

全日



かながわ

1 Jan.2013
No.114
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
2013(平成25)年1月20日発行
第15巻第35号(通巻114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

「いのち輝くマグネット神奈川」の 実現に向けて

NEWS COLUMN

経済再生と復興急ぐ

自民、参院選にらみ柔軟姿勢





黒岩祐治神奈川県知事へ新年の挨拶をする秋山本部長=㊟(平成25年1月8日)

全日 かながわ

1 Jan.2013 No.114 月号

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

2013(平成25)年1月20日発行(奇数月の20日発行)
第15巻第35号(通巻114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 黒岩祐治神奈川県知事 新春特別寄稿
「いのち輝くマグネット神奈川」の実現に向けて

02 全日かながわ 多士済済
●総力を結集して課題克服を
——本部長 秋山始

●新時代への第一歩を、組織変革も
——特別寄稿 兵庫県本部長 南村忠敬

TOPICS

04 ●横浜駅西口地下街の大規模改装へ——ほか

NEWS COLUMN

06 経済再生と復興急ぐ
自民、参院選にらみ柔軟姿勢

07 不動産取引とSNS ②

不動産取引 一問一答

08 仲介手数料(媒介報酬)をめぐるトラブルと実務上の留意点

09 定期借地権付きマンションの現状と課題

10 支部通信——横浜・横須賀・川崎・湘南・県央・相模原

12 経済の活性化を目指す
相続税の課税強化と贈与税の緩和策を検討

13 かながわ名所紀行 ——江の島——

14 街の話題——TownNews

15 県からのお知らせ

16 新入会員名簿／県本部からのお知らせ

17 宅建主任者法定講習のご案内

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 ——座間の大風——

約1トで100畳の大きさの「座間の大風」。例年、5月4、5日の両日、相模川河川敷の相模川グラウンドで約200人の引き手によって掲げられます。200年の伝統を誇り「まつり50選」にも選定されています。

「いのち輝くマグネット神奈川」の 実現に向けて

明けましておめでとうございます。

新しい年が皆様にとって幸多きものとなりますよう、心からお祈り申し上げます。皆様には、それぞれ新たな抱負や願いを胸に新春をお迎えになったことと存じます。私も、県政運営に全力を挙げていく決意を新たにしております。

昨年は、私が掲げた「いのち輝くマグネット神奈川」の実現のために、総合計画「かながわグランドデザイン」をお示しし、その実現に向け、総力を挙げて取り組んできました。「ビッグレスキューかながわ」「医療のグランドデザイン」「いのちの授業」など、全国の先駆けとなる新たな政策「神奈川モデル」にも圧倒的なスピード感を持って取り組んできました。今年も、こうした取り組みを積極的に展開していきます。

特に今年は、「健康寿命」を延ばす取り組みを積極的に進めていきます。県では、高齢化が全国平均を上回るスピードで進むと予想されています。そこで、ここ神奈川で、この問題を解決するモデルをつくりたいと考えています。みんなが長生きしてよかったと思える明るい神奈川を実現するには「健康寿命」を延ばすことが重要です。そして、その鍵を握るのは「食」です。私はかねてから「医食同源」に、食材を育てる「農」を取り込んだ「医食農同源」という健康観を提唱してきました。地産地消をはじめ食材の効能を生かす食のあり方など、病気にならない体をつくる取り組みを進めていきます。

将来の展望を開き、活力ある地域を築いていくためには、経済のエンジンを回すことも不可欠です。

これまで、太陽光発電の普及に向けて、「かながわソーラーバンクシステム」をスタートさせたほか、全国に先駆けて県有施設で「屋根貸し」方式による発電事業を開始しました。まさに神奈川がエネルギー革命に火をつけ、この取り組みは全国に広がっています。そして、新たに1月を「かながわソーラー月間」と位置付け、「かながわソーラーフェア」

などの開催や販売店等と連携した一斉キャンペーンに取り組み、この動きを加速させていきます。

また、「京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区」において、グローバル企業による革新的な医薬品や医療機器の開発・製造と健康関連産業の創出を図り、国際競争力の向上に取り組んでいきます。

併せて、さがみ縦貫道路沿線地域等において、福祉・防災などさまざまな生活支援ロボットの実用化を促進し、関連産業の一大集積地形成を目指していきます。さがみ縦貫道路等の自動車専用道路が着実に開通できるよう、整備促進を図るとともに、インターチェンジへの接続道路などの整備についても、積極的に取り組んでいきます。

私は、活力ある商店街などを訪れる現場訪問や対話の広場を通じて、次代を担う若い人たちや、地域の個性と魅力を生かし、地域を活性化しようとする人々の底力を感じています。そうした県民の皆様の持つ力を生かしながら、横浜・鎌倉・箱根に次ぐ第4の観光の核づくりを進めるため、民間資本を誘引するような魅力的な提案を募集しています。昨年、その第1号として三浦地域の構想を認定しました。

また、地域の活性化や周遊性を高めるためには交通ネットワーク整備が重要であることから、道路網の整備についても、着実に進めていきます。

今後もこうした地域を活性化する取り組みを支援していきます。

「いのち輝く」明るい神奈川の未来を描けるよう、これからも斬新な施策を展開していきます。引き続き皆様のお力添えをお願いします。



2013年元旦

神奈川県知事

黒岩 祐治

総力を結集して課題克服を

(社)全日本不動産協会神奈川県本部 本部長 秋山 始



新年あけましておめでとうございます。

神奈川県1830人の会員の皆様に遍く良い年であります様
 祈念申し上げます。

さて、年頭に際し、就任初年度、昨一年間を総括し、今
 後の指針にできればと思います。

第一の目標に掲げたのはICT（情報通信技術）の活用
 推進でした。事業の実行には当然予算が必要です。この予
 算策定の段階で深刻な財政不安状態に陥っているのではな
 いかと懸念されました。就任したのが1月、短時間で決断し
 なければなりません。

幸い昨年末の当本部移転の際、教育研修充実の目的で研
 修室の確保はできているので問題の一つはクリア。応急処
 置として急ぎ事業の見直しを計り、不可能を可能にする為
 の事業費削減を行い、期限ぎりぎりの理事会で、事業計画
 案、収支予算案の承認を頂いた。条件として財政がここに
 至った原因説明をすることになったのは止むを得ないと考
 えます。

ICTの利用は業務などの効率化を図る上で欠くことが
 出来ないばかりでなく（現実にお客様の方がICT化の先
 をいっている。）我々が仕事を展開する上で、重要且つ便利
 で膨大な情報が簡単に入手、選別できる必要不可欠な手段
 です。利用の有無で業者間で大きな格差が出始めています。
 会員にとって喫緊の課題です。そこで事業は展開しつつ、
 原因説明をすべく、総会で承認頂いた特別委員会を立ち上
 げ、「財政健全化のための予算編成の在り方」を諮問、一任
 された人選は過去の財政に関与していない若い人を中心に
 選抜し、精査を任せました。

並行してICT研修は6月、研修室にノートパソコン30
 台を配置し、LAN接続を完了させ環境が整いました。当
 本部並びに当本部の会員・役員の皆様には、全国のトップ
 を走って頂くべく、研修の充実を図り、実務への利用促進
 を進めています。

現在、当本部では、全役員との間で会議等に関する情報
 の相互連絡を、また支部・本部から会員への情報提供は事務
 局によりタイムリーに更新されるHPからICTを利用し
 行っており、効率化も進んでいます。これらはそのまま総
 本部、他都府県本部にも当てはまり、特に総本部では大き
 な成果が期待できます。

