

全日



かながわ

9 Sep.2013
No.118
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9月20日発行
第15巻第39号(通巻118号)

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

TOP ARTICLE

5年連続で路線価下落

川崎、横浜は大きく上昇

NEWS COLUMN

消費増税の判断が焦点に



平成25年度重要指針
組織基盤の強化
専門研修の充実
公益事業の推進

全日

かながわ

Sep.2013
No.118
月号

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.



今月の表紙

— コスモスが満開 —

コスモスは、春から初夏にタネをまいて、夏から秋にかけて咲く1年草です。白、ピンク、赤、黄色など華やかで可愛らしいのが特徴です。ちなみに英語、ギリシャ語で「宇宙」「美しい」という意味も含まれています。

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、ご協力お願いいたします。

2013(平成25)年9月20日発行(奇数月の20日発行)
第15巻第39号(通巻118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 大久保 光世
発行 (公社)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

1

全日かながわ 多士済済

●夏の日

— 本部長 秋山 始

●協会・総務委員会の大きい役割

— 総務委員長 川口 弘久

●目標は「会員になって良かった」

— 組織委員長 唐橋 和男

3

NEWS COLUMN

消費増税の判断が焦点に

4

TOP ARTICLE

5年連続で路線価下落

6

TOPICS

●浜銀総研、中小企業の研修支援へ—ほか

8

委員会だより／支部通信—横浜・川崎・湘南・相模原・県央

10

不動産取引 一問一答

「任意売却」と「競売」— 競売のしくみ

11

不動産取引とSNS

12

住宅ローン借入・借り換えのチャンス？

米の長期金利上昇 利き目薄だった「異次元」の金融緩和策

13

消費税引き上げ、住宅市場に大きな影響

— 住宅ローン減税でカバーできない分、現金給付で—

14

「サービス付き高齢者向け住宅」好評

15

かながわ名所紀行 —三笠公園・猿島—

16

新入会員名簿／広報委員のつぶやき

17

宅建主任者法定講習のお知らせ

夏の日

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 本部長 秋山 始

昭和60年8月12日 今から28年前の出来事でした。私がまだ会社員で取引先の大手電機部品メーカーの会長の別荘にお招きを頂き、伊豆の下賀茂温泉郷で贅沢な夏の日を過ごしておりました。まだ明るいうちに豪華な夕食を頂き、就寝までのひと時を同行の家族と温泉街の散策に出かけたその時、南方の空から轟音と共にジャンボジェット機が低空で飛んできました。子供達は両手を耳にあて、しゃがみこんだり上空を見たりしておりましたが、私は当時航空会社や空港へ納入するシステムを担当しておりましたため、「伊豆半島上空を北上する便はない。それに高度も低い」と感じ「これは絶対おかしい」と伝えましたが、だれも気にせず、その後別荘に戻りテレビを見て、皆が大変な事故が起きたことを確認しました。JAL123便、大阪行き、B747SR—46、機体#JA8119、524人乗り、が群馬県多野郡上野村御巢鷹尾根に墜落、520人の尊い命が失われた「日航ジャンボ機墜落事故」です。その後の調査で、原因は同機が7年前に伊丹空港で起こした尻もち事故でボーイング社が行なった後部圧力隔壁の修理が不適切であり、この部分が損壊し、尾部胴体、垂直尾翼、操縦系統の破壊に繋がり操縦機能が喪失と結論。あの時機内はきっと阿鼻叫喚の巷と化していたのではと思いきや、凡人の私とは異なり、さほどの混乱に陥ることなく、全員落ち着いていたといい、中には最期を覚悟し、不安定な機体と恐怖の中、家族への遺書を残された方が複数名もおられ、客室乗務員も終始乗客のサポートをしていたという尊敬すべき報告を聞き、自分の未熟さを思い知らされました。

平成20年7月 地方新聞社の記者が、この未曾有の重大事故の取材に奮闘する映画「クライマーズハイ」が公開され、この中で見覚えのあるホテルのロビーが多写されました。ここは、平成19年10月25日に開催された「全国不動産会議群馬県大会」の際に私が三時間過ごした前橋ホテルのロビーであり、この偶然が、「御巢鷹尾根に行かなくては」との漠然とした思いを、決心に変えました。

平成20年夏の終わり ついに事故当日に南伊豆で一瞬遭遇した搭乗しておられた520人に会いに御巢鷹尾

根に向かいました。高木で薄暗い沢沿いを十分程上ると、ジャンボ機の座席番号を表す木杭（碑）が現われ始め慰霊がはじまりました。尾根に近づくにつれ碑はその数を増し、夥しい数になりました。陽のさす尾根伝いの碑まで慰霊を終え、最後に「昇魂の碑」に参拝、改めて **与えられた命と 果たすべき使命** の大切さを噛みしめ下山しましたが、不心得者の技術屋の私でも何か後ろに引き戻されるような感じを受け、自然と足早になりました。

閑話休題

平成25年7月23日 神奈川県本部会議室に18名の侍が集合しました。副本部長、支部長、各委員長です。例年よりひと月以上早く活発に委員会活動が開始されており、副本部長も新たに明確化した役割を果たし、支部も本部の動きに連動して活動を開始している最中です。

理事会で承認された周知済みの各委員会の事業ですが、委員会相互のベクトルを合わせ、役割の再確認により効率的な活動の展開を計ってもらうべく、その執行の中心である役員に集まって頂きました。会議は各委員長から委員会活動の報告、計画の発表、更に意見交換へと進み、活動が計画以上により積極的に行なわれていること、向かう方向が一致していることが確認できました。

また、意見交換も前向き、活発で、従来はだれも触れたがらなかった様な部分にも及び、新たな取り組みも必要となりました。外の雷鳴にも、大雨にも気付かず、計画の時間を大きく過ぎ終了しました。

会員の皆様も既に変化にお気づきの方もいらっしゃると思います。これからも県本部・支部役員・事務局全員で協会活動を推し進めて参ります。ご支援・ご協力をお願い申し上げます。

平成25年8月12日 例年のごとく慰霊祭が執り行われました。この大事故も風化して参りましたが、私はこの大事故で学んだ「**与えられた命と 果たすべき使命**」を総本部役員も仰せ付かった本年、特にしっかりと再確認した夏の日でした。

協会・総務委員会の大きい役割

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 総務委員長 川口 弘久

8月は、気温41度の記録的な猛暑！ようやく落ち着いてきましたが、皆様、今夏はいかがお過ごしでしたか？

さて、昭和27年に宅建業法が施行され、その後、改正のたびに規制は強化されてきましたが、その根底にあるのは不動産取引の公正確保と、消費者保護であります。

こうした法の趣旨に対処するためには、公益性の高いセミナーや研修会等を充実・実施し、協会及び会員各社が消費者から信頼を得る事が最も重要なことであります。

しかし、協会がこれらの使命を達成していくには、組織の充実が不可避であり、そのためには、財政的安定はもとより、各委員会及び事務局の効率的運営、そして、何よりも1,850社の会員の協力が必要と考えております。

県本部には、現在各種事業を企画・運営する8つの委員会と教育研修センターが置かれています。このうち、私が担当する総務委員会の基本的な役割は、協会の事業計画達成のため全委員会が一体となって効率的活動が出来るよう、各委員会間の連絡調整を行う事。そして、具体的な活動方針を決定する理事会の開催運営を担当しますが、これ

については、ICT化を進めて効率性、透明性の高い運営を目指したいと思っています。

また、今年度の個別課題としては、公益法人への移行に伴い「定款」以下の規定が全て新たなものとなり、これに伴い県本部の運営規程も新規に定めたところですが、一部未整備箇所も有りますので、急ぎ完了させます。そして、公益目的事業の実施や取引主任者法定講習の拡充により、事務局の業務負担増が見込まれていますので、より効率的な事務局運営を行います。

一方、本部長が組織運営の基本テーマに掲げております①組織の体質改善と強化②中長期計画に基づく対応と準備もあります。特に、②については、将来の協会のあり方(財務状況、事務局の構成等)に関わる重要なテーマです。

