

全日

かながわ



Sep.2012
No.112
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9月20日発行
第15巻第33号(通巻112号)

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

COVER STORY

4年連続で路線価下落

川崎、横浜の一部は上昇

NEWS COLUMN

解散総選挙へ秒読みか

首相問責決議で不透明感



今月の表紙

— 収穫の秋へ —

お米は熟しすぎると味が落ちるし、未熟でも美味しくなく収穫量も減ってしまいます。稲は生き物ですし、天候状態も毎年変わるため、刈り取りの時期には農家は細心の注意を払います。

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9月20日発行(奇数月の20日発行)
第15巻第33号(通巻112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

●知恵と勇気で辛抱強く

●不動産昔物語～新人編～

COVER STORY

02

4年連続で路線価下落

川崎、横浜の一部は上昇

TOPICS

04

●環境性能で最高評価、リストの新築一戸建て——ほか

NEWS COLUMN

06

解散総選挙へ秒読みか

首相問責決議で不透明感

07

インターネット広告の課題

不動産取引 一問一答

08

隣人の迷惑行為等の告知義務と個人情報!!

09

支部通信——川崎・県央／宅建業者講習で熱心に学ぶ

10

広がる脱原発の動き 増えるデモ参加

11

地震予知はどこまで可能か

12

どうすれば抜け出せるのか
借金大国日本

13

かながわ名所紀行 —大山—

14

街の話題— TownNews

15

神奈川あんしんすまい保証制度がスタートしました

16

新入会員名簿

17

宅建主任者法定講習のお知らせ

知恵と勇気で辛抱強く

(社)全日本不動産協会神奈川県本部 本部長 秋山 始

“やれうれし隣家の蔵が売られゆく” 昔の川柳です。先日、李明博韓国大統領の唐突な演説の中に「既に日本は世界第二の経済大国ではない」という部分で、この川柳を思い出しました。昔と云えば私の子供の頃、日本海に李承晩ラインというものがありません。李承晩とは朝鮮戦争を終結させた米国が、統治の為に大統領に就任させた韓国の初代大統領です。この人が昭和27年1月に日本海、東シナ海に突然、勝手に軍事境界線（通称李承晩ライン）を引いてしまい、その中に竹島も入れてしまったが故にその後重大な事件や甚大な被害が続発しました。

そのラインにひっかかった多数の船舶は拿捕され数千人の漁民や民間人が抑留され、劣悪な条件下で多数の死者も出ました。中国も我国と同様な目に遭っていました。当時日本では朝鮮戦争の軍事特需で奇跡的と言われる戦後復興を遂げつつありましたが、国内に怨嗟の音が沸騰、政府も外交努力、米国の協力も得て竹島問題を棚上げし漁業協定を締結、13年の歳月を費やし1965年、李承晩ラインは消滅しました。

竹島問題はその後強弱を繰り返しながら今日に到っています。

尖閣の問題はもう少し深刻です。中国の人口13億、一握りの共産党貴族が統治を続けてゆくには限界があります。国民に納得できる水準の生活をさせるのは至難の技です。巨大市場であり、巨大な軍事保有国である上、今や数字の上では我国を抜いて世界第二位の経済大国です。米国を抜いて第一位になるかも知れないという学者もいます。だとするならそれなりの矜持と品性を持った行動をして貰いたい。米国が超大国だったこの半世紀、自ら世界の警察と任じて行動してきた様に是非その理念だけでも見習って欲しい。

竹島や尖閣の問題をうやむやに考えている日本人はひとりもいないと思います。知恵と勇気を出し合って辛抱強く追い払ってゆきましょう。その際は映像で正確な記録を撮り、国民を煽るのではなく、世界の良識に訴え続けましょう。

不動産昔物語～新人編～

(社)全日本不動産協会神奈川県本部 副本部長・横浜支部長 井手 茂光

井手！お前！あの店のリンゴを2～3個かっぱらってこい！と突然課長に言われた。冗談だろうと思い半分笑いながら黙っていた。おい！井手！早く取ってこい！大きな怒鳴り声が私の耳に突き刺さりました！私は課長の方を振り返り、じっと課長の顔を見ました。課長は真面目な顔で怒った様に早く行け！と目で私に指示をしました。私は戸惑った。嘘じゃないんだ！本当なんだ！信じられない！如何しよう？泣きそうになった。

その時先輩の一人がさっと走り出て果物屋の店先に置いてあるリンゴ2個をさっとポケットに入れ、澄ました顔をして戻ってきました。そして、それを課長に渡しました。課長は黙って受け取り一個を右手に持ちズボンの腰のあたりでリンゴをぎょぎょと上下にこすり、そのまま口に持っていきガブッ！と一口噛みつきました。

そして左手でもう一個のリンゴを先ほどの先輩に黙って渡しました。先輩は黙って頂きそれをカバンにしまいました。そしてその果物屋の前を課長以下7名とかがっ

らったリンゴ2個を持って通り過ぎました。私は暗澹たる気持ちになり、果物屋の方を見る事も出来ず急いでこの場を離れる事ばかり考えていました。課長は二口、三口とリンゴを齧りながらゆっくり歩いていきました。

私が不動産業界に飛び込んで新入社員として二日目の会社の帰りの出来事です。時は、昭和39年6月、前年はケネディ大統領暗殺事件が起こり、兜町が大暴落をした年でした。自殺者が相次いだ年でもありました。39年は東京オリンピックが開催された年です。私は早稲田を出て1年半くらいの右も左も判らぬ23歳の若者でした。7名の内訳は課長、係長、先輩社員と新人の私です。私は池袋の駅に着くまで黙って下を向いて歩きました。早く一人になりたいと思いながら！

◇

時代背景はあるものの、当時の課長の言動は一体何だったのだろうか…。今ではまったく考えられない出来事でした。

4年連続で路線価下落

川崎、横浜の一部は上昇



県内路線価で

相続税や贈与税の税額算定基準となる2012年1月1日現在の路線価が7月1日に国税庁から公表された。全国約36万地点の対前年の平均変動率は4年連続で下落したが、下げ幅は前年より0.3ポイント縮小し、マイナス2.8%に。神奈川県内はマイナス1.1%で、前年より0.3ポイントの縮小だった。

◆全国の動向

都道府県別の平均増減率は、すべて4年連続のマイナスだが、下げ幅は東京、大阪、愛知など23都道府県で縮小した。2008年以降の世界同時不況が響いて地価下落が続く中、東京都心で大規模開発が進むなど、地価下落に底打ち感が出てきたことが要因と見られる。

東京駅前の丸の内に今年1月と5月に、27階建て、38階建てオフィスビルが相次いで誕生した。三菱地所が約120ヘクタールを再開発した。東京駅を挟んだ反対側の日本橋地区では三井不動産が再開発に取り組んでいる。

東京都心の新築ビル供給面積は六本木ヒルズが開業した2003年に次

ぐ規模だという。その大半が08年のリーマン・ショック以前に計画された。

東京スカイツリーが開業した下町の墨田区は上昇した。中でも東武線曳舟駅前は2.1%も上昇してスカイツリー効果を見せつけた。東京電機大学の移転先になったJR北千住駅西口前も前年比3.6%アップした。