精査を任された彼等は非常に優秀でスピーディにデー
 タを収集・分析、討議を重ね、9月13日に「今後の運営に対

する提言」も添えた答申を受けました。

その中で今年度末の予測では深刻とまでは至っておらず、
 同様に努力が必要という状況であることが数値とともに確
 認できました。即刻、答申も参考に更なる推進を盛り込ん
 だ平成25年度の事業方針素案を策定し、これも新たに設置
 した県本部運営会議で検討・方向付を行い、財政の安定化
 へ「入りを図って出づるを制す」をモットーに新たな事業
 展開案作成がスタートしました。

此度の経験で、県本部役員、事務局員が危機意識共有の
 下、事態打開の為に協力し合い、積極的に様々にチャレン
 ジし、ベクトルを合致させることが出来たという想定外の大
 きな収穫も得られました。

例えば「入り」を少しでも多くする為に「宅建主任者法
 定講習」の受講者増に向け、会員の皆様のご協力の下、役
 員が一丸となって本気で活動し、事務局も受講希望者の利
 便性を考慮して、各支部での受付を即刻開始するなどの改
 善で受講者が倍増、おかげで収入も増えました。このような
 協力と活動をもっと積極的に推進して財政不安を払拭し、
 盤石な県本部として次世代に引き継ぎたいものです。

三番目の目標の「宅建取引主任者」の名称を「宅建取引
 士」にする件は、総本部日政連幹事会で「宅地建物取引士」
 に改正を求める請願書を提出することが決定されました。
 書類が整い、提出するばかりになった12月16日に総選挙、
 政権交代が決定したので、書類は新たな衆議院議長宛に訂
 正する必要が生じたのは笑えぬハプニングでした。これは
 私の力でなしえたことではなく、多くの同感の仲間がいて
 機が熟しての結果だと思えます。

長期計画を策定すると、新入会員減は避けられません。
 人口減、高齢化、消費増税、格差の拡大、不動産ユーザー
 である中間層の減少、インターネットの更なる進化で仲介な
 しの直販等と厳しい事態も予想されます。協会がこれから
 も活発に活動するためには、日本国家同様座してはいけま
 せん。明確な目的意識を持つリーダーの下、徹底的に無駄を
 省き、入会費以外の収入源を確保しなければならず、勿論
 一人で出来る訳でもありません。協会全体、会員、役員、
 事務局、理事の皆様が意識を共有して総力を結集し取り組
 まなければなりません。ぜひ一緒に頑張りましょう。

末筆ながら親愛なる会員の皆様のご健勝とご盛業を重ね
 て祈念申し上げます。

新時代への第一歩を、組織変革も

特別寄稿

(社)全日本不動産協会 流通推進委員会副委員長
 (社)全日本不動産協会 兵庫県本部本部長
 (公社)不動産保証協会 兵庫県本部本部長

南村 忠敬



神奈川県本部会員の皆様、新年あけましておめでとうございます。

私は、社団法人全日本不動産協会兵庫県本部、公益社団法人不動産保証協会兵庫県本部の本部長を拝命しております南村忠敬と申します。ご縁あって、本誌に年頭のご挨拶を寄稿させて頂く光栄に感謝申し上げます。

当兵庫県本部は、昭和27年の総本部創立以来同じ60年の歴史を歩み、今日を迎えております。現在では、総会員数921社（平成24年11月末）、全日本不動産協会の中堅本部として成長を遂げて参りました。

特に、業界の近代化、高度情報化が叫ばれる平成の時代に入り、指定流通機構の設立や会員事業のIT化推進に力を発揮し、先見の目を持って時代の変遷に立ち向かってきたことは、神奈川県本部に通ずるところがあります。

さて、昨年、10月18日より新ゼネットシステムが全面改修を終えて無事にスタート致しました。私自身、平成11年より近畿流通センターの運営委員として協会の流通事業に関与し、その後、関東流通センター企画システム委員会において初代ゼネットシステムを立ち上げられたときも、全日会員支援システムと位置付けたゼネットの仕組みに感銘を受けたことを懐かしく思い出します。あれから10年の年月が流れ、ご承知のとおり我が国においてもインターネットの爆発的な普及と、関連技術や環境の発達には、追い付いていけないほどの進歩を体感してきました。その間、近畿流通センターでは情報システム部会（現システムソリューション事業部）や、総本部においては流通推進委員会の委員を連続して務めさせて頂き、ゼネットシステムと共に歩んできた10年でした。

今般、新ゼネットシステムをリリースするにあたり少し裏話をさせて頂きますと、旧システムの運営に携わらせて頂いたころ（6、7年ほど前になりますが）、当時の年間事業費が思うように予算化されず、ランニングコストを除いて約500万円という緊縮予算の中で維持してきたこともありました。これでは会員からの要望や、時代の趨勢には全く対応できず、自ずと利用されないシステムへと繋がり、当時は画期的であったワンダータ・マルチユースの利点もレインズや不動産ジャパンへの連動が限界で、宝の持ち腐れになっていると悩む毎日でした。平成22年に入り、旧システムを支えて来た各種のサーバー機やソフトウェアに経年劣化と陳腐化が目立ってきたことを契機として、総本部流通推進委員会で新ゼネット構想を起案し、委員会にてRFP（提案依頼書）を作成のうえ、複数のシステムベンダーに対して企画を求めていた頃、本会の公益社団法人認定取得に関して流通事業全般を公益事業として位置付ける案が急浮上し、当

然にゼネットシステムもそこに包括されることとなりました。

そこで、RFPを見直し、当初から会員支援システムとして企画していたシステム構成を一般ユーザーに向けた公益システムとして修正する作業に取り掛からねばならず、不動産物件情報発信ツールであるゼネットの公益化をどう実装するのか、考える日々が続きました。

その結果、単に会員の事業の為の物件登録公開システムではなく、一般ユーザーが安心して安全に取引を行って頂けるサイトの位置付けを獲得する為、都道府県独自項目設定機能や検索エンジンレンタル機能を装備して行政庁や地方公共団体が進める住宅施策に直結した利用を可能とし、又、災害時対応物件登録抽出機能やパブリックコメント集積提供機能及び、物件情報のみならず、会員の人となりや有益な情報として発信する「全日不動産ナビ」との連動など、一般国民と行政の間に立つ新しい物件公開サイトとして誕生させたのが「新ゼネットシステム」です。今後は、各種コンテンツの有効利用に対する研修や助言も含め、会員の皆様が率先して利用頂けるよう委員会としても努力して行きますので、どうかシステムの仕組みと目的をご理解頂き、長きに亘ってご支援を期待するところです。

又、今後の流通業務全般においては、我々中小零細企業の多い業界に追い風となる政策提案と、新しい事業となる分野に積極的な展開が必要です。その一つがインスペクション（建物調査）に代表される不動産関連分野の事業化です。仲介業務、賃貸、管理、売買という大きな業務スキームの間隙を埋める事業は、この業界の独占事業として確立させなければならないと考えています。先の金融商品取引法は、不動産の証券化に係るスキームを金融業界に奪われたことはお気づきでしたか？更に、我々の業界が流通業務の中で奪い合う市場規模は約4兆円ですが、その80%が大手企業関連のシェアであり、残り20%を全国12万社余りで競っているのですから、会員の収益は伸びるどころか、先細りは自明です。如何にこの現況を乗り切るかではなく、これからの業界はどうあるべきかを考え、即実践に活かさなければ宅建業者の未来はありません。

今年は名実共に公益法人としてのスタートです。公益法人であればその力を発揮し、行政や国をも動かしていく提言力が必要です。その為には、組織も大きな変革を余儀なくされると考えています。新しい業界への一歩を踏み出すのは、今年を逃しては無いと強く感じています。

最後になりますが、歴史の上に新たな時を刻み、この業界を発展させていくためには、会員個々の一層の努力と自己研鑽は必須です。神奈川県本部の皆様におかれましては、どうぞこの一年、お身体ご自愛の上、精励されんことを期待申し上げます。

