

全日



かながわ

1 Jan.2014
No.120
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
2014(平成26)年1月20日発行
第15巻第41号(通巻120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

かながわの挑戦

「ヘルスケア・ニューフロンティア」

NEWS COLUMN

波紋広がる小泉発言



黒岩祐治神奈川県知事へ新年の挨拶をする県本部役員(平成26年1月7日)

全日 かながわ 1 Jan.2014 No.120 月号

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

2014(平成26)年1月20日発行(奇数月の20日発行)
第15巻第41号(通巻120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

- 01 黒岩祐治神奈川県知事 新春特別寄稿
かながわの挑戦「ヘルスケア・ニューフロンティア」
- 02 全日かながわ 多士済済
●「尊敬、信頼、支持」される組織を
——本部長 秋山 始
- 会員の参加型広報をめざして
——広報委員長 大久保光世
- 情報は正確に、高品質な物件を
——流通委員長 松本 修
- 04 新連載 不動産取引の現場から
- 05 消費税5%から8%へ 直前対策が急務

TOPICS

- マンション発売戸数、3カ月連続の増加——ほか

- 08 委員会だより／支部通信—横浜・川崎・湘南・横須賀

NEWS COLUMN

- 10 波紋広がる小泉発言

- 11 ー福島第一原発事故ー
深刻化する汚染水流失
- 12 不動産取引 一問一答
騒音トラブルと対応について
- 13 食材偽装は底なし沼か
- 14 かながわ名所紀行 —飯山観音—
- 15 ほっこりフォト／広報委員のつぶやき
- 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 — 世界文化遺産登録の富士山 —

富士山は山梨、静岡の両県にまたがる活火山。その優美な姿は、国内はもとより世界にもよく知られています。夏季には、登山が盛んで、周辺には多くの観光スポットがあります。「信仰と芸術」のシンボルとされ、世界文化遺産に登録されました。

かながわの挑戦

「ヘルスケア・ニューフロンティア」

明けましておめでとうございます。

私も、知事に就任して3回目の新年を迎え、職務に全身全霊で取り組む決意を新たにしているところです。

神奈川は、超高齢社会に対応するフロントランナーとして、世界のモデルとなる取り組みを進めています。それが、「ヘルスケア・ニューフロンティア」です。これは、「最先端医療・最新技術の追求」と「病気の手前の状態である『未病』を治す」という2つのアプローチを融合させることにより、健康寿命日本一をめざそうというものです。また、こうした課題解決に向けたプロセスそのものが成長戦略でもあります。

昨年春に、私が米国のハーバード大学で県のヘルスケア・ニューフロンティアについて講演しましたが、それがきっかけとなり、同大学に日米未病プロジェクトの研究がスタートしました。また、秋には、バイオ・ライフサイエンス産業の先進国であるシンガポールにおいて、「歴史的快挙」とも言える大きな一歩を踏み出すことができました。

「京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区」における国際戦略を強化し、企業等の海外展開の支援などを行うGCC(一般社団法人ライフイノベーション国際協働センター)は、シンガポール政府機関及び大学との間で、バイオ・ライフサイエンス分野における相互協力に関する覚書を締結しました。

神奈川がシンガポールと強く結びつき、まさに強力なパートナーを得たという思いです。今後は、こうした連携も効果的に活用し、アジア市場における創薬や医療機器開発などの取り組みを力強く促進していきます。

今年は、米国やシンガポールとの連携に加え、新たに欧州との具体的な連携も検討していきます。また、再生・細胞医療分野を中心に、研究開発から事業化まで行う拠点となる「ライフイノベーションセンター(仮称)」整備の年内の着手をめざし、民間事業者と共同で取り組んでまいります。さらに、昨年5月から実証実験を行っている「神奈川マイカル

テ(お薬手帳の電子化)」については、本格実施に向け、引き続き、参加者の拡大を図ります。

「未病を治す」取り組みとしては、県民の皆様がライフスタイルを見直し、健康づくりを進めていくための取り組みを加速させます。「医食農同源」を中心とする食による健康づくりや各地域で実施される健康体操などを支援し、運動習慣のきっかけづくりを行います。さらに、ICTなど最先端の技術を活用して未病の状態をモニタリングし、未病を「見える化」するなど、神奈川から未病産業を創出するとともに、東西医療の融合に向けた漢方の産業化にも積極的に取り組んでいきます。

また、県西地域は、豊かな自然や多くの温泉など多彩な魅力に溢れています。この地域資源を活かし、県西地域を「未病を治す」実践の場とすることで、地域の活性化を図る取り組みを進めているところです。昨年11月には、県西地域活性化推進協議会を設置しました。今年、この協議会を中心に、具体的なプロジェクトをとりまとめていきたいと考えています。

地域の活性化を図るという点では、さがみ縦貫道路の相模原愛川インターチェンジ以北が今年開通し、東名高速道路と中央・関越自動車道がつながることになります。利用者の利便性が飛躍的に向上することで、県内経済にとって大きな節目になると期待しています。

今後も、さがみ縦貫道路の全線供用など、道路ネットワークの充実に取り組むとともに、「いのち輝くマグネット神奈川」の実現に向けて、全力を尽くしてまいります。



2014年元旦

神奈川県知事

黒岩 祐治

「尊敬、信頼、支持」される組織を

(公社)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。新しい年を迎えて、会員の皆様のご多幸を祈念申し上げます。

近年、巷における正月風景が年々移り変わってきているように思われます。時代の流れでしょうか。先般、テレビ映像で大相撲の両国国技館前で力士の場所入りを待つファンの姿が紹介されておりましたが、大勢の和服姿の女性たちが人気力士に声援を送っている姿は、正月風景の今昔に変わりがないようです。

一方、声援を受け、場所入りする力士の姿は、凛々しく大きく見えます。とりわけ、頭に結われている「大銀杏」は、相撲協会所属の約600名の力士のうち、心技体が充実した実力のある関取のみが結えるものです。この大銀杏を結うことが許される力士は、自身の「得意技」が公表されており、取組時に得意の体勢になった場合は、絶対に負けられないという自負心を持っていると言われています。

さて、1月は公益法人として定款の定めにより「平成26年度の事業活動計画」を策定し総本部へ提出する事となっております。そこで、策定にあたっては、前年度事業の実施状況を検証し新年度事業計画に反映させていく必要があると思っています。

平成25年度の重点指針は、次の三つの項目を掲げております。

第一は、「組織基盤の強化」です。

具体的には、新規入会者の増強と退会者防止対策であります。前年度の入会率が比較的好調であり、その反動を先読みした取組をする必要があると見込んだわけです。

この事業の実施に先立ち、入会増強の特命副本部長の指揮の基、あらゆる機会を通じて県本部、支部役員に対し、共通の課題認識を図りました。

一方、本年度は、5月の定時総会直後から理事会をはじめ、各委員会が活発に活動し、全委員会を横断した新入会員の増強方策について、それぞれの立場で検討をしております。その結果、組織委員会を中心として、①新規開業時に関係する行政書士等への紹介依頼 ②県内74箇所及ぶ入会取次ぎ所の開設 ③開業セミナーの実施 ④入会案内書、ポケットティッシュ等の

啓発物品の作成、また、広報委員会では⑤入会促進のオリジナルポスターの作成 ⑥広報誌に入会者の紹介依頼文書の掲載 などを行っていただいております。

第二の重点指針は、専門研修の充実であります。これまで全国に向けて「研修の神奈川県本部」と大きくアピールをし、昨年には30台のパソコンを配置し、無線LANシステムを構築するなどICT研修も併せて実施可能な施設を整えました。この研修施設の稼働率の向上こそが、会員サービスの第一歩であると考え、その研修内容は、専門研修と消費者研修に区分されております。

