」へと一歩踏み出した民自公3党が、特例公債法案で再び足並みをそろえられるか、それとも自民は反対を貫くか。解散含みの緊迫した局面に入る。

「違憲状態」の司法判断が出ている衆院の選挙制度改革も手付かずだ。まずは「0増5減」を先行実施して解散への道筋をつけるべきだろう。（YS）

横浜駅周辺の大改造計画始動
民間投資誘導へ、大型開発も

1日の乗降客が延べ200万人の一大ターミナル・横浜駅の「大改造計画」が徐々に動きだしそうだ。閉鎖していた駅ビルの解体工事が始まり、老朽化する橋 の架け替えも2012年度内に着手する予定だ。民間投資を誘導したい横浜市は「先行開発が動きだせば、次の大型開発の呼び水になる」と波及効果に期待する。

築40年以上の建物多く

同駅は6社9路線が乗り入れる首都圏有数の商業拠点。一方で西口周辺は築40年以上の建物が多く、防災上も機能更新が喫緊の課題だ。音頭を取る市は07年から、地権者の代表や鉄道事業者などを一つのテーブルに集め「20年後」の街の将来像を話し合ってきた。

09年11月に、国際都市の玄関口にふさわしい街にする「エキサイトよこはま22」（横浜駅周辺大改造計画）を策定。しかし、大型再開発が想定されるエリアは西口の鶴屋町や五番街、東口の郵便局周辺など5カ所以上あるが、具体的な計画が見えてこないのが実情だ。

市都市整備局は「特に西口は出来上がった街。再開発するための種地もなく、投資を促すのは容易でない」と説明。関係者は「日常の商売が順調な地権者が多いだけに、合意形成が難しい」とも指摘する。

駅ビル建て替え計画

そうした中で、JR東日本と東京急行電鉄が10年8月、駅ビルの横浜シァルと横浜エクセルホテル東急を一体的に建て替える計画を発表。昨年3月にシァルとホテルを閉鎖した。

「災害時の安全性も十分に検討して進めていく」。ことし5月22日に開かれた地権者ら約30人が年1回集まる会合で、JR東日本の担当は開発に前向きな姿勢を見せた。

同社などによると、シァルはすでに解体作業に入っており、スムーズな歩行の妨げになっているダイヤモンド地下街と中央通路の間の段差をなくす工事も具体 化していく。計画通り進めば、東西の線路上空を回遊できる自由通路を備えた180メートル級の高層複合ビルが約8年後に誕生する。

市側は必要な基盤整備として近隣の鶴屋橋を架け替え、動線を広げる。地元は「100年に1回のチャンス」（鶴屋地区街づくり協議会・倉知恒久理事長）と受け止める。

大型施設オープンで危機感

東京スカイツリー、渋谷駅直結の渋谷ヒカリエ、お台場のダイバーシティ東京など都内では集客力のある巨大施設が開業ラッシュだ。「ぼやぼやすると客がいなくなる。都市間競争に負けないためにも大改造計画を進めなくてはならない」（東口振興協議会・野並直文理事）と地権者らは危機感を抱える。

地下街のある周辺は浸水被害も不安視されており、東日本大震災を受けて街一丸となった防災対策も求められている。

国はことし1月、横浜駅周辺を「特定都市再生緊急整備地域」に指定。優良な都市開発には税制支援や、道路上空利用の規制緩和など“ボーナス”が得られる。

市幹部は「困難も多いが、追い風もある。先行事業をきっかけに他エリアでも大型開発がまとまるよう支援したい。目に見える変化をできるだけ早く示したい」と話している。

（神奈川新聞から）

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

第2回　おとり広告の具体的な事例

今回は、不動産広告の中で最も悪質な「おとり広告」の事例を皆様にご紹介いたします。

おとり広告とは、「契約済み（申込済み物件も含みます。）で取引できない物件」、「存在しない架空物件」などの広告をいいますが、ここ数年はインターネット広告において増加傾向にあり、広告主が悪意ではなかったとしても契約済み物件が掲載されていれば「おとり広告」となります。

今回、ご紹介する事例は、表示規約の措置のうちいずれも「厳重警告・違約金課徴」の措置を受けたものです。

1　存在しない架空物件の事例

(1) A社の事例

【対象広告】：不動産情報サイト（平成24年1月20日時点の広告）

【違反事実】：「賃料 6.3万円／管理費 5,600円／礼金 ―／敷金 6.3万円／専有面積 21.83㎡／マンション／入居 12年２月下旬／仲介」等と記載していた賃貸住宅５物件は、いずれも契約済みで取引できない物件の情報を基に賃料や管理費、礼金、敷金等を改ざんして広告したものであったため、存在しない架空物件と認められた。