前年は「調整率」を設け、路線価を掛けることで税負担の軽減を図ったが、今回は震災の影響を踏まえた路線価を公表。東京電力福島第一原発周辺は引き続き路線価をゼロとした。

福島県の標準宅地の基準額平均は前年比6.7%減、下落率は3.4ポイント拡大して被災3県の中で際立った。

路線価の全国最高値は27年連続で、東京・銀座5丁目の文具店「鳩居堂」前の1㎡当たり2152万円。

◆神奈川県内の動向

県内の標準宅地（2万3200地点）の平均変動率は4年連続の下落だが、前年より0.3ポイント縮小した。県内や東京都内では、東日本大震災の影響が限定的と見られる。

県内18税務署別の最高路線価を増減率でみると、川崎南署（川崎駅東口広場通り）1.6%、緑署（たまプラーザ駅前通り）1.0%、川崎北署（溝口駅前広場通り）0.9%が上昇した。このうち、たまプラーザ駅前前は2年連続の上昇に。プラーザ駅前前は、1昨年秋、複合商業施設が開業し、駅周辺と駅舎を一体化させた効果が見られる。

また、川崎駅東口駅前広場通りは東京国税局管内で増減率3位に入った。

増減率横ばい（0%）は、二俣川2丁目の二俣川駅南口バスターミナル前通り（48万円）、上大岡西1丁目の鎌倉街道（117万円）、港北区新横浜2丁目の新横浜駅前広場通り（120万円）、麻生区上麻生1丁目リエンヌ通り（77万円）、相模原市南区の相模大野駅北口駅前広場通り（82万円）、海老名市中央1丁目の海老名駅東口駅前通り（66万円）の計6カ所。横ばいは前年より2カ所減った。

横浜駅西口バスターミナル前通りは0.5%減であり、横須賀中央駅前通り、鶴見駅東口広場通り、平塚駅北口広場通り、小田原駅東口広場通り、藤沢駅南口広場通りは、いずれ1%台のマイナス。

鎌倉駅東口駅前通りと本厚木駅北口広場通りは2%台のマイナスになった。

鎌倉、藤沢、小田原3署管内の下落幅が拡大した半面、東京都区部に近い川崎と横浜北部の一部で上昇に転じたわけだ。つまり、都内へのアクセスの良さが路線価に反映されたと考えそう。

しかし、横浜中心部では「ようやく底打ち感が始めた段階」であり、横須賀、県央、湘南、県西各地の多くは横ばいか下落傾向にある。

人口減少が進む郊外部は産業衰退の傾向も見られることから、浜銀総研の研究員は「介護関連や観光など、地元のニーズや強みを生かせる産業の発展を促して就労人口を確保し、活性化を図る動きに期待」している（7月3日付神奈川新聞）。

県内の最高価格は34年連続で横浜駅西口バスターミナル前通りの1平方メートル当たり588万円。前年比0.5%の下落だが、下落率は1.7ポイント縮小。県庁所在地別の最高路線価では、東京、大阪（680万円）に次いで横浜駅西口バスターミナル前通りが3位。

▽路線価

主要道路に面した土地1平方メートル当たりの評価額。贈与税、相続税の算定基準に用いる。評価対象となる宅地の標準地点は全国約36万5000地点で、国交省が3月に発表した公示地価の約2万6000地点より多い。同一地点での評価額は公示地価のおおむね8割程度。公示地価をベースに売買実例や不動産鑑定士の意見などを参考に算出している。

全国ベースでは、前年のマイナス3.1%から2.8%へ縮小。都市圏で下げ止まり傾向が見られた一方、地方の21県で下げ幅が拡大した。高知9.0%減、徳島7.6%減など四国地方の下落が目立つ。

県庁所在地が前年より上昇したのは札幌市3.3%増、名古屋市0.9%増。横ばいの都市が3市から8市に増えた。37都市が下がり、松江市は11.4%減と2年連続で下落率が10%を超えた。

東日本大震災の被災地に対して、

県内 ユアサ跡地に「アマゾン」

小田原市扇町のGSユアサ小田原工場跡地で建設中の大型倉庫に、インターネット通販大手「アマゾン」の物流関連会社が入居することが決まった。市とこのほど進出協定を締結した。

跡地の広さは約10万3000㎡。事業者の「小田原ロジスティクス」が提出した開発計画が2011年10月に許可され、着工した。計画によれば、13年6月末までに5階建て倉庫2棟(延べ床面積約20万㎡)が完成する予定。

完成後、「アマゾンジャパン・ロジスティクス」(本社・千葉縣市川市)が入居、同年内に開業する。同社の物流センターとしては国内12カ所目で最大級という。千人規模の雇用が見込まれている。

県内 環境車開発 県内で続々

大手自動車メーカーの県内拠点がハイブリッドなどの環境対応車を続々と開発している。いすゞ自動車や三菱ふそうトラック・バスは県内で手掛けた新型車を相次ぎ投入し、全国展開を進め始めた。大手自動車メーカーの県内拠点が「環境技術の開発拠点」としての役割を担っている。

いすゞは、藤沢工場で開発した新型の大型路線バス「エルガハイブリッド」を全国一斉発売すると発表。同工場内で新型車を報道陣に披露した。

川幡進・執行役員は「身近な存在である路線バスに、(いすゞが)これまで培ってきたハイブリッド技術のノウハウを搭載した」と説明。「ハイブリッドバス」の投入は同社では初めてという。

県内 環境性能で最高評価 リストの新築一戸建て

総合不動産会社「リスト」(横浜市中区)は、同市旭区で開発中のエコタウン「リストガーデンダイヤモンドパーク」の新築一戸建て住宅が建築環境総合性能評価システム「CASBEE戸建一新築」の最高ランク「S」を取得したと発表した。Sランク取得は全国40棟目で、横浜市内では11棟目になるという。

「建築環境・省エネルギー機構」

(東京都千代田区)が環境品質を評価認証した。Sランクを取得したのは総戸数127棟のうち代表的タイプの住宅4戸。

同社は「『環境に配慮したまちづくり』をコンセプトに掲げ、Sランク取得を目指してきた。取得した住宅は代表的なタイプで、127棟すべてがSランクと同等といえる」としている。

県内 鎌倉総合車両センター跡地利用 JR東日本「市と協議」

JR東日本は、9月に鎌倉総合車両センター深沢事業所(鎌倉市梶原、13.4ヘクタール)の更地化工事を始めると発表した。JRは跡地利用について「鎌倉市と協議したい」としている。8月末に住民説明会を開いた後、工場や事務所などの建物77棟のほか、軌道や電気設備な

どの解体・撤去を進める。完工は2013年度末を予定している。

同センターは、国鉄大船工場として1945年に開設され、電車のメンテナンスなどを担った。首都圏の工場機能がさいたま市のセンターなどに集約されたことで、2006年3月に操業を停止した。

県内 大型解約影響しオフィス空室率悪化

オフィス仲介大手の三鬼商事横浜支店が発表した7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から0.10ポイント上げて10.97%となり、集約に伴う大型解約の影響でわずかながら悪化した。

関内地区は募集中止などで0.20ポイント下げて9.06%。横浜駅地区は他地区からの借り換え移転などで0.06ポイント下げて11.38%。新横浜地区は他地区への移転を伴う解約があり0.35ポイント上げて15.35%。みなとみらい21地区は大型解約があり0.44ポイント上げて9.51%。