このうち重点指針とした専門研修につきましては、宅建主任者法定講習や新規免許業者講習をはじめ会員や従業者向け研修が県本部、各支部において実施されております。また、ICT研修につきましては、施設の特性を十分に活かした不動産流通推進のためのパソコン研修会等を開設し、多くの会員の皆様に参加をしていただいております。

第三の指針は、公益事業の推進です。

従来から、神奈川県庁をはじめとした行政事業への参画と協力を惜しみなく実施していますが、ご承知のとおり、当協会は昨年4月1日付けで公益法人へ移行したことから、更なる公益事業の推進を図ることとしております。今後も引き続き、業界の社会的地位向上のための事業活動や啓発活動を積極的に実施したいと思っております。

こうしたことを踏まえて、平成26年度の事業方針につきましては、前年度重点指針の各項目を継続し、組織の更なる充実と事業内容の向上を目指して行きたいと考えておりますが、会員の皆様が改めて「全日に入会して良かった」と思っていただける事業も積極的に、実施してまいります。

当協会が、消費者の皆様から「尊敬、信頼、支持」が得られ、そして、堂々と大銀杏が結えるよう皆様と共に頑張ってみましょう。

末筆ながら、親愛なる会員の皆様のご健勝とご事業のご繁栄を重ねて祈念申し上げます。

会員の参加型広報をめざして

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 広報委員長 大久保光世

新年あけましておめでとうございます。本年も何卒宜しくお願ひ申し上げます。

2014年が明け、6年後の東京オリンピック開催へ向けての建設・不動産投資や、アベノミクス効果による経済指数向上などの明るい動きも見られます。一方では4月からの消費税増税や、まだ出口の見えない福島第一原発の汚染水問題や廃炉による電気料金の値上げなど、まだまだ先行きは不透明な日本の経済動向ではあります。

さて、私たちの広報誌「全日かながわ」は、平成6年2月20日の創刊以来、今回の発行で120号となりました。これもひとえに皆様のご支援、ご協力あつてのことであると感謝し、改めて御礼申し上げます。

しかし、創刊当時と今日では、世の中のインターネットをはじめとした情報化の進展はめざましいものがあり、広報誌の果たす役割も少し変わってまいりました。創刊当時は会員相互の情報共有やタイムリーな情報の提供を目的と

しておりましたが、協会のホームページ開設や、電子メールによる周知情報の発信などによって、その目的は薄れてきており、近頃は見直しの意見も出てきております。

とはいえ、これまでほぼ20年近く親しまれてきたこの「全日かながわ」は協会からの情報を発信・周知するだけでなく、会員の皆様が手塩にかけて育ててこられた、私たちの財産です。今後は、ホームページや電子メールとは違ったアナログならではの良さを生かした、忌憚のないご意見を会員様と交換できる、会員参加型の広報誌にして行きたいと思っております。

広報委員会としては、「全日かながわ」が協会内唯一の個々の会員の皆様との連絡のかけ橋であるとの認識のもと、会員の参加型広報を目指すものと考えております。

では、2014年が皆様にとりましてより良い一年となりますことを願っております。

情報は正確に、高品質な物件を

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 流通委員長 松本 修

全日会員の皆様、新年あけましておめでとうございます。本年もどうぞよろしくお願ひいたします。昨年はアベノミクスに沸いた一年でしたが、会員の皆様は実感されたでしょうか。

地域格差が県内でも感じられ、都市部とそうではない市町村とでは景気観に大きな違いが有ると思われます。インターネットの普及により不動産情報が画一化され、消費者へは地域差無くスピーディーに提供されるようになった半面、相変わらず都市部に人口が一極集中し不動産売買の需要も旧態以前の状態です。ここは政治の世界で何とかして頂かなくてはいけないところですが、2020年に東京オリンピック・パラリンピックが開催されるとなれば当分、都市部への一極集中が収まることはないでしょう。経済格差解消や防災の観点からも、地方への人口分散は喫緊の課題だと思います。

さて、流通委員長の立場から昨年を振り返る中で、食品虚偽表示の話題を外すわけには行きません。何故あのような偽装が行われたのか、そこを読み解くには先ず偽装を行った側の心理を理解しないといけません。答えが単に利潤だけを求めていたとするなら本当に残念な行為だと思

います。消費者は高級ホテルや質の高いレストランを信用し、確かな食材から作られた素晴らしい料理だからこそ、対価に見合う料金を支払っていると思うからです。

最初に発覚し公表されてから次々に後追いで、多くの経営者や責任者が頭を下げる事態になった事は、安心で信頼出来るはずの日本の食文化を海外に向けてマイナスイメージとして発信してしまい、信用を回復するにはかなりの時間がかかってしまうのではないのでしょうか。

今回の食品虚偽表示問題は、決して他業界の話では有りません。私たち不動産業界においても、他山の石とし教訓にしなくてははいけません。ソフトである不動産情報とハードである品質に虚偽表示や偽装はあり得ません。とかく不動産業界は消費者に色眼鏡で見られやすいわけですから、常に情報は正確に（今ごろ、駅から1000mを徒歩10分などと表示されている業者の方はいないと思いますが）流通させ、品質には不具合を生じさせない基本的努力が必要です。画一的ではない不動産をなるべく分かりやすく安心して購入して頂くのが、私たち不動産業者に課せられた責務であると言う事を、決して忘れてはいけません。

不動産取引の現場から



(株)グローバル・アーキテクト 太田 勉社長
(横浜支部)

スピード感ある経営を

JR関内駅から徒歩数分の横浜市中区翁町1丁目に本社がある。ヨコハマNSビル2階のオフィス入り口には、酉の市で買った大熊手がデンと飾られ、商売繁盛の意気込みが伝わってくる。

若いころスポーツで鍛えた、がっしりとした体格と日焼けした顔に笑みを絶やさず、インタビューに的確に答える。人をそらさない話術のうまさ光る。

投資向け集合住宅から出発

鶴見区で産声をあげ、創業12年になる。リフォームや投資家向けの集合住宅を提供する有限会社からスタートした。駅に近いアパート、マンションを中心に物件を提供し、顧客に投資家になってもらったりしながら事業の幅を広げた。

平成18年、株式会社に組織変更。集合住宅で培ったノウハウを活かして、翌19年から一戸建て住宅市場に参入した。

現在は土地の選定・仕入れから設計、アパート管理など、住まいに関するあらゆる事業を手掛ける。

急成長の理由を尋ねると、「スピード感ある経営を重視しています。タイム・イズ・マネーではないけれど、1日は24時間しかありません。それはビルゲイツといえども同じ。限られた時間をどう有効に使えるかを心がけています」

「リーマンショックの時、マンション業界は大打撃を受けました。当社は損切りを即断して危機を乗り越えました。お陰で債務を増やさずに済みました」と振り返る。

スピード経営をするためには、「常に現場、第一線に立っていないと判断材料をつかめません。ですから現場最重視です」と付け加えた。いかに原価を安く抑えるかに知恵を絞る。

社員を育てて独立させる

ヘッドハンティングして育てた社員を早い段階で独立させる手法もユニークと言えそう。

「社員を独立させれば、敵にもなるが、強い味方にもなります。信頼するからこそ独立させるのです。チャンスを与えなければ、力を発揮できないと思います」と言い切る。

33歳で会社を立ち上げ、これまでに3人の社員が独立した。だが、資本援助はしない。自由な発想で仕事をしてもらえばいい、と考える。「すべてに競争原理を働かせる」という徹底ぶり。本社オフィスの1階にある「ペイダー・ホーム」は元社員が独立した会社だ。ライバルであり、仲間でも