(2) B社の事例

【対象広告】：不動産情報サイト（平成23年7月29日時点の広告）

【違反事実】：「新築一戸建て／ 3,780万円／建物面積 65.00㎡／土地面積 42.00㎡／築年月 2011年11月／未公開物件／媒介」等と記載の上、完成予想図を掲載していた新築住宅10物件は、いずれも売主業者が情報提供している建築確認取得前の新築住宅又は売地を基に、土地及び建物面積を小さく表示し、掲載の完成予想図もまったく異なるものであったため、存在しない架空物件と認められた。

※Ｂ社の代表者は、「他社から物件を特定できないようにするため、敢えて面積を小さく表示した。」と述べていました。

2　契約済みで取引できない物件の事例

(1) C社の事例

【対象広告】：不動産情報サイト（平成23年12月26日時点の広告）

【違反事実】：「賃料 6.0万円／礼金 １か月／敷金 １か月／専有面積 22.25㎡／マンション／仲介」等と記載していた賃貸住宅２物件は、すでに契約済みとなって取引できないのに、その約２か月後に新規に情報公開を行ったものであった。

(2) D社の事例

【対象広告】：不動産情報サイト（平成24年1月19日時点の広告）

【違反事実】：「家賃 6.4万円／敷金 ―／礼金 無料／専有面積 20.34㎡／マンション／入居時期 即入居／仲介」等と記載していた賃貸住宅５物件は、いずれも新規に物件登録した後に契約済みとなったにもかかわらず、約６か月から約１か月間継続して広告していたものであった。

１の「存在しない架空物件」の事例は、意図的に行わないとなかなか起きるものではありませんが、２の「契約済みで取引できない物件」でご紹介した中でも（2）の事例は、おとり広告で最も多い違反事例です。この違反（契約済み物件の継続掲載）をしてしまう広告主のほとんどにいえることは、適切な情報管理が不可能とも思えるほど大量の物件を掲載しているため定期的な物件情報の確認ができていないということです。

「不動産」は“一つ”しかなく、その一つしかない物件を複数の不動産会社が販売又は募集をしているわけです。自社で成約に至れば速やかに掲載を削除できますが、他社で成約に至ってしまえばそれを知る術は元付会社等に確認する以外に方法はないのに、それを怠るとどうなるか、おわかりいただけると思います。

おとり広告はいかなる理由があろうとも“決して行ってはならない”ということを肝に銘じてください。

次回は、不当表示の事例を中心にご紹介します。

財団法人 不動産適正取引推進機構
調査研究部 上席主任研究員
村川 隆生

CASE 15　借地権の譲渡(借地権付建物売買)と譲渡承諾料等について

平成3年10月、借地法・建物保護法・借家法が廃止され、新たに借地借家法が制定されました（平成4年8月1日施行）。借地借家法は、更新に関する条項等の一部の規定を除き施行日以前の賃貸借にも遡及適用されますが、旧法により生じた効力を妨げないとされています（附則4条）。本号では、借地権の譲渡（借地権付建物売買）と譲渡承諾料等について考えます。

（借地権の定義）

借地権は「建物所有を目的とする地上権又は土地の賃借権」と定義されています。本稿でいう借地権は、土地の賃借権のことを指します。

（借地権の存続期間）

旧借地法では、堅固建物30年以上、非堅固建物20年以上（それ未満に定めたとき、又は定めなかったときは、堅固建物60年、非堅固建物30年となります）。

借地借家法では、30年以上（期間を定めなかったとき、又はそれ未満に定めたときは30年となります）。なお、上限の制限はありません。

【事例…旧借地法適用の借地権付建物の譲渡】

借地契約期間20年（残存期間10年）の借地権付建物（木造）の売却を依頼され、買主と交渉中です。買主は建物のＲＣ造への建替えと借地期間の延長（30年）についての地主の承諾、及び承諾料の売主負担を買受の条件にしています。なお、当初の土地賃貸借契約は旧借地法の時に締結されています（その後更新）。地主に借地権の譲渡承諾をお願いしたところ、①譲渡承諾料として借地権価格の10%、②条件変更承諾料として更地価格の10%、③借地期間延長に対する承諾料として前回更新料相当額の支払を求められました。地主はこの条件でなければ、承諾できないといいます。売主から「地主の要求は不当に高いものと思われる。妥当と思われる金額を調べてほしい」と依頼されました。

どう考えればよいでしょうか。

賃借人は、賃貸人（地主）の承諾なしに賃借権を譲渡することはできません（民法612条）。また、非堅固建物から堅固建物への建替えも借地期間の延長も当然に地主の承諾なしに行うことはできません。

事例では、地主から多額の承諾料が要求され、売主借地権者は困惑していますが、どのように考えたらよいでしょうか。

１．譲渡承諾料について

賃借人は、地主の承諾が得られないとき、裁判所に地主の承諾に代わる許可を求めることができます（借地非訟制度…借地借家法19条）。この場合、裁判所は承諾の許可とともに、**「借地権価格の10%程度」**の承諾料の支払を命じるのが一般的です。譲渡にかかる承諾料は更地価格ではなく、「借地権価格」（更地価格の70%程度）が基準になることに注意します。