今後、本部長をはじめとした幹部役員、各委員会、全会員の英知を結集して取り組んでいく必要が有ります。

総務委員会も最善を尽くしてまいりたいと思っておりますので、会員の皆様には、ご支援のほどよろしくお願い申し上げます。

目標は「会員になって良かった」

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 組織委員長 唐橋 和男

このたび、県本部組織委員長を拝命いたしました唐橋でございます。

今年の夏は、猛暑はもとより各地域で記録的集中豪雨や一部地域ではダムの枯渇状況が起こる等、地球温暖化現象に伴う、環境変化が鮮明に出て来るようになりました。神奈川県下では、猛暑中心の夏となりましたが、会員の皆様には、特に屋外での業務に大変な日々を過ごされたと思慮しております。

ところで、昨年1年間で、神奈川県下では、新規の不動産登録業者が約300件という状況にありましたが、当協会加入業者はそのうち約3割という状況で推移いたしました。

現状の当協会の運営は、会費収入のほか新規加入者の入会金にて、なんとか賄われている状況にあることから、新規加入者のシェア拡大が、急務の状態にあります。そのためには、各支部の一丸となった会員獲得対策が必要と考えています。

具体的には、現状以上に会員にとってメリットのある

サービスの向上等の実践活動が必要であり、入会者からは、現状以上に『全日会員になって良かった。』と思われる団体になる必要性を感じております。

皆さんご承知のとおり、労働条件の良い会社には、自ずと人は集まるものです。当協会においても、よりきめ細かいサービスを充実させれば、会員数は自ずと増加すると考えています。

当職は、組織委員長として盤石な組織体制を構築するだけでなく、より魅力ある団体に変革していくべき協会役員の一人として、当協会への積極的なPRに努める所存でありますが、各支部の会員一人ひとりの当協会への加入者紹介獲得に向けた協力体制が是非とも必要であります。

会員の皆様の絶大なるご協力を、当紙面を借りて衷心よりお願い申し上げます。なお、今後とも継続的な暑さが続く予想がなされておりますが、会員の皆様一人ひとりの益々のご健康と、ご隆盛を祈念申し上げご挨拶とさせていただきます。

皆さん！いっしょに頑張っていきましょう。

消費増税の判断が焦点に

7月の参院選で大勝した自民党は衆参のねじれを解消、次の国政選挙まで最大3年間ある。自公両党が安定多数を得たことで、よほどの失政、おごりがない限り、安倍政権がつまりくこととはないだろう。腰を据えた経済再生への取り組みが期待される中、当面の焦点は消費税率の引き上げ時期にある。

参院選直後の共同通信世論調査で、内閣支持率が6月時点より12ポイント近く急落した要因がどこにあるのか、興味深い。自民党の勝ち過ぎに、有権者が警戒心を抱いたのか、「野党再編が必要」と答えた人が69%近くも。30%近くが「経済政策に期待が持てない」と回答した。

とはいえ、民主党は惨敗、みんなの党は深刻な党内抗争に陥った。

来年4月に消費税率を現行5%から8%に引き上げるかどうかを、安倍政権が

倍率なども判断指標にされるはずだ。

8月末からの経済財政諮問会議「集中点検会合」で、約50人の有識者らから消費増税に対する意見を聴取。

さまざまな指標や議論を見極めながら、10月には最終決定の見通しだが、税率の幅や実施時期は小刻みアップ、先送りなどを含めて、8月中旬時点での見方は分かれている。

麻生財務相や黒田日銀総裁らが4月実施を主張し、安倍首相のブレーン浜田宏一・米エール大名誉教授らは増税に慎重な姿勢。

景気回復の実感が乏しく、デフレから脱却できないまま増税に踏み切れば、消費が落ちて景気を失速させかねない。財政再建への道のりも険しくなる。

6月末時点の国の借金残

高が1000兆6281億円になった。赤字国債に加え、緊急経済対策、東日本大震災の復興支援などに国債の増発を続けたためだ。国民1人当たり792万円の借金額になる。財政健全化を求める声はさらに高まるだろう。

首相の判断ミスで、消費税率アップが景気失速につながれば、政権の行方は一転、厳しくなる。

成長戦略第2弾の工程表に盛り込まれる政労使協議が9月中旬から年末にかけて開催。企業の賃上げ、女性の活用策などが議論され、経済活性化につながる。だが、賃上げに企業側の抵抗が根強い。物価は上がったが、賃金は上がらないとなれば、どうなるか。

もう一つ、規制改革で農業分野の抵抗も根強い。特



に、TPPへの対応では自民党内を二分する、ねじれ現象が深刻化。政局に発展する可能性は否めない。

政府与党が「成長戦略実行国会」とする臨時国会が10月中旬から開幕する。国会召集前に消費税率に対する首相判断が示される予定だ。

臨時国会では、企業再編や設備投資を促す「産業競争力強化法案」や、社会保障の負担増、集团的自衛権などの論戦が展開される。

(YS)

5年連続で路線価下落

川崎、横浜は大きく上昇



35年連続で路線価が県内トップの横浜駅西口バスターミナル前

相続税や贈与税の税額算定基準となる2013年1月1日現在の路線価が7月初め、国税庁から公表された。全国約36万地点(標準宅地)の対前年の平均変動率はマイナス1.8%で、5年連続で下落した。下げ幅は前年より1ポイント小さくなり、4年続けて縮小した。神奈川県内はマイナス0.2%で、下げ幅は前年より0.9ポイント縮小した。

◆全国の動向

都道府県別の平均増減率は、5年連続のマイナスだが、震災の復興需要が高まる宮城で1.7%増、愛知で0.1%増と、これら2県が上昇に転じた。

大都市圏を中心に地価の底入れ感が見られる。安倍政権の経済政策「アベノミクス」で、金融緩和が進むことへの期待感から、投資マネーが不動産市場に流入し、不動産投資信託の物件取得が活発になっているためと見られる。

さらに、消費税増税をにらんだ住宅の駆け込み需要も加わり、地価の底打ち感が一段と強まった形。

県庁所在地の最高路線価が上昇した都市は、金沢市6.3%増、那覇市5.8%増、横浜市5.1%増、大阪市4.7%増、札幌市3.2%増の順で高い。さいたま市は1.4%増だった。また、札幌市(3.2%増)と名古屋市(2.4%増)は2年連続の上昇となった。横ばいは前年と同じ8都市。

下落拡大は12市ある。松江市は10%減、山口市が9%減となった。

国土交通省の地価上昇報告を見ても、全国調査地点の半数以上が3カ月前に比べて上昇した。

新設住宅着工戸数は5月まで9カ月連続で前年同月を上回る。個人の住宅購入が活発化している上、オフィス空室率の低下など、不動産市場をめぐる環境は好転している。

東京電力福島第一原発事故による避難指示区域は、前年に引き続き路線価をゼロとした。

路線価の全国最高値は28年連続で、東京・銀座5丁目の文具店「鳩



居堂」前の1㎡当たり2152万円で、前年と同額だった。

また、上昇率トップは大阪市阿倍野区阿倍野筋1丁目の35.1%増。高さ日本1のビル「あべのハルカス」開業の効果と見られる。

◆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5年連続の下落。横浜、川崎市の中心部が大きく上昇したことにより、県内全体では、「上昇」と「下落」が相半ばする水準まで回復した。

県内18税務署別の最高路線価を増減率でみると、上昇は前年の3地点から10地点に増えた。5%以上の上昇は前年がゼロだったのに対し、今回は川崎南（5.7%）、川崎北

（5.4%）、横浜中（5.1%）の3地点に増加した。

具体的には、川崎駅東口広場通り、溝口駅前広場通り、横浜駅西口バスターミナル前通りだ。いずれも東京都心部への交通利便性が高い。

川崎駅東口広場通り周辺は、川崎フロンティアビルが開業したのをはじめ、J R東日本が川崎駅に東西通路を設けるなど、事業計画が相次ぐ。東口広場通りは、東京国税局管内でスカイツリー効果の出ている東京・浅草雷門通りに次ぐ伸びだ。

さらに、京急が京急川崎駅に新ビルを計画するなど、東口と西口が競い合う形で開発が進んでいる。

横浜市内は全7地点で上昇した。横浜駅西口バスターミナル前通りは5.1%上昇するなど、横浜駅周辺地区では「横浜駅大改造計画」が進み、開発への動きが加速している。

浜銀総研の湯口主任研究員は、「商業施設やビジネスの拠点として神奈川を代表する場所であることを、路線価があらためて示す結果となった」（7月2日付神奈川新聞）と述べている。

