

全日

かながわ



Mar.2015
No.125
3月号

KANAGAWA

平成14年4月19日第三種郵便物認可
2015(平成27)年3月20日発行
第15巻第46号(通巻125号)

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.



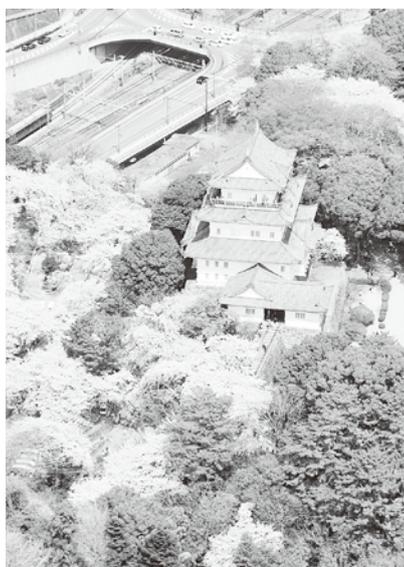
「アート」で街を再生

横浜・黄金町が10周年祝う

相続対策で消費者セミナー

県本部会員心得

公正
品位
規律
信頼



今月の表紙

— 小田原城の上空から —

春の訪れを実感させる満開のソメイヨシノと小田原城。桜の開花期間中、一部では夜のライトアップも行われ昼夜で違う桜の表情を楽しむことができます。

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。

2015(平成27)年3月20日発行
第15巻第46号(通巻125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

全日 かながわ

Mar.2015
No.125
月号

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

C O N T E N T S

- 1 **全日かながわ 多士済済**
 - TOKYO 1964
— 本部長 秋山 始
 - 県本部の更なる発展に期待
— 総務委員会 副委員長 行谷 弘
 - 老人ホーム紹介とこれからの不動産業
— 教育研修委員会 副委員長 真山 英二
 - 3 **不動産取引の現場から**
— (株)マーケットトラスト 狩野 富社長(県央支部)
 - 4 **「アート」で街を再生**
横浜・黄金町が10周年祝う
 - 5 **相続税増税**— 庶民も節税対策が必要に？
- TOPICS**
- 6 ●**障害者・高齢者向け工場夜景ツアー**— ほか
 - 8 **支部通信**— 川崎・湘南・横須賀・県央
- 不動産取引 一問一答**
- 10 **建物賃貸借に関する相談事例から**
 - 11 **神奈川県建設業課からのお知らせ**
 - 12 **相続対策で消費者セミナー**
 - 13 **かながわ名所紀行** — 箱根神社 —
 - 14 **横浜支部 新入会員歓迎会・同期会の会場より中継**
 - 15 **新入会員名簿／広報委員のつぶやき**
 - 16 **平成27年度 神奈川県本部 事業日程表**
 - 17 **平成27年度 宅建主任者法定講習日程のご案内**

T O K Y O 1 9 6 4

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 本部長 秋山 始

たしか1964年10月7日のことだったと思います。私は東京オリンピックの聖火ランナーとして江の島の手前の龍口寺付近を走っていました。後日応援して下さった方から「珍しくいつもより緊張して走っていましたね」と手紙を頂いたことを覚えています。

私は幼少の頃から体が弱く、頻繁に高熱を出すため、小学校に入学してからは気温が下がると必ず母が校門まで厚手の上着を携え迎えに来てくれたことを今でも思い出します。こんな私も三年生の時に扁桃腺切除をしてからは発熱の頻度も下がり卒業する頃には元気になっていました。中学入学と共に動機は不純ですが、足の遅い私が母の大反対の中、父の応援を得て陸上競技部に入部しました。上級生に叩かれながら、野球部・サッカー部の飛び交うボールを避けながら走り、敬語の使い方が悪いと殴られ、100m走では女子部員にも笑われる16秒9で退部を強いられたりの毎日でした。しかし、負けず嫌いの私は練習だけは休まず、朝は起伏ある近くの山を走ったあと、自転車で5km先の学校へ、始業までの間と昼休みにはスタートダッシュの練習、放課後は部活で厳しい練習、休日は丹沢で今で言うトレイルランニングの日々を過ごしました。しかし一向に速くはなれず、お情けで出場させてもらう短距離走では決まって最下位、軽蔑の目で見られていました。