あるようだ。

25歳のとき、不動産会社に入社。良い上司に恵まれ仕事をたたき込まれたことが、今につながっている。「ですから人の縁を大事にしています」

お客様第一の姿勢で

リピーターの多さが強みだという。お客様が口コミで新たなお客様を紹介してくれる。だから、お客様第一の姿勢を大事にする。例えば、雨漏りの連絡が入れば、早朝だろうが夜中だろうが、従業員を現場に急行させる。親身になって相談に乗る。こうして一つひとつ信頼を得る努力を重ねてゆく。

今年4月からの消費税導入を前に、都市部の住宅業界は活況を呈している。駆け込み需要がさぞ多いと見られるが、世間が思うほど「活況になっていない」と言う。「業界全体は様子見といったところ。売れてはいるが、駆け込みはそれほど増えていません」と分析する。

その理由として、サラリーマンの給料がアップせず、住宅ローンの金利も上がっていないことを指摘。給料が上がらなければ、景気は上向かず、不動産取引額は増えない、と見る。

横浜、川崎中心に展開

主なマーケットは横浜、川崎市内。景気上昇の影響は、東京より1年遅れて横浜に波及してくる。

「今は富裕層が不動産を買っている段階」と言う。

住宅、マンションの価格帯は3000～4000万円台が多い中、6000～7000万円台の高額物件を買う富裕層がいる。「リスクが高いだけに、注意深く扱っています」と話す。

投資家や外国の顧客も多いため、趣味の旅行と商売を兼ねて海外に出かける機会が増えてきた。

社名の「Architect」は建築家、設計者のほか、大工のかしらを意味する。どんな狙いで名付けたのかは聞き漏らした。趣味は映画鑑賞。「時間さえあれば観にいけます」というほどの入れ込みよう。横浜出身、45歳。



消費税5%から8%へ 直前対策が急務

消費税が2014年4月1日に8%、2015年10月1日に10%に税率が引き上げられる見込みだ。消費税増税により資金繰り、価格転嫁、情報システム、駆け込み需要の取り込みなど様々な対策が必要になってきた。もし対策を怠れば死活問題ともなりかねない。しかし、消費税増税への対策は自社経営の見直しの絶好の機会であると捉えて、対策を考えることも必要だ。

住宅関連に対する消費税増税対策は

住宅業界の要望や識者の指摘を受け、13年度税制改正では、13年末で期限切れとなる住宅ローン減税の延長・拡充などが盛り込まれた。一方で不動産業者側にも適切な対策が必要だ。何点か例をあげてみると、

▼売上値引や売上返品(貸倒)、仕入値引や仕入返品があった場合

商品の引き渡しがあった日に適用される消費税率を用いる。したがって、2014年(平成26年)3月31日以前に販売又は購入した商品の値引・返品等が2014年(平成26年)4月1日以降に発生した場合は、原則として5%の消費税率が適用される。

▼2014年(平成26年)3月31日以前に仕入れた商品を2014年(平成26年)4月1日以降に販売した場合

消費税率は、それらの引き渡しがあった日に適用される。したがって、2014年(平成26年)4月1日以降に販売した商品は、8%の消費税率。

▼テナントを貸し付けている場合の消費税

1996年(平成8年)10月1日から2013年(平成25年)9月30日までの間に締結した賃貸借契約に基づき請求する事務所の賃料のうち、経過措置の適用を受ける分については、2014年(平成26年)4月1日以後の期間を含め契約終了時まで5%。また、2013年(平成25年)10月1日以降に契約した賃貸借契約に基づき請求する賃料は、2014年(平成26年)3月31日分までは5%、それ以降は8%。

▼契約期間は2年間でテナントを貸し付けている場合の消費税は？

当初の条件で自動的に賃貸借契約が継続される。最新の自動更新日が2013年(平成25年)10月1日以降の場合は、2014年(平成26年)3月31日分までは5%、それ以降の分については8%。

▼不動産賃貸の仲介手数料は？

賃貸借期間に関わらず、2014年(平成26年)3月31日

までに締結していれば5%、2014年(平成26年)4月1日以後の契約締結であれば、8%。

▼請負工事で経過措置を受けた場合の消費税は？

1996年(平成8年)10月1日から2013年(平成25年)9月30日までに締結した契約に基づき、施行日以後に課税資産の譲渡等を行う場合は、消費税率5%で請求することができる経過措置がある。この場合、相手方にこの経過措置の適用を受けたことを通知する必要がある。通知に当たっては、経過措置の適用を受けたものであることを請求書等に記載すれば良い、とされている。

「転嫁対策特別措置法」が制定

次に、中小企業者の6割が困難としている税率引き上げ分の価格転嫁の問題。中小企業・小規模事業者にとって消費税の円滑適正な転嫁は、大きな課題だ。価格転嫁ができないと、税抜きの上売額が減少してしまう。そこで、「転嫁対策特別措置法」が制定された。商品価格に適切に上乗せできるようにと、4本の柱から構成されている。

(1) 消費税の転嫁拒否等の行為の是正に関する特別措置—大規模小売事業者・法人事業者のうち、個人事業者や資本金3億円以下の事業者から継続して商品や役務の供給を受ける者の転嫁拒否禁止。

(2) 消費税の転嫁を阻害する表示の是正に関する特別措置—「消費税還元セール」など、消費税に関連付けた広告宣伝の禁止。

(3) 価格の表示に関する特別措置—総額表示義務が変わり、値札やチラシなどの価格を税込価格で表示することを義務化。(事業者間取引や免税事業者は、除外されている)

(4) 消費税の転嫁及び表示の方法の決定に係る共同行為に関する特別措置—独占禁止法の例外として、転嫁カルテル・表示カルテルが認められる。

とにかく増税前に「失敗だった」と後悔しないよう、消費税増税の「傾向と対策」をしっかり押さえておきたい。

県内 マンション発売戸数 3カ月連続の増加

神奈川県内の10月のマンション発売戸数は前年同月比13.3%増の794戸で、前年実績を3カ月連続で上回った。発売戸数のうち、その月に売れた割合を示す契約率も同9.7ポイント増の81.2%と、好調の目安とされる7割を上回った。

不動産経済研究所によると、今年1～9月の県内での着工数が、前年同時期と比べて4割強伸びた。さらに事業者が東京都区部との差別化を図るために価格を抑えているといい、同研究所は「神奈川は今後も増加傾向が続くだろう」と分析している。

県内の平均価格は4012万円と同2.1%減。1㎡当たりの単価は57万4000円で同1.2%減だった。在庫戸数は前月より15戸減って868戸となった。即日完売物件は、川崎市幸区の「ガーラ・レジデンス川崎南幸町 2期1次」などだった。

県内 「森の里東地区」の区画整理に 戸田建設など3社JV

厚木市西部・森の里東地区に工場や研究所の集積地を造成する土地区画整理事業について、地権者でつくる土地区画整理組合設立準備委員会(杉山文則会長、14人)は、事業の業務代行予定者を戸田建設など3社による共同企業体(JV)に決定した、と発表した。市内の産業系土地区画整理事業は、同市と

愛川町に1965年に完成した県内陸工業団地以来で、2023年度の完成を目指す。

杉山会長は「広い区域で10年もかかる事業は自力では手に負えない。民間企業の知識、技術、資金面での協力を得て完成させたい」と話した。

県内 ユースキン製薬、物流機能を全面移転

ユースキン製薬は、横浜工場(横浜市鶴見区)の生産機能と、配送センター(川崎市川崎区)の物流機能を富山県に建設する新工場に全面移転させると発表した。これまで離れていた生産と物流の機能を1カ所に集約して効率化を図るほか、生産能力を強化するのが狙い。また、事業継続計画(BCP)の観点か