相鉄二俣川駅南口バスターミナル前通りも4.2%上昇した。相模鉄道はJ R東日本や東急電鉄と相互直通運転を2018年度から19年度に開始する予定であり、二俣川駅は鉄道網の要所として大きく変わる。東京へのアクセス向上が地価上昇効果につながっているようだ。

5%未満の上昇は鶴見、保土ヶ谷、緑、川崎西、横浜南、戸塚、神奈川の7地点。前年に比べ3地点の増。下落は前年の8地点から6地点に減った。

最高路線価（増減率順ベスト6）の1㎡当たり価格を見ると――

①川崎区駅前本町川崎駅東口駅前通り＝203万円②高津区溝口1丁目溝口駅前広場通り＝118万円③横浜

市西区南幸1丁目横浜駅西口バスターミナル前通り＝618万円④鶴見区鶴見中央1丁目鶴見駅東口広場＝72万円⑤旭区二俣川2丁目二俣川駅南口バスターミナル前通り＝50万円⑥青葉区美しが丘1丁目たまプラザ駅前通り＝100万円。

以下、7位から10位までが2%台～1%台強の増加で推移。11位で並んだ相模大野駅北口駅前広場通りと海老名駅東口駅前通りは横ばいだった。

13位の藤沢市南藤沢藤沢駅南口広場通りは前年比マイナス0.9%となった。鎌倉駅東口駅前通り、本厚木駅北口広場通り、横須賀中央駅前通り、平塚駅北口広場通り、小田原駅東口広場通りは、いずれも前年比1%台のマイナスだった。

下落幅が0.1ポイント拡大した横須賀中央駅前周辺は、築30年以上の建物が目立ち、空洞化に歯止めがかからない。市は老朽商業施設などの建て替えに固定資産税の減免、進出商業施設やホテルに対する奨励金制度などを設けたが、果たしてどこまで効果が出るか。

平塚駅北口広場通りも下落幅がやや拡大するなど、横浜、川崎とは対照的に、地価の二極化をのぞかせた。

県内の最高路線価は35年連続で横浜駅西口バスターミナル前通り。1㎡当たり618万円、前年比5.1%増で、前年の県内税務署別10位から一気に3位に浮上した。

▽路線価

主要道路に面した土地1㎡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。国交省が3月に発表した公示地価の約2万6000地点より多く、土地の詳細な相場動向が分かる。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。

2013年に相続取得した土地は今年の路線価を基準に相続税が決まる。

県内 エバラ本社がMM移転 14年5月に予定

焼き肉やすき焼きのたれなどでシェアトップを誇るエバラ食品工業が、横浜市西区北幸にある本社をみなとみらい21（MM21）地区に移転することが分かった。本社のほか、同市内にあるテクニカルセンターとグループ会社4社を、昨年9月に閉店した商業施設「横浜ジャックモール」跡地西側で建設中のオフィスビルに移転する。ビルのワンフロアに集約することで、グループの連携強化や顧客の利便性向上を図る。移転は2014年5月上旬の予定という。

同社は横浜が発祥の地。1958年5月、前身の荏原食品株式会社が設立され、68年7月、現在の商号に変更。当時は神奈川区に本社を置き、86年5月に現在の西区北幸2丁目のビルへ移転した。

県内 横浜銀行4～6月期、 過去最高益を更新

横浜銀行が発表した2013年4～6月期決算（単体）は、経常利益が前年同期比40.0%増の245億円、純利益が同42.5%増の155億円で、いずれも四半期決算の開示を始めた2004年以降で、4～6月期としては過去最高益を更新した。

株価上昇を背景に個人投資家の投資意欲が高まったことから投資信託の販売が急増したほか、企業倒産の減少に伴い、与信関係費用が減ったことなどが業績を大きく押し上げた。

4～6月期の個人向け投資信託の販売額は、前年同期比163.1%増の1100億円。投資型商品の販売手数料などを含む役務取引等利益は同41.8%増の104億円となり、貸し出し利回り低下の影響を受けた資金利益の減少分を大きく上回った。

県内 浜銀総研、中小企業の研修支援へ

浜銀総合研究所は中小企業などを対象にした教育研修事業を強化する。会員サービス部内に専門部署「教育研修グループ」を設置し、県内の中小企業などから要望が多い企業内研修のメニューを充実させており、人材育成支援に取り組んでいく。

階層別（新入社員、中堅社員、管理職、幹部など）やテーマ別（経営

管理、リーダーシップ、戦略思考、ビジネスマナーなど）に加え、法務、財務、広報、法令順守などの分野別のメニューを用意するほか、企業側の個別の要望に合わせて、講師や内容をアレンジして提供する。外部講師と連携しながら、今後は同総研の研究者らを専門講師として育成するなど、研修内容を拡充していく方針だ。

県内 サカタのタネ 新興国で需要増

サカタのタネ（横浜市都筑区）の海外売上高比率が年々、拡大している。新興国の経済発展に伴い、より高品質な野菜や花の需要が増えていることが主な要因という。2014年5月期の海外売上高比率は、全体の45%に達すると予想。国内の農業生産人口が減少に向かい、種苗の需要が「頭打ち状態」にあるとされる中、同社は、中国やインドなどの経済成長を背景に、今後、海外比率が一層高まるとみている。

売上高に占める海外の比率は2000年5月期は17%だったが、10年後の10年5月期は37%に達するなど、着実に拡大している。

県内 川崎市と富士通が 大気汚染で連携

川崎市と富士通は、環境技術や情報通信技術（ICT）を使った国際貢献と産業振興の推進について連携・協力する協定を締結した。第1弾として、サウジアラビアの工業団地の大気汚染や水質汚濁などの改善に向けた環境管理プロジェクトで連携する。

川崎市は公害を克服した過程で培った環境技術や規制・指導に関するノウハウを持ち、富士通は最先端の環境技術やICTを生かして海外で事業展開している。協定は両者が協力し、国際貢献や産業振興を図っていくことを目的としている。

県内 県央の小企業、4～6月期の景況感やや改善

日本政策金融公庫厚木支店はこのほど、4～6月期の県央地区の小企業の景気動向調査をまとめた。企業の景気に対する見方を示す業況判断指数は、前回調査（1～3月期）から5.3ポイント上昇のマイナス47.5で、小幅改善となった。先行きはさらに大幅に改善する見通し

になっている。

業況判断を業種別に見ると、飲食業がマイナス60.0からプラス33.3へと大幅な改善をみせた。前回調査で唯一プラスの水準を示していた建設業も11.3から33.3へとさらに改善。一方で製造業、小売業、運輸業は悪化した。

県内**ロボット産業発展
へ事業団設立**

厚木市を中心とした地域でロボット産業の発展を目指す事業団「さがみロボット産業事業団」（通称・さがみロボット468）が設立された。同市中町の神奈川工科大1Tセンターで行われた説明会には市内企業などから約60人が参加した。

呼び掛け人で事務局を務める「ロボット研究開発拠点都市推進プロジェクトチームアトム」の井浩二代表が「いかにして地元の中小企業が元気になれるか、自動車産業で培った技術を生かせるか。連携してロボット産業を発展させたい」とあいさつした。

参加者との意見交換では、「県内にすでにある組織と似ている。連携はするのか」といった質問や「強力な事業団をつくるべき。結集できるかは行政のリーダーシップも必要」という意見が出た。

県内**県内倒産件数、個人零細が増加に転じる**

東京商工リサーチ横浜支店がまとめた7月の県内企業倒産件数は前年同月比2件減の54件となり、5カ月連続で減少した。「中小企業金融円滑化法の期限終了後も、金融機関が予想以上に同様の支援を続けている」（同支店）ことなどが要因。

一方で負債総額は92億5700万円（前年同月比84.5%増）で今年の月別

で最大となった。

負債総額は、プラスチック成形加工の工立化成（横浜市港北区）と関連会社のコーリツ・モールド（同）が民事再生法の適用を申請したために膨らんだ。2社の負債総額は約50億円で、これを除けば前年同月、今年6月をともに大きく下回る水準にあるという。

