

全日

かながわ



Sep.2014
No.123
月号

KANAGAWA

平成14年4月19日第三種郵便物認可
2014(平成26)年9月20日発行
第15巻第44号(通巻123号)

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

TOP ARTICLE

路線価2014

大都市圏6年ぶりの上昇

「宅地建物取引士」に来春移行へ

士業にふさわしい資質能力や役割求められる

平成26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.2014
No.123
月号

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.



今月の表紙

— 箱根仙石原のススキ —

箱根町の仙石原に広がるススキ草原（約18㌔）は、関東最大級。10～11月、爽やかな秋風を受けて揺らめく穂が一面を黄金色に染める。箱根湯本駅から箱根登山バス桃源台線約30分、「仙石高原」バス停下車すぐ。

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。扱いくさがあるとは思いますが、ご協力お願いいたします。

2014(平成26)年9月20日発行
第15巻第44号(通巻123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
●宅地建物取引士
— 本部長 秋山 始
●業務に役立ち学び合える場を
— 教育研修委員会 委員長 山井 俊昭
●一般消費者への啓発・PRでセミナー
— 教育研修センター 消費者セミナー担当リーダー 米田 恵子
- 3 不動産取引の現場から
— (株)湘南総建 相馬 秀幸社長
- 4 TOP ARTICLE
4 路線価2014—大都市圏6年ぶりの上昇—
- 6 TOPICS
6 ●川崎市が人口自然増1位—ほか
- 8 委員会だより／支部通信—横浜・川崎・湘南
- 10 「宅地建物取引士」に来春移行へ
士業にふさわしい資質能力や役割求められる
- 11 不動産取引 一問一答
11 リノベーション住宅と中古住宅流通の活性化
- 12 圏央道開通3ヶ月
12 物流施設や企業誘致、観光などに効果
- 13 神奈川県からの行政指導について(お知らせ)
- 14 震度7や風速30mの体験で楽しく防災学ぶ
14 県総合防災センター(かながわ名所紀行番外編)
- 15 全日不動産相談センター開設のお知らせ
15 広報委員のつぶやき
- 16 新入会員名簿
- 17 宅建主任者法定講習のお知らせ

宅地建物取引士

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 本部長 秋山 始

私は会社員時代、理工系出身の技術屋でした。概して技術屋は甲乙が現れる文書類は苦手の様でしたが、特に私は頭が痛くなるほど苦手でした。技師の時代は嫌いで良かったのですが、管理職になったと同時に取引先との契約書類に技術部門として検認が必要となり、これらの文書類との格闘が始まりました。

幸い歴史ある会社は自社を守るための仕組みが出来上がっておりましたので、検認者に私の様な不得手な者がいても大事に至ることはありませんでした。しかし末端の管理職時代はこれで済んだのですが、その後東京技術センター長を命じられ、今度はすべての書類に責任をもって検認しなければならなくなりました。私も「会社を守るため」（といえば聞こえは良いですが、実際は自分が重大なミスを犯さないため）苦手の克服にチャレンジすることを決意しました。とはいえその結果で目標達成（成果物を得る）があれば、学ぶ姿勢も変わってくると思い、司法書士、行政書士、弁理士などの資格取得を検討しました。しかし、試験が難しそうとか、分野が狭く専門的になりすぎる等の理由づけをし、これらを断念、宅建業法、建築基準法、民法をはじめとする各種法律を深掘りせず学べ、苦手の克服ができ、持っていれば役に立つこともあるかも知れない資格として「宅地建物取引主任者」を目標としました。この時にはじめて「士」と「者」を認識したことを思い出します。

平成18年5月に私は湘南支部長として支部役員会に臨んでおりました。県本部より平成19年度国・県に対する予算要望をまとめるべく全支部に要望を提出する様指示があったためです。その席で行政と共に活発に活動している副支部長より関係資料閲覧等の権限を付してもらうためにも「士」という強い要望が出されました、この要望を県本部の支部長・委員長会議に諮りましたが「時期尚早」と一蹴されましたが、自分もまだ宅建業の経験不足でこれを強く推すだけの認識はありませんでした。この頃の私には「士」というと弁護士、司法書士、税理士などが頭に在り、??という認識でした。彼はその後5年間同じ要望を出し続け、県本部では没になり続けていました。その間に士称を見つめてみると私の認識不足でいつの間にか沢山の士があるではありませんか。一方で宅建主任者は業法で続々と義務と責任が増え続け、消費

者のニーズの変化で業務の範囲も拡がり、業務が複雑に高度になっている実態を再認識、本部長就任時にこの問題を前進させようと決意、本誌でも述べました。

去る6月22日通常国会で改正宅建業法が成立しこの呼称変更が決まりました。残念ですが私の決意は決意だけで終わってしまいました。協会としてはこの呼称変更に伴い様々な環境整備が急ぎ必要になっていますので、今はこの一端を担わせて頂いております。

この改正は昭和33年に「宅地建物取引員」として取引主任者制度がスタートしてから56年ぶりの呼称変更です。

前述の通り、重要事項の説明の複雑化など責任が重くなっている実態に合わせ、一方で中古住宅市場が拡大しつつある中、主任者が中心となったワンストップサービス提供の必要性も高まり「士」とすることで地位向上をはかり、その実現を計るものと理解されます。

当然ながら業法では資質の向上が求められ、信用・品位を害する様な行為を禁止する「信用失墜行為の禁止」を新設、「必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない」という文言が追加され、更に「業者は従業者教育に努めなければならない」とする項目が新設されているほか、コンプライアンスが強化されています。詳しくは宅建業法の一部を改正する法律平成26年6月25日法律第81号（官報登載・未施行）を是非ご一読願います。

現在総本部で検討・立案中の法に合致した具体策が定まり、展開が始まった後には、私は現在問題となっている空家問題改善のネックとなっている固定資産税支払者情報の入手、反社会的勢力及び団体の情報入手、その他安心安全な取引・消費者保護に重要となる各種情報が「宅地建物取引士」として入手可能となるべく努めます。

今回の呼称変更は会員各位の業務内容にふさわしい呼称に改められたと思っています。

会員各位は社会的地位の向上が得られますが、一方で相応しい資質が求められます。協会でも場を設定しますが、今まで以上に研鑽に励まれ、また従業者教育に努められることを願ってやみません。

冒頭に触れた元湘南支部副支部長にはこれを一番に伝え、一番喜んで貰える筈なのですが、彼は突然の病で倒れ廃業、音信不通なのが本当に残念でなりません。

業務に役立ち学び合える場を

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 山井 俊昭
教育研修委員会 委員長

神奈川県本部の行う研修は、取引主任者の更新研修、公益事業としての消費者セミナー、そして会員向け研修に重点を置いています。当委員会が担うのは、そのうちの会員向け研修、つまり会員の業務に役に立つ研修会を提供することです。専門知識向上はもとより、ビジネスに直結するスキルの向上も図れる研修会を行っています。

今年度は、来年1月からの増税が予定されている相続税について、相続対策ポイントを把握し、不動産関連商品を的確に提案できるよう専門知識セミナーを数回にわたり開催しました。増税は我々のビジネスチャンスです。保険、証券業界は血眼で相続案件の囲い込みを行っています。不動産関連案件を、早いうちに取り込んでいくためにも日頃からの研鑽が必要です。これからも手遅れにならない研修会を提供してまいります。

また、一方的に伝えるだけの研修ではなく、互いに学び合えるような場所を提供できればと考えています。SG(スタディーグループ)の立ち上げは、新しい研修の形です。テーマ毎に関心のある会員に定期的に集まっていただき、それぞれが疑問点などを提起し、お互いの知識で教授し合える会を今期中に始めたいと存じます。どうぞたくさんの方のご参加をお待ちいたします。

一般消費者への啓発・PRでセミナー

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 米田 恵子
教育研修センター 消費者セミナー担当リーダー