県内 横浜駅西口地下街の大規模改装へ

相鉄ホールディングス(HD)は2014年度をめぐり、横浜駅西口の地下街の大規模改装に着手する。対象は商業施設「ジョイナス」の地下1階部分と地下街「ザ・ダイヤモンド」で面積は約1万6000㎡。地下街に一体感を持たせることで集客力を高め、横浜駅東口などとの差別化を狙う。

両施設を運営する相鉄ビルマネジメントが改装に向けて検討を始めた。総事業費は概算で80億円前後になる見通しで、17年度をめぐりに完成を目指す。クイーンズ伊勢丹横浜店は対象外という。

ジョイナスは1973年の開業以来、ダイヤモンドは64年の開業以来の大規模改装となる。開業時期の違いから運営方針が異なっていたが、改装により地下街で統一したデザインを採用するなど一体感を持たせる。

県内 三崎に初のドーナツ店開業へ

マグロ水揚げ基地のお膝元として栄えた三浦市の三崎下町地区に、街への思いを込めたドーナツ店がオープンする。少子高齢化に人口減、経済の低迷と地区を取り巻く環境は厳しいが、地域活性化への願いからの開店だ。

中心となったのは、三崎港に臨む三崎銀座商店街でイタリアンス

タイルのカフェ「ミサキプレzzo」を開く藤沢宏光さん(53)。きっかけは、今年初めの老舗時計店の閉店だった。カフェから近く、店主には2年前の開店当初から世話になっており、「また一つ、三崎の灯が消えたような、さみしい気持ちだった」。

県内 11月の県内倒産、減少も先行き懸念

東京商工リサーチ横浜支店がまとめた2012年11月の県内企業倒産件数は、前年同月比16.7%減の50件となった。信用金庫など地域金融機関の支援効果で小・零細企業の倒産は減少するも、中小企業を取り巻く環境は厳しい状況が続いている。倒産の原因は、販売不振などによる「不況型」が80%。業

種別では建設業が14件と最も多かった。同支店は「山梨県の中央自動車道笹子トンネルの崩落事故の影響で、迂回^{うかい}などコストが増加し、中小運輸業者に影響が出る。大手メーカーの国内工場再編の影響が製造業にも出始めており、倒産は増加傾向で推移するだろう」と分析している。

県内 ダイエー跡地に埼玉のスーパー

平塚市宮松町のダイエー跡地に、埼玉県川越市に本社を置くスーパーマーケット「ヤオコー」(川野清巳社長)が進出することが、分かった。同社は、老朽化した現在の建物を取り壊し、鉄骨2階建て店舗(延べ床面積約6225㎡)を新築、営業を開始したいとしている。

ヤオコーは関東一円に119店舗を展開。県内では3店舗目(相模原に既存1店、計画1店)の進出になる。同社は「近隣住民の皆さんに生鮮食料品などを提供し、毎日の買い物をしていただきたい」としている。店内には数店のテナントが入るほか、地上と屋上に駐車場を設ける。

県内 ビル空調の省エネシステム販売強化

ビル総合保守・管理のハリマビシステム(横浜市神奈川区)は、オフィスビルの集中空調省エネシステムの販売を強化する。導入事例では、空調熱源費の80%以上削減を実現した。

冬場の電力需給や相次ぐ値上げの動きを受け、省エネへの関心は高い。同社は、節電と二酸化炭素の排出削減を前面に打ち出し、年間2億円の販売を目指す。

新潟県の電気設備業者から機器を調達して、設置・管理する。従来の集中空調は、夏季や冬季のピーク時に冷温水のきめ細かな流量調整が困難だった。

県内 県内有効求人倍率、前月と同率

神奈川県労働局が発表した2012年10月の県内有効求人倍率は、前月と同率0.59倍(季節調整値)、新規求人倍率は前月から0.05ポイント上昇の0.94倍(同)。県内雇用情勢について「水準としては依然として厳しい」と指摘、基調判断は「足元では弱い動き」と若干下げた。

新規求人数は、全産業で前年同月比16.0%増。サービス業(前年同月比27.2%増)、医療・福祉(同26.5%増)、情報通信業(同20.4%増)、建設業(同15.4%増)、卸売業・小売業(同14.6%増)、宿泊業・飲食サービス業(同12.4%増)、運輸業・郵便業(同0.1%増)だった。

県内

農業産出額、前年比 4.1億円増加

農林水産省の統計によると、2011年度の県内農業産出額は前年に比べて4.1億円増加の809億円だった。

内訳は、野菜が52.5%と最多を占め、次いで畜産が19.3%、果樹が13.7%、コメが5.3%となっており、関東農政局横浜地域センター担当者は、「春野菜は安値だったが、秋冬野菜が高値となったことが増加に貢献した」とみている。

産出額は1位が大根(80億円)で、以下、キャベツ(60億円)、牛乳(56億円)、ミカン(50億円)、豚肉(45億円)と続く。

一方で、ハウスの暖房に使う重油やトラクターに使うガソリンなどの価格が高騰した影響で、生産農業所得は231億円で前年に比べて6.1億円減少した。

県内

駅の券売機の代わりにATM設置

JR東日本や私鉄の駅で切符の自動券売機を撤去する動きが進んでいる。Suica(スイカ)やPASMO(パスモ)などICカード乗車券の普及に伴い、切符を買う人が少なくなっているためだ。一方で、撤去した後の空きスペースには、金融機関が現金自動預払機(ATM)を設けるなど、人通りが多いことに目を付けた有効活用も進みつつある。新たに開業した駅ビル「CIAL(シアル)鶴見」に直結するJR鶴見駅東口ではリニューアルした改札口近くの券売機コーナーに、横浜銀行とみずほ銀行のATMが並んで設置された。

横浜銀によると、ATMはコンビニエンスストアにある小ぶりのサイズのもの。キャッシュカードで入出金や振り込みなどができる。

県内

相鉄建設の石綿飛散防止剤、 国交大臣認定を取得

相鉄建設(横浜市神奈川区)は、同社のアスベスト(石綿)飛散防止剤「アクアフィックス」が国土交通大臣の認定を取得し、指定建築材料に指定されたと発表した。石綿繊維が互いに結合して安定するため、飛散防止効果が格段に向上したことが評価された。

アクアフィックスは独自のスプ

レーシステムにより霧状に散布することで、高い浸透性で石綿内部で固化する。石綿を除去する箇所がある室内全体を密閉する必要がないため、従来より作業効率が上がる。天井材の撤去や工事の既存設備の移動が不要なため、工期も短く済むメリットがある。併せて作業員の吸入リスクを大幅に低減できるという。

全国

貿易収支3年連続で 赤字の見通し

日本貿易会は、2013年度の貿易収支(通関ベース)が6兆7900億円の赤字と、3年連続で貿易赤字になるとの見通しを発表した。13年度後半には消費税増税前の駆け込み需要に対応した製品の輸入も増加するとみている。世界経済の回復で輸出拡大が期待される一方、原子力発電所の停止で、火力発電用の液化天然ガス(LNG)の輸入は高水準が続いており、貿易赤字からの脱却は容易ではなさそうだ。

12年度の貿易収支は6兆8300億円の赤字と予測。輸出が世界経済減速の影響で前年度比3.2%減の63兆1800億円となる一方、輸入は0.4%増の70兆100億円を見込む。

全国

ブルーバードの 車名に幕

日産自動車は、セダン「ブルーバード・シルフィ」を7年ぶりにフルモデルチェンジした新型「シルフィ」を発売。前身車種から53年続いた伝統の車名「ブルーバード」の歴史は幕を閉じた。

同車は、新型コンパクトカー「ノート」やコンパクトセダン「ラティオ」とともに日産の世界戦略を担う中核モデル。世界約120カ国で販売を計画しており、中国やタイではすでに販売されている。