県内**川崎駅周辺で今秋からエネルギー管理実験**

東芝とアズビル（旧社名、山武）が提案していた川崎駅周辺地区でのエネルギー管理に関する実証事業について、同駅周辺の事業者らで構成する「川崎駅周辺地区スマートコミュニティ事業委員会」は、今秋からスタートさせると発表した。

実証事業には鹿島建設や東京ガスなどの複数の事業者が参加を表明。

複数のビル間のエネルギー管理を行う統合BEMS（ベムス）を、10月に開設予定のスマートコミュニティセンターに設置。統合BEMSと各ビルをインターネットで結び付けることで、ビルごとの電力の使用状況や全体の使用状況などを把握。省エネや電力のピークカットなどにつなげるという。

全国**東電、柏崎原発来年
1月再稼働なら黒字**

柏崎刈羽原発（新潟県）が2014年1月に再稼働すれば、同年3月期に約340億円の経常黒字を確保できると東京電力が試算していることが分かった。試算は取引金融機関に示した。昨年5月にまとめた総合特別事業計画では、ことし4月からの順次再稼働を前提に916億円の黒字を予想していたが、再稼働の遅れから下方修正した。ただ、再稼働は新潟県の泉田裕彦知事が安全審査の申請に反対していることから見通しが立っていない。再稼働が出来ない場合でも、14年1月に8.5%程度の電力料金の値上げを行えば、約600億円の経常黒字になるとも試算した。

全国**首都圏マンション
6年ぶり高水準**

不動産経済研究所が発表した7月の首都圏（1都3県）のマンション発売戸数は前年同月比31.6%増の5306戸で、7月としては2007年以来6年ぶりの高水準だった。前年実績を上回るのは3カ月連続。今後、金利が上昇するとの見方を背景に、需給ともに旺盛な市況が続いている。

発売戸数のうち、その月のうちに売れた割合を示す契約率も81.6%と高く、好調の目安とされる70%を6カ月連続して上回った。同研究所は「今が買い時だと考えて真剣に購入を考えている人がモデルルームなどを訪れ、成約率が高くなっている」と分析している。

全国**日産“ゴーン流”
ノウハウを伝授**

日産自動車は、同社がV字回復する過程で培ったノウハウや知的資産などを活用するため、異業種の企業に対するコンサルティングや研修事業を強化する。現場経験の長いベテラン社員らをコンサルタントに登用し、社外でも通用する“ゴーン流”のノウハウを伝授することで、社員のモチベーション向上にもつなげたい考えだ。

日産は、同社の生産ラインなどで実践してきたNPW（日産生産方式）と呼ばれるノウハウを応用させて社外に伝える事業を2011年度から始め、これまでに約150社に実施している。

委員会だより

～入会増強を最重要課題に～

組織委員会

組織委員会は各支部より選出された8名で構成されています。

当委員会では、平成25年度重点指針に基づき、組織基盤の強化・専門研修の充実・公益事業の推進を目標に運営してまいります。

特に、重要指針の一つである組織基盤の強化（入会増強）は協会にとって重要な課題であり、会員皆様のご協力が必要不可欠と考えております。

今後とも組織運営にご協力下さるようお願い申し上げます。



組織委員会 会議風景

教育研修委員会

教育研修委員会は、専門研修の充実を平成25年度重要課題として、会員への業務支援となる研修会を立案・実施し、「全日へ入会してよかった」と思われるように研修事業の強化を進めて参ります。

今年度は ホームインスペクショ

ン（住宅診断）付き保険等の研修や今後の消費税・相続税の増税を踏まえ、消費税・相続税対策セミナーといった実務に直結した研修会を予定しております。

今後、会員皆様にお役立て頂ける研修会を実施してまいります。



支 部 通 信

横浜支部 「スポーツチャンバラ選手権」を応援

横浜支部第5ブロック（中区・磯子区・南区・金沢区）【会員数：258社】は、平成25年7月7日（日）、神奈川区三ツ沢の平沼記念体育館で行われた、「第18回横浜市スポーツ



チャンバラ選手権大会」（会長：第5ブロック役員・田邊賢一氏）に協賛し、全日横浜支部をPRしました。

当日は、佐々木支部長が来賓挨拶を行い、笠原教育流

通委員長、大久保第5ブロック長、全日マスコット「ラビーちゃん」も開会式から参加、特別演武～試合を観戦するとともに、試合に出場した子供たちに大人気のラビーちゃんとの記念撮影にも応じ、大会の成功に一役買いました。

相模原支部 モノ作りの視点で経済を学ぶ

平成25年7月29日（月）、サン・エール相模原において相模原支部と山梨しんきん橋本経営者会の共催で研修会を開催、支部会員、山梨しんきん経営者会員等240名が参加。県本部からは秋山本部長をはじめ理事・各支部長・役員、また交流のある団体・企業役員各位にもご参加頂いた。

テーマは「グローバル市場の産業構造転換と日本企業の競争力について」。東京大学政策ビジョン研究センターシニア・リサーチャー小川紘一・

工学博士より講演を頂きました。

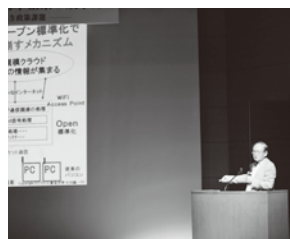
1、技術開発の国家プロジェクトでは雇用と経済成長への貢献メカニズムを必ず記載すること。

2、技術イノベーションで雇用を生むには法人税減税よりも、むしろ柔軟な減価償却制度が、国内に工場を作り雇用を増やす上で法人税よりはるかに即効性があり効果的。

3、成長戦略へ新たに

取り込むべき事項は、技術、知在、人、そしてモノづくりさえも瞬時に国境を越える製造業のグローバルイゼイション対策を行い、技術が漏洩せず製造業の強化に繋がれば国内投資が増え、雇用と経済成長に貢献する、との内容であった。

公益社団法人としての公益性を踏まえた研修会は、両会員の皆様が熱心に聞き入った有意義な時間となった。



川崎支部 土地家屋調査士と交流深める

平成25年7月23日、エポックなかはらで平成25年の第1回流通研修が開催されました。「不動産取引に必要な基礎知識1」というテーマで、日常業務に関係が深い土地家屋調査士会川崎支部の方に講師をお願いしました。

2時間半にも及ぶ長い研修にもかかわらず44名の方が参加されました。住宅に関しては知識がある我々

でも間違ってしまうような登記の事例とともに、土地家屋調査士の具体的な仕事内容を紹介。研修の後半にはトラブル事例を挙げて、参加者がそれぞれ解決法を提案するなど、大いに盛り上がる研修会となりました。

研修会後の対話会にも大勢の方が参加、こういう機会をきっかけに土地家屋調査士の方々と交



流が深まれば良いと思いました。

湘南支部 充実したHP作成講義

平成25年8月1日(木)午後2時より、湘南支部研修会を県本部にて行ないました。

内容は「ホームページの作成」です。全日で用意されてある何十種類のタイプより選択しブログも作れる優れたものです。前回に引き続き、講師には県本部流通副委員長の加藤勉さんをお招きいたしました。

約20名が参加、講師の加藤さんが動きながら説明をし、悪戦苦闘の中、なんとか最後まで一通り作業をすることができました。予定時間を大幅

にオーバーし、3時間強の集中講義で、参加者の方々も大変お疲れになったことでしょう。でもきっとこのパソコン研修は役立ちます。協力しながら、このIT変化を乗り切って参りましょう。

お客様は貴社の情報をHPを通じて必ず確認します。HPやブログを通じて安心感あるサービスを心がけてゆきましょう。

一度に全ては難しいと思いますが、根気よく少しずつ覚えてゆくことが大切だと思います。湘南支部では今



後も皆様のお役に立てるよう研修会を設けてゆきたいと考えております。

どうぞ、皆様ご参加ください。

県央支部 東京スカイツリーバス旅行

平成25年7月31日(水)、参加法人25社・参加人数74名、バス2台にて、県央支部初めての試みのバスでの親睦事業を実施いたしました。

午前8時30分に海老名駅前を出発、集合時に降っていた雨も次第に止み、快適なバス旅行となりました。

初めに、築地場外売り場での賑わいと買い物を楽しんでドームホテルに移動。ランチバイキングを堪能して目的地のスカイツリーへと向かいました。

340mまで僅か50秒という、ス

ピードのエレベーターは4基あり、春は桜吹雪をイメージした銀箔の〔桜〕・夏は江戸切子の花火が彩る〔隅田川〕・秋は鳳凰が輝く〔祭り〕・冬は富士山を背景に都鳥が舞う〔都鳥の空〕の4種の図柄があります。そのエレベーターに乗り第一展望台へとあがりました。