県本部主催で行っていた消費者セミナーを今年度から支部と共催で行う事と致しました。単にセミナーを行うのでは無く一般消費者を対象として不動産取引に必要な基本的知識を普及啓発することを目的と致します。支部により企画内容は若干異なりますが一般県民を対象に不動産取引に必要な基礎知識並びに事例を紹介して不動産知識を高めて頂くと共に(公社)全日本不動産協会神奈川県本部を皆様に広く知って頂く事を目標と致します。また今年度は消費者セミナーと合わせて同日無料相談会も実施致します。多くの消費者にご来場頂き県本部並びに会員に対する理解を深めて頂けたらと願っております。

今年度のセミナーの内容は不動産取引に関わるものとは少しかけ離れますが、消費者が今最も関心を寄せている平成27年1月1日から改正・増税される相続税について税理士の先生からご講演を頂く予定です。

会員の皆様はお取引されている地主様、大家様に広くお声をかけて頂き多くの方のご出席をお願い致します。



サイディングから始まる

“サザンビーチ”として人気を集める茅ヶ崎海岸まで直線距離で2kmほど、国道1号線と新湘南バイパスのクロスする茅ヶ崎西1C近くの下町屋1丁目にある本社は、会社設立地から数えて3度目の新天地。最近では圏央道がバイパスと接続し、県央・県北へのアクセスも格段によくなった。

27歳で長野県から上京、当時住宅外壁の施工で、従来のモルタル壁に代わって流行の兆しを見せていたサイディングの職人になろうと修業し1995(平成7)年2月、東海岸南の“雄三通り”に有限会社「茅ヶ崎サイディング」を設立して事務所を構えたのが最初。「サイディングはメーカーによる工業製品で、施工性にすぐれコスト的にはよかったです、よく売れました」。

断熱・解体工事や産業廃棄物処理に事業拡大

以来、19年。「サイディングだけでは食べていけない」と実感して、解体工事と産業廃棄物処理業にも手を広げることになったのが創業から6年後の2001(平成13)年4月。

東海道線の北側、藤沢市に近い赤羽根に事務所を移転し、社名も株式会社「湘南総建」に変更。外壁工事に加え、断熱工事と解体工事、産業廃棄物処理の4事業に拡大した。

断熱工事に注目したのは、家造りには外壁の内側、屋根裏、床に7割近く使用する断熱材が、完成後の断熱や防火・防音機能で快適空間の創造に大きな影響をもたらすものと考えたからで、たまたま、同じ年の2月に隣の菱沼に設立されていた株式会社「アップルゲートジャパン」との出会いがあったからだ。

国土交通大臣から1時間耐火で木造住宅でありながらも優構造(T構造)の認定を受け、損害保険会社の保険料も一般のH構造の住宅のほぼ半分という割安な断熱工法。「効



果は絶大で、爆発的に広がると直感しました。しかし、少しコストは掛かっても差別化を図っていくとする建設会社は使ってくれても、見えない断熱材よりどうしても家のデザインとか間取りの方が優先されてしまう」と、厳しい現実を語る。

中間処理業の許可に大きな期待

解体工事と産業廃棄物処理で処理施設建設の適地を求めて、現在の下町屋に400坪を得て新社屋事務所を建設し、移転したのは2007(平成19)年1月。それでも手狭だというのが、「中間処理業を営むための許可申請を出して許可が下りれば、自社で産廃を分別して焼却や破砕などが可能となり、コストを抑えられるしハウスメーカーやゼネコンからの仕事も多くなる」と入れ込んでいる。解体工事業者で中間処理業まで一貫してやっている業者は県内でもほんの数社。これで差別化を図りたいというのが、当面する大きな課題だ。一般廃棄物の組合も立ち上げ、近い将来は市内の家庭ごみ処理業務も、と社業拡大を描く。

不動産は面白いと実感

4年前から不動産業も始めている。茅ヶ崎海岸にも物件を持っているが、3年前の東日本大震災の津波による被害がここにも影響し、なかなか売れないという。それでも「賭けに似て、不動産は面白いと思っています。来年10月にも予定される消費税10%へのアップで火が付くのでは」と期待している。

湘南支部では組織委員長。昨年度は会員を目標より多く増やし、本部長表彰を受けた。いま、全国的にも問題となっている空家。先月下旬、支部主催で「空家をどうする」をテーマに無料講演会を仕掛けたが、これも社業の好循環を狙った企画だ。

地元では柔道道場の支援会を組織、またロータリークラブでの奉仕活動も忙しく、「10月にはフィリピンの小学校を回って水のタンクを贈ります」と人懐こい顔がほころんだ。信頼をおく従業員20人と歩む53歳。

路線価2014

大都市圏6年ぶりの上昇 全国平均前年度比0.7%マイナス

国税庁は7月1日、相続税や贈与税の計算基準となる2014年1月1日時点の路線価を公表した。全国の標準宅地の33万9000地点の路線価の平均変動率は前年比0.7%のマイナスで6年連続の下落だったものの、下落幅は前年より1.1ポイント縮小している。「アベノミクス」効果で都市部を中心に路線価が回復し「三大都市圏」で上昇したことを反映した。

東京都、神奈川県、大阪府 6年ぶりの上昇

都道府県別の平均変動率で見ると、東京都、神奈川県、大阪府がいずれも6年ぶりの上昇となったほか、福島県は1992年以来、22年ぶりの上昇だった。8都府県が前年を上回り沖縄県は横ばい、残る38道府県はいずれも下落幅が縮小している。下落幅が5%を超えた県はなく、最も大きく下がったのは秋田県のマイナス4.8%、次いで鳥取県（マイナス4.2%）、青森県（マイナス4.0%）などとなっている。この3県を含め、下落幅が3%を超えたのは11県だった。

前述のように、全国の路線価の平

均とは前年より0.7%下落したものの、下げ幅は縮小しており、リーマン・ショック前の2008年以来6年ぶりに大都市圏が、上昇に転じた。上昇に転じたのは、東京都（1.8%）、福島県（0.8%）、神奈川県（0.8%）、大阪府（0.3%）、埼玉県（0.1%）、千葉県（0.1%）の6都府県。

宮城県は2.4%（前年は1.7%）のプラス、愛知県が1.2%（同0.1%）のプラスで、いずれも2年連続の上昇だった。

最高路線価、 やはり中央区銀座2,360万円

大都市圏でプラスに転じたところが多く、多くの地域で下落率は縮小

している。県庁所在地の最高路線価でみると、上昇した都市が昨年の7市から18市に増え、下落した都市は32市から21市に減少。下落率が5%以上の都市は昨年の18市から4市に減少した。

県庁所在地の最高路線価で上昇率の高い都市は、名古屋市が10.0%と唯一2ケタの伸びを示し、以下、東京都中央区9.7%、横浜市7.8%、さいたま市7.1%と続いている。

最高路線価の1位が東京都中央区銀座5丁目の銀座中央通り（1平方メートルあたり2,360万円）で、2位が大阪府北区角田町の御堂筋（756万円）、3位が横浜市西区南幸1丁目の横浜駅西口ターミナル前通り（666万円）

となっている。かなり上昇してきた感はあるが、銀座中央通りはピーク時の1992年3,650万円の65%。横浜駅西口ターミナル前通りの同年1804万円と比べて37%の水準にとどまっている状況だ。

県内平均変動率0.8%

川崎駅東口広場通り11.8%上昇

県内では、県内約2万2千地点の対前年の平均変動率がプラス0.8%となり、2008年以来、6年ぶりに上昇に転じた。県内18の税務署管内の最高路線価で、上昇と下落とが拮抗していた前年からさらに回復し、横須賀以外は上昇か横ばいとなった。

県内18税務署の税務署別の最高路線価を対前年の変動率で見ると、18地点のうち、上昇は13地点。川崎南、横浜中、川崎西、川崎北、小田原、鶴見、緑の7地点が5%以上上昇した。横ばいは前年の2署から4署（保土ヶ谷、平塚、相模原、厚木）に増加。下落は横須賀のみだった。

最高路線価の県内トップの横浜駅西口バスターミナル前通りは1979年から36年連続。変動率のトップは3年連続で川崎駅東口広場通りで、11.8%上昇。同通りは、増減率順で東京国税局管内でもトップとなった。