新モデルでは、燃焼効率の良い新型エンジンを搭載し、燃費は15.6km/lと旧モデルから16%向上。価格は193万7250円から。

全国

JRAなど給与見直し要請 国家公務員より高額

政府は、国家公務員と比べて給与水準が高い日本中央競馬会(JRA)を含む5つの特殊法人などに対し、水準引き下げなどを求める方針を決めた。来年3月末をめどに具体的な見直し計画を報告するよう求めることにしている。

行政改革担当の岡田克也副総理が、閣議後の閣僚懇談会で、各法人

の所管閣僚に協力を要請した。

内閣官房によると、国家公務員を100とした場合の給与水準(ラスパイレス指数)は、JRAが138.8、沖縄振興開発金融公庫が136.4、沖縄科学技術大学院大学学園が128.6、日本政策金融公庫が126.0、日銀が122.5。

経済再生と復興急ぐ

自民、参院選にらみ柔軟姿勢

2013年の政治が動き出した。自民圧勝、

民主大敗で幕を閉じた総選挙は、さまざまな教訓を残した。迷走し続けた民主党に有権者は厳しい審判を下したが、自民は民主の敵失に助けられて大勝したという見方が強い。自民・公明党を軸とする安倍政権はデフレ脱却・経済再生、震災復興、1票の格差是正などの難問解決を迫られる。

失った票が自民を利したとも言える。

自民党神奈川県連の幹部が「民主が悪過ぎた。勝ったというより勝たせてもらった」と述べたように、「実体なき勝利」の側面は否めない。

衆院選で改選前議席を4分の1に減らし、現職閣僚が多数落選するなど、歴史的な敗北を喫した。解党的な出直しが求められる中、昨年暮の代表選で海江田万里氏が党代表に選ばれた。衆院選後、弁護士グループが全国の地裁・高裁に選挙無効の訴えを起こした。最高裁が違憲を突きつける可能性が出る中、通常国会

で衆院定数の削減と格差是正を図れるか、国会の姿勢が厳しく問われる。

今年7月には参院選が行われる。自公両党は衆院で3分の2と安定多数を制したが、参院は過半数に届かない。石破幹事長が丁寧、謙虚な国会運営を繰り返す背景には、ねじれ国会の再現を避け、野党の協力を期待するためだろう。数をバックに強引な手法をとれば、参院選で国民のしつべ返しを受けるはず。

そうならないためにも、自民は、今夏の参院選勝利を最優先するに違いない。

安倍晋三首相は昨年末の組閣で、麻生太郎元首相、谷垣禎一前代表らを入閣させ、オール自民党の布陣をしいた。女性閣僚2人を登用し、要の官房長官に菅義偉元総務相（神奈川2区）を、経済再生担当相に甘利明氏（神奈川13区）を据えた。さらに、野田聖子総務会長ら女性2人を党役員に起用した。

首相の要請に応える姿勢に転じ、国債買入れ基金を10兆円増額する方向になった。国債を保有する金融機関に日銀の力ネが回ることで、企業の設備投資や個人の住宅購入などを促す効果が期待されている。

物価目標は1月21日にも示される模様だが、カネがだぶついてインフレを急加速させるようでは困る。

大規模な財政出動により景気の底上げを狙う自公は、10兆円規模の補正予算を編成する。その根拠が不透明なため、ばらまき批判の声も上がっている。13年度予算編成が補正とどう連動してゆくの注視したい。

安倍首相は日米同盟の再構築などにも強い意欲を示す。TPP対応を含めて、オバマ米大統領との首脳会谈が注目される。（YS）

民主党政権の3年3カ月は、どれほどの意味があったのだろうか。2009年の衆院選で、華々しくマニフェスト（政権公約）を掲げて政権交代を果たしたものの、目玉政策は次々に棚上げされ、迷走を繰り返した。足の引っ張り合いや党内分裂騒ぎも果てしなかった。

さらに、米軍沖縄基地の移設や尖閣問題などで稚拙さを露呈した。日中、日韓関係もかつてないほど冷え切った。

衆院選で圧勝したとはいえ、比例区の得票数は惨敗した前回衆院選を下回った。投票率が10ポイント近く下がり、小党乱立で行き場を



衆院選後、弁護士グループが全国の地裁・高裁に選挙無効の訴えを起こした。最高裁が違憲を突きつける可能性が出る中、通常国会

安倍首相は日米同盟の再構築などにも強い意欲を示す。TPP対応を含めて、オバマ米大統領との首脳会谈が注目される。（YS）

フェイスブックの利用方法

前はSNS（ソーシャルネットワークサービス）の特徴を簡単に説明しました。今回から実際に使用していく方法を説明していきます。Facebookから始めてみましょう。

- 1.ユーザー登録をします。http://www.facebook.comを開きます。
- 2.姓（ローマ字）と名（ローマ字）、メールアドレスと、任意のパスワードを入れて「ログイン」をクリックします。
- 3.誕生日を入れますが、表示しないように設定できますので安心して入れてください。続けて性別のボタンをチェックします。
- 4.アカウント登録ボタンを押します。



以上を終えるとユーザーとして登録されます。以後は、最上段にあるログイン画面よりどこからでもどのパソコンからも自分のページに入ることができます。携帯、スマホ、タブレットでも登録メールアドレスとパスワードによりログインできます。

アカウントごとに「ウォール」と呼ばれる自分の掲示板が作成されます。そちらに写真や、テキストを投稿することで情報の発信が始まります。アカウント登録するとすぐに「友達かもしれません」という画面で、友達を増やす仕掛けになっています。表示される友達候補は顔写真が付いていますので、本当に知り合いであれば友達申請します。知らない人であれば無視します。知り合いだけど、あまり関わりたくないという人も無視すればいいのです。いったん友達になったとしても後日友達から削除することもできます。削除したことは相手には分からないようになっていますので、気楽に取捨選択しましょう。

Facebookで投稿していくと、いろいろな人から友達申請が届きます。友達申請が来たら、よく知っている人であれば承認すればよろしいし、全く知らない人であればその人の顔写真の部分をクリックし、プロフィールを覗いてみましょう。プロフィールには、その人が過去に発言した記録が残っています。その発言内容を見て大丈夫そうなら友達として承認してもよろしいでしょう。あまり発言がなかったり、自分の情報をあまり掲載してないというときは保留しておけばいいのです。

Facebookは、自分の情報を公開して安心して交流しようというコンセプトですが、これだけのツールになりますと、参加している個人の情報を収集するだけで参加している者もいます。そうした者から自分の情報を守るために、第一に知らない人とは友達にならないこと、第二に自分の情報の公開範囲をまめに設定することが必要です。

Facebookでは、自ら発信する情報について「非公開」「友達まで」「友達の友達まで」「公開」と情報によって設定できます。投稿内容については誰に知られても大丈夫な発言、誰かの役に立つような発言に心がけましょう。誰か、何かを非難中傷するような内容だったり、真実ではない情報などは発信してはいけません。特に罰則はありませんが、あなたの品性を疑われるばかりでなく、SNSでは、そういった発言を繰り返す人には友達がなくなります。誰も相手にしなくなるのです。責任ある発言をしていただくために本名での登録をお願いしているわけです。

アカウント登録して、友達が何人かできると、自分の投稿した情報や友達の発信した情報が「ニュースフィード」と呼ばれる公共掲示板に表示されるようになります。ログインすると、トップバーとサイドメニューにコンテンツへの入り口案内が並びます。サイドメニューには「ニュースフィード」「メッセージ」「イベント」「写真」「facebookページ」「つながりを検索(友達検索・招待)」「グループ」などが並んでいます。どんどん使っていくとサイドメニューには、これまでの足跡のようにメニューが増えていきます。ワンクリックでいつでも目的のコンテンツに移動できるようになっています。トップメニューには、「自分の名前」が表示されています。そこをクリックすると個人のウォールが表示されます。並んで「ホーム」をクリックすると「ニュースフィード」が表示されます。どこにいても迷子になることなく戻ってくるすることができます。