ら、自然災害が少ない富山県を選んだという。同社によると、横浜工場は2007年に完成し、延べ床面積は約2800㎡。主力とする「ユースキンA」などスキンケア製品の製造を担ってきた。

新工場は延べ床面積約6000㎡。2014年1月に着工し、16年4月に本格的に稼働を開始する予定。

県内 14年度の横浜港 客船初入港2隻

横浜市は2014年の横浜港客船入港スケジュールを発表した。3月には外国客船2隻が相次いで初入港する。13年の寄港数は11年連続で日本一になる見込みで、同市は「14年は今年の規模より若干増えるのでは」と予測している。

同市港湾局賑わい振興課によると、13年の寄港数は150を超える見通しで、前年を10隻程度上回りそうだ。「利用客から『交通の便が良い』、船主からは『オペレーションしやすい』との声がよく聞かれる」と同課。寄港数が漸増する理由について、同課はこうした点が評価され、横浜港が発着港として定着してきたことを挙げる。

県内 駆け込み需要の期待 中小には薄く

不動産業や建設業などで起きている消費税増税前の駆け込み需要。一方で、そうした動きが増加しているものの、期待できると感じている県内中小企業が2割弱にとどまることが、神奈川産業振興センターの調査で分かった。

安倍晋三首相が消費税率の引き上げを正式に表明した後の、昨年10月9日から17日まで、県内中小企業2000社を対象に緊急調査。

4月の増税後の需要の減少を懸念する企業は6割を超えており、県内中小企業は引き上げ前の“恩恵”も受けられないのに、ただ経営に悪影響が出るだけなのはと不安視しているようだ。

県内 平塚など4工場を 閉鎖、希望退職も

日本たばこ産業(JT)は、国内のたばこ生産体制を縮小し郡山(福島県郡山市)、浜松(浜松市)、平塚(平塚市)、岡山印刷(岡山市)の4工場と、たばこ自動販売機を開発、製造している特機事業部(兵庫県明石市)を閉鎖すると発表した。希望退職も募り、たばこ事業に携わる社員の約2割に当たる約1600人を削減、営業体制も現在の25支店を15支社に再編する。

2016年3月末の閉鎖が発表されたJT平塚工場(平塚市黒部丘)は1987年設立だが、前身は「大蔵省専売局東京地方局平塚葉たばこ再乾燥工場」。戦前の37年操業開始という長い歴史があった。

県内 県内求人倍率 8カ月連続で上昇

神奈川県労働局が発表した10月の県内有効求人倍率は前月比0.01ポイント増の0.74倍(季節調整値)で、8カ月連続で上昇した。新規求人倍率は同0.13ポイント上昇して1.27倍(同)だった。同局は「一部に弱さが残るものの、持ち直しに向けた動きがみられる」として基調判断を据え置いた。新規求人数は製造業で前年同月比37.6%増、運輸業・郵便業で同23.2%増など主要な産業すべてで増加。全産業で見ると同14.9%の増加だった。新規求職者数(季節調整値)は前月比7.7%減。離職者のうち、事業主都合離職者が前年同月比20.2%減で、6カ月連続で減少。雇用保険受給者は同5.1%減と5カ月連続で減少した。

県内 横浜市百貨店売上 3カ月ぶりマイナス

県百貨店協会の発表によると、横浜市内の主要百貨店(高島屋横浜店、そごう横浜店、横浜岡田屋、京急百貨店、都筑阪急、西武東戸塚店、東急百貨店たまプラーザ店)の10月の売上高は前年同月比1.4%減の282億8918万円で、3カ月ぶりに前年同月実績を下回った。高額品は依然、好調を維持しているものの、10月上旬に気温の高い日が続き、秋物衣料品が苦戦。台風の接近も来店客数に影響したという。

商品別では衣料品が6.6%減。7店舗とも前年を下回った。一方、美術・宝飾・貴金属は14.5%増と、衣料品の落ち込みを下支え。そのほか家具(17.0%増)、家庭用品(6.6%増)、食料品(2.3%増)も前年を上回った。

県内 水耕栽培メロン 出荷へ

川崎市麻生区岡上で、東京都町田市を中心とした中小企業10社によるメロンの水耕栽培が順調に進んでいる。中小企業の技術を結集して試行錯誤を繰り返し、年々品質は向上。事業開始から4年で、糖度、風味とも高級メロンの水準に到達した。来年度にも正式な出荷へ踏み切るつもりだ。プロジェクトの発起人は町田市の「大浩研熱」。リーマン・ショック以降の不況を打開しようと異業種参入を提案し、町田商工会議所と連携して2009年にスタートさせた。同社の水耕栽培は、栽培槽上部には棚を設け、藤棚のような形で実をつるして育てる手法を採用した。

県内 県内上場128社 2半期ぶり増収増益

浜銀総合研究所がまとめた県内上場企業128社(金融業など除く)の2013年9月中間決算集計によると、全産業で2半期ぶりの増収増益となった。円安効果で業績が回復した企業が多かった4～6月期に比べ、7～9月期には電気機械や自動車部品、商業、情報・通信など各業種で売り上げ回復が目立ってきているという。

13年9月中間期の全産業合計の売上高は前年同期比6.2%増の4兆8102億円、経常利益は同3.2%増の2155億円。製造業の売上高は4.9%増、非製造業は7.7%増といずれも堅調な伸びを見せている。

全国 有機EL照明を活用、市場開拓へ

パイオニアは、有機EL照明の事業化を進めている。柔らかみがあり、自然光に近いのが特徴。水銀などの有害物質を含まないことに加え、発熱量が小さく省エネにもつながる照明として注目を集めている。

これまで商業施設や医療現場で使用されてきたが、イルミネーションや美容業界などで新たな活用方法を提案。早期の市場開拓を目指している。六本木ヒルズ(東京都港区)で点

灯されていたツリー(高さ約10m)には、同社が製造する有機EL照明パネルが約220枚採用されている。雨にぬれても平気な処理を施すことで、屋外での長時間使用を実現した。また、同社の有機EL照明は色や光の強さを調整できるのがポイント。キャンドルの炎をイメージした温かみのあるオレンジ色や琥珀(こはく)色など、微妙な色合いまで表現することができるという。

全国 LCC搭乗者300万人達成

格安航空会社(LCC)のジェットスター・ジャパン(千葉県成田市)がこのほど就航から約1年5カ月で累計搭乗者数が300万人を突破し、成田空港で記念式典を開いた。

式典では、「300万人ありがとう」と書かれたパネルを手にした鈴木み

ゆき社長と社員らが、乗客に記念品を贈り、搭乗ゲートから見送った。鈴木社長は式典後「(国内) LCCでは最速で300万人を達成できた。来年には国際線も就航する予定だが、まずは国内線を定着させたい」と話した。

委員会だより

企画調整や後方支援中心に

総務委員会

新年あけましておめでとうございます。

昨年4月に公益社団法人に移行して間もなく1年を迎え、各委員会も本年度重要指針である、①組織基盤の強化、②専門研修の実施、③公益事業の推進に沿って着実に活動して参りました。総務委員会の事業内容は各委員会が実施

する組織拡大、広報、研修会、公益事業等をより効率的に行う為の後方支援です。具体的には委員会に跨る事業内容の企画調整、全体的事業であれば総務委員会が主体的に動く事も必要です。