360度の眺望に歓喜し、さらに第二展望台へと行く人達、又、買い物をする人達とそれぞれに満足された様子でした。



その後、浅草寺にて散策をして帰路に付きました。会員の親睦を深め楽しい一日を過ごすことが出来ました。

CASE 20 「任意売却」と「競売」— 競売のしくみ

1. 競売の基本的なしくみ

不動産に対する強制執行としての競売には、①債権だけがあり、その回収のために競売を行う場合（「強制競売」）と、②抵当権等の担保権が設定されている不動産を競売する場合（「担保権の実行」）があります。いずれの場合も、基本的な方法に大きな違いはありませんが、手続きまでの手間が異なります。

強制競売の手続には、a.債務名義（確定判決や確定判決と同一の効力を持つもの—民事執行法22条）、b.執行文（債務名義の執行力があることを証明する文）、c.送達証明（債務者に債務名義を送達したことを証明する書類）が必要になりますので、ちょっと面倒です。他方、担保権の実行では、担保権の存在を証明する法定文書＝担保権が設定された登記事項証明書があれば手続きを開始することができるので簡単です。

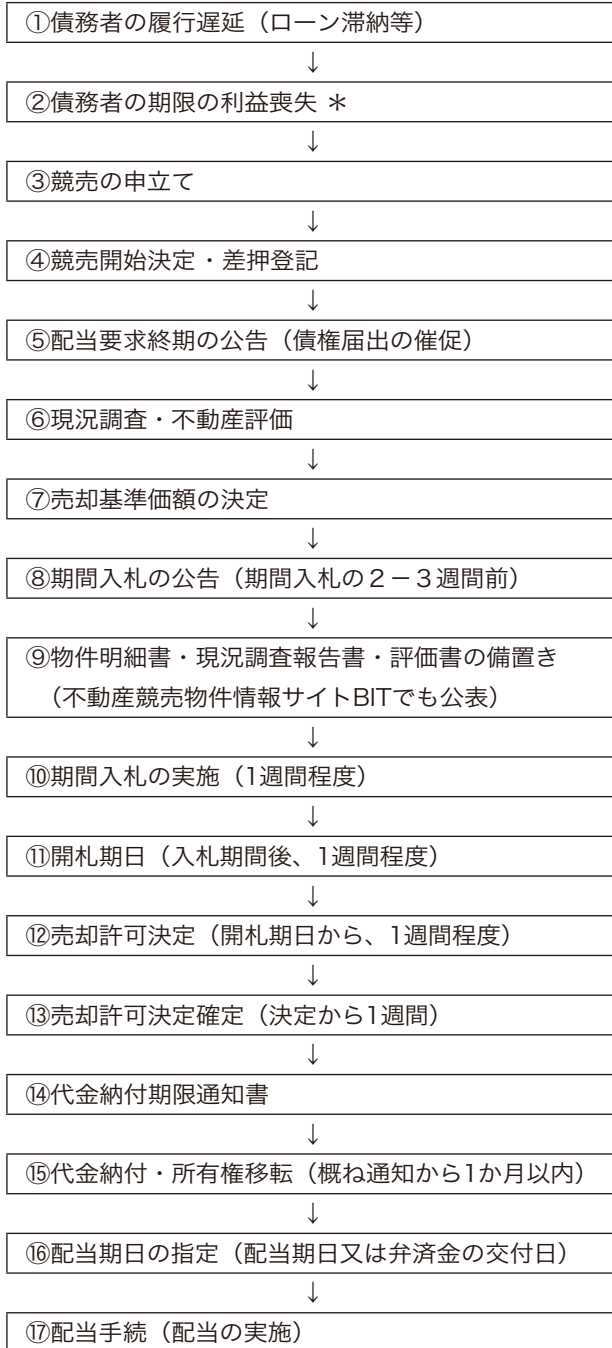
かつて、不動産競売は「競り売り」と呼ばれるオークション形式で行われており、参加するのは一部の不動産業者が中心で、一般の人が参加することは実質的にはできない状態でした。昭和54年に民事執行法が創設され、現行の「期間入札」制度が導入されたことで、一般の人でも安心して入札に参加できる開かれた市場になっています。

2. 競売手続の流れ

競売は、債権者が管轄の裁判所に申立書を提出することから始まります。競売開始決定がなされると、裁判所から法務局に対して、差押登記が嘱託されます。差押登記が設定されると、以後、その不動産に関する処分は一切禁止されます。裁判所は、債権を持つ者は期間内に届け出るように公告する（配当要求終期の公告）とともに、執行官に現況調査を実施させ、評価人（不動産鑑定士）に不動産の評価額を鑑定させます。そのうえで、現況調査報告書と評価書をもとに、不動産の売却基準価額（最低売却価額のこと）を決定します。そして、期間入札の公告をしたうえで、いわゆる三点セット（①物件明細書、②現況調査報告書、③評価書）を閲覧に供します。

入札を希望する人は、これらの情報をもとに入札に参加しますが、三点セットによる情報は宅建業者が作成する重要事項説明書ほど詳細なものではありません。不動産に瑕疵があっても、裁判所がその責任を負うことはなく、裁判所に対し契約解除や損害賠償を求めることはできません。競売は、不動産を安く取得できるメリットがある反面、入札する人の自己責任の世界であるといえます。

（競売の申立～落札～配当）



* 金銭消費貸借契約書には、債務が分割払いの場合、債務者が支払いを1回でも怠ると、残金全額について弁済の期限が到来するという期限の利益喪失条項が付されています。支払督促にもかかわらず、支払できない場合、債権者の判断で期限の利益を喪失します。

債務者の期限の利益喪失により、競売の申立が可能になります。

SNSについて(最終回)

6回にわたりSNS(ソーシャルネットワークシステム)についてご説明させていただきました。いよいよ最終回となります。連載当初に比べ今では多くの会員にSNSは利用されています。自ら発信はしませんが、人の発言を閲覧だけはしているという方も多いと思われます。これまであまりお付き合いもなかった方から、私がネット上で発言したことについて感想を言ってくれる意外なこともあります。それこそWebの力です。blog、twitter、Facebookそしてホームページと、あらゆるWebメディアに参加することは、自分の存在を広く多くの方に知らしめることになります。結果として参加者が良き共感共有関係になれば、コミュニティツールとして機能したということになります。今回は参加する気にならない、悪しき関係についてです。

みなさんは「ブログ炎上」という言葉を聞いたことがあるでしょうか。ブログでの発言だけでなく、twitterでもFacebookでも炎上現象は起きます。偏った考えを発すると、それに偏った考えで反論してくるのが発端です。「そんなつもりではないのに」と思っても、反論者は平気で石を投げてきますし、それを見た他の者も一緒に石を投げてきて収拾がつかなくなった状態のことを「炎上した」と言います。2ちゃんねるというサイトがありますが、そこは管理者が「ユーザー任せで放っておく」方針ですから、サイト全体が炎上直前の状態とも言えます。いや、炎上中のサイトとも言えるかもしれません。ただ、2ちゃんねるに発言する人はそのことを覚悟で発言しています。匿名を使って好き勝手に発言している人もいますが、反撃をされると、本名さえも探し出され、サイト上に公表され、ひどい目に合うこともありました。匿名であっても無責任な発言には必ずしっぺ返しがあると心しておきましょう。

我々の対象は、健全な消費者です。業者間同士の会話でも、常に消費者がご覧になっていることを忘れてはなりません。高額の資産をお任せいただけるような高尚な会話をしとは申しませんが、あまりにお粗末な発言は慎みましょう。