２．条件変更承諾料について

非堅固建物から堅固建物所有目的への契約条件の変更についても、地主の許可が得られないときには裁判所に条件変更の申立てをすることができます（法17条）。裁判所は条件変更の許可を与えるときには、**「更地価格の10%程度」**の承諾料を命じるのが通常です。（なお、増改築承諾料は更地価格の3%程度が通常です。）

３．借地期間延長の承諾料

借地権の譲渡では、買主はその残存借地期間を引き継ぎ、期間満了時に更新することになります。その場合、原契約において更新料支払の約定があれば、買主（新賃借人）には更新料の支払義務があります。本件では、本来、10年後に更新時期が到来し地主は更新料収入が見込めたところ、借地期間の延長を承諾すれば、10年後の更新料収入が消滅します。そこで、地主は、借地期間の延長承諾料として前回の更新料相当額の支払を求めるものです。大幅な期間延長の承諾を求めるものであり、承諾の対価としては妥当なものと考えられます。（なお、更新料額はあくまでも当事者間の合意によりますが、借地権価格の3～5%程度が相当と思われます。）

４．まとめ

このように地主から譲渡や条件変更について承諾が得られないときは、裁判所の許可を得る方法がありますが、裁判所は許可とともに、当事者間の利益調整のために承諾料の支払を命じるのが通常です。本件地主の要求は過去の判例等に照らしても、決して不当なものではなく、裁判所が同等の各承諾料支払いを命じる可能性は高いと思われます。借地非訟をするには時間と費用がかかります。承諾料について、地主と粘り強く交渉して妥協点を見つけましょう。

欧州の債務危機、再び

ユーロ圏の経済危機が再び深刻な局面を迎えている。世界中が懸念したギリシャのユーロ圏離脱は再選挙によりひとまず回避されたものの、今度はスペインが危険な状態に陥っている。欧州経済危機の根本的な解決を目指し、各国銀行の監督や支援をユーロ圏で統一して行う構想が議論されている。

発端はギリシャ、そしてスペイン

2009年10月、ギリシャで巨額の財政赤字が明るみになったことから欧州の経済危機、いわゆる欧州債務危機が始まった。

これを受けて2010年5月、欧州連合（EU）と国際通貨基金（IMF）は総額1100億ユーロのギリシャ支援策を決定した。しかし再建は進まず、2011年10月、ギリシャ政府は財政赤字削減目標を達成できないとの予測を発表。デフォルト（債務不履行）になる恐れが高まり、欧州は再び危機感が強まった。日本の国債は9割以上が日本で保有されているのに対し、ギリシャの国債は欧州中央銀行や欧州の各国銀行が保有しているため、デフォルトが起こった場合各国の損失も巨額なものとなるのである。

そこで今年3月、EUとIMFはギリシャに対し総額1300億ユーロにのぼる第2次支援策を決定。融資の条件は財政緊縮策だったが、ギリシャ国民はこれに猛反発。5月の総選挙では緊縮策を推進する連立政権が大幅に支持を失うとともに、緊縮策に反対する政党が急激に議席を伸ばした。暴動が激しくなるなどギリシャ国内の社会不安も高まった。

このままではギリシャがユーロ圏から離脱せざるを得ないという見方もある中、再選挙が６月に行われ緊縮策推進派が勝利。ユーロ離脱という最悪の事態はひとまず回避された。

だが欧州債務危機は一向に解決されていない。

ユーロ圏ではその頭文字からPIIGS、ピーグス（ポルトガル、イタリア、アイルランド、ギリシャ、スペイン）と呼ばれる南欧の国々の財政が悪化しており、大きな不安要因となっている。実際、ギリシャがユーロ圏離脱の危機を回避した翌日には、ユーロ圏経済規模第4位のスペインで国債の価格が急落。利回りは、持続的な財政運営が不可能とされる「危険水域」７％を超えた。EUがスペイン政府への融資を決めたものの、今度はスペインのデフォルトが心配されることになり、欧州の経済情勢は依然世界の市場を揺るがせている（2012年6月20日現在）。

ユーロが具現した理想

今回の欧州債務危機問題と切り離せないのが、欧州が単一通貨ユーロを採用しているという点だ。

ユーロ成立のきっかけは、第二次大戦後まもない1950年にさかのぼる。欧州の平和維持を目的に、軍事力の基礎となる産業部門を超国家的機構で管理しようとフランスが提言。これが欧州共同体（EC）発足につながり、経済面で欧州を統合する。さらに、政治面も含んだ統合を目指して1993年EUが創設。EU加盟国間では税関審査が廃止されるなど経済面での障壁が減り、商品や資本、サービスや労働者が自由に行き来できるようになった。

「一つのヨーロッパ」という高邁な理想に基づいたこの統合を、さらに推し進めるべく導入されたのが単一通貨ユーロである。1999年まず電子的決済通貨として導入され、2002年には実際にユーロ紙幣・硬貨が12カ国で流通開始。2012年6月現在ユーロを法定通貨とするのはEU加盟国27カ国のうち17カ国で、これらの国々がユーロ圏と称される。ユーロ圏の統一的な金融政策を行うのは欧州中央銀行である。