昨年末で県本部会員数1860社、勿論主体は各委員会、及び役員ですが、県本部組織の拡充発展のためには、事務局の充実も極めて重

要と考えます。総務委員会としては、塚本事務局長以下5名の常勤職員との連携を高めることも、大切な業務だと考えております。総務委員会は私、川口と行谷・西村・川崎・飯島の5名です。微力ではありますが力を合わせて頑張りますので引き続き指導ご鞭撻、宜しくお願い申し上げます。

支 部 通 信

横浜支部 年末恒例の研修会と懇親会

平成25年12月3日(火)、横浜ベイホテル東急(横浜市西区みなとみらい)において、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、「危機をチャンスに！これからの10年勝ち残る企業の条件」をテーマに、ダイヤモンド社元社長・岩佐豊氏をお迎えして、128社・165名(来賓5名含む)が参加。

「現代社会の中で生き抜く中小企

業のあるべき姿」を追求しながら、これから先、現在の危機をチャンスに変えて、不透明な世の中を勝ち残るために必要な事は何かについて、自らの体験談を交えながら熱心に講演をしていただいた。聴講した会員の皆様から「とても良い内容だった」という賛辞が数多く聞かれました。

続いて懇親会に移り、「会員の皆様の事業への協力に感謝すると共に、来年の支部運営を前

進させていく」という佐々木支部長の挨拶の後、来賓を代表して県本部・秋山本部長の挨拶、続いて市議会議員の梶村充氏の乾杯のご発声で、終始和やかな雰囲気で行われました。

当日は、「明治大学マギーグループ奇術研究会」5名のパントマイム



及びマジックもあり、巧みな技の披露により拍手喝采、会場を盛り上げました。

川崎支部 「ラビーちゃん」が大人気

川崎支部では、麻生区民祭(平成25年10月13日)及び中原区民祭(平成25年11月10日)で無料相談会を開催しました。毎年行っている為か、以前は呼び込みをしていたのですが、最近では相談者の方から声をかけて戴くことが多くなりました。

また、うさぎの着ぐるみは大人気で、子供はもちろん中高生からお年

寄りの方まで、皆さんが「可愛い可愛い」と集まってきてくれました。「全日(不動産協会)と言えばラビーちゃん」「ラビーちゃんと言えば全日」と言うくらい、シンボルマークをもっと皆さんに知ってもらえたらと感じました。

皆さまの店舗に協会マーク(ウサギ)を貼って戴けたら、より一層宣伝



効果が上がると思います。是非、ご協力をお願い致します。

防災への関心高めた武村氏の消費者セミナー

平成25年12月13日(金)、横浜市中区の横浜情文センターで県本部主催(県・神奈川新聞社後援)の消費者セミナーが開かれた。今回は、名古屋大学減災連携研究センター教授の武村雅之氏を講師に迎え、「歴史に学ぶ防災論・横浜の関東大震災を歩く」をテーマに1時間半にわたり、150名が熱心に聞き入った。

まず、地震への対策は「人間への研究がより必要。科学技術の進歩は、選択肢を増やしているが、逆に人間の不幸を招く場合がある」と指摘。関東大震災の直後、東京では「家財道具を



持って逃げたために、火災の飛び火で焼死者を爆発的に増やした」と生死を分けた原因を分析、「安心を求める」ことが裏目



に出ることへの警戒を呼びかけた。

また、横浜公園での死者は50名にとどまったことに言及、当時の「家財道具をほとんど見かけなかった」との貴重な証言も紹介した。横浜市内の多くの慰霊碑や生き残った建物などをスライドを使って紹介、興味深い内容を具体的に示すことで、防災への理解がより深まったセミナーだった。

湘南支部 国際マラソンに会員6名が参加

「2013年湘南国際マラソン」が平成25年11月3日(日)に今年も盛大に行われました。回を重ねるごとに参加者も増え、今やエントリーをするのも至難の技で、わが湘南支部の常連ランナーも、今年はわずか6名の参加にとどまりました。

それでも湘南支部応援隊は、平塚と鶴沼海岸に分かれ、会員ランナーの応援をさせて頂きました。134号線を通行止めにして、道幅一杯に色とりどりのランナーが走る様子は本

当に見事で、圧倒され、感動させられ、自然に応援する声が、力強く、大きくなってゆきます。

ランナーと観戦者がまさにこの時を共有し、一体感に包まれた瞬間です。参加された会員の皆様も、それぞれの目標を掲げ、走られたとお聞きしています。巷は空前のマラソンブーム、無理なくご自分のペースで、手軽に始められるスポーツとしては最適です。

1年後の湘南マラソンを目標に皆



様も始めてみたらいかがでしょうか。これからも湘南支部は引き続き、応援をしていきたいと思っております。

横須賀支部 村川氏を迎え、有意義な研修

平成25年12月9日(月)午後6時半より、ヴェルクよこすか第3研修室で40名を超える参加者を得て、本年度第1回の支部主催研修会を開催致しました。「不動産売買契約書の作成と色々な特約・覚書」をテーマに、村川隆生(一財・不動産適正取引推進機構調査研究部上席主任研究員)氏を講師にお迎えしました。村川氏の知名度もあってか、従前より多くの方々にご参加をいただきました。

不動産取引のなかで重要な「売買契約書の作成」に際しての注意点や補足事項、並びに覚書等について丁寧に説明をして頂くとともに、事前に配布されたテキストは、トラブルに陥りやすいケースを項目別に分ける等、実務に即した的確で分かりやすい内容の構成でした。今後のよい参考資料になりそうです。

研修会後は、貸切の洋食屋さんへ場所を移し、講師とテーブルを囲ん



で和やかな雰囲気の中で質疑を交わすなど、交流を深めながらも有意義な時間を過ごしました。

波紋広がる小泉発言

小泉純一郎元首相の「即時原発ゼロ」発言が波紋を広げている。「政界を引退した人の無責任発言」「年寄りのたわごと」と批判、黙殺を決め込む政治家や経済人は多い。一方で、「原発は後々の世まで子孫を危険にさらし続ける」と、小泉発言を支持する動きは根強い。賛否渦巻く原発論議の行方は混沌としている。

元首相の発言は昨年11月、日本記者クラブでの講演で公になった。東日本震災から2年8カ月、原発を直ちに中止するよう安倍首相に求めた。「首相が脱原発の方針を決定すれば、実現できる。専門家や官僚が必ずいい案を作ってくれる」と。

見つからない最終処分場

一番の問題は「核廃棄物の最終処分場が見つからないことだ」とも述べた。現に、日本には1カ所もない。

められた使用済み核燃料を貯蔵する再処理場が青森県六ヶ所村にある。だが、試運転にとどまる上、すでに満杯に近い状態という。しかも六ヶ所村はあくまで中間貯蔵施設に過ぎない。使用済み燃料棒からプル

トニウムとウランを分離して再利用する「核燃料サイクル」のリスクも高い。

元首相は昨夏、フィンランドの処分場を視察して原発即時ゼロを確信したようだ。核廃棄物の処分場は岩盤が固い地下300メートル以上深い地層に埋めるのが主流だが、そんな地層は日本にない。それどころか、日本列島には4つのプレートが複雑にもぐりこみ、せめぎあう。活断層が2000本も走る地震国である。

六ヶ所村は既に満杯

国内には、17カ所、54基の原発がある。全国から集

められた使用済み核燃料を貯蔵する再処理場が青森県六ヶ所村にある。だが、試運転にとどまる上、すでに満杯に近い状態という。しかも六ヶ所村はあくまで中間貯蔵施設に過ぎない。使用済み燃料棒からプル