36年連続で県内の最高路線価のトップとなった「横浜駅西口バスターミナル前通り」付近

■県内税務署別 最高路線価(対前年変動率順)

| 順位 | 税務署 | 所在地 | 価格(万円/m ²) | 変動率 |
|----|------|-----------------------------|------------------------|------|
| 1 | 川崎南 | 川崎市川崎区駅前本町 川崎駅東口広場通り | 227 | 11.8 |
| 2 | 横浜中 | 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 | 666 | 7.8 |
| 3 | 川崎西 | 川崎市麻生区上麻生1丁目 リリエント通り | 85 | 7.6 |
| 4 | 川崎北 | 川崎市高津区溝口1丁目 溝口駅前広場通り | 126 | 6.8 |
| 5 | 小田原 | 小田原市栄町1丁目 小田原駅東口広場通り | 66 | 6.5 |
| 6 | 鶴見 | 横浜市鶴見区鶴見中央1丁目 鶴見駅東口広場 | 76 | 5.6 |
| 7 | 緑 | 横浜市青葉区美しが丘1丁目 たまプラーザ駅前通り | 105 | 5.0 |
| 8 | 神奈川 | 横浜市港北区新横浜2丁目 新横浜駅前広場通り | 128 | 4.9 |
| 9 | 戸塚 | 横浜市戸塚区戸塚町 戸塚駅西口駅前通り | 98 | 4.3 |
| 10 | 鎌倉 | 鎌倉市小町1丁目 鎌倉駅東口駅前通り | 102 | 3.0 |
| 11 | 横浜南 | 横浜市港南区上大岡西1丁目 鎌倉街道 | 122 | 1.7 |
| 12 | 大和 | 海老名市中央1丁目 海老名駅東口駅前通り | 67 | 1.5 |
| 13 | 藤沢 | 藤沢市南藤沢 藤沢駅南口広場通り | 112 | 0.9 |
| 14 | 保土ヶ谷 | 横浜市旭区二俣川2丁目 自然公園通り | 45 | 0.0 |
| | 平塚 | 平塚市紅谷町 平塚駅北口広場通り | 67 | 0.0 |
| | 相模原 | 相模原市南区相模大野3丁目 相模大野駅北口駅前広場通り | 82 | 0.0 |
| | 厚木 | 厚木市中町2丁目 本厚木駅北口広場通り | 76 | 0.0 |
| 18 | 横須賀 | 横須賀市若松町2丁目 横須賀中央駅前通り | 72 | -1.4 |

横浜、川崎の駅前中心に上昇

郊外部は依然変わらずで、二極化

県全体の平均変動率を6年ぶりにプラスに押し上げたのは、都心への交通利便性が高い横浜、川崎市内の主要駅周辺の上昇。神奈川県が上昇に転じた背景には、都心に近いという立地のほか人気エリアでの再開発事業の進捗などもある。地価が上昇する地域が広がった一方、郊外部で取り残されたところもあるといった二極化の傾向もより鮮明になっている。

例えば、上昇率2けたの川崎駅東口広場通りは駅周辺の再開発が続いており、昨年も5.7%上昇したが、今回さらに上昇幅を広げた。西口のショッピングモール「ラゾーナ川崎プラザ」の開業（2006年）以来、賑わいを見せ、最近では東口が再開発されるなど、この8年間でイメージが一新、活況を呈してい

る。

ただ今後の見通しはけっして明るいとはいえない。消費増税前の駆け込み需要の反動から、建売住宅やマンションの販売が落ち込んでいるなど不動産市況は全体的に減速傾向が出ている。加えて建築費が高騰し、マンションの販売価格が上昇。専門家は「購入できる消費者層が限られ、需要が伸びず、不動産業者も供給を調整し始めている」と指摘している。

さらに人口減少が影を落とす。県西部や三浦半島だけでなく、都心へのアクセスが便利なエリアでも人口増が鈍れば、地価も当然、伸びにくくなる。「地価の上昇傾向は続くだろうが、力強く上昇する地域はごく一部に限られてくるだろう」と続け警鐘を鳴らしている。

▽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。毎年7月、国税庁が公表し相続税や贈与税の計算基準となる。評価時点は毎年1月1日で、地価公示価格、売買実例価額、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基に決められる。公示価格の8割程度を基準に決まる。なお、来年1月1日に相続税が増税される。

県内 川崎市が人口自然増1位

総務省が発表した人口動態調査によると、1月1日時点の川崎市の人口は前年同期比1万434人増加し全国2位(自然増4491人で全国最多、社会増5943人で全国5位)、横浜市も5562人増え全国8位だった。一方で人口減少数は、市区別で横須賀市(3698人減)が、町村別では愛川町(564人減)がそれぞれ全国最多。県内で地域ごとに増減差が開く傾向が鮮明になった。県の総計人口は910万606人で、1万786人増加した。

年齢区分では、県内の生産年齢人口が占める割合(総計)が64.73%で東京都に次ぐ2位。県内の外国人住民数は16万605人で全国4位。このうち横浜市が7万5283人で、全国市区で大阪市に次いで2位だった。町村では南米系住民の多い愛川町が2099人で、群馬県大泉町に次ぐ全国2位となっている。

県内 横浜マンション傾く杭の長さ不足

横浜市西区のマンションで、建物を支えるくい杭の長さが足りない施工ミスが見つかったと住友不動産(東京都新宿区)が6月に発表した。南東方向に最大で約6センチ沈み込み、傾いているという。同社は「安全性が担保できない」として住民に仮住居への転居を呼び掛けている。

2003年に販売された数十戸が入る1棟で、熊谷組が施工。くい数本の長さが不足し「支持層」と呼ばれる強固な地盤に達していなかった。

県内 市営地下鉄3号線延伸、横浜市が8月から調査

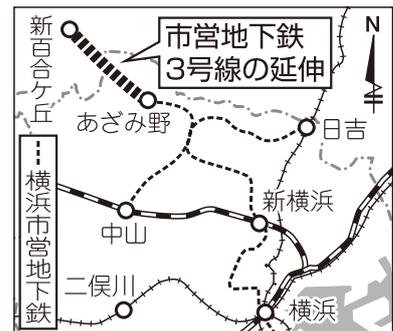
国の運輸政策審議会の答申で2015年までに開業することが適当と位置づけられた横浜市営地下鉄3号線の延伸(あざみ野-新百合ヶ丘)について、横浜市は8月から延伸の事業化に向けた基礎的な調査に着手した。

調査期間は来年3月までで、あざみ野駅付近から小田急線新百合ヶ丘駅付近までを調査区間としており、延伸ルートの検討を川崎市と連携して行う。

また、空中写真により両市域の土地の利用状況を調査するほか、横浜市域ではボーリング調査も行い地質などを確認する。調査は事

業化に向けた事前作業だが、実際に着工するかどうかは未定という。

横浜市は延伸について1日の平均利用者数が4万5千~5万3千人と試算。概算事業費は約1300億~1500億円で、23~31年目で黒字転換する見通しという。



県内 海老名駅西口エリアでエネルギー可視化や防犯

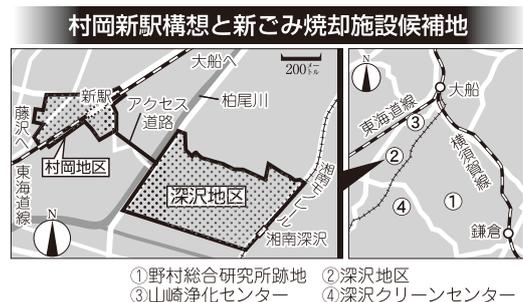
事務機器大手のリコーは、海老名駅西口土地区画整理事業に関し、マンションのエネルギー状況を可視化して省エネを実現するエネルギーマネジメント事業などに取り組んでいく、と発表した。拠点として来夏、同事業区域内にリコーフューチャーハウスを設ける。



土地の造成が進む海老名駅西口土地区画整理地区

県内 「村岡新駅」構想の関連開発用地にごみ焼却施設?