ユーロ圏内では為替変動リスクがなくなり、金利やインフレ率は低くなり、大規模な市場の中でビジネスができる。何よりユーロは欧州統合の具体的な表れであり、「一つのヨーロッパ」のシンボルだ。単一通貨ユーロ導入は人類史上初の画期的な試みだったのである。

当初から不安視された各国の経済格差

しかし一方で、単一通貨の危険性は当初から指摘されていた。国によって経済状況は異なるのに、単一の通貨、欧州中央銀行による単一の金融政策を適用すれば問題が生じるのは必然だというのである。

たとえば2010年の国内総生産（名目GDP、単位は10億ユーロ）を見るとギリシャ＝227、スペイン＝1063、ドイツ＝2477、フランス＝1933と、国によってかなり格差がある（総務省「世界の統計2012」）。自国独自の通貨や中央銀行があれば、金利を

上げ下げするなど金融政策によって安定に向かわせることができるが、ユーロ圏では経済力の強い国も弱い国も同一の金利のため個別の金融政策がとれない。

各国の経済格差がもっと少なくなるまでユーロ導入は待つべきだったという声もある。だが前述した通り、ユーロ導入は経済面だけのメリットを求めたものではなかった。ニッセイ基礎研究所経済調査部門の伊藤さゆり主任研究員は次のように述べている。

「EUと単一通貨ユーロは『二度と戦争を起こさない』という政治的意志の結実であり、80年代に当時の統合参加国と大きな所得格差が認められた南欧の統合への参加を認めたのも、軍事政権（ギリシャ）、独裁政権（スペイン、ポルトガル）下にあった国々に民主主義を根付かせることで、欧州全体の政治・社会の安定につなげたいという思いがあった」そしてもしギリシャがユーロ圏から離脱させられれば、「統合の理念、欧州の連帯は大きく傷つくことになる」。（ニッセイ基礎研究所Weekly エコノミスト・レター　2012年5月18日）

ギリシャにかぎらずユーロ圏から離脱する国が出れば、同じことがいえるだろう。

ユーロ圏で一元的に対応できるしくみづくりを

ギリシャの最悪の事態は回避されたものの、欧州の債務危機が解決されたわけではない。財政緊縮策はギリシャ国民の暮らしを困窮させ続け、生活苦による自殺が相次いでいる。スペイン財政も危険な状況だ。

そこで抜本的な解決に向け、EUは「銀行同盟」や「財政同盟」をつくる構想を打ち出している。「銀行同盟」は、国境を越えてユーロ圏の銀行を監督したり預金保証したりする機関。「財政同盟」はこの「銀行同盟」を支える統合された財政政策で、その一歩として「ユーロ圏共同債」という構想が提示されている。

こうした構想が実現すれば、国ごとに財政が異なっても、ユーロ圏で一元的に処理を行えるため経済危機に迅速に対応でき、経済統合をより深い形で進められる。とはいえ各国の経済格差をそのままにして拙速に導入すれば、さらなる混乱を引き起こす恐れがある。経済な堅調なドイツはこの構想に慎重だ。

6月18日メキシコで開かれたG20首脳会合では、欧州債務危機が協議の中心となり、「銀行同盟」実現を促す方向でまとまった。欧州の危機に対応するため国際通貨基金（IMF）の資金増強も決めた。欧州危機が世界に与える影響の大きさを物語る。

日本では欧州債務危機により円高が続いていることへの不安が強い。また海外投資家の間では、不安定な南欧の国債などを売って日本国債を買う動きが顕著になっている。日本国債における海外投資家の保有率は、年度末としては過去最高の8.3%にまで上昇した（2012年3月末）。海外投資家の動きに日本の国債金利が左右される割合が高まったわけで、この点も懸念されている。

どうなる夏の電力需給

大飯原発再稼動で地域差も

福井県にある関西電力大飯原発3・4号機の再稼動に向けて、野田佳彦首相がゴーサインを出したことで、関電管内の電力不足は、緩和される。昨年、計画停電を実施した東京電力は火力発電のガスタービンを緊急設置するなど、原発なしで5700万kwを確保した。東電の電力需要が昨年並みなら、今夏は停電を回避できよう。北海道や西日本各地の電力不足は深刻とみられる。

大飯原発再稼動に向けた動きは、夏本番を迎える7月中旬ごろから急速に進み、下旬にはフル稼働するだろう。関電の原発依存比率は約50%。7月の最大需要は2987万kwであり、原発が再稼動しなければ1517万kwの供給力にとどまると見込まれる。