トニウムとウランを分離して再利用する「核燃料サイクル」のリスクも高い。核のごみを引き受ける地域を探すのは至難の業だろう。まして海外に期待できない。自国のごみは自国で処理するしかない。核廃棄物の危険性を抱えながら私たちは生きることになるが、仮に原発ゼロを決めたとして、その先に新たな展望が開けるのかどうか。

米有力紙は「安倍首相にとつてエネルギー確保は、国の安全保障、防衛にかかわる問題」と報じるなど、小泉発言の影響に疑問符を付けている。「首相はエネルギー問題を経済問題にすり替えることに成功している」とも指摘した。

国内54基の原発のうち、稼働しているのは大飯原発（福井）の2基だけ。3・11震災前は総発電量の32%が原子力だったが、今は2%程度に減少。火力発電全体が約90%に上昇した。

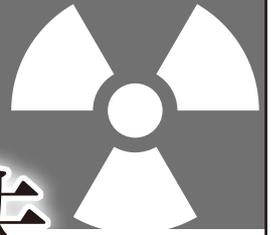
新年に入り、小泉発言に同調する自民党国会議員がどのくらい出るか。党分裂の声も一部で取沙汰されるが、選挙はまだ先とあって急展開は考えにくい。当面の焦点は、政府が原発再稼働を決めた時だろう。

(YS)



福島第一原発事故

深刻化する汚染水流失



東日本大震災から今年3月で3年になる。東京電力福島第一原発事故の放射能問題は解決のメドがたたないままだ。昨年秋から始まった使用済み燃料取り出し作業が、今年末ごろまでに終わる予定だが、深刻な汚染水流出が続くなど課題は山積している。

福島第一原発4号機原子炉建屋の上部にあるプールから使用済み核燃料物質を取り出す作業は、昨年11月末からスタートした。使用済み燃料とはいえ、核分裂で生じた極めて高い放射線物質を含んでいる。破損すれば、周辺が放射能汚染される懸念がある。

使用済み燃料取り出し

作業は、プール内の燃料ラックに保管されている使用済み燃料を水中で1体ずつ輸送容器へ移す手順でスタート。容器をクレーンで吊り上げて除染の後、トレーラーで近くの共用プールに運ぶ。4号機には未使用202体、使用済み1331体の燃料がある。共用プール建屋に移すことでリスクを低下させる計画だ。

廃炉まで40年ほどかかるとされる工程は、原子炉内で溶けた燃料をどう取り出すかに移った。

原発事故による水素爆発で、プールにはたくさんのガレキが落下した。大半を除去したものの、なお小片が残っている。

保管先確保に手いっぱい

もう一つ深刻な問題が起きている。汚染水の漏えいだ。昨年8月、地上タンク1基で約300トンの汚染水漏れが判明した。「フランジ型」と呼ばれる保管タンクの漏えいトラブルが、相次いでいるという。東電側は新型タンクに切り替える方針だが、日々増え続ける汚染水の保管先確保に手いっぱい。

昨年秋は台風による大雨に見舞われた。地上タンク群の堰から放射性物質を含んだ雨水が流出、一部が海に流れ出た。東電は排出基準を超えた雨水をポンプでくみ上げ、タンクに移したが、これで問題が解決したわけではない。

昨年12月放送のNHKスペシャル番組「汚染水」

は、衝撃的な内容だった。メルトダウンした第一原発建屋内に初めてカメラが入り、中心部を映し出したのだが、原発汚染水が地下から海に流失している可能性が強まった。

いまだ未経験の領域へ

原発を冷やすための冷却水が大量に注がれ続けている。これが汚染水となって流失している可能性が高いというのだ。世界が経験したことのない大量の汚染水との戦いが続く。

カメラを積んだ特殊な小型ボートで原子炉内部の損傷箇所を探す場面もとらえられた。汚染水がどこから漏れているのかを特定するためでもある。

汚染物質は原子炉から格納容器を突破し、建屋内にあふれ出た。3時間で死に至る高い放射線が記録され、格納容器など2カ所から汚染水が流れ出ていることも分った。しかし、損傷場所を特定できない。専門家の一人は、汚染水問題が今後40～50年は続くだろうと推計した。

地下水の動きで複雑に

港湾内の放射線セシウム濃度も高いことが示された。コンクリートで固めたトレンチからの漏えいが疑われ、地下水と混じって汚染水が海に流失しているらしい。地下水の動きが問題を一層複雑にしている。

トレンチとは別の場所からも漏えいの可能性が指摘された。1号機の建屋からトリチウム漏えいの可能性が強まるなど、予断を許さない状況が続く。

相馬双葉漁協やいわき地区の漁協は昨秋、試験操業を始めた。だが、汚染水問題や風評被害を心配する声が絶えず、漁業者を悩ませている。

CASE 24 騒音トラブルと対応について

1. 迷惑行為と媒介業者の説明義務

マンション・アパート等の居住者、近隣住民等の迷惑行為による騒音トラブルが多く発生していますが、解決は容易ではありません。売買・賃貸借の取引後に迷惑行為によるトラブルの存在が発覚すると、媒介業者の調査・説明義務が問題になります。

(媒介業者の調査義務)

媒介業者には、取引物件の内外において迷惑行為によるトラブルが存在するか否かについて、調査義務まではありません。裁判所は、「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。説明義務を負わせるためには、調査を強いることにならざるを得ないが、そのような調査は、調査結果も主観的にならざるを得ないなど、正確性を担保することは困難である。さらに、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」（東京地裁平16・10・15）と判示しています。

しかし、売主の告知や近隣住民等からの情報により迷惑行為の事実を知ったときには、媒介業者は、迷惑行為の客観的事実を重要事項として説明しなければならない義務を負います。裁判所は、「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」（大阪高裁平16・12・2）と判示しています。

売買・賃貸の取引を媒介する際には、トラブルの未然防止のために、「物件内及び近隣での騒音トラブルの有無」について、物件状況確認書(告知書)等を活用して、売主・貸主に確認することは必須のことです。

2. 騒音に関する行政・警察の対応

A県のB町において、住民の一人（以下「迷惑行為者」）が約2年半にわたり大音量の音楽を流すなどの方法で騒音を流し続けたり、車のクラクションをむやみに鳴らしたりなどの迷惑行為を行い、「騒音おばさん」の名前で有名になった事件がありました。被害住民は民事訴訟を起し、最高裁で60万円の慰謝料を認める判決を得ました。しかし、その後迷惑行為者は器物破損の容疑で逮捕されたものの、騒音が止んだのは逮捕勾留の期間だけで、嫌がらせは

止まりませんでした。

(1) 行政の対応

B町は、近隣住民から100回以上の苦情を受けていましたが、取り締まる根拠がないために、口頭で注意を促すことしかできませんでした。事件後、B町は、近所迷惑行為を禁止する条例を制定・施行しました。

(2) 警察の対応

近隣住民は、警察に対しても取締りを求めましたが、警察官が訪れたときには騒音行為を止めることから、証拠不十分で逮捕することができず、警告を行うにとどまっていました。その後、A県警は騒音の測定や被害者の診断書の提出等を受けて、証拠固めを行い、ようやく傷害罪で逮捕・起訴しました。

(3) 裁判所の判断

被告(迷惑行為者)側は、「音楽を鳴らす行為は傷害罪には当たらない」などとして無罪を主張したが、控訴審裁判所は「傷害の確定的な故意があり犯行は陰湿」などとして、1審より重い懲役1年8か月を言い渡しました。被告側は上告しましたが、最高裁は「隣家に向けて連日連夜ラジオを大音量で鳴らし続け、慢性頭痛症を生じさせた行為は傷害罪の実行行為に当たる」として、上告を棄却しました(H17・3・29)。