県内 企業向け貸出増 横浜銀行決算

横浜銀行が発表した2012年4～6月期決算によると、6月末の中小企業向け貸出は3兆78億円と前年同期から1432億円増えた。業種別では製造業などが好調で、担当者は「東日本震災後に落ち込んでいた県内中小企業の設備投資に動きが出始めた」と注視している。

住宅系ローンを中心に個人向け貸出も順調に増加し、中小企業と個人を合わせた「中小企業等貸出」は同3763億円増加の7兆4408億円となった。

預金の6月末残高は、主に個人預金が増加し、同2291億円増の10兆9821億円と好調に推移した。

県内

県内投資計画額が 2年連続でプラス

日本政策投資銀行が実施した2011～13年度首都圏設備投資計画調査で、全産業の県内分の2012年度投資計画額は5053億円(前年度比28.8%増)と2年連続の増加となると発表した。製造業が増加に転じ、非製造業も2年連続増となる。

製造業の投資計画額1873億円(同27.9%増)は、エコカー関連の新商品などがある輸送用機械や、流通施設投資がある石油、一般機械、鉄鋼などほとんどの業種で増加することから、増加に転じる。

非製造業は3180億円(同29.3%増)。再開発プロジェクトなどがある不動産をはじめ、運輸、卸売・小売、電力など幅広い業種が増加する。

県内

安全な帰宅支援

横浜駅東口周辺の企業で構成する「横浜駅東口振興協議会」は、多数の帰宅困難者が発生した東日本大震災を教訓に「横浜駅東口帰宅支援マップ」を作成した。帰宅困難者一時滞在施設・パシフィコ横浜や、水道水の提供などが受けられる災害時帰宅支援ステーションなどを掲載。津波に備え、主な地点の海拔やデッキも表示した。災害時に顧客に配布し安全な帰宅をサポートする考えだ。

同協議会には日産自動車、京急電鉄、崎陽軒、そごう横浜店など18社が加盟。昨年3月の震災を踏まえ、会員企業の若手社員を中心にワーキンググループを結成。災害対策を検討してきた。

県内

中小企業景況感、2期連続で悪化

中栄信用金庫(本店・秦野市元町)は、4～6月期の中小企業景況動向調査をまとめた。企業の景況感を総合的に示す業況判断D I(指数)はマイナス20.8で、前期(1～3月期)より4.7ポイント下降し、2期連続の悪化となった。

業種別では、製造業がマイナス28.3で前期比23.9ポイントの大幅悪

化となった。建設業は2.4ポイント悪化したもののプラス2.3と3期続けてプラス域を維持。一方、サービス業は17.1ポイント改善し、マイナス11.4だった。

売上実績D Iはマイナス17.2(前期比10.8ポイント悪化)、収益実績D Iはマイナス19.6(同7.9ポイント悪化)で、いずれも悪化した。

全国

シャープが海外工場 売却検討

シャープが資本業務提携している台湾の鴻海精密工業に、海外にある液晶テレビ関連の工場などの売却を検討していることが分かった。メキシコやポーランド、中国、マレーシアにあるテレビの組立工場などが対象とみられる。

鴻海グループが資本提携により1株550円で取得する予定だったシャープの株価が業績悪化で急落。両社は価格を引き下げる方向で調整している。シャープは、出資額の減少分を資産売却で補う狙いとみられる。

シャープは、資産査定を進めており、9月中には結論を得たい考えだ。

全国

大和ハウスが フジタを買収

大和ハウス工業は、ゼネコン準大手のフジタ(東京)を今年12月に買収すると発表した。買収額は500億円。フジタを傘下に収め、一戸建て住宅の建設から大規模マンションの開発まで一手に手掛ける態勢を整える。フジタは中国や東南アジアに拠点を持っており、工業団地の開発なども推進する。

大和ハウスの大野直竹社長は、記者会見し「フジタをパートナーにし、海外展開を加速する」と強調した。フジタの海外駐在の技術者らと協力し、技術力の比較的高い現地の企業を紹介してもらい、事業を進める。造成工事や施工もフジタに発注する。

全国

ソフトバンク契約数、3000万件に iPhone 貢献

ソフトバンクの孫正義社長は、ソフトバンクモバイルの携帯電話の累計契約数が3000万件を突破したと、短文投稿サイト「ツイッター」を通じて公表した。ボーダフォン日本法人を買収した2006年には1500万件程度で、約6年でほぼ倍増させた。

ソフトバンクは08年に、米アップルのスマートフォン(多機能携帯電

話)「iPhone(アイフォーン)」の販売を開始。11年10月にKDDI(a u)が売り出すようになるまで国内で独占的に販売し、契約数の大幅増に貢献した。

最大手のNTTドコモの7月末の累計契約数は6054万件。2位のa uは3572万件。

解散総選挙へ秒読みか

首相問責決議で不透明感

自民党が消費税引き上げ関連法を批判した中小野党7会派提出の野田首相問責決議に同調して可決したことで、秋解散の可能性が高まった。自民のなりふり構わぬ問責賛成に批判が高まりそう。とはいえ、総選挙を1日でも先送りして政権延命を図ろうとする民主党の姿勢も露骨に映し出される。国民不在の政治がいつまで続くのか。



まない。

消費税増税関連法案成立に先立つ8月8日、民主、自民、公明3党首会談が開かれ、法案成立を前提に野田首相が「近いうちに信を問う」と述べて3党合意がされた。ただし、野田首相は、解散時期は明示できないとして、谷垣自民党総裁に対する自民党内の批判が高まった。

らは「近いうち解散」の先送りへ動く。今、解散すれば、衆院選で民主党は大敗するとの見方が広がっているからだ。

党内から野田首相の退陣論も出た。また、首相の意のままに動かぬ輿石幹事長を交代させる動きも一部伝えられた。

最高裁が違憲判断を示した衆院の1票の格差是正を放置したままでは、解散できない。だが、選挙制度改革をめぐる与野党の対応は党利党略が絡んで一向に進

民主党は8月末になって小選挙区定数の「0増5減」と比例定数の40議席削減、連用制の一部導入などを盛り込んだ選挙制度改革案を国民新党と衆院で可決、野党が多数を占める参院に送付した。

成立の見込みがないのに、廃案覚悟の強硬策に出て、自民、公明などの反発に拍車をかけた。野党に責任を押し付けて、早期解散も回避できる策と見られても仕方あるまい。

野田首相問責決議は中小7野党から出された。消費税引き上げ関連法を成立させた民主、自民、公明3党の合意を批判し、増税反対を明記した内容だが、解散を急ぐ自民はこれに乗った。公明は棄権した。

野党から「3党合意のインチキさが証明された」との声が出る一方、与野党部からは、問責決議の可決で「近いうちに」はホゴになった、とする発言が公然と出た。

延長国会は9月8日の会

期切れを待たずに休会入り。このままだと、衆院選挙制度改革関連法案、今年度予算の赤字国債38・3兆円を発行する特例公債法案などが積み残される。

自民が解散約束の性質にした形の特例公債法案だが、8月末時点では成立する可能性はない。そこで、10月の臨時国会で自民、公明が協力して解散するというシナリオもさやかれている。その際は衆院選挙制度改革案がセットになるかも。年内解散・選挙となれば、10月下旬〜12月上旬の線が強い。