JR東海道線の村岡新駅構想の関連開発用地を、新ごみ焼却施設の建設4候補地の一つに鎌倉市が選んだことが分かった。同市と藤沢市が進める同新駅構想と周辺のまちづくり計画が、練り直しを迫られる可能性もでてきた。



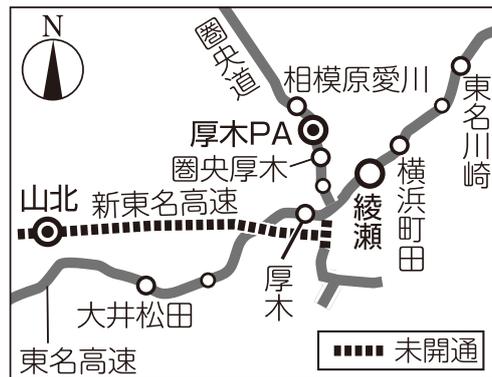
①野村総合研究所跡地 ②深沢地区
③山崎浄化センター ④深沢クリーンセンター

県内

厚木と山北にスマートインターチェンジ、事業着手へ

国土交通省は自動料金収受システム(ETC)の搭載車専用で、建設コストが低い「スマートインターチェンジ(IC)」を厚木市(2018年度目標)と山北町(20年度目標)の県内2カ所に新設すると発表した。

新設されるのは、圏央道の圏央厚木IC-相模原愛川IC間の「厚木パーキングエリアスマートIC」と、新東名高速の秦野IC-小山スマートIC間の「山北スマートIC」。国から地元自治体への連結許可などの手続きを経て、本年度から事業着手する方針。県内では綾瀬スマートICの事業化が決まっていた。



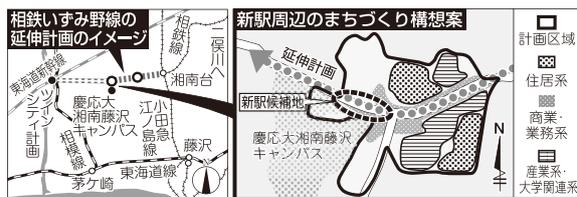
県内

相鉄いずみ野線延伸の新駅周辺「健康」軸の都市拠点に

相鉄いずみ野線延伸構想で藤沢市は、慶応大湘南藤沢キャンパス(SFC)付近の新駅周辺のまちづくり構想案をまとめた。SFC隣接地を新駅候補地とし、中核的医療施設が整備される。

医療系の研究開発企業を誘致するほか、住宅開発も誘導し約1500人の居住人

口を想定。「健康・医療」を軸とした新たな都市拠点の形成を目指す。市は2015年4月にも都市計画手続きに入りたい考え。



全国

民法改正で敷金返還ルール明記へ

法務省は、契約ルールを定める民法の債権分野に関する改正原案を、法制審議会の民法部会に提示した。賃貸住宅入居の際に支払う敷金については「賃貸借が終了し、賃貸物の返還を受けたとき」に返還するよう貸し手に義務付け、経年変化による損傷については、借り手は原状回復義務を負わないとした。

全国

個人消費が不振でGDP年率6.8%減

内閣府が発表した4~6月期の国内総生産(GDP、季節調整値)速報値は、物価変動を除く実質で前期比1.7%減、このペースが1年間続くと仮定した年率換算は6.8%減で、2四半期ぶりのマイナス成長となった。1~3月期は消費税増税前の駆け込み需要で年率6.1%増の高い伸びだったが、その反動で4~6月期は個人消費が不振で、輸出や設備投資も低調だった。落ち込み幅は東日本大震災が起きた2011年1~3月期以来の大きさ。

全国

全国820万戸、空き家率過去最高

全国の空き家数は昨年10月1日時点で820万戸となり、住宅総数に占める割合は13.5%だったことが、総務省の住宅・土地統計調査(速報値)で分かった。空き家数、率とも過去最高を更新した。神奈川は11.2%だった。5年前の前回調査に比べ、空き家数は63万戸増え、空き家率は0.4ポイント上昇。1958年には36万戸、率は2.0%にすぎなかったが、一貫して増加している。

住宅の供給過剰で、条件の悪い空き家の売却、賃貸が困難になっていることが背景。今後さらに空き家が増える可能性がある。景観の悪化や老朽化による倒壊といった問題もあり、対策は急務だ。

全国

土砂災害の「警戒区域」指定促進へ

70人以上が死亡した7月の広島市の大規模な土砂災害を受け、政府は土砂災害防止法の改正を検討。重点対策を実施する「警戒区域」の指定が進んでいない場合、国が都道府県に適切な対応を指示できるようにし、指定の前提となる基礎調査の結果公表も義務付ける。

土砂災害の危険箇所は全国で52万カ所以上とされているのに対し指定は35万カ所程度と遅れている。神奈川県内でも危険箇所約1万800カ所のうち、「警戒区域」の指定率は63%(6819カ所)にとどまっている。

委員会だより

減少傾向の弁済業務の苦情申出

取引相談委員会

取引相談委員会は8名の委員で構成されております。幸いなことに弁済業務の苦情申出件数は、平成22年度を境に減少しており、昨年度は10件でした。これは皆様が公正な取引を心がけ日々の業務に当たっておられることによるものと確信しております。

さて、取引相談委員会では消費者保護という立場に立ち、消費者の取引の安全と適正な取引の推進に向けて、紛争事案に対して和解のあっせんや助言などをしております。案件の中では双方が対立して、解決しないものもありますが、概ね和解が成立して解決しております。

ます。

審議の中では、まず、当事者の主張を十分に聞き実態を把握して、どこで対立が起きているのか原因を特定します。次に、当委員会で何が出来るのか、また、どこが限界かを常に考えながら、和解のあっせんを進めます。解決に至らない場合には総本部へ認証上申をする流れになります。昨年度、神奈川県本部で取り扱って、最終的に弁済認証となったものは7件、合計470万円余りであります。全国で見ますと昨年度は2億4千万円余りが弁済認証されました。これらは全て、会員の皆様から預かっている大切な弁済業務保証金

分担金の中から支払われているものです。

この弁済業務は皆様には余り馴染みが無いようで、「保険」と同じものと認識されている方を時々見受けます。しかし、弁済認証された場合には一定の期日内に被申出人（当該会員業者）は協会に対して全額の納付をしなければ、資格喪失になるという、日々の業務の根幹を揺るがすような重大な代償を負います。

会員の皆様には、より一層ご注意をして頂き、公正な取引と消費者の立場に立った事業運営を進めて頂きたく、切に願っております。

（委員長 天野弘志）

支 部 通 信

川崎支部 一流の営業マンのコツ学ぶ

平成26年7月4日(金)、エポック中原にて、かねてから会員の皆様より希望の多かった営業セミナーを、講師に木越和夫氏をお招きして、満員の会場の中、川崎支部研修会を行いました。

テーマは、「キラキラ輝く営業マンになるために売れる人、売れない人の48の違い」営業の最大の課題となる、営業3つのミッション①全ては、やるかやらないか②売れるシステムとは、偶然から決して生まれない、必ず理由がある③営業の自己分析48について。

超一流の営業マンになる為の営業の心、技術を、箬匠せいわ創業者・商売繁盛応援団団長でもある講師木越氏が、具体的にお役に立ちたい一心で熱く語って下さいました。不動

産業界において、扱う商品で差別化するの難しい中で、価格競争ではないところで競合他社に負けない為に必要な、その代わりがきかない資

源とはお客様と商品をつなぐ営業マン「人」ではないかと。すべての営業は、お客様が困っているもの探しに行く。お客様から「あなたに会えて良かった、いい物教えてくれてありがとう、あなたから買いたい、買って良かった」商売人の一番うれしい言葉を頂くこと。