当時NHKの放送網を利用した全日本中学校通信陸上競技大会(放送陸上)へも出場させてもらいました。その時の一人で悠遊と走っている写真があります。一見ダントツに見えますが、実はこの時も前が写らないほど離され、当然記録も最下位でした。

そんな私が3年生の秋、市内大会の200mで突然優勝したのです。びっくりしました。ゴールまで自分の前を走っている人がいなかったのです。その結果、県大会に出場が叶い、結果100m、200m共に1位となりました。「出ると負け」の秋山君の汚名返上の瞬間でした。驚きでしたが後で何故?を考え、その時期に大きく身長が伸びていたことに気づきました。高校ではラグビー部でウイングでした。3年間全敗というウイングが走ることが叶わぬ弱いチームでしたが、陸上競技部の助っ人としてトラックでは400mで1位、高校駅伝では3年間3000m区間の5区、2区、2区を走り、それぞれ区間賞と納得できる成績が残せました。

この様な状況から今となってみれば栄えある聖火ランナーに選んで頂いたものと思っています。しかし私の聖火

ランナーはここに至るまでに父母、先生・監督、先輩・後輩、仲間・友人など多くの皆様より頂いた愛情・友情の果実だったと、2020年東京オリンピック開催の報を受け思いを新たにしました。

長い様で短かった6年間でしたが、「全力でことに当たれば、いつの日かきっと変化が現れる」という教訓を得たこの体験は、現在も私の生き方の鏡となっております。

翻って当協会につきましては、早いもので下名が本部長を仰せつかり、全力で取り組んだ最初の1期2年が過ぎようとしています。引き継ぎ当初は「財政破綻」という文字が遠くに浮かぶ気になる状況でしたが、本部・支部役員、事務局、会員の皆様のご尽力ですべての面で大きな見直し・改善が迅速に図られ、基礎体力が向上しました。この体力向上が更に進み、確実に筋肉となる様努めて参ります。

一例として会員各位は既にお気づきと思いますが、今年度の大きな変革の一つとして、かねてより高名な講師をお迎えし、格調高い講演会を年1回催していた「政経懇談会」の実施方法を抜本的に見直し、多くの会員が参加可能となるよう支部所管区域ごとの「地域政経懇談会」に変更することと致し、既に5支部(地域)で計6回が開催されました。それぞれに業界を取り巻く地域行政課題等について、開催地の首長や地方議員、更には行政職員をお招きしてご説明頂くと共に、併せて出席会員との間でフランクな意見交換会を行うことなど、正にフェイス to フェイスの事業実施方法に変更致しました。結果として、会員と行政、議会との直接の意思疎通が図れるなど出席頂いた会員各位にはご満足頂けたのではないかと認識しており、また他地方本部へ新たな形の提案が出来たのではないかと考えております。

こうした企画により、協会や連盟主催の研修会等への参加に縁遠かった会員各位との協会との距離がより近くなるのが将来の協会運営の基本となると考えております。

まだ任期が終了しておりませんが総括ではありませんが、私共は会員各位が「全日に入会してよかった」と思っ頂けるような協会運営が目標です。全力で取り組んでいます。前述の懇談会をはじめとする各種のご案内には是非ご参加頂き、貴重なお声もお聞かせ頂けます様願申し上げます。

T O K Y O 2 0 2 0 に巡り合えます。

県本部の更なる発展に期待

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部
総務委員会 副委員長

行谷 弘

総務委員として日頃から県本部の活動に携わっていると此処数年の間に県本部全体の流れが、スムーズで色々なアイデアが生まれ思いも寄らない事に着眼し、執行役員も前向きに捕らえ着実に前進している事に驚きと期待が高まり喜びを隠し切れません。