問責決議の可決で民自公路線は大きく揺らいだが、問責決議に法的な拘束力はない。

9月末には、民主党と自民党の代表選が行われる。

野田、谷垣両氏は続投を目指す模様だが、それぞれ対立候補が出て、再選されるかどうかは不透明。特に谷垣氏は今国会中の解散を実現できなかった責任を問われる可能性が大きい。

すでに石破茂氏や安倍元首相らが出馬に意欲を見せている。民主は野田氏への支持に傾く気配だが、総選挙後の責任を取るための支持という要素もあるらしい。いずれにせよ、代表選に続く臨時国会の行方が解散のカギを握るだろう。

地域政党・大阪維新の会（橋下徹代表）が結成する新党への合流を望む国会議員が続出。民主党の松野元官房副長官らにとどまらず、自民、みんなの党などにも同調者が見られ、合流や選挙後の連携を模索する動きが加速している。（YS）

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



最終回 不当表示の具体的な事例

最終回は、不当表示の事例とその注意点をご紹介いたします。

不当表示とは、「物件の所在、形質その他の内容について、事実に相違する表示若しくは実際のもの若しくは他の競争事業者に係るものよりも優良である」又は「物件の価格、賃料その他の取引条件について、事実に相違する表示若しくは実際のもの若しくは他の競争事業者に係るものよりも取引の相手方に有利である」と一般消費者に誤認されるおそれのある表示をいいます。

以下の事例は、不当表示の中でも特に重大なものです。

◇賃貸物件の事例

①「2008年7月築」と表示⇒1971年1月であった。

注意点 「リフォームした時期を記載した」と弁解するケースもありますが、その建物が新築された時期(賃貸の場合は「〇年築」の表示で可)を記載しなければなりません。

②「専有面積 19.5㎡」と表示⇒20.0㎡であった。

注意点 小数点以下を切り上げて表示することはできません。なお、検索条件に合致するように意図的に行ったケースもあります。

③「バス」、「オートロック」、「エレベーター」、「洗濯機置き場」、「ロフト」等と表示⇒これらは設置されていなかった。

注意点 物件に付属する設備かどうか確認せず、安易に表示しているケースが見受けられます。なお、ロフトがあってもその面積を専有面積に含めて表示することはできません。

④「賃料 2.5万円 専有面積 14.3㎡」と表示⇒この部屋に最大6名でルームシェアするものであった。

注意点 ルームシェアである旨と最大入居者数を記載してください。

⑤諸費用(保証会社への保証料や鍵交換費用等)を記載していなかった。

注意点 諸費用の支払いが入居条件となっている場合には、その費目と額を記載してください。

⑥「敷金 1か月」、「ペット可」と表示⇒ペットを飼育する場合は、敷金が2か月となる旨を記載していなかった。

注意点 敷金などが増額される場合には、その旨を記載してください。

⑦「賃料 4万円」、「敷金 1か月」と表示⇒表示の賃料は、契約後2か月間の割引賃料であり、実際の賃料は5万5千円であって、敷金は実際の賃料を基に算出されるものであった。

注意点 いわゆる「キャンペーン賃料(一定期間の賃料を安

くするもの)」の物件の場合、賃料の欄には割引前の本来の賃料を、一定期間の割引賃料は備考等の欄に記載してください。

◇売買物件の事例

①土地面積の約35%が路地状部分であるのに、路地状部分を含む旨及びその割合又は面積を記載していなかった。

注意点 土地面積のおおむね30%以上が路地状部分である場合には、路地状部分を含む旨及びその割合又は面積を記載しなければなりません。

②土地面積の約40%が傾斜地であるのに、傾斜地を含む旨及びその割合又は面積を記載していなかった。

注意点 土地面積のおおむね30%以上が傾斜地である場合には、傾斜地を含む旨及びその割合又は面積を記載しなければなりません。

③土地の形状が三角形の著しい不整形地であるのに、その旨を記載していなかった。

注意点 二段以上に分かれている土地や細長い土地等も不整形地に該当します。

④「3LDK」と表示⇒2LDK+納戸であった。

注意点 建築基準法上、納戸として扱われる部分は居室としてカウントできません。

⑤「容積率 200%」と表示⇒前面道路の幅員による制限を受けるため160%であった。

注意点 前面道路の幅員による制限を受ける場合は、その数値を記載してください。

⑥「価格 8,380万円 土地 84.27㎡ 建物 126.35㎡」と表示⇒表示の土地及び建物に対応する物件の実際の価格は1億1,000万円であった。

注意点 総戸数5戸の新築分譲住宅のうち、価格が最も安いものと土地及び建物の面積が最も広いものを抽出して表示したもので、恣意的に行った「おとり広告」ともいえます。

計3回にわたり、「インターネット広告の課題」として違反事例を中心に解説してきましたが、ご紹介した事例の物件の大半は、いわゆる先物物件です。

これら物件の情報図面等には、広告に記載すべき内容がすべて表示されているとは限りませんし、その内容も100%正しいと言い切れない部分もありますので、先物物件を広告する時には、元付会社等に物件の内容等について確認することを忘れないでください。そして、表示規約に違反する広告を行わないようお願いいたします。

CASE 16 隣人の迷惑行為等の告知義務と個人情報!!

本年1月号では、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、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、「前科・犯罪経歴は、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」とした 昭和56年4月14日の最高裁判決を紹介して、個人のプライバシー・名誉に係わる事項には十分な配慮が必要であることを記しました。

さて、個人情報の取扱いについては、平成15年5月23日に成立した「個人情報の保護に関する法律」(個人情報保護法)により、宅建業者も個人情報取扱事業者として厳しく制限されていることは周知の通りです。

宅建業者には宅建業法35条において重要事項の説明が義務付けられ、また、35条に列挙された事項以外の事項についても、調査の過程において買主の「取引判断に重要な影響を及ぼす事項」について知った時には、そのことについて秘匿することは許されず、告知義務が課せられています(宅建業法47条一号)。実務においては、取引物件の近隣居住者等による迷惑行為等がある場合に、迷惑行為を行っている人の個人情報との関係において、当該迷惑行為についてどのような方法でどのような内容を説明すれば良いのかが問題になります。

1. 「隣人の迷惑行為」についての媒介業者の説明義務が争われた裁判における裁判所の判断と考え方

(一審 大阪地裁 平成16年10月15日判決)

(控訴審 大阪高裁 平成16年12月2日判決)

<一審の判断>

隣人に関する事情については、一般に宅建業者にかかる説明義務を負わせることが相当とはいえない。これらの調査は、必然的に隣人のプライバシーにも立ち入らざるを得ないものであり、業者にこれを開示させることは、場合によっては、当該業者が当該隣人に対し名誉毀損、プライバシー侵害等の不法行為責任を負う結果を招きかねず、妥当とはいえない。もっとも、宅建業者が営業活動上、隣人に関する事情を認識した場合であって、その事情が客観的に明らかなものであり、購入者希望者の契約締結の可否の判断に重大な影響を及ぼすことが客観的に明らかである場合には、これをあえて秘匿することは許されず、相当な方法で購入希望者に注意喚起するなど、これを伝達すべき措置を執るべき取引上の注意義務を負うものというべきである。そして、伝達する方法は、必ず