ご紹介した関東流通センターの「マイページメイカーblog」はもちろん、Facebookも本名での参加が原則です。責任ある発言こそ信頼の源です。オープンなサイトで発言した内容については誰が見ているかわかりません。twitterもあなたは自分のフォロワーだけに言ったつもりが、フォロワーのフォロワーへとどんどん伝わっていきます。発言は、思いがけないトラブルを避けるため慎重であるべきです。とはいえ、そういう拡散に優れたシステムをうまく使って商売に活用することもできます。うまく利用すれば折込広告以上の成果を得ることも可能でしょう。広く、早く拡散できるツールが費用もかからずに利用できるのですから、使わないのはほんとうにもったいないです。

さて、Facebookで嫌われるタイプをご紹介して最終回を締めさせていただきます。下記は、日経BPの記事を抜粋したものです。

【第1位：自撮りの写真ばかり投稿する人】

自分のキメ顔写真ばかり投稿してしまう人。実物とかけ離れたその写真を見て、思わず「こんな顔だったっけ?」と言われてしまうことも…。

自分の写った写真をアップすることは決して悪いことではありませんが、「いつも同じ顔・ポーズ」「自分撮り」にならない

ように注意してくださいね。「どや顔」も。

【第2位：当事者以外どうでもいいイベント情報を発信し続ける】

音楽イベントやワークショップ、飲み会などのイベントを友人たちに共有していませんか? あなたの友人たちは「何のお知らせ?」「共有にする必要あるの?」と、あなたの企画にウンザリしている可能性が…。

イベントに関係のない友人には表示されないように、「非公開」設定したほうがよさそうです。発言ごとに公開先を設定して友達に嫌な思いをさせないように気を付けましょう。

【第3位：コメント欄に「www」「笑」「汗」など、リアクションのみを書き込む】

笑いの度合を表現する「w」や「(笑)」などのリアクションは、使用シーンを選ばないといけません。たとえ仲の良い友人同士のやりとりでも、複数の友人たちがコメントをチェックしていることを忘れてはいけません。

本当は書き込みたいあなたのリアクション…。文字ではなく顔文字に変えて、ぐっと我慢してみてもいいかがですか。

【第4位：毎朝決まった時間に「おはようございます」と一言だけ書き込む】

「おはようございます」や「ただいま」など、誰に報告しているのか分からない内容を投稿し続けていると「ウザイ」「怖い…」と思われてしまうことが…。あまり続けていると友達削除されてしまうこともありますよ。特定の相手にあいさつをしているつもりなら、メールや電話を利用して!

【第5位：中身のないどうでもいい投稿にも、いちいち「いいね!」を押す】

友人たちの投稿をチェックしたからといって、絶対に「いいね!」しなければいけない決まりはありません。手軽にポチッと押せる便利な機能ですが、あなたの押した「いいね!」の記事が友人たちに共有されていることがあるので注意しましょう。これからは本当に「いいね!」と思った投稿だけクリックしてみてもいいかがですか?

このほか、「ここでは言えないんだけど、大変なことになった!」など内容を隠した投稿をする人、友達を増やすことに情熱を傾けている人、返答に困るコメントを付けてくる人が上位にランクインしています。

これからFacebook, twitterを使ってみようとお考えの方はぜひご参考になさってください。

最近、LINEの利用者も急激に増えています。無料電話アプリですが、チャット型のメールのやり取りや、グルーピングもでき情報共有が簡単です。大企業がどんどん利用しています。新製品情報や、クーポンを配って販促に利用したりしています。たくさんあるアプリを自分の事業にどう活用していくか、考えるだけでもウキウキしてきませんか? 新たな利用方法を考え出せば、ビジネスモデルとして注目もされ大きな宣伝効果になります。

これで終わりますが、県本部教育研修委員会と流通委員会は、パソコン30台常設の県本部研修室を利用して定期的なIT関連の研修会を開催したいと提案しています。早ければ10月から開催できる予定です。ぜひご参加ください。

長い間、読んでいただいてありがとうございました。それでは、またどこかでお会いしましょう。

住宅ローン借入・借り換えのチャンス？

米国の長期金利上昇 利き目薄だった「異次元」の金融緩和策

アメリカで6月の雇用統計が発表された。非農業部門雇用者数が前月から19万5000人増加し、市場予想を上回った。株価は乱高下したものの、終値では景気回復を好感する形で上昇して終了。

アメリカの長期金利の終値は、1年11ヶ月ぶりに、10年債で前日比0.21%上昇した。こうなると、アメリカの長期金利に引っ張られる形で、日本の長期金利も上昇が予想される。

「異次元」の金融緩和策の効果は？

長期金利も最近では1日で0.03%程度は普通に動く。いつ・どういう形で金利を計測するかで、変わってくるので、そのまま本格的な金利上昇へとつながっていくかどうかは分からない。あくまで一時的な混乱に基づく動きである可能性も高いのだ。とはいえ、一方で、景気が回復し、物価が持ち直すようなことになれば、いよいよ金利上昇局面に入っていくことになるのだろう。

住宅ローン金利を引き上げるのか、むしろ引き下げるのか、判断が変わってきそう。住宅ローン金利に関する最近のハイライトは何と言っても、4月に発表された、「異次元」の金融緩和策だ。アベノミクスの代名詞のようにになっているが、日銀から金融市場に資金を大量に供給して経済を活性化させる政策だ。大量に供給された資金は銀行に溜まり、何としてでも運用しないとしないので、貸し出しに積極的になり、貸出金利が低くなるという効果がある。当然、住宅ローン金利も低下するとみていたが、実際には5月・6月と2ヶ月連続で住宅ローン金利は上昇した。

昨年からの追加的な金融緩和や異次元の緩和策による金利低下が、なかったことになってしまった程の金利上昇だった。市場の不安が連鎖反応を起こしたとの見方もある。いずれにせよ、今後まだまだ不安定時期が続くであろうが、今のところ金利上昇は一服の感もある。

いずれにしても、今後、住宅ローン金利が上下に変動したとしても、中長期的な金利上昇の可能性を頭に入れ、今が住宅ローンの借入・借り換えの絶好

の機会であることは間違いない、との専門家の声もある。

住宅ローンは最初から最後まで金利が変わらない「固定金利型」、固定よりも低い金利が魅力の「変動金利型」、一定期間のみ固定金利の「固定金利選択型」、預金残高に応じて金利負担が減っていく「預金連動型」などあるが、どれも一長一短というところだ。

金利の変化を見て、自分に合ったプランを

固定金利型の場合、借り入れの段階で総返済額が分かり、将来、金利が上がったとしても影響を受けることがない。ただ、高金利時に借りた場合、最後まで高金利のまま支払うという面も含んでいる。

変動金利型の場合、固定金利型よりも金利が低いことに加え、金融機関によっては「金利優遇キャンペーン」なども行っており、超低金利になる場合もある。ただ、借り入れ時より金利が上がった場合、返済額も増えることになる。

固定金利選択型の場合、一定期間の返済額が確定するため、返済計画が立てやすい。固定期間が終了した後は変動金利に移行するが、その際に再度固定金利を選択することも可能だ。その他に、「預金連動型」は預金するだけで繰り上げ返済と同じ効果が得られ、手元に預金も残る特徴的なタイプだ。

金利のタイプはどれが一番優れているというものではなく、それぞれにメリット、デメリットがあるので、利用者にとっては、常に自分の計画に沿ったプランを適宜、見直すことが大切だろう。

消費税引き上げ、住宅市場に大きな影響

—住宅ローン減税でカバーできない分、現金給付で—

現行5%の消費税は2014年4月に8%、2015年10月には10%に引き上げられる予定とされる。過去の消費税引き上げでは、直前の駆け込み需要と直後の需要低迷が発生し、住宅市場に大きな影響を与えた。今回消費増税後の策として、現金給付による補完を打ち出した。

すでに始まっている駆け込み購入

国土交通省が発表した5月の新設住宅着工戸数は、前年同月より14.5%増えて7万9751戸だった。9カ月連続で前年を上回った。今後の金利上昇や消費増税などを見込み、今のうちに家を買おうとする人が増えているという。分譲住宅が21.7%増となったほか、持ち家、賃家とも2ケタの伸び。首都圏で100戸超の大規模マンションの着工が増えたという。住宅ローン金利や住宅価格が上がらないうちに買う人が多いほか、消費増税を見込んだ「駆け込み購入」も出始めている。