騒音等の迷惑行為によるトラブルは、自治体や警察の対応も基本的には注意・警告等に止まり、根本的な解決は困難です。最終的には裁判(民事・刑事)により解決を図ることになります。

3. 最近の裁判例

最近の騒音に関する裁判例として、次のようなものがあります。

●分譲マンションにおいて、①階上の騒音の差止め、慰謝料、治療費を一部認めた事例（東京地裁 H24・3・15）、②執拗な苦情申し立てについて、不法行為による損害賠償の一部が認められた事例（東京地裁 H23・10・13）、③隣室のペット(犬2頭)の鳴声騒音について、6万円の損害賠償を認めた事例（東京地裁 H21・11・12）など。

●アパートにおいて、①近隣に騒音被害を与えていた賃借人に対する賃貸人の契約解除が認められた事例（東京地裁 H25・3・18）、②隣室の犬の鳴声騒音について、仲介業者及び貸主に対する手数料返還、賃料減額請求が棄却された事例（東京地裁 H23・5・19）③階下の騒音に対する損害賠償の一部が認められた事例（東京地裁 H21・10・29）など。

食材偽装は底なし沼か 提供者のモラルはどこへ

このところ、食品の偽装問題が急浮上している。有名ホテル・レストランなどが偽装を自主的に報告して、代表者が謝罪するといった「事件」がとどまるところがない。

産地偽装、商品偽装、表示偽装の世界

野放しと思える食品偽装の例を挙げれば枚挙に暇が無い。白身魚のスズキは有名ホテル内のレストランでは、アフリカ産の大型魚ナイルパーチだったり、「ビーフステーキ」と表示しているのに「牛の脂を注入した牛肉」を使用。「鮮魚のムニエル」と書かれているのに実際は冷凍保存した魚。パーティー料理で、「レッドキャビア」が本来の「マスの卵」ではなく、「トビウオの卵」だった。

高級ホテルや老舗百貨店で次々と発覚している偽装で目立つのが「エビ」の代用だ。「バナメイエビ」が「芝エビ」、「ブラックタイガー」が「車エビ」に化けている。何万円もするデパートのおせち料理にもこのエビが使われたとされる、というから驚きだ。消費者をバカにするのも程ほどにして欲しいものだ。「業者から仕入れたヒレ肉の塊は2〜3枚で、メニューごとに調理しやすいよう形を整えてあり、1本の塊肉の端(全体の1%ほど)を少し折り返し、結着剤を塗って大きい塊にくっつける」という。それを「加工」するのだが、認識が甘く、表示しなかった。結着剤は食品添加物の一種で、ハムやソーセージ、かまぼこなどによく使われている「業界の常識」と弁解したそうだ。

お隣中国も、話題となったダンボールのハンバーグ時代から少しは収まったと思っていたが、最近また「検疫を受けていないキツネやミンク、ネズミなどの肉に色素や化学薬品などを加えたものを羊肉と偽り、江蘇省や上海市などで販売していた」と報じられた。ただ単に偽装表示だけでなく、安全性もおおいに心配になる。

厚労省の輸入食品違反事例によると、ベトナム産の「バナメイエビ」や「ブラックタイガー」からは、それぞれ基準の残留濃度を超える合成抗菌剤「エンロフロキサシン」が検出された。インド産の「バナメイエビ」からも合成抗菌剤「フラゾリドン」が。ともに発

がん性の危険や消化器系への副作用が懸念されている。輸入現場では、基準値をはるかに超える化学調味料や細菌を含んだ偽ビーフジャーキーや未加工肉を押収している。さらに、死んだニワトリや豚肉を販売するケースや、豚肉に水を注入して重さをごまかすケースもあった、という。

業界の構造的欠陥が原因

いずれにしる、なぜこのような偽装が簡単に発生してしまうのだろうか。

「食材の納入段階でメニューとは違うものが入っていたのを見落とした」「食材納入先までさかのぼってチェックをしなかった」「調理担当とメニュー作成担当の意思疎通がなかった」「法律についての知識が不足していた」等が言い訳だ。

問題はそれらの原因がどこにあるのかだ。「ホテル業界の抱える構造的欠陥のせいだ」と指摘する専門家もいる。ホテルは宿泊部門、宴会部門と、レストランなどを担当する料飲部門に分かれるが、力を入れるのは利益率の高い宿泊部門。利益率の低い料飲部門は軽視されがちなうえ、長時間労働で雑務も多く、優れた社員が定着しない。バブル崩壊後、高級ホテルのレストランといえども、価格競争と無縁ではいられなくなり、メニューも人も減らせず、食材の原価を下げるしかない。そういう中でモラルハザードが起きたのでは、と分析する人もいる。実際、年に2〜3回、生産地を回るシェフツアーがあるそうだが、ホテルのシェフで参加した人はいなかったという。

実態を知るすべもなく…

さらに偽装が意外に簡単だということも理由のひとつだ。冷凍技術の発達で、海外産のものを国産だと偽装しても容易にはわからない。おまけに原材料の産地を表示するという義務が明確ではないという法の緩さも指摘される。しかし、何と云っても消費者側がその実態を知る術がない、ということが最大の理由なのかもしれない。偽装の提供者と消費者の攻防、どうなることか。提供者のモラルに頼るより他ないのだろうか。

かながわ 名所紀行

飯山観音



今も伝わる頼朝の信仰心

飯山観音は坂東三十三観音霊場の第六番札所として知られ、厚木市飯山の豊かな自然の中にある。小田急線本厚木駅からバスで30分足らず。初冬の快晴日、ウォーキングを兼ねて訪れた。

飯山温泉郷の歓迎アーチをくぐって、10分ほど歩くと、急な石段に突き当たる。江戸・宝永年間に造立されたと伝わる仁王門が迎えてくれる。いかめしい仁王様に一礼して、さらに進めば、長谷寺（ちょうこくじ）観音堂に。厚木市指定の重要文化財だ。

江戸時代の建立とされ、「正方形平面を持つ銅板葺の宝形堂」との解説文がある。寛文12年に旧飯山村の大工が造った厨子が安置され、その中に木像の十一面観世音菩薩立像が納められている。

長谷寺は真言宗の古刹であり、開山は行基とされる。一時、廃れたらしく、1300年代になって中興された、との記述がある。

坂東三十三観音は鎌倉幕府を開いた源頼朝の信仰心から生まれた札所巡礼という。頼朝は信心深い人だった。札所は関東各地に点在する。霊場をめぐる白装束の巡礼姿は今でも時折見かける。

遠い昔の話はこの程度にとどめ、境内とその周辺を眺めると、マキ、クスノキ、ケヤキ、モミジなどの古木、巨木が

たくさんあることに驚く。一帯は県内屈指の桜の名所でもある。飯山全体で3000本の桜が咲き誇る。春には「あつぎ飯山桜まつり」が開かれ、大勢の人たちでにぎわう。夏のアユまつりと並ぶ厚木の一大イベントだ。

観音堂裏手の小道をたどれば、白山巡礼ハイキングコースが続く。「熊に注意」の鉄柵トビラを自分の手で開閉して中に入るようになっている。熊除けの鈴をつけて歩けば安心か。巡礼峠を抜けて七沢に至る山道は、適度な起伏があって素晴らしい。

「山ビルに注意」の立て札もある。シカやイノシシの体にくっついてヒルが生息範囲を広げているのだ。山ビル除けの薬剤がコースの出入り口などに置かれているから、利用されたい。