しも購入希望者に直接告げる場合に限定されるものではなく、仲介業者に事情を購入希望者に伝えるよう依頼することをもちえて足りるというべきである。

<控訴審の判断>

宅建業者は購入希望者に重大な不利益をもたらすおそれがあり、その契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが予想される事項を認識している場合には、当該事項について説明義務を負うと解するのが相当である(業法47条1項参照)

居住用不動産の売買仲介を行おうとする宅建業者は、当該不動産の隣人について迷惑行為を行う可能性が高く、その程度も著しいなど、購入者が当該建物において居住するのに支障を来すおそれがあるような事情について客観的事実を認識した場合には、当該客観的事実について説明する義務を負うと解するのが相当である。このように解しても、宅建業者に近隣居住者に関する調査義務を課すわけではないから過大な負担とはならないうえ、客観的事実をありのまま述べるに過ぎないから法的に問題が生じるおそれもない。そして、売側媒介業者が買側媒介業者に対して、当該事実を買主に伝えるよう連絡したことによって売側媒介業者の説明義務が尽くされたとはいえない(一審と異なる判断。迷惑行為の直近のある事実について、買主側業者に対して、説明しておくように伝えたにもかかわらず、買主側業者が買主に説明をしていなかった(故意と思われる)。)

*媒介責任を否定した一審判断が妥当と思われます(筆者私見)。

控訴審は一審の判断を覆し媒介責任について認容していますが、隣人の迷惑行為に関する宅建業者の調査・説明義務の原則については、同じ考え方を示しています。一審、控訴審ともに「宅建業者には隣人に関する情報についての調査義務はなく、説明義務を課すことは相当ではないが、宅建業者が営業又は調査の過程において、購入者希望者の契約締結の可否の判断に重大な影響を及ぼすことが客観的に明らかな隣人に関する事情を認識した場合には、当該客観的事実について説明する義務を負う」としています。

つまり、隣人が行っている迷惑行為の具体的な客観的な事実の内容について説明する義務があるとしています。隣人の病歴、属性等の個人情報については触れないように注意して、当該迷惑行為の事実のみを具体的に説明しておくことが必要といえます。

川崎支部 教育研修会で活発な質疑

平成24年度第1回目の川崎支部教育研修会を6月28日(木)、エポックなかはらで行いました。第一部としてTAS-MAPの説明会を(株)タスの高橋友和氏からお伺いしました。



その後、午後2時30分から第2部として「不動産賃貸・売買にまつわるトラブルQ & A」の演題で法律事務所オーセンスの弁護士・森田雅也先生からご講演を頂

きました。

今回は、44名の出席者を迎え最後の質疑応答の時間が足りないほどでした。不動産業界を取り巻く

環境がどんどん変化しています。例えば消費税の増税の影響は会員の業務に直接影響を与えます。駆け込み消費の後は業界はどうなるのでしょうか？

会員皆様のお役に立てる情報提供を今年度もどんどん行います。教育研修に力を入れている神奈川県本部に倣い、川崎支部は今年度も教育研修に力を入れて行きます。多くの会員のご参加をお待ちしております。

県央支部 大棧橋クルージングで親睦会

平成24年7月25日(水)、平成24年度の親睦事業として、5年ぶりに横浜、大棧橋のロイヤルウイングにてディナークルーズを実施しました。

当日、直前に小雨が降り出し、雨の中での開催なのかと一時は気を揉みましたが、出航時間には雨も止み無事に実施する事ができ、安堵しました。

大棧橋を午後7時40分に出航、横浜港からベイブリッジ周辺を一周して9時30分に帰港。老若男女71名が中華バイキングとビールやワインに舌鼓、各々楽しい時間を堪能しました。

船上デッキから観るみなとみらい地区周辺の夜景は、風情があり心癒されました。

参加された子供達にも夏休み最



初のイベントとして楽しい思い出になったと思います。

宅建業者講習で熱心に学ぶ



平成24年度の宅建業者講習が7月12日(木)、県立音楽堂で開かれ、山井委員長の開会の挨拶、秋山本部長の主催者挨拶から始まり、当面する課題を熱心に学んだ。

まず、「宅建業を巡る諸課題～免許、紛争等」をテーマに、県の建設業課担当者から説明があった。この中で、最近増えているインターネット広告をする際の注意点が指摘され、昨年度の違反行為なども報告された。

次に「不動産売買トラブルと実務上の留意点」について、(財)不動産適正取引推進機構の上席主任研究員の村川隆生氏が分かりやすく解説した。トラブル事例としては、仲介手数料の支払い拒否、風呂釜の故障と費用負担などをめぐる事例が紹介され、参加者の関心を集めた。

広がる脱原発の動き 増えるデモ参加者



原発に依存しない社会への転換を求める動きが活発化してきた。脱原発を訴えて毎週金曜日に首相官邸前で抗議行動を繰り広げる「首都圏反原発連合」のデモ参加者が増え、政権与党を中心に政界の危機感も高まっている。関西電力大飯原発（福島県）の稼働停止と脱原発を要求するデモ参加者たちは今後、どのような広がりを見せるのか。

背景に有数の地震国

大飯原発再稼働によって関電管内の電力は今夏、ぎりぎり確保された。関電の原発依存比率は約50%と高い。東電が約25%であることを見ても、関電の突出ぶりが分かるというもの。

野田政権は夏本番の直前になって、再稼働方針を打ち出したが、そのことが原発国ニッポンを見直す機運を一気に盛り上げたとも言える。

東電も運転停止中の柏崎刈場原発（新潟県）を2013年度から順次再稼働させる姿勢を示すなど、再稼働の動きが加速する中で、脱原発の動きは広がりを見せてきた。

日本列島が世界有数の地震国であることも脱原発を後押しする要因になっている。断層の一部が原発の敷地内を走っている可能性がある、とされる大飯原発と志賀原発（石川県）。現地調査の結果、活断層が確認されれば、廃炉の可能性もある。原発の耐震設計審査指針は活断層の上に原発を立てることを禁じているからだ。

ところが、現地調査を行っても活断層であるかどうかの判断材料がそろわない事態が予測されるなど、さまざまな憶測が飛び交っている。原子力安全・保安院は全原発の再点検を実施中だが、説得力のある点検結果を果たして示せるか。

通用しない「想定外」

東日本大震災で国民の多くが東電福島第一原発事故の恐ろしさを目の当たりにし、原発の危険性を痛感した。もはや、「想定外」という言い訳が通用しな

くなるほど、国民の原発不信は定着してしまった。

7月16日に東京・代々木公園で開かれた「さよなら原発10万人集会」は、原発に反対する人々の波で埋まった。作家の大江健三郎、瀬戸内寂聴尼さんらが呼び掛け人となり、停止した原発の再稼働反対、建設中の原発計画中止、「もんじゅ」と再処理工場の廃棄、持続可能な自然エネルギーへの転換などを政府に要請した。

「原発は嫌だ」と感じている人が8割以上に上ると指摘し、いのちと健康を犠牲にする経済などあり得ない、と断じた。インターネットで反対集会への参加を呼び掛け、投稿サイトのツイッターやフェイスブックなどで同調を求める。