例えば日産ビル時代から拠点を移した頃に格段の変貌を遂げている所です。公益社団法人への変更を機に地域社会、消費者にも目を向け青少年スポーツ振興や証紙の販売、取引主任者法定講習の県本部内での開催、功労者には評価し表彰まで行う。会員が全日に加入して良かったと思える成果が徐々に広まっています。

一時期は県本部の財政危機を理由に支部協力金支給を減額されましたが、各支部は力を合わせ乗り越えて来られたのも会員の為、そして新会員の獲得に知恵を出した結果であると確信しています。

重要三指針をスローガンに支部毎に地域性を生かした

様々な企画を理事会にて報告を頂いています。

現在、支部の役員が付けていられると思いますが、「ラビーちゃんバッジ」は、不動産業の特に大先輩の背広の胸に白く可愛いウサギを見て、消費者が受ける不動産業者の印象を一新させる効果も有りました。昨年の全国不動産会議愛媛県大会で神奈川がバッジ着用で参加した所、全国で多大な反響があり今でも地方本部からの問い合わせが来ているそうです。

日政連にも変化が有りました。それまで年一度の政経懇談会を取りやめ、支部に任せ消費者参加型の懇談会として議員を交えて会員の意見を本部に届くように現在進行中です。昨年消費税が値上がり決して良くない景気の中でも着実に新会員の実績が増加しています。

今後も神奈川県本部は益々発展して行くに違いありません。

老人ホーム紹介とこれからの不動産業

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部
教育研修委員会 副委員長

真山 英二

これまでの日本を支えてきて下さった800万人を超す団塊世代(1947-1949生)が高齢者(65歳以上)となり、超高齢化社会、大相続時代が現実のものとなりつつあります。ここまでの高齢化は人類史上初で、今までどれも経験したことのない社会の始まりを意味します。

現在、老人ホームや相続の相談をどこにいけば対応してもらえるのか、共通の認識はありません。高齢者や高齢者を支える家族は、その相談相手を探すことから始めなければなりません。

これからは、老人ホームや相続の相談を地元の暮らしを熟知した不動産業者が行うべきだと考えております。不動産業者は、地元の暮らしのプロです。その地域に何があり、どういった生活ができるのかを知り尽くし、地元により良い暮らしを実現するために日々努力をしております。高齢者の『暮らし』を考えた際、「持家に住む」、「賃貸に住む」、「施設で暮らす」という3つの選択肢の中からベストな暮らしの提案を総合的にできるのは不動産

業者以外にないと考えております。

有料老人ホームに入居される方々の多くが、不動産売却や自宅賃貸といった不動産活用を通じて、入居に必要な資金を捻出しているのが実情です。不動産業者であれば、老人ホームの相談から入居に必要な不動産活用(不動産売却、自宅賃貸など)まで全てのサービスをワンストップで提供することができます。高齢者は暮らしに関する問題を一つの場所で解決でき、不動産業者は売却案件・管理物件獲得等の相乗効果を得る事ができます。

今、不動産業者も変革の時期を迎えていると思います。地元の不動産業者が、高齢化社会における高齢者の暮らしをサポートする新しい社会基盤となり、近い将来、「老人ホームや相続の相談は、不動産屋さんでするもの」という共通認識が生まれることで、高齢者の『より良い暮らし』を不動産業界全体でサポートできればと考えております。



横浜、藤沢、町田へ… “県央の十字路”に

相模鉄道と小田急線が東西と南北に十字でクロスする大和駅。現在は国道246号線が北側2^{キロ}に厚木街道として手前の東名高速とともに東西に走るが、それらが開通する前は駅のすぐ前を厚木街道が通り、西へ500メートルも行けば広大な厚木飛行場の北側に出る。大和は県央地域の東側にあって、駅を中心に“県央の十字路”として開けてきた。東の横浜、西に海老名や厚木、南は藤沢や横須賀、そして北には東京のベッドタウンとも言われる町田市への交通の要衝でもある。