消費税増税後の対策は？

そこで自民・公明両党が成立を目指しているのが、消費増税後の策として、現金給付による補完だ。具体的には、消費税が8%に引き上げられたときには、年収425万円以下で30万円、425万円超475万円以下で20万円、475万円超510万円以下で10万円を支給。10%に引き上げられた際には、対象を年収775万円以下まで拡大して、最大50万円を支給するという。また中高年の現金購入者に対しては、別枠を設けている。年収650万円以下で50歳以上という条件がつくが、省エネ性能や耐震性の高い住宅を現金で購入した場合には、やはり同程度の給付が行われる見込みが高い。

買い換えについては、もともとマイホーム売却時の譲渡所得について、3000万円の控除枠がある。譲渡所得が3000万円を超える部分についても、居住期間10年を超える住宅や敷地を売った場合、6000万円以下の部分には軽減税率14%（住民税を含む）が適用される。また「所有期間が10年を超える居住用物件については、新規購入する物件の価格



が、売却する物件より高い場合、譲渡所得税は課税されない」とする特例もある。

ただしこの特例には、譲渡価額の上限1億5000万円とする規定がある。また、2013年12月31日までの譲渡に限られる、という期限も設けられている。特例を受けるためにはさらに、売却した年の前年から翌年まで、3年のうちに新居を購入する必要があるわけだ。つまり、消費税増税による住宅購入コストの負担を抑えるため、住宅ローン減税でカバーできない分について、現金給付を行う方針を決めたというわけだ。比較的、現金購入が多い中高年層や、ローン減税の恩恵を十分受けられない中低所得層の買い控えを防ぐのが狙い。

国土省、各地で制度「説明会」

来年4月に消費税が増税された場合、住宅を買う人の負担を減らす政府の取り組みの無料説明会を、国土交通省が全国で開く予定だ。一般向けは各都道府県で1回ずつ、住宅メーカーなど事業者向けは、順次開く。

住宅業界団体は「現金給付は画期的な措置で大いに評価したい」（住宅生産団体連合会の樋口武男会長）と歓迎している。一方で、給付制度は増税による負担増をすべて補填する仕組みではないため、給付制度で住宅市場の振幅をどの程度抑えられるか、未知数の部分も残るという声もある。

「サービス付き高齢者向け住宅」好評

2020年までに全国に賃貸住宅60万戸

都道府県知事への登録制度も

高齢者の単身・夫婦のみ世帯の増加に対応して、平成23年(2011)の高齢者居住法改正により、国土交通省・厚生労働省の共管制度である、「サービス付き高齢者向け住宅」の都道府県知事への登録制度が創設された。平成24年9月15日現在の65歳以上の高齢者人口は3074万人、総人口に占める割合は24.1%で、人口、割合共に過去最高となった。

この仕組み・制度はバリアフリー・介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスで、居住者の

安否確認・生活相談といった生活支援サービスが提供される。基準に適合した賃貸住宅を建設する事業者は建設・改修費の補助や融資、税制上の優遇措置などが受けられるというもの。

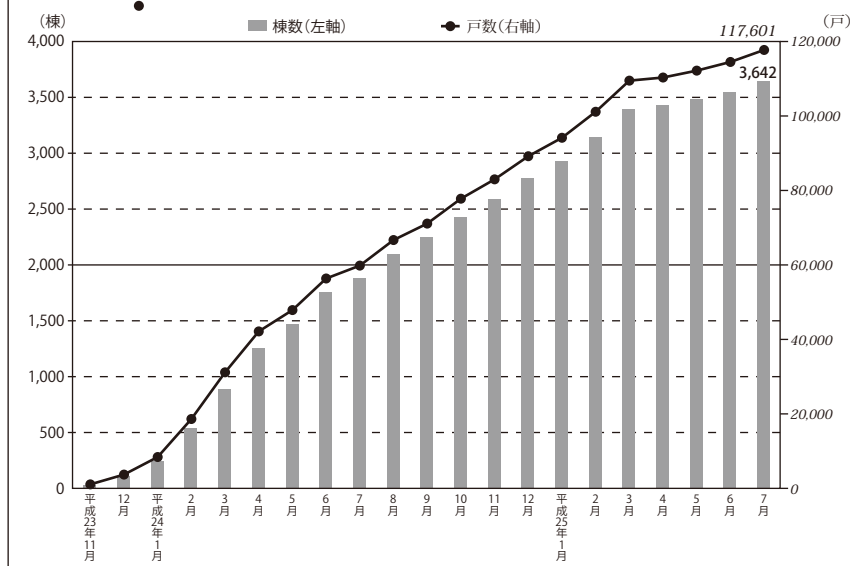
これまで、1人で暮らすことができなくなった高齢者を受け入れていた特別養護老人ホームが、高齢者の急増に追いつかなくなった。今も42万人が空き待ちの状態だ。また特養ホームやグループホーム、有料ホームなどでは、夫婦での入居は難しく、それを解消して創設されたのがこの「サービス付き高齢者向け住宅」だ。つまり通常のマンション・アパートなどと同様、敷金などの「賃貸借契約」なので、状況に応じた入退居の選択が可能というわけだ。

国はこうした高齢者住宅を、2020年までに全国に60万戸つくる予定で、これまで9万戸が整備された。

「資産活用になる」と参加業者

登録すれば、参加業者にとって資産活用(遊休地活用・駐車場経営等からの転身)になり、補助金、優遇税制の活用などで、利回りも高くなるという。相続税の節税対策にも有利で、収益事業でありながら社会(地域)貢献ができるなどの魅力があるとされる。不動産業者の中には、専門の相談員を置くと

サービス付き高齢者向け住宅の登録状況(平成25年7月末時点)



ころも現れた。

高齢化の新たな受け皿として国が整備した「サービス付き高齢者向け住宅」。食事の依頼もでき、介護スタッフも常駐、掃除や洗濯などのサービスも有料で受けることができるとあって、高齢者には好評のようだ。

「バリアフリー」など登録の条件も

登録基準

- ・住宅・床面積(原則25平方メートル以上)、トイレ・洗面設備等の設置、バリアフリー・サービスを提供すること(少なくとも安否確認・生活相談サービス)、
- ・契約・高齢者の居住の安定が図られた契約であること、前払家賃等の返還、ルール及び保全措置が講じられていること

事業者の義務

- ・入居契約に係る措置(提供するサービス等の登録事項の情報開示、入居者に対する契約前の説明)、
- ・誇大広告の禁止

指導監督

- ・住宅管理やサービスに関する行政の指導監督(報告徴収・立入検査・指示等)補助、
- ・登録した住宅等の建設・改修費に対し、国が民間事業者・社会福祉法人・医療法人等に直接補助をする。(建設費の1/10、改修費の1/3について、国の補助を受けられる。上限:100万円/戸。

税制

- ・税制優遇融資 住宅金融支援機構の融資が利用可能

かながわ 名所紀行

三笠公園・猿島



戦艦三笠の往時しのび海軍カレーに舌鼓

真夏の太陽が痛いほど照りつける平日の昼下がり、東京湾の入り口にある三笠公園（横須賀市）を訪れた。目と鼻の先に、東京湾唯一の自然島・猿島が浮かぶ。

三笠公園のシンボルといえば、やはり戦艦「三笠」。とはいえ、100年以上前の日露戦争で活躍したとあって、若い世代には、ピンとこないかもしれない。

明治35年、明治政府が英国造船所に発注して建造された三笠が横須賀に就航。連合艦隊の旗艦となった。

全長122m、幅23m、排水量1万5140t、乗員860人。

明治37年5月27日早朝、連合艦隊は対馬沖でロシアのバルチック艦隊を迎撃、2日間にわたる激戦の末に降伏させた。司令長官は東郷平八郎。日本海海戦の勝利に日本中が沸いた。

三笠はその後、数奇な運命をたどる。大正2年に廃棄が決まり、横須賀港岸壁で関東大震災に遭い浸水。保存工事を終えた大正14年に現在地に固定された。第二次世界大戦後、管理する民間企業が艦上に水族館やダンスホールを設け、大砲などを売り払ってしまった。明治は遠くなりけり、か。