営業にとって大切なことは、相手の立場に立って仕事をする。当たり前前に聞こえますが、実は本当に



できる人はごく少数と説く。木越氏は、若くして社長になり、オイルショック、不況、共同経営の失敗といった経営危機も持ち前の営業力・

アイディア・行動力で乗り越えた強者である。今回の参加者は、すぐ実践できるヒントを色々頂き、会員からのアンケートでは、「内容が良かった」の声を多数いただき、あっという間の2時間でした。今後も川崎支部研修会では、業務に関する研修会は勿論、営業に関するセミナーを行い大手に負けない人材教育を、会員みなさまに企画できるよう努力してまいります。

湘南支部 「空き家をどうする」支部研修会

平成26年8月25日(月)、茅ヶ崎市役所のコミュニティーホールで「空き家をどうする」というテーマで支部研修会を行いました。

各支部の役員・会員様53名をはじめ、自治体から9名、一般からも40名と、総勢102名の方にご参加をいただきました。

湘南支部の不動産無料相談会でも、年々空き家に対する相談が増えてきており、このテーマに対する関心の高さが伺えました。

開会にあたり、秋山県本部長、衆議院議員の河野氏から、それぞれ空き家問題はこれから不動産業界にとっても重要であること、他人事ではな



い身近な問題と認識しなければならないといったご挨拶をいただきました。

第1部は神奈川県県土整備局・建築住宅部住宅計画課の庄司博之氏に「神奈川県の空き家問題の現状と取り組みについて」、第2部は茅ヶ崎市都市部都市政策課の横田裕子氏に「茅ヶ崎市の空き家について」、それ

ぞれ空き家の数や特徴をこまかく分析しながら、想定される問題点や苦情の件数及びその内容、対応の現状、今後の取り組みやそれに対する課題についてお話いただきました。

地元の自治会や実際に困っていらっしゃる参加者の方から多くの質問やご意見も出ました。行政としても問題点は理解しているが、個人情報保護法等のためになかなか動けなかったり、固定資産税の関係で建物の取り壊しが進まなかったりというご説明で、現行法の速やかな改正や制度作りが望まれます。

今後増加して行くであろう空き家、協会としても、これからも継続して考えなければならない問題です。

横浜支部 Jr.サッカー大会ブロック杯で熱戦

平成26年8月20日(水)、戸塚の聖地「クーバー・フットボールパーク横浜 ゆめが丘」にて第2回 全日本不動産協会 横浜支部 Jr.サッカー大会 第2・第3ブロック杯を開催致しました。

U-10 (5チーム)U-12 (2チーム)合計7チームが参加し、

この夏最高と思われる猛暑も吹き飛ばす、熱き戦いが繰り広げられました。もちろん我らがマスコット『ラビーちゃん』も頑張るキッズ達を応援するため、それ以上の汗を流しながら聖地に駆けつけました(笑)

U-12では大会前に主力選手の入替えを行いながらも、優勝すると強く誓っていた『上寺尾N・F』(有限会社ニューファースト)と、U-10では今大会からチーム名を変更し、チーム全体で順調な仕上がりをみせていた『ジャガーズ』(有限会社エスク)が見事に熱き戦いを制し、両チームとも全勝にて初優勝となりました。



勝ったチームも負けたチームも真剣勝負の中にも笑顔があり、保護者(サポーター)の皆様も、皆で汗を流し、キラキラ光る瞳で声援を送っていたのが記憶に残る大会でした。優勝した選手達の胸には、

誇らしげに金メダルが輝いており、獲得した優勝賞金で祝賀会(食事会)をしたといった情報も入ってきております。今回ご参加頂けなかったお子様、エントリー

会社(全日会員)様も、更にパワーアップする第3回大会で5~7人の仲良しチームを作り、優勝の輝く金メダルを目指しエントリーして下さい!

ご協力して頂きましたクーバー・コーチング・ジャパンのスタッフをはじめ、全日本不動産協会、ココ・コーライーストジャパン(株)、中谷一馬県会議員、保護者の皆様、そしていっぱい元気と笑顔で、私たちに勇気を与えてくれた試合参加のお子様達、本当にありがとうございました。

《第2回大会の結果》

■ U-12クラス (小学生5~6年生)

優勝: 上寺尾N・F有限会社ニューファースト

準優勝: ウエストファーム(株式会社 芳賀ホーム)

■ U-10クラス (小学生3~4年生)

優勝: ジャガー (有限会社エスク)

準優勝: 藤の木SC (株式会社ホームスタッフ)

第3位: りんチェスターU (株式会社フォレストウェイブ)

第4位: Kame X (エーハウス株式会社)

第5位: 大塚戸FC (日経土地 株式会社)



「宅地建物取引士」に来春移行へ 士業にふさわしい資質能力や役割求められる

「宅地建物取引主任者」の名称を「宅地建物取引士」に変更する宅建業法の一部改正案が6月に参議院本会議で、全会一致で可決・成立し、公布された。来年4月1日施行に向けて国土交通省が準備を進めている。弁護士や公認会計士と同様の「士業」となり、資質能力や役割の向上も求められそうで、法定講習の見直しや試験の難易度アップなど今後さまざまな検討が行われる可能性がある。

改正法施行前の宅建試験合格者（2014年度の合格者も含む）は、自動的に宅地建物取引士試験の合格者とみなされる。このため、一部では「名前が変わっただけ」ともいわれている。法改正の背景には、中古住宅の社会的なニーズの強まり、その取引の安全性や信頼性、透明性の確保の要請がある。消費者が欠陥や問題のある住宅を知らないうちに購入してしまうことがないように、宅地建物取引士同士が連携を取り合っていくことも求められる。

このため「信用や品位の失墜行為の禁止」「知識及び能力の維持向上」「従業員の教育」の項目が法律に加えられ、欠格事由に暴力団員等も明記された。コンプライアンス（法令順守）意識の向上と専門的知識の習得に向けての不断努力、資質向上、さらに従業員教育の充実により、業界全体の底上げが期待されている。

法定講習の実施要領や カリキュラムなどを検討

「5年に1回、5時間」と定められている法定講習の見直しの検討も始まった。国土交通省は法定講習

充実検討委員会（座長・松田弘弁護士）を設置し、「現行の法定講習の内容は、法改正の趣旨に照らし合わせて十分なものになっているか」「なっていないのなら充実させるためには、実施要領やカリキュラムも含め、どのようにすべきか」などを時間や受講料も含めて検討している。優れた方法やアイデアを採用している講習を参考にしながら、9月中にも結論を出す、という。

また、現在約15%の宅地建物取引士試験の合格率を下げることも予想される。司法書士約3%、公認会計士約10%、行政書士約10%などとなっていて、取引士の合格率を10%前後に合わせるのではないかと予想だ。

上記委員会では「1人の宅地建物取引士に相談すれば何でも解決できることになれば、社会的信頼が得られる」「中古住宅流通の活性化、安全安心な取引、資産の形成・活用において、宅建士に期待される役割は大きく、インスペクション（調査）、リフォーム、鑑定評価、瑕疵担保など多様なサービスを消費者は望んでいる。このため、関連分野の事業者間連携における一義的な窓口としての役割がある」との意見も出ている。

取引士や従業員への研修の充実について全日本不動産協会神奈川県本部教育研修委員会の山井俊昭委員長は「士業となり、弁護士などと同じで尊敬されるようにならないといけない。実務に精通するなどレベルアップが必要だ。この仕事は自分だからこそできた、という自負を持って手数料を受け取れるようなプロ意識が大切で、神奈川県本部でも、研修の充実を図っていきたい。また、従業員教育も充実していく」と話している。

CASE 27 リノベーション住宅と中古住宅流通の活性化

1. 国の住宅政策の転換とリノベーション住宅

人口減少や少子高齢化に直面している我が国においては、住宅を含めた既存ストックの有効活用が喫緊の課題であり、住宅の質の向上、環境負荷の低減、国民の住生活の向上を図り、将来的に市場の拡大を図っていくためにも、中古住宅の質を高めるとともに、それを維持し、良質なストックを形成することが重要とされています。