大和駅から徒歩5分。この4月で設立13年、着実に業績を伸ばしているマーケットトラスト本社(大和東3丁目)を訪ねた。

社債発行で資金調達、事業を拡大

「駅の南側から移って、ここでオフィスは3つ目となります。やはり、どこへ行くにも便利で…」と振り返る48歳。なるほど手掛けた、あるいは現在進行形の不動産・開発物件を地図上に並べると、北は東京・府中から南は藤沢・鎌倉、平塚までズラリ。現在、82現場195棟を展開する。

2002年4月、勤めていた大手不動産会社から仲間をパートナーとして脱サラ、社員3人の小さな不動産会社を立ち上げた2年後には株式会社に。さらに2年後の06年3月には、私募債を5000万円発行して資金調達、12月には4億円近くを発行、翌年夏には資本金をこれまでの1000万円から5000万円に増資している。現在資本金は9000万円に。この年、建設業の免許も取得した。

地元密着にこだわらず、どこへでも

最初の社債を発行した06年度の開発は、茅ヶ崎市赤羽根と藤沢市葛原の3現場17区画に過ぎなかった。それが翌年度は6現場45区画、08年度8現場78区画と年を追って増え、14年度は10現場125区画(1万9025㎡)を完売した。

事業は①土地開発②建て売り分譲③不動産再生④収益不動産⑤土地と建物の仲介の5本柱。不動産再生は中古物件のリフォームによる販売、収益不動産事業は賃貸マンション・アパートなどの投資資産の安定収益と価値を最大限に引き出すためのメンテナンスを施し、リメイクして入居率のアップを図るものだ。

社業の成長の秘策、経営のモットーを伺ったが、「特別なものはありません。多分不動産全般を手掛け、地方でもご相談を受けにどこへでもこまめに出掛けているからでは」とやんわり。少数精鋭の社員12人が、それぞれの担当セク



ションで奮闘している。社名マーケットトラストは「市場の信用・信頼」。それが社業発展のバックボーンと見た。

カンボジアに学校を一の夢 10年かけ実現

本業の不動産とは結びつかないが、社会貢献活動として10年がかりで取り組んできたのが「カンボジア学校建設支援」。大企業ならば当たり前に行っているであろうCSR(企業の社会的責任)。豊富な資金力をもって、組織的に取り組まれるそれとはひと味違う海外へ向けた支援活動だ。

会社を設立して間もない10年ほど前、まだ幼い娘さんとテレビを見ていたら続く内戦などで疲弊し、まともに教育が受けられないカンボジアの子どもたちや人々の姿が映し出された。「学校もないの?」という娘に「いつかカンボジアに学校を建てよう」と言って約束。その夢のような約束は「やくそくプロジェクト」として昨年夏から本格的に動き出し、各方面の賛同応援も得て今秋、中学校1校が完成する。

「わたしたちは“あしながおじさん”ではない。(できたものを与えるのではなく)われわれにできる小さいことをできるだけたくさん、できるだけ長く続けていきたい」という言葉に企業の姿勢を見た思いだった。



「アート」で街を再生 横浜・黄金町が10周年祝う



「アート」を媒介とした街づくりが、横浜市中区の黄金町地区で進んでいる。京急線の高架下や沿線に軒を連ねていた約260店もの違法風俗店は、「バイバイ作戦」と呼ぶ県警の集中取り締まりで20店を切るまでに激減。空き店舗や跡地には、横浜市の斡旋でギャラリーやアトリエが入居し、アーティストたちが滞在して制作に励む。今年1月には、バイバイ作戦のスタート10周年を祝って、住民組織が主催する記念式典も行われた。

大岡川の川岸に位置する黄金町は、水運が盛んだった戦前には問屋街として栄えたが、横浜大空襲であらかた焼失。京急日ノ出町駅から黄金町駅までの約500mの沿線には、戦後の復興とともに歓楽街が形成され、黒澤明監督の映画「天国と地獄」の舞台にもなった。売春を目的とした「ちょんの間」と呼ばれる違法風俗店は、最盛期には257店（県警調べ）を数え、年間5億円もの用心棒代が暴力団に渡っていたといわれる。