毎週金曜日夜の国会デモの参加者は7月29日、主催者発表で20万人、警視庁調べで1万数千人に膨れあがった。車道に人波があふれ、さながら解放区の様相を呈した。

これに先立つ20日夕のデモには、鳩山由紀夫元首相も参加した。が、民主党内からは「党内で政策の実現を」との声が出て、失笑を買う一幕も。

首相、反原発団体と面会

脱原発デモの拡大に危機感を強める野田首相は、首都圏反原発連合の代表メンバーらと面会する方向に傾いた。再稼働の経緯、安全確保策を説明し、再生可能エネルギーの取り組みなどを伝えるつもりだったが、周辺の慎重論もあって、8月22日になってようやく実現した。

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基のうち大飯原発を除くすべての原発がストップしたまま。

新エネルギー・環境戦略を議論し、意見の変化を探る政府の「討論型世論調査」によると、2030年の原発比率は0%、15%、20～25%の3案のうち約7割が0%案を支持したという。一方、必要性を訴える中には「無理やりゼロにすれば、火力発電を増やすしかなく、海外から足元を見られた値段で資源を買うことになる」との声もあった。

地震予知は どこまで可能か



文部科学省の公式見解では「南関東でM7クラスの地震が発生する確率は30年以内に70%」。南関東でM7クラスの地震を起こすと言われている地震は、前述の東京湾北部地震などのほか全部で18の候補があるという。これまでM7クラスの地震は、東京や神奈川などの南関東で平均28.3年に一度起きている。直近では、1987年の千葉県東方沖地震がこれに当たる。今後、その正確な予知ができれば多くの被害を防ぐことができるだろう、と日々研究が進められている。

地震は地下における急激な断層運動によって起こる。地球の表面はいくつかのプレートに分かれており、盛んに動くプレートの相対運動の結果として発生する急激な断層運動が地震なのだ。過去の研究で、小さな地震の発生回数と大規模な地震の発生回数には相関があることがわかっている。東日本大震災を引き起こした東北地方太平洋沖地震発生前の半年間に起きた地震の数は47回。ところが、大地震発生後は343回に膨れ上がった。

地震は大きく2つのグループに分類される。プレート境界で起こるいわゆるプレート間地震(震源の深さ70km程度まで)と、もう1つはプレート内部で起こるプレート内地震。プレート内地震はさらに内陸型地震(深さ30km程度まで)と、深さ670kmにも及ぶ深発地震に分類されている。

つまり地震は、限界を超えたプレートが跳ね上がった時に起きる「海溝型(海洋型)地震」、内陸部の活断層やプレート内部の活動によって起きる「直下型地震」があるということだ。日本列島は、北米プレート、ユーラシアプレート、太平洋プレート、フィリピン海プレートに乗っている。つまり、日本のどこにいても地震に襲われる危険性がある。前もって地震予知ができれば、被害を大きく減らすことができると期待されている。

地核変動による予知

遠く離れた2つの地点間の距離の変化や、岩盤の

形の変化と「傾き」の変化も地中深くに設置された傾斜計を使い調べている。長期間実施し続け、地震の前ぶれの変化を見つけだそうという方法だ。

地震活動による予知

過去の地震の記録から、将来起こる危険が高い地域を見つける方法。大きな地震の数日前に起こる「前震」を地震の前ぶれとして察知するという方法もある。ただ、前震のない地震も多く、前震による予知は難しいとも言われている。

地震が起こる前には様々な物理化学的現象が現れると考えられている。地域の地震活動が変化したり、地殻変動の異常(潮位が下がるという事で判明も)が現れることがある。また、電磁気学的変化や地球化学的变化が現れることもある。さらに、発光現象や地鳴り、動物の異常行動といったいわゆる宏観異常現象なども広く知られている。

宏観異常現象による予知も

宏観異常現象の存在に対しては、現在、明証性が得られていないものの、完全に否定する結果も得られていないので、現在、宏観異常現象の定量的検証を進めるべく、動物異常行動のうち比較的研究の進んでいると思われるナマズの行動に着目し研究が進められている。

しかし、現時点では地震予知を正確に行うのは不可能に近いといわれている。過去の経験則や、地下でのプレートの動きの変化を観測し、不確実性をはらんだ確率を出すのが精一杯というのだ。ただ、阪神・淡路大震災を引き起こした兵庫県南部地震以降、日本の地震観測網は格段に高精度化して、世界トップの規模を誇っている。さらに、東日本大震災を受けて、日本海溝など、これまで高精度な地震観測を行なっていなかったエリアへも観測網が拡充された。いままで以上に、地震の観測精度が高まり、発生のメカニズムが明らかになっていくことで、予知研究が進むことが望まれる。

(参考：東京大学地震研究所地震予知センター)

どうすれば抜け出せるのか 借金大国日本

財務省によると、日本は債務残高(中央政府・地方政府・社会保障基金を合わせたもの)の国際比較(対GDP比)が、主要先進国の中で突出して多いことがわかる。1999年にはイタリアを追い越し、2011年には対GDP比で212.7%までになっている。また、他諸国の債務残高はほぼ横ばいなのに対し、日本のみが右肩上がりによってどんどん増やしているのが現状だ。

借金で賄う歳出費用

平成23年度の一般会計予算(2次補正後)では、税金による収入(租税及び印紙収入)は、94.7兆円の予算のうち約41兆円、43.2%を賄うに過ぎない。いわゆる「埋蔵金」の活用など税外収入が10.0%あるにしても歳出を賄うには、公債金収入、つまり借金が44.3兆円、46.8%も必要になるというのが、今の収支の現実だ。「危機的状況」だと言われ続けてずいぶんになるが、景気は停滞し、給料も思うように上がらない。今までは何となく無事に過ごしてきたように見えるが、ここに来て、ギリシャなどの欧州財政危機のニュースが流れるようになり、「日本は本当に大丈夫なのか？」と危機感が漂い始めた。

国債大量発行で借金は膨らむ一方

こんな状況の中、政府は2012年2月17日、「社会保障・税一体改革大綱」を発表した。別名「増税大綱」と言われるように、「税制抜本改革」という名の増税項目が目立つ内容のものだ。現在5%の消費税率が2014年4月には8%、2015年10月には10%へ。この増税案に対する政府の議論は今も沸騰している。所得税控除と手当給付を組み合わせる形で、一定額を控除するという低所得者のための「給付付き税額控除」制度が設けられたものの、家計への影響は大きく、国民の生活に、景気に、非常に大きな影響を与えるだけに大論争は必至だ。

日本政府が国債の大量増発によって、借金を増やしていった一方で、借金大国の原因のひとつに国民が払うべき税金を滞納していることもある。2010年

度の国民年金保険料未納率は40.7%と過去最高になった。国税・地方税・国民健康保険料の滞納は総額で5兆5000億円を超え、何と1年間の消費税2%分もの滞納があるのだ。さらに、税収がない生活保護受給者も過去最高の209万人を突破している。これから増税が実施されれば、公共料金を払いきれず滞納する人が急増するのではないかと懸念される。現在、定期収入もあって余裕もあるのに「貧者」を装い、給食費、保育料や授業料、病院の治療費などを払わないという例もある。

対策は2つ 借金を返す・赤字を生まない

現在の日本は国内総生産(GDP)の2倍、1000兆円にも及ぶ借金は、先進国の間では断トツの財政悪化国だ。国内にお金が残っているのに、借金しても大丈夫といった声もあるが、いつまでも放置しておいて良いはずはない。対策は2つ。借金を返すことと、これ以上赤字を生まないことだ。