今回は皆様アカウント登録できるまでを説明しました。Facebookに参加していない人の多くは、個人情報漏れを心配されているようです。仕組みを知り、セキュリティをまめに設定することによりかなり安全な利用が可能です。Facebook自体は個人情報保護にとっても気遣っています。例えば「今あなたがどこにいるか」が分かる、位置情報などはとても便利な機能です。それもちろん個人情報ですが、それを利用するかどうかはあなたが選択することなのです。位置情報を利用しない設定にすればどこにいても居場所が分かることはありません。

現在問題になっていますが、Facebookに用意されたアプリについては気を付けていただきたいのです。そのアプリの中には個人情報収集機能の付いたものもあります。ウィルスや埋め込まれたものもあるようです。むやみにアプリをダウンロードするのはやめておきましょう。アプリを人に勧めるのもやめておきましょう。

CASE 18 仲介手数料(媒介報酬)をめぐるトラブルと実務上の留意点

1. 媒介契約書の不交付と仲介手数料

仲介業者は、Aから住宅建築のための土地を探してほしいと依頼を受けていた。空地となっている土地の所有者Bが売却の意思を持っていたことから交渉し、A・B間で売買契約を成立させた。仲介業者はA及びBと媒介契約を締結していなかったことから、契約締結終了後、A、Bそれぞれに対し、媒介手数料上限額、手数料の支払時期(決済時)等が記載された媒介契約書に署名・押印を求めた。これに対して、買主Aは「手数料の額は聞いていなかったが、決まっていますか。100万円は高すぎるので70万円にしてほしい。そうでないと印鑑は押せない」といい、売主Bは「売りに出していたわけでもないのに、どうしても売ってほしいというから承諾した。こちらが仲介を依頼したわけではない。お礼はするが、そんな額を支払うつもりはない」と媒介契約書への署名を拒否された。

本件仲介業者と買主A及び売主Bとの間には、媒介契約が締結されていませんが、黙示の媒介契約が存在していると考えられ、A及びBのために契約を成立させた仲介業者は、それぞれに対し、相当の報酬を請求することができます(商法512条)。

しかし、仲介業者がA・Bに対して請求できるのは、宅建業法で定める報酬額の上限以内の「相当の報酬」ということとなります。報酬額は、当事者間の話し合いで決めることとなりますが、裁判になれば、裁判所は当事者間の合意の内容、業務の難易度、業務量、経緯等を総合考慮して決めることとなります。

(買の媒介契約も早めに)

仲介手数料を確実に得ることは仲介業者にとって一番重要なことであることはいうまでもありません。実務において、買主との媒介契約は売買契約締結時に取得することが多くありますが、確実に仲介手数料を取得し、報酬トラブルを生じさせないためには、具体的な交渉に入ったから媒介契約を締結しておき、媒介報酬額及びその支払方法・時期等について明確にしておくことが大事です。なお、本事例の仲介業者が媒介契約の書面を交付していないことは、当然に宅建業法違反になります。

2. 一般媒介と専任媒介契約の競合

宅建業者Aは中古住宅の売主と一般媒介契約を締結して買主を探索していた。ところが、1か月経った頃、売主は、宅建業者Bから「買い顧客が多数いる」などと専任媒介の

契約を求められ、言われるままに専任媒介契約を締結した。売主はAに対し、Bと専任媒介契約を締結したことについて、特に連絡しなかった。

しばらくして、Aが紹介した顧客が物件を気に入り売買契約が成立した。売主がAの顧客で契約が成立したことをBに連絡したところ、Bから「専任媒介契約期間内であるので、手数料と同額の違約金を請求する」と告げられた。また、BはAに対して、「当社が専任を受けた時点で一般媒介は消滅している。売主手数料分は当社に支払え」と要求した。

(標準専任媒介契約約款11条) 甲：依頼者 乙：受託者

甲は、専任媒介契約の有効期間内に、乙以外の宅建業者に目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を依頼することはできません。甲がこれに違反し、売買又は交換の契約を成立させたときは、乙は甲に対して約定報酬額に相当する金額の違約金の支払を請求することができます。

専任媒介は、他の業者に重ねて依頼することのできない媒介契約ですので、その成立の前後を問わず、専任媒介と一般媒介契約は並存しません。つまり、一般媒介が締結されている場合は、専任媒介を締結することはできません。媒介業者が専任媒介を締結するときは、売主が他に媒介依頼をしていないことを確認した後でなければ専任媒介契約を締結することはできないと解することができます。

(本件専任媒介契約の効力)

Bは、売主が他の業者と一般媒介契約を締結していることを知りながら専任媒介契約を締結させています。本来、専任媒介契約は締結できないと解されますが、締結された専任媒介契約が無効とまではいえず、当事者間では有効と考えられます。しかし、その契約の効力は制限され、一般媒介契約に基づき成立した契約の利益を侵害することはできないと解されます。つまり、売主がAの媒介により契約を締結したとしても、特段の事情がない限り、違約金請求については効力が否定され、売主に違約金の支払義務はないと解するのが相当です。また、Aとの関係ではBの専任は一般媒介の意味合いしかなく、Aに対する手数料の支払要求は失当といえ、Bの行為は、宅建業法65条1項一号、二号、2項五号等に抵触している可能性があります。

定期借地権付きマンションの現状と課題

平成4年8月に施行された「借地借家法」により「定期借地権」が誕生した。

従来の借地権と異なり、当初定められた契約期間で借地関係が終了し、その後の更新はないという制度で、土地の所有者は従来に比べ安心して土地を貸すことができるシステムだ。一方借り主は、土地を購入しない分、少ない負担で良質な住宅を持つことができるという利点を持っている。

現在の激しい社会環境の変化を考え、50年以上、同じ場所に住んでいるとは考えられず、とりあえず低価格の物件を手に入れ、余剰資金を生活のゆとりにまわせば余裕ある生活ができるということで、定期借地権付きの物件が登場したようだ。

大規模な用地不足が要因か

国土交通省の調査によると、定借マンションの供給は全国的に見ると横ばい状態で、首都圏では平成19年に過去最多の1072戸が販売された。これは、病院、寺社、老舗割烹など、土地を手放さずに有効活用したい地権者がその選択肢の一つに取り入れやすくなってきたこと、大都市圏で都心の大型マンションの売れ行きが堅調であるにも関わらず大規模な用地が不足していることから、その掘り起こしに動いたことが理由とみられる。

定期借地権付マンションは、マンションの建物部分は自分たちのもの、土地は借りて『利用』するのが原則。土地を第三者から借りてマンションを建設し、建物を共有で所有し、土地を借りる権利も共有する。土地所有者(地主)に地代(利用料)を支払い、契約期間が満了したら、原則、借りている側の費用負担で、マンションを解体し更地にして地主に返還しなければならないという制度である。

新しいうちは売買も可だが・・・

問題は中古でも売れるのかどうかだが、国交省の調査によると毎年コンスタントに中古物件が売りに出されており、平成19年までのストック戸数(7479戸)に対する二次流通戸数の割合は3.7% (275戸)となっている。売りに出された定借マンションの90%は半年未満で成約しており、築年数の新しい物件では分譲価格より高く売れたケースもあったという。

しかし更地の状態に戻して返還しなくてはならないという条件の上、期間の延長は認められず、立ち

退き料の請求もできないなど、それに伴うデメリットも大きい。

- 1.50年後には土地を更地に戻さねばならないため、相続が難しい場合が多い(更地に戻す費用が必要な上、資産価値が低い)
- 2.担保価値が低いので住宅ローンを組むことや借り換えが難しい
- 3.高齢期になってから住宅を失う可能性がある