住民らの要望を受けて県警は2005年1月、京急の高架下の中心部に指揮本部を設置してバイバイ作戦を開始。売春防止法や入管難民法に基づく集中取り締まりを継続し、違法風俗店を廃業に追い込んだ。また、横浜市は08年から空き店舗や跡地を借り上げ、アートを通して街を再生させる試みをスタートさせた。現在までに約180店が廃業し、ギャラリーやアトリエなど「文化・芸術の創造拠点」に生まれ変わっている。

同市は、京急の高架下を借りてガラス張りのスタジオもオープン。NPO法人黄金町エリアマネジメントセンターに委託し、アートイベント「黄金町バザール」も毎年開催している。7回目の昨年は、現代美術の国際展「ヨコハマトリエナーレ2014」と、日中韓3カ国で開いた文化行事「東アジア文化都市2014横浜」と連携して、例年より規模を拡大。「仮想のコミュニティー・アジア」をテーマに、国内外から38組のアーティストが参加した。

このような硬軟両様、官民一体の街再生の試みは、県内にとどまらず全国からも注目されている。一方ではここ2、3年、空き店舗や跡地を犯罪目的のダミー会社の所在地として登記したり、生活保護費をだまし取る狙いから違法な簡易宿泊所に転用したりするなど、新卒の犯罪も発生。逆行を防ぐため、県警は京急の高架下に指揮本部を継続設置し、同市も店舗や土地の所有者らと借り上げ交渉を継続している。

そんな中で、バイバイ作戦のスタート10周年を祝う記念式典が今年1月、同市西区の市立東小学校で開かれた。主催した初黄・日ノ出町環境浄化推進協議会は、県警生活安全部長や副市長を招き、「愛する街を絶対に10年前に戻さない」と決意表明。防犯パトロー

ルを行い、ギャラリーやアトリエに再生された「成果」をあらためて確認し、伊勢佐木署黄金町交番前で「再び商いの成り立つ、にぎわいのある街の復活を目指す」と宣言した。

並行して京急の高架下のスタジオでは、1月から3期に分けて黄金町ゆかりのアーティストによる展覧会「黄金町通路」を開催。第1期は「再訪」と題して、自身のドキュメンタリー映画が公開された加藤翼さん、ヨコハマトリエナーレにも招待された和田昌宏さんらの現代アートを展示。「記録」と題した第2期は、黄金町にギャラリーを構える倉谷拓朴さんと、昨年短期滞在したフィリピン出身のポール・モンドックさんの二人による写真展を開いた。

3月7日から始まった第3期のテーマは「成果」。展覧会を主催する黄金町エリアマネジメントセンターによると、アーティストにとって黄金町での体験は単に作品を発表することにとどまらず、さらなる実験・新たな交流の場となっているという。それを踏まえて、タイトルの「黄金町通路」には、アーティストにとっての「通過点」、多様な人々が行き交う「通路」という意味を込め、アートを媒介とした街づくりについてあらためて考える機会にしたいとしている。

京急の高架下にスタジオなどが設けられ、女性でも一人で歩ける明るい街に生まれ変わりつつある黄金町

相続税増税

「庶民も節税対策が必要だ？」

相続税が2015年の税制改正で「増税」され、納税・節税対策を迫られる家庭が増えそうだ。基礎控除が60%に縮小されたことにより、地価の高い地域に住宅を持つていけば、豪邸でなくても相続税が発生する可能性があるからだ。

今年1月1日に改正された相続税では、基礎控除額がそれまでの「5000万円+1000万円×法定相続人の数」から「3000万円+600万円×法定相続人の数」に縮小された。

親が亡くなり、子供2人で財産を相続すると仮定すると、昨年までは7000万円だった基礎控除額が、今年からは4200万円に減額される。これには土地・建物だけでなく、預金や株券などの動産も含まれる。

例えば、東京や横浜など地価の高い地域に住宅を持つていけば、豪邸でなくても相続税が発生する可能性があるからだ。

今年1月1日に改正された相続税では、基礎控除額がそれまでの「5000万円+1000万円×法定相続人の数」から「3000万円+600万円×法定相続人の数」に縮小された。