再稼動によって夜間の揚水発電も活用できるので、夏の甲子園球場に行く乗客輸送などの不安もやや解消されよう。

再稼動反対の急先鋒だった橋下徹大阪市長が、一転、「容認」に転換した背景には、産業界などの動きに加え、計画停電による病院患者らのリスク回避もあったようだ。

国内の商業用原発は、今年5月の北海道電力泊原発3号機停止を最後に、50基すべてがストップした。全原発の停止は1970年以来、42年ぶり。電力9社(沖縄電力を除く)は2010年度に全電力量の26・4%を原発で賄っている。

原発に依存しない社会への転換が期待された中、野田首相の大飯再稼動方針が国民の間に複雑な波紋を広げた。国論を二分した中での首相判断は、今後の原発行政を占う意味でも注視される。

「国民生活を守るため、再稼動すべきだと判断した」と述べた首相は、「夏場限定の再稼動では国民の生活は守れない」とも語り、地元の福井県知事、おおい町長が同意した。だが、夏場限定を主張する橋下市長ら関西圏首長が今後どう出るか。

東電の原発供給力は総電力量(約6500万ｷﾛﾜｯﾄ)の約25%だったが、冷房需要が急増する夏場に備えて火力発電に力を入れ、約500万kwを増強した。東北電力も約300万kw増やした。

東電の場合、最大電力需要が昨夏のピーク時4922万kw並みなら大丈夫らしい。しかし、昨夏は大口需要家にピーク電力の15%カットを義務付けた経緯がある。

火力発電の燃料費負担増などを理由に、東電は大口向けで17%、家庭向けで10%程度の値上げをする計画だ。だが、生ぬるいリストラ策、給与削減などに反発する声は根強く、東電の思惑通りにはいくまい。

政府は公的資金1兆円を資本注入し、事実上、東電を国有化した。しかも、東電は運転停止中の柏崎刈場原発(新潟県)を2013年度から順次再稼動させる姿勢を示している。大飯原発を皮切りに、再稼動の動きが各地に広がる可能性が出てきた。

政府は5月半ば、再稼動を前提としない夏の電力需給対策を決めた。供給余力がある東北、東京電力を除く７電力に節電の数値目標を設定。関電に15%以上、九州電力に10%以上、北海道電力に7%以上の節電を求めた。中部、北陸、中国、四国電力にも5～7%の目標を設け、関電や九電に融通できるような余力を持たせることにした。

節電期間は北電を除く6社が7月2日から9月7日、北電は7月23日からとした。

大飯再稼動は7月上旬にも具体化した。これによって関電は5%程度の節電にとどまり、関電に電力を融通する北陸、中部、四国は5%の節電目標が解除される見込み。ただ、九州は10%、北海道は7%の節電目標が据え置かれる。

東電、東北電力は昨夏、前年比15%削減の電力制限を課されたが、今年は電力制限令を見送った。

大飯再稼動は原発の是非論や景気動向を左右するだけでなく、企業の夏場対応にもさまざまな影響を及ぼすだろう。

住宅取得時贈与の非課税特例が延長

最大で1500万円を非課税贈与

2012年度の税制改正により、贈与税の非課税制度が大幅に拡大・延長された。最大で1500万円、従来の基礎控除額110万円と合わせれば最大1610万円もの住宅取得資金を非課税で贈与できることになり、若い世代におけるマイホーム購入を促進するものと期待されている。

高齢者世帯が若年世代を支援

2012年度税制改正で住宅取得に関する贈与税の非課税制度が大きく拡充された。直系尊属（父母・祖父母）から住宅取得等資金の贈与を受けた場合、一定金額について贈与税が非課税になる制度である。もともと2011年までの特例だったが、2014年まで適用期限が延長され、同時に非課税限度額についても次のように拡大された。

贈与を受けた年が2012年で、省エネルギー性・耐震性を備えた良質な住宅用家屋なら1500万円、一般住宅なら1000万円。翌2013年には省エネ・耐震住宅が1200万円、一般住宅700万円、さらに2014年は1000万円、500万円まで非課税となるのである。ただし、住宅用家屋の床面積に240㎡以下という上限が設けられた

年を追うごとに非課税限度額が小さくなるので、税金面から見た場合、2012年に贈与するのがもっとも有利といえる。

また東日本大震災の被災者については、非課税限度額は2013年・2014年も2012年と同額である。すなわち、省エネルギー性・耐震性を備えた良質な住宅用家屋は1500万円、一般住宅は1000万円となる。同震災被災者は、住宅用家屋の床面積についても面積制限はない。

なおこの延長に合わせて、住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税制度の特例措置も3年間延長される。

今回の改正により、従来の暦年贈与の非課税枠110万円と合わせ合計で最大1610万円まで非課税とすることができる。父母、祖父母といった高齢者世帯が、子・孫の若年世帯の住宅取得を援助しやすくなり、若い世代のマイホーム購入が進むことが大いに期待できる。

ちなみに「省エネルギー性・耐震性を備えた良質な住宅用家屋」とは、「省エネ等級4であること」、もしくは「耐震基準2以上または免震建築物であること」のいずれかを満たす家屋を指す。