このように定期借地権付マンションは、時間経過とともに財産価値は減少し契約満了とともに「ゼロ」?になってしまう。

期間満了後は生活する場所がなくなるため、生活の不安がでてくる。期間満了後、地主が買取るシステムやつくば方式やスケルトン定借と呼ばれる建物譲渡特約付き借地権などが出てきた。30年以上と決められた存続期間の満了後に、地主が建物を買取りそれ以降は土地代と維持管理費などの支払いで生活ができるようになる。つまり賃貸マンションとして住み続けることができるシステムだ。

「50年の契約期間のみ居住」という割り切りがあれば、所有権マンション価格の7～8割程度で購入可能な「定期借地権付マンション」は魅力的な住宅といえるかもしれない。

横浜支部 年末恒例の研修会及び懇親会を開催

平成24年12月4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)で、支部恒例の研修会及び懇親会が開催されました。

研修会は、「不透明・不安の時代を生き抜くリーダーのあり方」をテーマに、「株式会社はとバス」の元代表取締役・宮端清次氏を迎えて行われました。



参加者は119社・136名(来賓3名含む)。体験談を交えながら、巧みな話術で、不動産業の経営責任者のあるべき姿を追求され、非常に興味深い内容でした。会員の皆様から「とても参考になった」と好評でした。

その後、懇親会は、来賓8名の方のご出席を賜り、「来年に向け、着実に前進できるよう運営をしてい



く」と井手支部長。来賓を代表して秋山始県本部長の挨拶と続き、市議会議員・梶村充氏の乾杯のご発声で会が始まり、終始和やかな雰囲気ながら大いに盛り上がりました。

川崎支部 有意義な研修会と忘年会に60名

平成24年12月4日(火)午後2時から、熱海後楽園ホテルにて、公益財団法人不動産流通近代化センターの渡邊秀男講師をお招きして今年最後の研修会を行いました。

約60名の会員が「不動産相談事例選集Ⅱ」を参照しながら最近の売買・賃貸借の事例を研修致しました。その後広間で渡邊講師もお招きして支部忘年会を行いました。

支部恒例のビンゴゲームや楽しい

余興で一次会は終了。その後カラオケルームへ移動して二次会も午後10時過ぎには終了、翌日朝、自由解散となりました。

公益社団法人化を見据え、支部の運営方法も今後変えて行かざるを得ないと思いますが、会員に喜んで頂ける会員の為の支部行事をこれからも企画して行きたいと思えます。

日本不動産協会川崎支部 平成24年度研修会



横須賀支部 ジャズで大いに盛り上がる

平成24年12月3日(月)、横須賀セントラルホテルで恒例の忘年会を開催しました。

横須賀市長はじめ、日頃から支部をご支援して頂いている各界の来賓のご臨席を賜り、近年最多の62名の

参加者で盛会となりました。

今年のアトラクションは、スイングジャズのカルテットです。

スタンダードの



ほか「横須賀ストーリー」「鈴懸の道」などムードいっぱいの曲で、日頃の緊張から解き放たれ、ラストは定番の「聖者の行進」で場内のりのり。昭和世代には「横須賀はやっぱりジャズですよ！」と大好評でした。

また、ここ数年、新入会の方々の年齢層が若返っている影響もあり、終始活気溢れる明るい声が飛び交って、賑やかなコミュニ



ケーションの場となりました。

小さな所帯であることを長所として、横須賀支部ならではのぬくもりを感じられるひと時でした。頑張った1年の思いを込めて、会場一杯に三本締めが響き渡りました。

湘南支部 湘南国際マラソンに参加

平成24年11月3日(土)、第7回湘南国際マラソンが開催されました。少し肌寒い位でマラソンには、最適な天候でのスタートでした。我が『全日湘南』マラソンクラブは、4回目の出場を果たしました。エントリーは10km10名とハーフ1名、フルマラソン2名の総勢13名の布陣で、健康づくりと全日湘南の宣伝を兼ねて、オリジナルのピンクの鉢巻を締め臨みました。全体では約2万1000名余りの出走者となり、完走率は93%と

のことでした。また、応援に駆け付けて下さった会員の皆さんの、温かい声援もとても励みにもなりました。

是非、次回も多数のご参加を頂き、健康づくりと仲間作り、全日湘南の発展のためにもチャレンジをお待ちしております。

『健康が全てではない。だが健康を失うと全てを失う』。これからも益々



力走する秋山本部長(写真左端)

元気でお客様に貢献し、成果につなげていきましょう。

県央支部 消費税対策など熱心に学ぶ

平成24年度第3回「支部研修会」を12月13日(木)に、オークラフロンティアホテル海老名にて、開催致しました。

(社)かながわ住まい・まちづくり協会・事業部すまい企画課の入原修一主事に、「高齢者入居支援の諸制度について」のお話を頂きました。

来るべき高齢化社会において、「地域自治体等との支援体制は必須ではないか」との声が上がっておりまし



た。

続いて税理士・木村雄二氏より「消費税改正・消費税対策等について」と題して、ご講演を頂きました。

国政選挙中という事もあり、消費税改正を皆さん間近に感じられたの

か、熱心に聞き入っていました。

講演終了後、会場を隣に移し「親睦・忘年会」となりました。来賓として内野

海老名市長、小林厚木市長に来て頂きご挨拶を頂きました。



また多忙の中、秋山本部長や各支部長にも来て頂き、華やかな会となりました。

ビンゴゲーム等もあり、師走の一時、参加頂きました皆さんの「素敵な笑顔」で、楽しくお開きとなりました。来年が良い年でありますようにと・・・

相模原支部 盛大に40周年記念式典挙行

平成24年11月27日、相模原支部創立40周年記念式典が、小田急センチュリーホテル相模大野にて盛大に開催されました。

昭和46年に設立された相模原支部は歴代支部長・役員の方々の努力により今日までに会員数は約10倍になりました。また、地域不動産団体として宅建南北支部との協議会を持った交流は地域へ根ざす支部活動の原点でもあり、先人の努力に感謝致します。

当日は記念講演として、Jリーグを目指す地域サッカーチームSC相模原の代表・望月氏の講演。また、式典は秋山本部長を始め、相模原市副市長他多数の方に温かい祝辞をいただきました。

その後の記念祝賀会は会員の皆様との懇親に充てられ、参加者同士が親交を深められたことが各位の喜びとなりました。



経済の活性化を目指す

相続税の課税強化と贈与税の緩和策を検討

政府は、高齢社会の進む中、相続による次世代への資産移転の時期が大幅に遅れてきていることや、高齢者の保有する資産(住宅等の実物資産も含む)が膠着状態であることなどから、その有効活用で経済社会の活性化を図ろうと検討してきた。

改正相続税、平成27年から適用か

このほど「平成23年度税制改正大綱」が公表され、相続税は格差是正と富の再分配機能の回復を図る観点から、課税が強化される方針が示された。しかし、平成23年度はねじれ国会や震災の影響等により、税制改正大綱通りに成立せず、「平成24年度税制大綱」へ引き続き相続税の改正が盛り込まれた。この改革案が成立すれば、平成27年1月1日以後の相続から適用になるというものだが、この法案が通るかは不透明な状況だ。とはいえ、相続税は今後課税が強化される方向性であると考えられるため、改正前に適切な相続税対策が求められる。

相続税・贈与税 主な改正案

「平成24年度税制改正大綱」に盛り込まれた主な改正案

【相続税】

(1) 基礎控除が4割縮小

基礎控除は従来の「5,000万円+1,000万円×法定相続人数」から「3,000万円+600万円×法定相続人数」に引き下げられる。

従来は相続人が3人の場合、8,000万円以上の遺産がなければ相続税はかからなかったが、改正後は基礎控除が4割引き下げられるため、4,800万円以上の財産があれば原則として相続税が課税される。当該基礎控除の引下げにより、相続税がかかる人の割合は約4.2%から倍増する見通し。