観音堂裏からのコースは、もう一本ある。白山神社から飯山白山森林公園、金剛寺に至る道だ。近くには温泉郷があり、小鮎川に沿って数軒の宿が点在する。源泉は近くの七沢温泉と同じ強

アルカリ泉。肌がツルツルすることから、「美人の湯」とも言われる。

春は山菜、夏はアユや川魚、秋から冬はイノシシ鍋と、四季を通じて料理を楽しめる。タニシ料理もある。

七沢温泉郷と周辺の広沢寺、かぶと湯温泉にも合わせて10軒近い宿がある。体が温まる湯質のせいか「子宝の湯」とも呼ばれる。

七沢・鐘ヶ岳バス停付近からは、鐘ヶ岳ハイキングコースと見城ハイキングコースに加え、日向薬師～大山に続くルートがある。

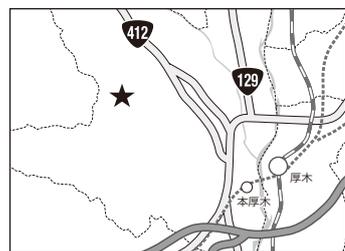
不動尻から三峰山を抜ければ宮ヶ瀬湖畔に出る登山コースもある。

再び飯山に話を戻す。白山神社近くにある「白山池」は、白龍の水飲み場、雨乞いの言い伝えが残る。ここで雨乞いすれば相模平野に雨を降らし、豊年満作をもたらしたそうな。

飯山温泉郷から2kmほど離れた荻野運動公園に立ち寄った。広大な芝生広場を取り囲むようにウォーキング兼ランニングコースが整備され、シニア世代が楽しそうに歩き回っていた。

◆アクセス

◎小田急本厚木駅北口5番線神奈中バスから上飯山・宮ヶ瀬行きで「飯山観音」か「飯山温泉入り口」で下車、徒歩10分。七沢温泉郷行きのバスは愛甲石田駅や伊勢原駅からも出ている。車が便利。



ほっこり フォト

全日本不動産協会神奈川県本部の会員の皆様から応募がありました「ほっこりフォト」、今回からスタートします。

さまざまな角度から、自慢の力作、快作、自信作を随時掲載していきます。お楽しみに。



よしほら
渡原 尚明氏 「二本松市・菊人形」



秋山 有史氏 「元気いっぱい!」



片山 好正氏 「大内宿」



西岡 昌章氏 「豪華客船と赤レンガ倉庫」



片山 好正氏 「東京スカイツリーとアサヒビール本社」

広報委員のつぶやき

管理物件の内装リフォームが終わり、点検に行ったら浴室の鏡が白く曇っています。

シャンプー等による汚れのようで、交換すれば数千円の出費です。

そこで試してみました。

会社に持ち帰り、鏡磨きに挑戦してみました。

ダメで元々、コンパウンドを使ってゴシゴシとこすってみたら、思った以上にきれいになるではありませんか。

コツをつかめばもっときれいになり

そうです。

これなら交換しなくても大丈夫。

浴室もスッキリ明るくなってリフォーム費用も節約できました。

皆さんもぜひ一度試してみたいかがでしょうか。
(岡田)

平成25年11月～12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
H25.11	(1)28674	(株) ライク	小川 寛興	横浜市磯子区中原2-6-4	045-349-4031	横浜支部
	(1)28672	(株) みらい	山口 暁	横浜市神奈川区青木町6-8	045-440-3160	横浜支部
	(1)28669	(株) ソリューションズ	山口 直人	横浜市磯子区磯子2-7-31	045-753-0162	横浜支部
	(1)28665	(株) サマールホーム	高橋 修	横浜市神奈川区東神奈川1-11-2 神奈川ビル303	045-534-7849	横浜支部
	(1)28684	(株) 浜不動産	浜田 貴英	大和市下鶴間821	046-283-1300	県央支部
	(1)28678	(株) ^{オーエスサクシード} O.S.SUCCEED	田中 佐登司	横浜市栄区小菅ヶ谷3-7-7	045-892-8340	横浜支部
	(1)28679	ハウス&ランド (株)	水越 久仁郎	横浜市神奈川区鶴屋町2-10-1	045-548-9348	横浜支部
	(1)28677	(株) アーキプロジェクト	當山 純雄	横浜市青葉区新石川3-15-16-1101	045-912-9033	横浜支部
	(1)28686	ラビード (株)	森田 吏	横浜市西区みなとみらい4-7-1-1008号	045-270-9976	横浜支部
	(1)28651	(株) ミズキコーポレーション	村岡 智子	横浜市緑区台村町314	045-938-8505	横浜支部
(1)28682	(株) リブアス	横川 知子	横浜市港北区高田東4-19-24 イーストガーデンリブアス1F	045-717-5246	横浜支部	
H25.12	(1)28700	(株) SOCAPリアルエステート	佐々木 貴裕	横浜市西区みなとみらい2-2-1 ランドマークタワー 20階	045-228-5445	横浜支部
	(1)28693	(株) BBTエブリワンズホーム	徳山 泰紀	川崎市麻生区東百合丘4-1-27	044-571-2621	川崎支部
	(1)28698	ピースアイ・ジャパン (株)	姫野 直雅	平塚市錦町2-16	0463-20-5360	平塚支部

委員会の設置について

平成25年11月14日（木）に開催した理事会において、新たに求償委員会を設置することが承認されました。
委員会構成は次のとおりです。

委員会	委員長	副委員長	委員
求償委員会	浜田幸信	天野弘志	井手茂光 荻間勉 出口賢道 二村政毅 岡本雅教 横山隆一

県本部からのお願い

会費納入のお知らせと退会届の提出について

今年度（平成25年度）会費が未納の方は、至急お納め下さる様お願いいたします。

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いただけます。

（当会指定の振込用紙が必要な方は、県本部事務局までご請求ください）

また、事情により宅建業の廃業を検討されている方は、3月末迄に当会の退会手続きを済ませていただかないと、次年度（平成26年度）の会費が発生いたします。

ご検討されている方は、お早めに手続きをしてください。

（神奈川県庁へ廃業届を提出後、協会県本部又は支部事務局へ退会届を提出してください）

全日かながわ

(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 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。

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)
第1回：平成26年4月16日(水)	主任者証の有効期限：平成26年4月16日～平成26年10月15日の方 申込み受付期間：平成25年12月2日～平成26年3月31日
第2回：平成26年5月16日(金)	主任者証の有効期限：平成26年5月16日～平成26年11月15日の方 申込み受付期間：平成26年1月7日～平成26年4月30日

※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。

【お申し込み必要書類】(神奈川県登録の場合)

- ①宅地建物取引主任者証交付申請書
(用紙は全日神奈川県本部にございます)
- ②顔写真4枚(縦3cm×横2.4cm・カラー・同一写真)
※6ヶ月以内に撮影したもの、無帽・正面・無背景、スピード写真可。顔のたて幅が2cmとなるように。
家庭用プリンタで印刷した写真は不可。
なお、当窓口にはスピード写真機は設置してありませんので、あらかじめご用意下さい。
- ③申請費用(窓口にて現金でお支払いいただきます)
申請手数料 4,500円+受講料 11,000円
(合計 15,500円)
※振込みではありません。
- ④認印
※シャチハタ不可
- ⑤現在お持ちの取引主任者証
(新規の方は、登録通知はがき・身分証明書)

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いません)
- 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



入会のお願い

不動産業を開業される方を ご紹介下さい

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

- 会員の業務相談システムが充実しています。
- 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



- 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