一方で、日本の住宅流通に占める中古住宅のシェアは、平成20年時点で約14%とアメリカ約78%、イギリス約89%といった欧米諸国と比べて圧倒的に低い状況にあります。そこで、国は、平成22年6月に閣議決定された新成長戦略において、ストック重視の住宅政策への転換を位置づけ、国家戦略プロジェクトとして平成32年(2020年)までに中古住宅流通市場・リフォーム市場を20兆円まで倍増させることを目標として決めました。住宅市場に占める中古住宅の割合を2020年までに25%まで引き上げる目標を掲げて流通市場の整備が進められているところです。

不動産業に関連する各分野の専門家、研究者により立ち上げられた「不動産流通市場活性化フォーラム」は、中古住宅流通の大きな阻害要因の一つとして、住宅購入者の「中古住宅の瑕疵に対する不安」をあげ、その不安要因を払拭するための事前のインスペクションとリフォームの必要性、リフォーム事業者の質の向上、育成支援の必要性等を提言しています。

そのような中で、宅建業者による「リノベーション住宅」が流通活性化の一つとして注目されています。

(1) リノベーションとリフォーム

どちらも古い住宅に手を加えて改装・改築することを意味する言葉ですが、明確な定義は見当たりません。一般に、「リフォーム」は、内装材(クロス・じゅうたん・フローリング等)を張替、設備を新しいものに取替えて新築時の状態に戻す比較的規模の小さな工事を指し、「リノベーション」は、間取りの変更、建物状況により建物本体の基本構造部分の補修・補強工事(防水性能・断熱性能の強化工事、耐震補強等)を行い住宅性能を高め、新築の時以上の付加価値を付ける規模の大きな工事(「住宅の再生」ということができます。

リノベーションと似た言葉に「イノベーション」という言葉があります。「イノベーション」とは、技術の革新を意味しますが、生産技術の革新・新機軸だけでなく、新商品の導入、新市場・新資源の開拓、新しい経営組織

の形成などを含む概念(広辞苑より)であり、住宅の再生を意味するリノベーションとはまったく意味の異なる言葉ですので、間違えないようにします。

(2) リノベーション住宅

消費者が中古住宅を購入してリノベーションを行う場合もありますが、宅建業者が中古住宅を購入してリノベーション(「住宅の再生」)を実施して、リノベーション住宅として再販する「専門業者による買取再販事業」が注目・期待されています。

なお、中小規模マンションやオフィスビルなどの買取再販事業や不動産再生事業を進めるため、宅建業者が別途特別目的会社(SPC)を設立し、そのSPCが民間投資や融資を集めて中古物件を買い取り、再生工事を行ったうえで売却できる改正不動産特定共同事業法も施行されています。

2. リノベーション住宅に期待されること

リノベーション住宅の購入者には、①新築住宅より安く、リノベーションにより資産価値がアップした建物を取得できる、②新築物件では取得できない場所に立地する物件を取得することも可能である、③宅建業者は売主であることから、一定期間は確実に瑕疵保証が受けられる、④その他登録免許税の軽減特例措置が受けられる(既存住宅売買瑕疵保険の加入は必須)等のメリットが考えられます。

リノベーション住宅事業者には、購入者がこれらのメリットを確実に受けられる住宅を提供することが求められます。特に、中古住宅の購入に対して消費者の不安の第一が「建物の不具合・隠れた欠陥」、つまり「瑕疵」であることから、「瑕疵のない住宅」を提供することが求められます。

単にリフォームをただけの住宅はリノベーション住宅とは呼びません。リノベーション住宅は、事前に専門家によるインスペクションを行い、必要な改修、耐震補強工事等を実施して「瑕疵のない住宅」に再生され、購入者が安心して快適な生活を享受できるものでなければなりません。

リノベーション事業者は、まだ多くはありませんが、多くの優良なリノベーション住宅が市場に供給されることは、中古住宅流通市場の活性化に向けての大きな力になり、業界の発展にもつながるものと思われます。

圏央道開通3ヶ月

物流施設や企業誘致、観光などに効果

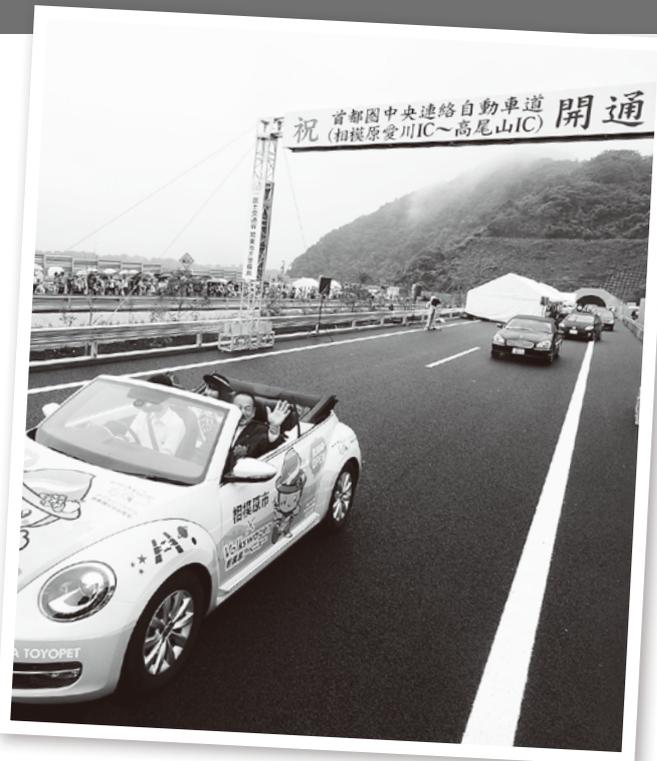
首都圏中央連絡自動車道（圏央道）の相模原愛川インターチェンジ（IC、厚木市）－高尾山IC（東京都八王子市）間が開通し、都心から放射状に延びる東名高速と中央道、関越道の三つの高速道路がつながってから3カ月近くがたった。期待された国道16号の渋滞緩和効果はまだ表れてはいないが、沿線ではすでに物流センターや倉庫の進出が相次いでいる。また、国道129号の交通量の減少や県内の観光への効果も徐々に始めている。県央、相模原、湘南方面の地域活性化への好影響が期待されている。

今回開通した両IC間は14.8キロ。相模原市緑区小倉で建設が進む相模原IC（2014年度中完成予定）付近の本線で6月にセレモニーが行われ、車約70台による通り初めが行われた。これで圏央道（総延長約300キロ）は約7割が開通した。

このうち、県央地域を南北に走るさがみ縦貫道路は、海老名ジャンクション（JCT）－寒川北IC間が2014年度中に開通し全線が開通する予定。新湘南バイパスの茅ヶ崎JCTを経由して藤沢まで、山梨や群馬など「海なし県」からのアクセスも向上し、観光の誘客などへの効果も期待されている。

国土交通省相武国道事務所によると、今回の開通区間の1ヶ月の日交通量平均3万4200台。並行する国道129号や八王子バイパスの交通量は11～12%減少した。東名と関越道を乗り継ぐ車の9割が首都高速や環状8号線など都心を経由していたが、開通により3割まで下がった。特に大型車の利用が顕著で8割が圏央道経由になったという。精密機械を相模原市内から全国に運送している物流企業は「振動が少なく荷物に影響が少ないため、圏央道ルートに変更するようになった」とコメント。また、大磯ロングビーチでは「今夏、所沢や熊谷、川越といったナンバーの車が目立っている」といい、埼玉の圏央道IC近くのゴルフ場では7月、神奈川から訪れた客が55%増えたと観光への効果がみられる。

アクセスの良さを見込んで圏央道のIC付近にはすでに物流センターなどが建ち並び始めている。厚木市内では13年度から物流施設5社が進出。相模原



開通セレモニーでは雨天のためテープカットなどが行われず、関係車両などによる通り初めが行われた＝相模原市緑区の相模原IC付近

市内でも大型物流施設の新設は5カ所という。

相模原市はさらにIC周辺で新たな産業拠点の形成に取り組んでいる。相模原愛川（南区）と14年度中に開設予定の相模原（緑区）の両IC周辺に計4カ所を位置づけ、企業誘致を進める。相模原愛川ICに隣接する当麻地区（事業区域約81ヘクタール）では、先行的に組合施行の土地区画整理事業が進んでいるが「ICの力は大きい。秋には進出企業が決まる」という。こうした効果に、同市は5000人雇用の創出などに期待を寄せている。