住宅用土地にも利用できる

この贈与税の非課税は、贈与の翌年3月15日までに住宅が建築される場合、土地取得資金についても適用されることが2011年の税制改正で決まっている。よって土地を先行して購入する場合にも、今回の贈与税非課税を利用できる。

頭金に活用すれば総返済額がぐっと低下

非課税制度の有効利用として考えられるのが、贈与された資金を住宅ローンの頭金として使うことである。

たとえば3000万円の住宅を購入する際、息子世帯が自分たちで貯めた500万円を頭金にする場合と、親世帯から贈与された1500万円を加えて2000万円を頭金にする場合とで比べてみよう。ローン返済期間が同じとすれば、後者のほうが月々の返済額も総返済額もかなり低くなる。気持ちの上でも楽になり、マイホーム購入意欲を高めるものと期待される。

住宅取得等資金贈与の非課税限度額

	2012年	2013年	2014年
特別枠（省エネ・耐震住宅）	1500万円	1200万円	1000万円
一般枠	1000万円	700万円	500万円

拡大する マンションリフォーム市場

―注目される専有部の伸び―

中古住宅やリフォームの市場増大をはかる一環として、政府は老朽化マンションの改修や建て替えを促進している。ある予測によれば、マンションのリフォーム市場は倍増するという。

国土交通省が目指す「2020年までに市場20兆円規模」

2012年3月、国土交通省は「中古住宅・リフォームトータルプラン」(以下「トータルプラン」と略)を公表した。これは2010年6月策定の「新成長戦略」中の「2020年までに、中古住宅流通・リフォーム市場の規模倍増」という目標を実現するために、今後どのような施策をとるべきかをとりまとめたものである。

「新成長戦略」では、現在新築住宅が中心の住宅市場を中古住宅の循環利用中心に転換させるべく、中古住宅の品質や性能を高めるリフォームが重視されている。

従来わが国は欧米に比べ中古住宅の流通や、住宅投資中のリフォームの割合が低かった。しかし、全住宅流通量に占める既存住宅の割合が平成2年の5.5％から平成20年には13.5%に上昇するなど、近年中古住宅市場が広がってきている。

「トータルプラン」ではこうした流れを受け、中古住宅流通･リフォーム市場が2020年までに倍増した場合の規模を「20兆円」と明記。「5千万戸超の住宅ストックについて、消費者の多様なニーズに対応した魅力的なリフォームを促し、住宅投資の活性化による内需拡大を実現」する､と記している。

マンションの老朽化進行への懸念

「トータルプラン」で、具体的な取り組みとして示されているものをいくつか挙げる。

・リフォーム市場の環境整備･･･工事費用や事業者についての情報提供、リフォーム瑕疵保険の普及促進など

・既存住宅ストックの質の向上の促進･･･リフォームローンの充実などリフォームに対する支援、マンション等の適切な維持管理・再生の促進など

・中古住宅流通・リフォームの担い手の強化･･･共同住宅の再生・延命化のための技術開発など

また、宅建業者とリフォーム業者との連携が重視されていることも特徴である。

こうした「トータルプラン」公表から約2か月後の2012年5月、政府の国家戦略会議は「新成長戦略」の施策実施状況についてフォローアップを行った。実施が滞っているものとして、「老朽マンションの改修に係る決議要件の適用関係の整理」などを挙げ、「政府の責任として速やかに実施を図り、成果の実現につなげるべき」と提言した。

老朽マンション改修・建て替え等については以前より国は大いに懸念しており、たとえば2010年5月公表の「国土交通省成長戦略」では、築50年超の分譲マンションが2010年時点の1万戸から20年後には94万戸に増加すると予想されること、住民が管理に無関心であること、管理組合役員の担い手が不足していること、また改修等にあたっての住民の合意形成などを課題として挙げている。

専有部のリフォーム市場が拡大

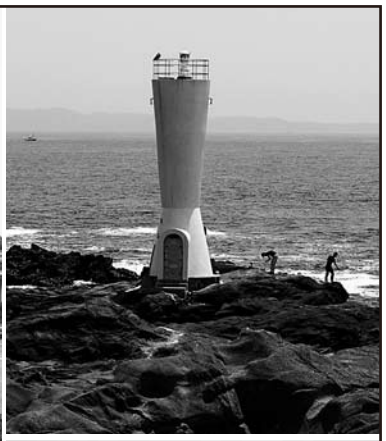
こうした施策を背景に、中古マンションにおいては建て替えや大規模改修とともに専有部リフォームが活性化することが予測されている。

マンションリフォーム推進協議会の「12年度マンションリフォーム市場将来需要推計」によれば、行政によるリフォーム推進施策を加味した場合、2020年のマンションリフォーム市場規模は2010年の約1・93倍にあたる約2兆7千億円に上るという。およそ2倍である。同協議会によると、内訳推計は共用部のほうが専有部よりもやや多い程度だが、伸び率では共用部が約1・75倍であるのに対し専有部は約2・19倍と予測。専有部リフォームの潜在需要が顕在化すると考えられるという。(「住宅新報」2012年5月8日)