今も収入の倍ほど出費がある。大きいのは社会保障関連費。年金や医療、介護、雇用、生活保護などの国民の生活を守る費用だ。一方、その財源の一つであるGDPに対する租税負担率は先進国の中で31番目。要するに日本は「まあまあの社会保障を提供しているにもかかわらず、そのための費用をちゃんと集めていない」状態なのだ。足りない費用は借金となって積み重なっていくのは当然といえば当然なのだ。まず、このところをなんとかしないと日本は永遠に借金から抜け出せないのではないかと懸念される。

かながわ 名所紀行

大山



信仰の山を登り、豆腐料理も

相模の霊峰・大山（標高1252m）は、「雨降山」とも呼ばれる。山野の幸をつかさどる水の神、山の神、海洋の守り神、大漁の神が宿る山として、太古の昔から信仰を集めてきた。

美しいピラミッド型の山容は地元伊勢原を代表する景観、シンボルだ。丹沢大山国定公園でもある。

かつて、関東一円の街道は大山に通じる、と言われるほどにぎわった。各地に残る大山街道が往時の人気ぶりを物語る。大山信仰の講中が江戸をはじめ、各地に結成され、群れを成して大山詣をした。特に夏山の例祭期間は、1日1万人の大群衆であふれたという記録があるという。

猛暑に見舞われた今夏、大山は7月末に山開き。阿夫利神社裏手の急階段から山頂に上る山門が開け放たれ、小中学生からシニアまで幅広い世代が山頂に挑んだ。

旧盆を控えた8月上旬には「盆山登山」と呼ばれる伝統行事を開催。地元の青少年団体や子ども会など4団体が主催し、チョウチンを下げて山頂まで先祖の霊を迎えに行く。夜中の11時半過ぎに登山を開始し、途中で休憩しながら翌朝4時ごろ山頂に着くというハードな登山だ。今年で21回目になる。

実際に登ってみると、大山は石の階段が連続する難路だ。しかも山頂周辺

の冷気は強く、真夏といえども震え上がるほどの寒さが襲ってくる。

平日の猛暑日、バスの終点から大山参りをスタートした。土産物店や旅館が軒を並べる階段の「こま参道」を、汗をかきながら登る。夏休み中とあって、子どもや家族連れの姿が目立つが、みんな汗びしょり。参道には、名物の大山豆腐、キャラブキ、大山ごま、木工品や民芸品などを売る店が並ぶ。昔から変わらぬのどかな風景だ。

歩き始めて15分ほどでケーブルカー駅に着く。急斜面を6分で登り、終点の阿夫利神社駅に。秋の紅葉季には紅葉狩りを楽しむ人たちが満員になるほどの人気ぶり。

駅を降りてすぐの土産物店前を通り過ぎようとすると、呼び込みのおばさんが威勢のいい声を掛けてくる。これはもう芸ではないかと思わせるほど、けたたましく、執拗な客寄せの声は、隠れた大山名物のひとつかもしれない。

そこを過ぎて、石段を登りきったと

ころに大山阿夫利神社がある。地元では下社の名で親しまれている。ご祭神は大山神、大雷神、たかおかみの神の3神。眼下に雄大な相模平野が広がる。相模湾にぽっかり浮かぶ江ノ島や三浦半島がかすんで見える。空気が澄んでいる時は、山頂から房総半島や東京都心の高層ビル群も望める。関八州の展望台と呼ばれたゆえんだ。

神社に向かって右側に大山名水が湧き出る祠がある。その水を汲んで身を清め、お神酒をいただいた。

神社左側奥の山門から先が大山登山の本番となる。山頂まで2時間余。脚に自信がないため、ここでUターンした。

帰路はケーブルカー中間駅の大山寺駅で途中下車。大山寺は関東三十六不動の一番札所で、不動明王、二童子像は国の重要文化財に指定されている。開基は755年という古刹だ。

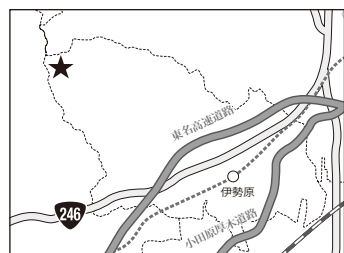
大山寺から15分も下ればケーブルカーの始発駅に戻る。往復2時間をかけて、再び「こま参道」に。ちょうど昼食時。沿道の店で名物の豆腐料理を楽しんだ。

◆アクセス

◎小田急線伊勢原駅北口から神奈中バス「大山ケーブル」行き終点下車。

◆主な催し

筒粥祭(1月7日) / 大山登山マラソン(3月第2日曜日) / 春季大祭(4月5日～20日) / 大祓祭(6月30日) / 夏季大祭(7月27日～8月18日) / 秋季大祭(8月27～28日) / 薪能(10月上旬) / 新嘗祭(11月23日) / 除夜祭(12月31日)



京浜港、早くも正念場 揺らぐ官民の連携 横浜港運協会が懸念を表明



国の港湾強化施策「国際コンテナ戦略港湾」に選ばれた京浜港（東京港、川崎港、横浜港）が、早くも正念場を迎えている。横浜港の港湾運送事業者約250社が集う横浜港運協会は、国による支援の手薄さを問題視。「国家による戦略の策定が欠落している」と懸念を表明した。アジアの成長を積極的に取り込むために欠かせない官民の連携が、揺らぎ始めている。

本当に戦略的なのか

このほど開かれた横浜港運協会の拡大理事会。横浜港運協会（横浜市中区）の会議室は会員企業の代表らで埋まった。国土交通省関東地方整備局などの幹部も来賓として招かれた。

議題は戦略港湾の経過報告。冒頭から「本当に戦略的なのか」という協会サイドの指摘から始まった。韓国・釜山港と争う国際港湾を目指すならば「国が戦略を定め、港湾を指定した上で重点的な投資をするべきではないか」。戦略を決める前にまず公募して競わせた今回の手法は問題だったとの趣旨だ。

その上で戦略港湾への国家の関

わりが不明確との指摘も。例えば岸壁などを作る際の国の直轄事業では国の負担金は通常66・7%だが、戦略港湾は70%とわずかに3・3%しか増えていない。「重点的な投資とはほど遠い」として「竹やり程度では戦えない」との訴えが続いた。

国交相が4人も交代

港運関係者から懸念が相次ぐ背景には「戦略港湾」となっても成長を実感できない現実がある。

協会の藤木幸夫会長は拡大理事会で「横浜港が従来と同じように大勢の人が働いて、家族を養い雇用を守る。それを続けていくにはどうすればいいか。難しい課題になった時に前原（誠司）国土交通相（当時）さんと出会った」とし「戦略港湾として横浜港をハブ（拠点）港にしてみたい」と思ったと明かした。

戦略港湾構想を2009年10月に最初に打ち上げた前原誠司氏（現在は民主党政調会長）から国交相は4人も交代した。藤木会長は「民主党ではなく、これでは民主アバウト。これが政府なのか」。交代に次ぐ交代の果てに支援制度が骨抜きにされてきたとみる。