こうした惨状を英国紙が報じたところ、昭和30年に三笠保存会が発足、

36年に記念艦として復元された。

観覧できる記念艦は上甲板と中甲板。日露戦争で活躍した人物や日本海海戦の写真、絵図、航跡、司令長官公室などを見学できる。上甲板の艦尾には主砲が配備され、その先方には観音崎が見えた。

公園脇の棧橋から小型船で10分、猿島に足を伸ばすと、船着場近くに海水浴場が広がり、子どもたちの歓声が聞こえてくる。浜辺でバーベキューを楽しむ家族連れやカップルの姿も。

島内の散策コースを進んでいくと、レンガ造りの隧道や建造物、砲台跡が現れる。幕末は江戸湾を防備する台場として使われ、明治時代になって洋式砲台が整備された。猿島は東京湾に侵入してくる船や軍機を追い払う要塞だった。

第二次大戦後は再び元の静寂さを取り戻し、緑豊かなレジャーランドの趣を見せる。要塞だったゆえに立

ち入り禁止が続き、自然や緑がたっぷりと残された。

昼食は横須賀名物の海軍カレーをいただいた。

日露戦争当時、兵士たちに白米を食べさせることになったが、白米食は脚気を起こしやすい。そこで旧海軍横須賀鎮守府は調理が手軽で肉と野菜の両方をとれる、バランスの良い食事としてカレーライスを採用したことが始まりという。海軍は1908年発行の海軍割烹術参考書に、レシピを掲載して普及させた。

横須賀市は海軍カレーを町興しの一つとして売り出し中。正規のレシピに基づいて作られたカレーを「海軍カレー」と認定する。認定された食堂・レストランは26店ほど。

その一つ、「ウッドアイランド」に入ってみた。米海軍基地裏門入り口にあり、第1回カレー店コンテスト1位に輝いた名店だ。カレーライスにサラダ、牛乳が付いて1100円。薄く切った生ナス入りのサラダはおいしく、印象的な一品だった。

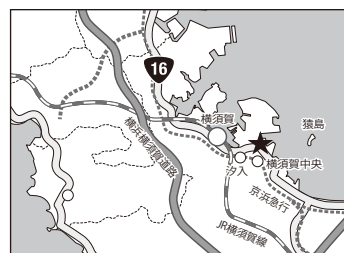
◆アクセス

◎電車・バス 京急横須賀中央駅または汐入駅から徒歩約15分。JR横須賀駅から京急バス「大滝町」下車徒歩7分。

◎車 横浜横須賀道路「横須賀IC」から本町山中道路終点を経て国道16号線「三笠公園入り口」を左折。P有料。

◆記念艦三笠

◎観覧料大人500円、シニア400円、高校生300円。



平成25年7月～8月 新入会員名簿

入会月	免許番号	商号	代表者	事務所の所在地	電話番号	支部名
H25.7	(1)28539	(株) エミールトラスト	横山 輝和	相模原市南区大野台4-23-5	042-715-4580	相模原支部
	(1)28547	(株) 西川リビング	西川 章仁	藤沢市亀井野3-23-11	0466-82-4080	湘南支部
	(1)28546	(株) 七里ガ浜不動産	濱田 健	鎌倉市七里ガ浜1-10-49	0467-33-0699	湘南支部
	(1)28527	(株) 未来不動産	小松 由美子	横浜市保土ケ谷区天王町2-44-17	045-331-7751	横浜支部
	(1)28554	(株) ^{ゴッコ} 互幸ワークス	竹中 伸幸	川崎市高津区久本1-2-5	044-865-7166	川崎支部
	(1)28535	(株) ゼロハーフ	高須賀 修平	相模原市南区大野台5-11-23	042-752-8662	相模原支部
	(1)28569	(有) ^{ミシヘリ} misshery	田辺 芳子	横浜市港北区下田町3-16-22	045-561-7344	横浜支部
	(1)28548	(株) エムハウス	松代 博明	横浜市金沢区釜利谷東4-17-5	045-342-6564	横浜支部
	(1)28575	^{レプス} REPS (株)	石田 広樹	相模原市南区相模台2-5-4	042-767-3917	県央支部
	(1)28555	(株) シティスタイル 【東京都より移管】	武本 栄三	横浜市磯子区中原2-2-6 フィラコート新杉田202号室	045-778-7885	横浜支部
H25.8	(1)28577	みーとヒア	田中 茂信	相模原市中央区横山6-8-9	042-852-2329	相模原支部
	(1)28557	(株) ^{アヘッド} AHEAD	河村 孝之	横浜市青葉区もえぎ野13-21 もえぎ野ガーデン102	045-482-4684	横浜支部
	(1)28580	(株) 未来	菊池 輝	相模原市南区相武台3-17-1	046-256-2015	相模原支部
	(1)28583	(株) 未来工房エス・アンド・エヌ	清水 信敬	藤沢市辻堂東海岸3-3-24	0466-52-5299	湘南支部
	(1)28598	(株) ライフ	原 弘樹	川崎市宮前区有馬1-1-25	044-863-8010	川崎支部
	(1)28597	(株) ^{ワクワクグミ} 和久環組	鎌田 友和	横浜市中区相生町3-61	045-319-4004	横浜支部
	(1)28601	(株) 藤原建設	藤原 章一	横浜市保土ケ谷区宮田町2-158-13 ジュエル・フジ1F	045-333-1123	横浜支部
	(1)28602	ドリームハウス (株)	吉田 正美	横浜市磯子区丸山1-27-2 ヒルトップ横浜根岸セントラルコート327	045-349-3142	横浜支部
	(1)28606	キシダ不動産 (有)	岸田 英紀	横須賀市若松町3-13	046-827-0661	横須賀支部

広報委員のつぶやき

今回から新たな船出となりました新広報委員のつぶやき第1弾として、私、秋山がテンション高めに、つぶやきではなく、今回は叫ばさせていただきます(笑)

皆様の暑く短い夏は如何だったでしょうか？私は横浜支部の第5・第6ブロックで企画された『会員親睦の地引網イン茅ヶ崎』に参加してまいりました。

2歳の子供も連れて行き、参加会員の皆様と家族と大変楽しい時間を過ごしました。

心から全日に入会して良かったなあ



～と思えた瞬間です(笑)

この時に子供と撮った1枚の写真が、今年の夏の大切な1ページとなりました。

そこで!!この様な、自慢の1ショットを大募集致します。我こそ、自称カメランだ！この写真を見てほっこり

を共有してもらいたい！といった皆様は要チェックです。

送付頂いた写真データは広報委員・編集部で審査し、優秀フォト作品は『全日かながわ』にて『(仮称)ほっこりフォト掲示板』の中でドーンと掲載させていただきます。

神奈川新聞社も絶賛する作品については、もしかしたら表紙になるかもですよ。(驚!!)

是非とも、お気軽にどしどしご応募下さい。そして、大久保委員長率いる新広報委員会を宜しくお願い致します。(秋)

★送付先はコメントを添え下記まで

全日かながわ

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部(ほっこりフォト係)

〒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

公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部

第6回：平成25年10月22日(火)

主任者証の有効期限：平成25年10月22日～平成26年4月21日の方
申込み受付期間：平成25年5月21日(火)～平成25年10月7日(月)

第7回：平成25年11月20日(水)

主任者証の有効期限：平成25年11月20日～平成26年5月19日の方
申込み受付期間：平成25年7月9日(火)～平成25年11月1日(金)

第8回：平成26年1月22日(水)

主任者証の有効期限：平成26年1月22日～平成26年7月21日の方
申込み受付期間：平成25年9月3日(火)～平成25年12月27日(金)

第9回：平成26年3月25日(火)

主任者証の有効期限：平成26年3月25日～平成26年9月24日の方
申込み受付期間：平成25年11月5日(火)～平成26年3月10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

申請書は支部事務局にございます

- 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…(公社)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。

申し込み先・講習会場

公益社団法人 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

※支部申し込みは、各支部にお問い合わせください

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

※横浜支部以外の支部事務局は水曜定休



横浜STビル外観



★支部事務局でお申し込みいただけます



会員の皆様へ

不動産業を開業される方を ご紹介下さい

公益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)」の変化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



- 会員の業務相談システムが充実しています。
- 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/>

公益社団法人 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