今後マンションのリフォーム市場は共有部・専有部、あるいはさまざまな規模において、拡大していくことが期待される。

かながわ名所紀行

城ヶ島



太平洋の荒波に立つ自然島

三浦半島の先端にある城ヶ島は、神奈川最大の自然島である。東西に細長い菱形の地形をし、周囲４km、面積は1平方km足らず。太平洋の荒波に削られた岩礁と美しい自然が昔から愛されてきた。島には2つの灯台がある。

横浜横須賀道路から三浦縦貫道を抜けて走ること約1時間半で、島の入り口に当たる城ヶ島大橋にたどり着く。往復150円の通行料を払って島に入った。昭和35年に開通した橋は長さ575m、高さ21m。三崎港を見下ろす城ヶ島のシンボルでもある。

白秋バス停前を東にコースを取れば県立城ヶ島公園へ、西コースなら城ヶ島灯台へ行く。この日は島の東半分に広がる城ヶ島公園へ、まず向かった。

標高30m。真っ先に目に入るのが屈曲した黒松の林だ。松に限らず、台地上の樹木は申し合わせたように北側に傾いている。海風が強いためまっすぐに伸びられない。暴風時は人を寄せつけない、厳しい自然が生んだ独特の風景といえる。

この周辺の海蝕崖はウミウ、ヒメウ、クロサギなどの繁殖地として知られ、約2000羽のウミウが越冬する姿を見ることができる。

緑陰広場を抜けて間もなく第一展望台に。360度の大パノラマが広がる。伊豆大島や房総半島が遠くにかすんで見える。

第二展望台わきのピクニック広場先にある階段を降りれば、広い岩場に出る。その突端に安房崎灯台がある。高さ13mと小さいが、光は20km先まで届く。東京湾を出入りするタンカーや貨物船が行き交い、釣り船が波間に漂う。ごつごつとした岩場には、フクロウ、小熊のあくび、怪獣、巨大魚の化石などを連想させる岩の塊があって、さまざまな表情を見せてくれる。

次は島西側の城ヶ島灯台コースへ向かう。

北原白秋碑を過ぎて、細い道路の突き当たりに城ヶ島バス停がある。この周辺には、土産品店、食堂、飲食店、磯料理店などがにぎやかに軒を並べる。サザエ、マグロ料理、干物からソフトクリーム、コーヒーまで売っている。

民宿、ホテルもあれば釣具店、ダイビングセンターもある。おいしささと楽しさをアピールする島最大の観光地だ。合わせて40店舗ほどの店や宿泊施設が並ぶ。

灯台は商店街を抜けた島西端の長津呂崎にある。明治3年（1870）、日本で5番目の灯台として誕生した。しかし、1923年の関東大震災で完全に倒壊、1927年に再建された。

この地震で、対岸の三崎港は隆起して干上がり、数日間は城ヶ島に歩いて渡ることができたほど。赤羽根崎の突端にある「馬ノ背洞門」は岩がメガネ状に繰り抜かれた形をして、城ヶ島らしい奇観として知られる。地盤の隆起で陸化した。

灯台～馬ノ背洞門～ウミウ展望台に抜ける岩礁地帯はハイキングコースになっている。城ヶ島公園を起点に、島の南側半分を2時間かけて歩くこともできる。

城ヶ島といえば、詩人であり歌人でもあった北原白秋の存在を抜きには語れない。1910年に島を訪れた白秋は一時、対岸の三崎町に住んだ。13年に「城ヶ島の雨」の歌詞を作詞し、歌は一世を風びした。その歌碑が大橋の下に建っている。

◆アクセス

◎京急・三崎口駅から城ヶ島行き白秋バス停で下車、徒歩5分で城ヶ島公園に。西側の観光地は終点の城ヶ島バス停で下車。

◆県立城ヶ島公園

開園時間：4～9月は午前8時～午後7時。10～3月は午前8時～午後5時。入園料は無料。問い合わせは公園管理事務所(☎046－881－6640)へ

支部通信

湘南支部　総会及び研修会開催

平成24年4月23日、県本部が移転した横浜ＳＴビルの会議室で第35回通常総会及び研修会、その後ホテル・キャメロット・ジャパンにて懇親会を開催いたしました。

通常総会は出席者32名（委任状97名）で平成23年度の事業・決算・監査報告、続いて平成24年度事業計画（案）、予算（案）について審議されました。

会費未納者への対応や赤字の予算計画に対する質問等、活発な意見交換がなされ、現状の問題点を再認識するとともに、今後の運営にも参考になる内容でした。議案は満場一致で承認されました。

研修会では約57年、不動産一筋の人生を歩んでこられた、大野地価研究所・所長の大野幸一先生に独特の語り口調で、◇土地ブーム循環の法則、◇次の地価上昇とピーク高値、◇資産価値のある土地、ない不動産、◇横浜・湘南の相場の流れ方、具体的な住所、予想年、底値、ピーク、上昇率等、細かく予測していただきました。会員の皆さんも熱心にメモをとっておりました。