(2) 最高税率が50%から55%に引上げ

相続税の最高税率が50%から55%に引き上げられる。

また、税率区分は現状の6段階から8段階に変更され、6億円超の遺産に最高の55%、2億円超3億円



以下には新たな税率区分として税率45%が設けられた。

(3) 生命保険の控除制限

生命保険金は「法定相続人×500万円」の非課税枠があるが、今後、控除が認められるのは法定相続人のうち、未成年・障害者又は相続開始直前に被相続人と生計を一の相続人に限られる。

亡くなった親から独立した子供などは非課税枠なしに。

(4) 相続時精算課税贈与制度の対象者拡大

相続税精算課税の受贈者に、20歳以上である孫(現行 推定相続人のみ)が追加され、贈与者の年齢要件も65歳以上から60歳以上に引き下げられる。

【贈与税】

(1) 暦年贈与(年間110万円の非課税)の税率の見直し

(2) 子供・孫へ贈与した場合の暦年贈与の税率の緩和

(3) 相続時精算課税制度の対象者に20歳以上の孫を追加



荒波打ち寄せる岩屋が魅力

湘南を代表する観光地といえば江の島。日本100景の1つでもある。小学校の遠足以来、何度行ったか数え切れない江の島を、冬の快晴日に訪れた。

小田急・片瀬江ノ島駅を降りて、真っ直ぐに伸びる弁天橋を渡れば江の島に。明治24（1891）年に、初めて木橋が架けられた。それ以前は、舟か人足に背負われて渡った。

入り口に建つ青銅の鳥居は文政4（1821）年に再建された。鳥居をくぐると、弁財天仲見世通りの坂道が続く。土産物店が軒を並べ、老舗旅館や飲食店もある。

ここから山頂に向かって進み、太平洋の荒波が打ち寄せる岩屋に至るコースに、その魅力が凝縮されている。

石段を登り始めて間もなく、江島神社の本社・^{へつのみや}辺津宮に。853年の創建だ。同じ境内には祇園精舎の守護神を祀る八坂神社がある。

実は、江島神社は島内に3社ある。本社の辺津宮に加え、中津宮、奥津宮と呼ばれる3社を総称して江島神社と呼ぶ。それぞれ海の守護神である女神が祀られている。

お年寄りや膝痛に悩む人向けの有料エスカレーター「エスカー」もある。

階段と細い小路を、ウォーキングを兼ねて歩いた。江の島のランドマークでもある展望塔「シーキャンドル」が

建つ広場で、一息つく。ロウソク型をした塔の高さは47m（海拔107m）ほど。夜間はライトアップされ、幻想的な光のファンタジーを見せてくれる。

寒風が吹いたこの日、波立つ湘南の海や街がくっきりと浮かび上がり、雪をかぶった富士山や丹沢連峰が美しくかった。遠く三浦半島や大島も望めた。

展望塔の周辺には、「コッキング苑」と呼ばれる和洋折衷の庭園が広がる。イギリスの貿易商サムエル・コッキングが明治18年に完成させた。珍しい植物とレンガ造りの温室遺構は、貴重な文化遺産を今に伝える。

苑内には、藤沢市の友好都市エリアもある。中国の昆明広場、長野の松本館、韓国の保寧広場などが配置されている。

展望塔を過ぎて階段を下りていくと、江の島を2つに分断したような「山二ツ」に差しかかる。険しい岩山をちらりと覗いて、高所が苦手な筆者は、足早に通り過ぎた。

源頼朝の寄進伝説が残る鳥居をくぐると、いよいよ江の島岩屋へと降りる急階段になる。芭蕉の句碑「疑ふな潮の花も浦の春」を読んで、荒波打ち寄せる稚児ヶ淵を眺める。

幅50mにわたる稚児ヶ淵から見る日没時の富士山が、格別美しいという。悲恋伝説も残る。

切り立った断崖の一隅に岩屋が口を開ける。長い年月を経て、波に侵食されて生まれた洞は、長さ152mと56mの2つで構成される。洞内は音響と照明で演出され、神秘的な雰囲気漂う。与謝野晶子の句碑もある。

この岩屋、昔の記憶とは様変わりした印象だが、崩落防止の補強工事をしたためか。強風にあおられた波の激しさに怖気づき、早々と退散することにした。

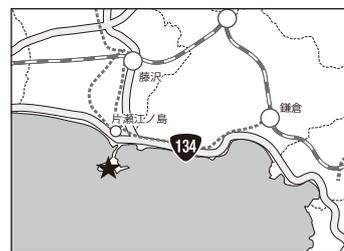
帰路は山二ツ横の脇道から仲見世通りに抜けるコースをたどった。ちょうど昼食時。名物のシラス丼や十割そば食べ放題で1000円足らずの「まんぷく屋十六」に入った。想像以上に、さっぱりと美味しかった。

◆アクセス

◎小田急片瀬江ノ島駅から徒歩20分、江ノ電江ノ島駅と湘南モノレール湘南江の島駅から約25分。国道134号から車で乗り入れでき、有料駐車場がある。

◆周辺情報

弁天橋を渡り切った島の入り口脇に観光案内所がある。各種パンフレットが用意され、施設や料金などが掲載され便利。各種の周遊券も販売。（☎0466-24-4141）



農水産食品の廃棄物、地域特産物へ変身

食品廃棄物となっていた三浦市の農水産物を利用して新たな地域特産物を開発する取り組みを、県の試験研究機関4者が共同で進めている。材料の成分分析や健康評価を行い、栄養補給や健康増進につながる機能性の高い加工食品にすることで差別化を目指す。エネルギーコストをかけずに地域で原料調達と製造を行い、雇用創出にもつなげていきたい考えだ。

県衛生研究所などが挑戦

取り組んでいるのは、いずれも県の衛生研究所(茅ヶ崎市)、水産技術センター(三浦市)、農業技術センター(平塚市)、産業技術センター



マグロの血合い。新鮮なうちに冷凍、適切な下処理を行うため、臭みはないという。三浦市三崎町城ケ島の農水産技術センター

(海老名市)。海藻の一種のアカモクの抽出液、マグロの血合い、規格外の大根を利用して、飲食加工会社など10社の協力も得ながら開発を進めている。それぞれの機関の強みを生かし、成分分析や健康評価なども行っていく。

水産技術センターによると、アカモクは2月から4月までが旬。4〜6月は汚れが付着して食用にできないが、放っておくと漁船の航行を妨げる。そこで、回収して煮出した抽出液を有効利用する。マグロ1匹から15%とれて1日数トンに上る血合いは豚の餌に、規格外の大根は堆肥などになっていたという。

麺や加工食品なども開発

昨年度から開発を始め、現在は県内の食品加工会社に依頼して、アカモク抽出液を使った機能性の高い麺の試作を行っている。また、孤食の人や年配者向けに、血合いと大根と一緒に食べられる加工食品なども開発していく。

2013年度初めには試作品を

完成させ、県内企業の社食、県内外の私立大学の学食などに販売し、一般販売に向けてアンケートと改善を重ね、完成度を高めていくという。

水産技術センター主任研究員の臼井一茂さんは「特産物の開発とともに、地元で製造をマネジメントできる人材づくりもすすめ、地域での仕事づくりにつなげていきたい」と、新たな地域特産物を通じた地域活性化に期待している。

3社でつくる「オーアンドオーMM 59グループ」。

オーケーは敷地の西側約7千㎡の土地を取得。地下1階地上9階建てで延べ床面積が約4万㎡の事務所(本社約250人勤務)とスーパーを建設する。

MM21地区に「オーケー」本社移転

横浜市は、みなとみらい21(MM21)中央地区59街区の開発事業予定者に、スーパーの「オーケー」(東京都大田区)などで構成された企業グループが決定したと発表した。敷地面積約1万6000㎡で、売却額は約95億円となる見込み。同社が都

内から本社を移転するほか、ホテルやマンションなどウオーターフロントを生かした複合施設を建設する。事業予定者は、オーケーをはじめ、東京・自由が丘でスイーツフォレストを運営する岡田不動産の関連会社「岡田ビル」、大成建設横浜支店の