実現ほど遠いハブ空港

京浜港のコンテナ取扱個数は08年のリーマン・ショックの影響で大きく減少した。東日本大震災の影響も加わり、11年はリーマン前の700万個（20フィートコンテナ換算）の水準にようやく戻った。京浜港が15年に掲げる目標は1050万個（20フィートコンテナ換算）。4年間、毎年75万個を増やし続けなければ達成しない計算だが、横浜港港務局は「目標を変更しない」と強気の姿勢だ。下方修正すれば、その時点で釜山港に対峙（たいじ）する日本のハブ港の実現が遠のくためだ。

横浜港では国内外の他港からの利用転換を促すため、横浜港に集荷した船会社などに補助制度を打ち出している。「横浜港を通過したことを示す書類を申請すれば補助金が見られる。目標を達成するため、結果的に書類上の帳尻合わせにならないか」。ある船会社幹部は、補助金目当ての通過が相次ぎ、本来の需要とはかけ離れた見せかけの数字が積み上げられることを危惧した。

（神奈川新聞から）

神奈川あんしんすまい保証制度が スタートしました

社団法人かながわ住まい・まちづくり協会

社団法人かながわ住まい・まちづくり協会(以下、「まち協」)では、平成13年度に高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度(平成23年10月に法改正により制度廃止)の登録機関として業務を開始して以来、県内各市から受託して「高齢者すまい探し相談会」の開催や、神奈川新聞社と連携した「新聞配達による高齢者の見守り事業」を実施するなど、高齢者や障害者の賃貸住宅への入居支援に関する事業を推進してきました。

しかし、独居高齢者の孤独死の問題がマスコミなどに取り上げられているように、貸主や不動産店としても、依然として、高齢者の入居受入れに根強い不安があることは否めません。

そこでまち協は、こうした貸主や不動産店の不安や悩みを少しでも解消できることのみならず、入居者が安心して賃貸住宅で生活できるよう支えることを目的に、既に実施している新聞配達による見守りサービスを基本として、見守りから亡くなった場合の葬儀の実施、残存家財の片付けまでをセットにした保証サービス『神奈川あんしんすまい保証制度』をスタートさせました。概要は以下のとおりです。

制度の仕組み

制度利用者(入居者)が制度利用料を支払うことにより、「安否確認」「葬儀の実施」「残存家財の片付け」が実施されます。

制度利用可能な不動産店

全日本不動産協会、全国宅地建物取引業協会連合会、日本賃貸住宅管理協会の会員不動産店

サービスの内容と料金(入居者負担 ※消費税含む。なお、消費税は5%で計算しています。)

【基本プラン】

サービス内容	○新聞配達による見守り ○葬儀の実施 ○残存家財の片付け
契約期間	1年(更新可能)
ご契約時に必要な費用	25,205円 《内訳》サービス利用料(2ヶ月分前払い)+事務手数料
月々の費用	7,090円(新聞購読料含む 3ヶ月目以降)
更新時の費用(1年毎)	11,025円 ※事務手数料

【その他プラン(一例)・・・新聞配達ではなく、緊急通報装置等で見守りをする場合】

サービス内容	○緊急通報装置等による見守り ○葬儀の実施 ○残存家財の片付け
契約期間	1年(更新可能)
ご契約時に必要な費用	42,735円 《内訳》設備設置費+サービス利用料(2ヶ月分前払い)+事務手数料
月々の費用	7,980円(3ヶ月目以降)
更新時の費用(1年毎)	11,025円 ※事務手数料

制度利用の流れ



利用希望者があった場合や、貸主や不動産店が利用することが望ましいと判断した場合は、まち協へご連絡ください。後日(契約締結日等)に、契約様式や重要事項記載の様式を持参し、訪問させていただきます。なお、緊急通報装置等の機器設置が伴う場合は、住戸の調査(下見)もさせていただきます。

問合せ先 不明な点は、お気軽にご連絡ください。担当者が個別にご説明にお伺いします。

社団法人かながわ住まい・まちづくり協会 (横浜市中区太田町2-22 神奈川県建設会館4階)

TEL. 045-664-6896 FAX. 045-664-9359

平成24年7月～8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
H24.7	(1)28242	パートナーズ(株)	小田原市国府津2521-1-1階 C号室	0465-20-9880	平塚支部
	(1)28240	(株)わんにゃんサポート	川崎市多摩区登戸2559-10	044-819-7401	川崎支部
	(1)28247	(株)F & C	横浜市神奈川区台町12-1 グリーンンテラス横浜201	045-620-7530	横浜支部
	(1)28248	(同)アーチ・アンド・ドリーム	横浜市神奈川区鶴屋町2-23-2 T S プラザビル4 階	045-548-6009	横浜支部
	(1)28246	アイエム(株)	藤沢市辻堂新町1-2-23 プリメロ湘南504	0466-37-0511	湘南支部
	(1)28256	(株)さくらスタイル	横浜市港北区高田西1-6-3	045-593-6692	横浜支部
	(1)28168	セオリー・コーポレーション(株)	横浜市西区浅間町1-14-1	045-313-2223	横浜支部
H24.8	(1)28254	(株)ファーロ・ライフ	相模原市南区相模大野9-20-15-2F	042-766-9994	相模原支部
	(1)28259	(株)山田建設	横浜市戸塚区吉田町147	045-871-1155	横浜支部
	(1)28265	(株)藤商事	横浜市中区住吉町3-36 住吉ビル2 階	045-641-1617	横浜支部

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。

申請書は支部事務局にございます

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

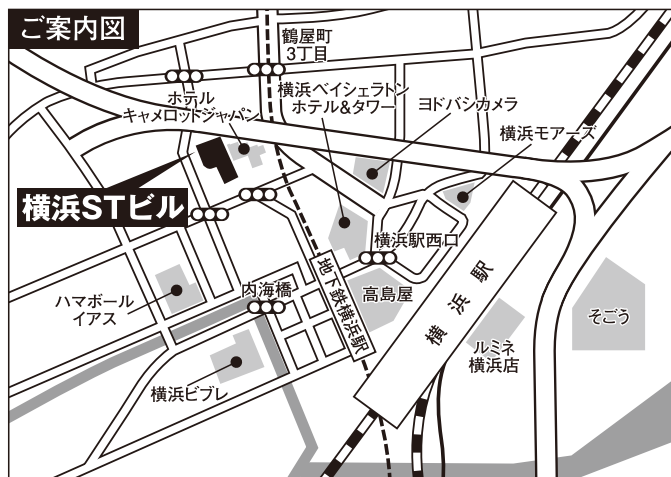
★支部事務局でお申し込み いただけます

〒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

※支部申し込みは、各支部にお問い合わせください



計画的に返済できる、低金利時代の賢い選択!

おかげさまで **60** 年 さらに身近なろうきんへ

〈中央ろうきん〉の 全日不動産ローン

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!

※全日不動産ローンは、(社)全日本不動産協会神奈川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8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 2.85%	年 1.20%	年 1.50%
	10年	年 3.05%	年 1.40%	年 1.70%
	20年	年 3.80%	年 2.15%	年 2.45%
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 3.90%	年 2.25%	—
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、別途で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ない機種、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

全日かなかわ

Sep.2012

9月号

No.112

2012(平成24)年9月20日発行(奇数月の20日発行)
第15巻第3号(通巻112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。