今後、圏央道の一部として「高速横浜環状南線」と「横浜湘南道路」の建設事業が続くが、国土交通省と東日本高速道路は土地収用法に基づく用地取得手続きを進め、2020年度までの開通を目指している。前者は横浜横須賀道路の釜利谷ジャンクションと国道1号をつなぐ8.9キロ。後者は藤沢市の新湘南バイパスから横浜環状南線に接続する7.5キロ。これらがつながると横浜や三浦半島と他県とのアクセスも向上し、より広域での活性化効果が期待される。

神奈川県からの行政指導について (お知らせ)

～「特定都市河川浸水被害対策法」の適用流域に対する「重要事項説明書」への記載義務について～

次の河川流域は「特定都市河川浸水被害対策法」の適用流域となります。対象地を取引する場合には、重要事項説明書に記載が必要となりますのでご留意ください。

- ① 鶴見川(17年4月指定)
- ② 境川 (26年6月指定)
- ③ 引地川(26年6月指定)

対象地域は既に記載済みの神奈川県本部ホームページ内、「神奈川県本部からのお知らせ」7月14日付け、及び7月22日付け案内をご覧ください。

対象地域内の土地を取引する場合には以下の文言を重要事項説明書の記載が必要となります。

※全日神奈川県本部ホームページ <http://kanagawa.zennichi.or.jp/>

特定都市河川浸水被害対策法

本物件は、「特定都市河川浸水被害対策法」の適用流域である二級河川（鶴見川は一級河川）○○川流域内に存します。適用流域内において、現在の安全性を最低限維持、また少しでも高めるために、次のような規制や努力義務などが設けられます。

- (1) 流域内の住民・事業者は雨水を浸透させる努力。
- (2) 新たに面積1,000㎡以上の雨水阻害行為を行う場合の許可の取得。
- (3) 既存の雨水流出抑制機能をもつ防災調整池の保存。

震度7や風速30mの体験で 楽しく防災学ぶ

かながわ
名所紀行

番外編

県総合防災センター



「防災の日」(9月1日)にちなみ「かながわ名所紀行」の番外として「県総合防災センター」(厚木市下津古久)を紹介する。防災について改めて考えようというもので、関東学院大、神奈川大、鶴見大の学生とともに訪問した。大規模災害の際に広域的、総合的な災害応急活動の中央基地とするため1995年4月に開設されたのが同センター。平常時は展示や体験コーナーでの防災知識の普及や啓発や自主防災組織の研修を行っている。

【体験・展示】

センターの1、2階は防災情報・体験フロアになっていて、地震や風水害などの体験ができるコーナーや、防災情報の展示があり、楽しみながら災害について学べる。

ガイドランスの後、4つの体験コーナーを回る。まずは、震度7までの揺れを体感できる「地震体験コーナー」。ダイニングキッチンのような一室に油圧を利用した起震装置で揺れを起こす。関東大震災や阪神・淡路大震災、東日本大震災、それに神奈川県西部地震(今後の発生を予想して想定)の4つの揺れを体験できる。コンロや湯沸かし器の消火、逃げ道の確保などを確認する。

次は、風速毎秒30mの強風と時間雨量50mmの激しい雨が体験できる「風水害体験コーナー」。バケツをひっくり返したような雨体験は、日曜日・祝日の午後3時15分から3回のみ実施といい、この日は風だけの体験となった。メガネなどが飛ばため、ゴーグルを着用するが、風速30mに学生たちは「息が苦しくなった」と興奮気味だった。

水消火器を使って初期消火の体験

ができる「消火体験コーナー」や、煙の中を安全に避難する方法を学ぶ「煙避難体験コーナー」もある。煙体験は地下街やデパート、ホテルの3つのパターンで、煙が充満した真っ暗な通路を90センチ以下に身をかがめて、手探りで避難するようになっている。学生たちも真剣に挑戦し「膝が痛くなり、疲れました」と話す。

展示は、江戸時代の火消しが使った道具や明治時代の消火用ポンプなどを並べた消防用具発達の歴史コーナー、防災ビデオを迫力のある大画面で上映するオリジナル映像「宇宙から来た友達」の防災シアター(定員92人)なども。東日本大震災を受け、神奈川県での災害コーナーでは、津波や液状化の展示を充実した。標準的な見学時間は1時間30分程度。自治会・町内会、学校関係者など2013年度は3万3054人が訪れている。「夏休み親子防災教室」(8月)や「神奈川防災フェア」(9月21日)も開いている。

【災害時の拠点】

大規模な地震などにより県内で被

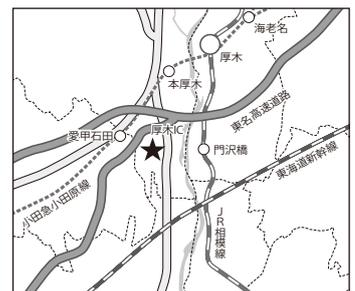
害が発生した場合、国や他県、被災しなかった県内市町村からの救援活動要員や車輛の集結・待機、救援物資の受入・配分の拠点になるのが同センターだ。

災害用備蓄倉庫(1700平方m)は県内最大で、油圧カッターやチェーンソー、削岩機、可搬式ウィンチ、ガス検知器、担架など116品目2万3970点の災害応急用資機材を保管。敷地内には、大人1000人の飲料水を33日分蓄えられる非常用地下水槽(100m³)のほか、井戸などもある。

「これまで県内では大きな災害は発生していないが、東日本大震災の際は、被災地へ向かう熊本や佐賀、香川といった遠方の緊急消防隊6県隊534人の宿泊・休憩を受け入れた」(竹村勉・同センター防災企画課長)と活躍。活動に必要な発電機やエアテント、寝袋、線量計、放射線簡易防護服、サバイバルフーズや毛布などを提供・貸し出した。被災地に送られる支援物資の受け入れ・搬出の拠点にもなり、改めて存在感を示した。

◆アクセス

- ◎車 東名高速道路の厚木インターから約2.5km。駐車場あり。
- ◎電車・バス 小田急線愛甲石田駅2番バス乗り場から、伊勢原駅南口行き(伊80)または平塚駅北口行き(平68)で長沼バス停徒歩5分。
- ◎10人以上は事前に予約が必要。個人も事前に電話しておくのがお勧め。休館日は、月曜日(祝日にあたる場合は翌日)と祝日の翌日(土曜日または日曜日の場合は開館)。電話046-227-1700。



全日不動産相談センター開設のお知らせ

平成26年7月1日から全日本不動産協会総本部は『全日不動産相談センター』を開設いたしました。不動産取引に精通した相談員が会員取引に関する相談実務から公益事業の一環として消費者からの相談にも応じております。

運営については下記のとおりとなっておりますのでご活用ください。

| | |
|------|------------------------------------------------|
| 相談日 | 月・火・木・金曜日 13時から16時まで ※水・土日・祝祭日・夏季休暇・年末年始を除く |
| 業務内容 | 専用電話による、不動産取引に関する実務相談 電話番号 03-3556-1800 |
| 相談体制 | 相談員 2名 |



詳細は、http://zennichi.or.jp/fudousan_soudan/fudousan_soudan.php をご確認ください。

😊 ほっこりフォト作品募集 😊

全日本不動産協会神奈川県本部では、「ほっこりフォト」の作品を会員の皆様から募集しています。自慢の作品をタイトルとコメント、お名前・会社名・住所とともにメールに添付してお送りください。

E-mail : kanagawa@zennichi.com

採用された方には、クオ・カードをお送りします。

おわびと訂正

6月号の「ほっこりフォト」の作品「俺はジャイアンガキ大将」の作者は久岡雄一氏（株式会社トミーライフ）の誤りでした。お詫びして訂正します。今号の「ほっこりフォト」は休みました。