岡田ビルは東側約9000㎡の土地にホテル、商業施設、マンションを建設する。建物は地下1階地上28階建てで、延べ床面積は約5万5000㎡。マンションは354戸を予定している。大成建設は計画全体の支援を行う。

1年以内に基本計画協定と土地の売買契約を締結し、2014年1月に着工。オーケーの建物は15年8月、岡田ビルは16年6月に完成を予定している。

オーケー管理本部は「業容の拡大とともに本社が手狭となっていた。県内に店舗を多数展開する中、みなとみらいの商圏に魅力を感じ、移転を決めた」と話している。

市は、当初09年10月に事業予定者の公募を開始。世界的な景気後退の影響に加え、建設ラッシュを迎えた東京都心部のオフィスビルとの競争もあって誘致に苦戦していた。

(神奈川新聞から)



暴力団対策法が改正されました

平成24年10月30日、暴力団対策法が改正、施行されました。

既に新聞等で報道されていますが、ここでは直接皆さんに関係する部分についてお知らせします。

暴力団等との取引を拒絶する一定の事業者等に対し、不当に取引を要求する行為を規制

～暴力団対策法第9条の禁止行為に、次の項目・行為が加えられました～

1.金融機関に対する口座開設等の要求

例) 銀行等において、暴力団組員が口座開設等の金融取引を要求し、これを拒否したところ、暴力団の威力を示して不当に取引を要求されたような場合は、中止命令を発出して要求をやめさせます。

2.証券会社に対する証券等取引要求

例) 証券会社窓口において、暴力団組員が株式購入目的で口座開設を要求し、これを拒否したところ、暴力団の威力を示して不当に取引を要求されたような場合は、中止命令を発出して要求をやめさせます。

3.宅地建物取引事業者に対する不動産取引要求行為

例) 不動産、宅地建物取引事業者等に対し、暴力団組員が土地建物の売買や賃貸等の不動産取引を要求し、これを拒否したところ、暴力団の威力を示して不当に取引を要求されたような場合は、中止命令を発出して要求をやめさせます。

4.建設業者に対する建設工事要求行為

例) 建設業者等に対し、暴力団組員が建設工事を行なうように要求し、これを拒否したところ、暴力団の威力を示して不当に取引を要求されたような場合は、中止命令を発出して要求をやめさせます。

5.暴力団の組行事に用いられるおそれがある施設に対する施設利用要求行為

例) 結婚式場、斎場、ホテル等の集会施設に対し、暴力団組員が当該施設を利用させるよう要求し、これを拒否したところ、暴力団の威力を示して不当に施設利用を要求されたような場合は、中止命令を発出して要求をやめさせます。

警察は、暴力団排除を推進する事業者を守ります。不安な点はすぐに相談してください。

神奈川県警察本部暴力団対策課(☎045-211-1212)もしくは、最寄りの警察署へご相談ください。

平成24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
H24.11	(1)28338	S I S K Oグループ	横浜市青葉区榎が丘28-3-204	045-983-4030	横浜支部
	(1)28333	N A P都市開発(株)	横浜市神奈川区鶴屋町3-33-18 SKビル6階	045-534-8561	横浜支部
	(1)28345	(株)福商	横浜市西区平沼1-40-1 嶋森ビル6階	045-324-2460	横浜支部
	(1)28264	(株)インシー	横浜市南区睦町1-21-1 三葉荘1号室	045-730-5517	横浜支部
	(1)28353	(有)ケイヒンファンド	横浜市泉区和泉町1441-6	045-805-2901	横浜支部
	(1)28350	(合同)M. S. R	大和市中央林間4-14-11-1304	050-7518-1234	県央支部
	(1)28346	HCSフロンティア(株)	川崎市幸区古川町87番 ナイスアーバンスクエア 新川崎エアリーコート301	044-567-7162	川崎支部
	(1)28313	(株)港北ハウジング [東京都から移管]	横浜市都筑区中川1-11-25 シーアイマンション港北中川	045-910-0017	横浜支部
H24.12	(1)28304	(株)日本建創	横浜市保土ヶ谷区天王町1-27-1-1F	045-453-8481	横浜支部
	(1)28365	(株)ASTEAD	横浜市神奈川区西神奈川3-2-13 西神奈川山王森ビル2F	045-534-4131	横浜支部
	(1)28370	(株)カーサプランニング	横浜市中区常盤町1-2-1-10B	045-664-2442	横浜支部
	(1)28371	(株)トータルシティライフ	川崎市川崎区砂子2-8-1 シャンボール川崎砂子1104号	044-246-1132	川崎支部
	(1)28366	(株)高田経営相談所	相模原市南区御園1-16-11	042-745-3163	相模原支部
	(1)28379	(株)あすなるハウジング	横浜市西区楠町4-3 藤和横浜西口ハイタウン306	045-620-2257	横浜支部
	(1)28381	(株)すまいネクスト	大和市下草柳1162-1	046-200-0003	県央支部
	(1)28377	(株)GARUDA	横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町141番地 プラチナテラス1F	045-568-3547	横浜支部
	(1)28387	(株)イノベーションボックス	横浜市西区平沼1-13-19	045-628-9141	横浜支部
	(1)28388	(有)田中管工	相模原市南区下溝2089-7	042-778-2493	相模原支部
	(1)28393	(株)神戸製作所	横浜市保土ヶ谷区神戸町110番地	045-333-3557	横浜支部
	(1)28394	(株)セルドルフ	藤沢市片瀬1-6-39	0466-47-2698	湘南支部
	(1)28389	(株)井出コーポレーション	川崎市多摩区登戸1917	044-922-1515	川崎支部

県本部からのお願い

会費納入のお願い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（25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協会退会届をご提出ください）。

今年度（24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）。

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・E-mailにてお願いいたします。

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)

第1回：平成25年4月17日(水)

主任者証の有効期限：平成25年4月17日～平成25年10月16日の方
 申込み受付期間：平成24年11月16日(金)～平成25年4月1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ください。
 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。

申請書は各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S T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



横浜STビル外観



※平成24年8月31日から、神奈川県より、神奈川県収入証紙の代理販売者の指定を受けました。神奈川県収入証紙がご入り用の際(免許更新、各申請)は、神奈川県本部でお求めください。



会員の皆様へ

不動産業を開業される方を ご紹介下さい

社団法人全日本不動産協会神奈川県本部では、只今会員を募集しています。新入会員となる方をご紹介されると、支部の規定に基づき、薄謝を進呈いたします。つきましては、身近な方で不動産業の新規の開業を検討されている方がいらっしゃいましたら、是非、当会をご推薦ください。

全日神奈川県本部のセールスポイント

- 会員の皆様方の建設的なご意見、ご提案が反映され易い組織です。
- 会員相互の親睦・交流が活発で、有効な情報交換の場があります。
- 常に会員の皆様に、情報の共有化を図っていきます。
- 会員の資質向上のため、各種研修会を開催しています。
- 業務運営に必要不可欠な「ICT(情報通信技術)」に誰でもが対応できる研修(パソコン技術研修等)を実施しています。



全日神奈川県本部の メリット



- 60万円を供託することにより、営業保証金が免除され、大幅に初期費用の軽減ができます。
- 会員の業務支援の観点から「フラット35」を取り扱う金融機関と提携して「全日本不動産住宅ローン」をご利用いただけます。
- 集客を図るための自社ホームページが気軽に作れる「マイページメーカー」がご利用いただけます。
- インターネットを利用した会員業務支援情報システム「Z-Reins」を利用することにより、各種情報物件サイトへ物件情報を掲載することができます。

その他にもメリットがございます。詳しくはホームページをご覧ください。

<http://kanagawa.zennichi.or.jp>

社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部
公益社団法人 不動産保証協会神奈川県本部