懇親会には新入会員の方や各社の新入社員の方にもご参加いただき、名刺交換や情報交換が行われ、CDを出された会員の方の歌の披露もあり、その後、始まったのど自慢？大会等、和気藹々の楽しい時間のなか幕を閉じました。

平成24年5月～6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
H24.5	(1)28092	(有) 虎流総建	相模原市南区磯部1660-1	046-219-3312	相模原支部
	(1)28183	(株) 則武地所	相模原市中央区田名塩田2-2-11	042-711-9652	相模原支部
	(1)28192	(株) ライム不動産	横須賀市汐入町2-43-1	046-874-8444	横須賀支部
	(1)28194	(株) OVALアセットマネジメント	横浜市中区桜木町1-1-8　日石横浜ビル9階	045-680-0063	横浜支部
	(1)28185	和寛住建 (株)	横須賀市池上5-13-1	046-874-6941	横須賀支部
	(1)28198	(株) アイルＫプランニング	横浜市港北区下田町6-27-1	045-530-0845	横浜支部
	(1)28199	(株) プロストライフ	横浜市青葉区青葉台2-9-16　青葉台フラワービル3F	045-984-4626	横浜支部
	(1)28201	サニー (株)	横浜市西区浜松町2-5	045-330-5811	横浜支部
	(1)28205	(株) クローバーフィールド	横浜市神奈川区斎藤分町17-17	045-534-9363	横浜支部
	(1)28206	(株) アイビーホーム	横浜市神奈川区松本町1-1-4	045-324-2111	横浜支部
	(1)28200	(株) フォルム	横浜市西区南浅間町33-２	045-290-8707	横浜支部
	(1)28191	(株) コンビニ賃貸	厚木市田村町８-８	046-200-9691	平塚支部
	(1)28207	(株) 興輝	横浜市泉区上飯田町4584-2	045-300-0044	横浜支部
	(1)28208	三澤地所 (株)	横浜市中区扇町4-12-4　内田建設第三ビル	045-227-1651	横浜支部
H24.6	(1)28219	リアルパートナーズ (株)	横浜市中区花咲町2-81　第５北川ビル２階	045-250-6703	横浜支部
	(1)28197	(株) 伊佐土地開発	相模原市緑区西橋本3-7-4	042-771-2290	相模原支部
	(1)28224	(株) リードコーポレーション	横浜市神奈川区鶴屋町2-22-1	045-624-9260	横浜支部
	(1)28225	(株) ランドワン	横浜市港南区笹下3-7-36　グリーンステージ1-103	045-367-8557	横浜支部
	(1)28230	(株) ロジュマン	横浜市青葉区荏田町297-3　アルスあざみ野120号	045-507-1821	横浜支部
	(1)28228	エルエスホーム (株)	大和市中央林間西4-5-1　Ｍ＆Ｋビル１Ｆ	046-276-2722	県央支部
	(1)28226	(株) ライフデザイン	相模原市中央区相模原6-22-9　朝日相模原ビル402	042-730-8220	相模原支部

「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。

宅地建物取引主任者

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。

申請書は支部事務局にございます

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。

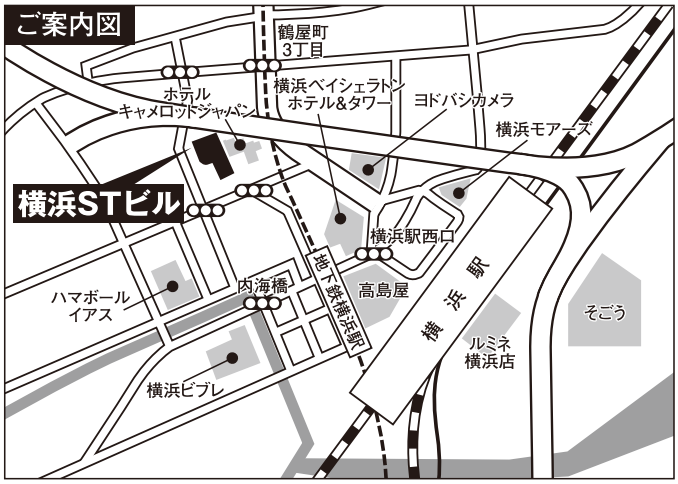
申し込み先・講習会場

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

★支部事務局でも受付業務を開始します

〒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



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

りそな銀行・埼玉りそな銀行 提携住宅ローン

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 商品のご案内

マイホームの夢がグッと近づく

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24年4月2日～平成25年3月29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▲1.4%

保証料金利上乗せ型
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▲1.2%

※審査結果によりましては「保証料金利上乗せ型」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ね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
RESONA

平成24年4月1日現在

全日かながわ Jul.2012 7月号 No.111
2012（平成24）年7月20日発行（奇数月の20日発行）
第15巻第32号（通巻111号）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
定価500円（本体476円）
会員の購読料は会費に含まれています。