表紙写真を募集

全日本不動産協会神奈川県本部では、「全日かながわ」の表紙を飾る写真を会員の皆様から募集しています。全日のイベントや四季の風景などを撮影した自慢の作品をタイトルとイベント名・場所、お名前・会社名・住所とともにメールに添付してお送りください。

E-mail : kanagawa@zennichi.com

採用された方には、クオ・カードをお送りします。

広報委員のつぶやき

ゆく夏が惜しまれる頃になりましたが、皆様いかがお過ごしでしょうか。広報委員の大久保でございます。

先日、所用があって故郷の高知へ行ってきました。今年の夏は台風襲来や天候不順の影響で雨が多かったようですが、昔と変わらない暑い夏の高知でした。故郷を離れもう30年もの時が流れましたが、ジリジリと焼け付くよう

な陽射し、紺碧の空と海、そして海からの南風。夏は一番高知らしい季節です。

ここ神奈川の気候もどこか高知に似ていて、そんなところに惹かれ、ここに住み着くようになったのかもしれない。気候だけでなく、おおらかで開放的なお国柄もなんとなく高知と神奈川は似ているように思います。共に南に太平洋が開けた土地柄もあるのではない

でしょうか。こうして皆様と懇意におつきあいいただけるのも、この神奈川の気候風土のおかげだと思います。

夏の午後、海から吹く南風は潮の匂いがします。太平洋を流れる黒潮に乗って故郷の風はここ神奈川にも吹いていると思うと、懐かしくもあり、嬉しくもあり、また新たな気持ち湧いてくる晩夏です。（大久保）

平成26年6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 |
|----------|------------------------------|------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------|-------|
| H26.6 | (1)28845 | (有) ジュウケン | 高井 由伸 | 横浜市旭区二俣川1-4-8-2F | 045-361-7668 | 横浜支部 |
| | (1)28850 | ミック環境開発 (株) | 小野 嘉久 | 横浜市栄区桂町303-1 | 045-897-5142 | 横浜支部 |
| | (1)28854 | (有) 大岩商会 | 大岩 康一 | 横浜市南区六ツ川1-2-16 | 045-822-6272 | 横浜支部 |
| | (1)28851 | (株) だるま | 川永 浩太郎 | 相模原市南区大野台3-25-34 | 042-714-2440 | 相模原支部 |
| | (1)28861 | (株) ビゴラス | 滝沢 健児 | 相模原市中央区矢部3-18-7-2F | 042-786-0227 | 相模原支部 |
| H26.7 | (1)28872 | スマイルホーム (株) | 尾崎 弘明 | 横浜市港南区芹が谷2-8-10 | 045-828-0319 | 横浜支部 |
| | (1)28867 | (株) ホーリーエステート | 金山 宗次 | 横浜市緑区中山町322-12 ホワイトヒルズ201 | 045-507-3033 | 横浜支部 |
| | (1)28869 | (株) リムズエステート | 片桐 雅也 | 横浜市西区楠町18-6 横浜西口オーケービル3F | 045-594-9393 | 横浜支部 |
| | (1)28866 | (株) G I エステート | 都築 博志 | 厚木市旭町1-38-7 後藤ビル1F | 046-400-4298 | 県央支部 |
| | (1)28871 | (株) サンケンプランニング | 下山 誠 | 相模原市南区旭町11-6 AtoZビル3階 | 042-705-1870 | 相模原支部 |
| | (1)28858 | (株) ^{ダイカク} 大亀工務店 | 斉藤 眞弘 | 川崎市高津区二子2-17-5 | 044-822-6090 | 川崎支部 |
| | (1)28880 | (株) レクス | 河野 博誠 | 横浜市中区扇町3-8-4 ビッグヴァン関内ビル4-B | 045-651-3480 | 横浜支部 |
| | (1)28879 | (株) オール・フラッツ | 権平 共生 | 横浜市都筑区中川中央1-22-16-601 | 045-530-3493 | 横浜支部 |
| | (1)28881 | ^{カンゾードウ} 甘草堂 (株) | 鈴木 信也 | 茅ヶ崎市甘沼271-5 | 0467-55-2577 | 湘南支部 |
| | (1)28831 | (株) 神奈川総合保険事務所 | 小森 秀也 | 横浜市泉区新橋町1342-20 天神台マンション1階 | 045-813-4904 | 横浜支部 |
| (1)28821 | (株) 松本 【東京都から移管】 | 松本 敏克 | 横浜市都筑区牛久保3-7-17 ハイヴ中川1階 | 045-507-5591 | 横浜支部 | |
| H26.8 | (1)28834 | (合同) ^{リビング} L I V I T U P | 湯川 尚志 | 川崎市中区新丸子東1-827 三上ビル301 | 03-6271-6903 | 川崎支部 |
| | (1)28889 | (株) ベスフォート | 平山 哲雄 | 藤沢市辻堂2-4-28 エクセル湘南103号室 | 0466-77-5649 | 湘南支部 |
| | (1)28901 | (株) エステートライフ | 永田 翔 | 横浜市中区尾上町5-80 神奈川中小企業センタービル | 045-263-8711 | 横浜支部 |
| | (1)28906 | (株) アクシャルプランニング | 玉川 富雄 | 横浜市神奈川区鶴屋町2-27-7-305 | 045-594-7871 | 横浜支部 |
| | (1)28918 | (株) Z・R コーポレーション | 劉 正潔 | 横浜市神奈川区鶴屋町2-9-22 日興パレス横浜710 | 045-620-4107 | 横浜支部 |
| | (1)28916 | (株) トライアルホーム | 渡邊 昭 | 横浜市港北区篠原北1-1-8 | 045-947-3884 | 横浜支部 |
| | (1)28919 | ライフプランニング (株) | 天部 昌彦 | 横浜市緑区中山町113-1 | 045-929-5553 | 横浜支部 |
| | (1)28914 | (株) プラスホーム | 能勢 健一 | 厚木市下荻野446-4 難波荘103号 | 046-210-4288 | 県央支部 |
| | (1)28915 | (株) スターティン | 山本 賢治 | 藤沢市本町4-7-14 | 0466-54-7908 | 湘南支部 |
| | (1)28913 | (株) ホームネットアサカ | 浅香 春男 | 横浜市戸塚区下倉田町999-1 第6吉田ハイツ1-B | 045-443-9780 | 横浜支部 |
| (1)28910 | (有) アーシアン・エステート 【東京都から移管】 | 矢野 克明 | 横浜市中区千歳町1-2 横浜THビル6階 | 045-550-3292 | 横浜支部 | |

「全日かながわ」へのご意見を募集しています。

広報委員会では、「全日かながわ」を充実した内容で皆様にお届けするため、皆様から本紙に対するご意見を募集しております。貴社名、ご氏名、所在地、電話番号を明記のうえ、郵便またはFAXにてお願いいたします。

| | |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 第6回：平成26年10月15日(水) | 主任者証の有効期限：平成26年10月15日～平成27年4月14日の方 申込み受付期間：平成26年5月1日～平成26年9月29日 |
| 第7回：平成26年11月12日(水) | 主任者証の有効期限：平成26年11月12日～平成27年5月11日の方 申込み受付期間：平成26年7月1日～平成26年10月27日 |
| 第8回：平成27年1月22日(木) | 主任者証の有効期限：平成27年1月22日～平成27年7月21日の方 申込み受付期間：平成26年9月3日～平成26年12月25日 |
| 第9回：平成27年3月18日(水) | 主任者証の有効期限：平成27年3月18日～平成27年9月17日の方 申込み受付期間：平成26年10月28日～平成27年3月2日 |

※受付は10時から開始。講習時間は10:15 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 있습니다)
- 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下さい。
その他の道府県登録の方は、登録行政庁へ他県での受講可能かご確認の上、お申込下さい。

申し込み先・講習会場

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



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。



全日本不動産協会イメージキャラクター
谷花音

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