親が亡くなり、子供2人で財産を相続すると仮定すると、昨年までは7000万円だった基礎控除額が、今年からは4200万円に減額される。これには土地・建物だけでなく、預金や株券などの動産も含まれる。

県内

障害者・高齢者向け 工場夜景ツアー

障害者や高齢者も安心して利用できる「ユニバーサルデザイン(UD)タクシー」を使った工場夜景ツアーの事業化に向けた動きが、川崎市内で進んでいる。人気観光スポットをより多くの人に満喫してもらおうと、4月の本格導入に向けて川崎タクシー(川崎区)と市観光協会がタッグを組んで検証実験を行い、コースや料金などを正式に決める。2020年東京五輪・パラリンピックに向け、バリアフリー観光の新メニューとして話題を呼びそうだ。

観光バスや運河クルーズで幻想的な工場夜景を眺めるツアーが人気を博す中、新たな観光ツールとして名乗りを上げたのは、車いすのまま乗車可能なUDタクシーだ。

ツアーは2時間ほどで、川崎区内の臨海部を中心に夜景スポットを回るコースを想定。自由に乗り降りできルート変更も可能で、料金は1台9470円(税込み)。高速道路の通行料や駐車料金が別途かかるほか、有料で夜景ガイドも同乗させられる。

県内

横浜ビジネス地区 空室率0.45ポイント減

横浜ビジネス地区(関内、横浜駅、新横浜、みなとみらい21)のオフィスの平均空室率が2014年の1年間で0.45ポイント減と小幅な低下にとどまったことが、オフィス仲介大手の三鬼商事横浜支店の調査で分かった。同支店は「大型テナントの動きが少なかったうえ、新規供給や他地区への移転に伴う大型解約の影響などもみられた」と分析している。

14年12月末時点での平均空室率は8.38%。6カ月連続で低下した。

県内

2015年経営見通し調査 先行き「不安」増加

横浜信用金庫が取引先の中小企業を対象に実施した2015年の経営見通し調査によると、国内景気見通しは、「普通」と答えた企業が46.4%で最も多く、「やや悪い」が32.8%。一方で前年は31.3%だった「やや良い」は8.5%、3.3%だった「良い」も1.1%に落ち込み、先行きを懸念する回答が目立っている。自社の業況見通しでも、普通(56.0%)や「やや

悪い」(23.8%)が多く、前年は20.4%だった「やや良い」は11.3%、「良い」も3.5%から1.7%に半減した。

今後、自社の業況が上向きになる転換点がいつになるかとの問いには、「改善の見通しは立たない」が最多の27.5%を占め、「3年後」が17.9%で続き、17年の消費税増税までは厳しい状況が続くとみる企業が多くなっている。

県内

新小学1年生をズー ラシアに無料招待

よこはま動物園ズーラシア(横浜市旭区)は新エリア「アフリカのサバンナ」が4月22日に全面開園するのに先駆けて、市内の小学校に入学する新1年生(約3万人)とその家族(同伴者2人まで)を先行見学会に無料で招待する。

新エリアは国内で初めて肉食動物と草食動物の計4種(チーター4頭、キリン4頭、シマウマ6頭、エランド4頭)が、草原を模した展示場で一緒に見られるのが目玉となっている。

県内

水道・ガス検針が 自動に

横浜市水道局と東京ガス、日立製作所は4月から、横浜市内の集合住宅(市水道局の職員公舎33戸)で、無線システムを使って水道とガスを自動検針する実証実験を行う。検針員の目視による実際のデータと突き合わせ、無線システムの信頼性を確かめて実用化を目指す。

実用化されれば、人件費など経費削減が図れるほか、公共料金の請求や支払いを一括できるサービスや、離れた場所から利用状況が把握できるので1人暮らしの高齢者の安否確認も可能になるという。

県内

横浜市営地下鉄の快速電車 停車駅は上大岡など18駅

横浜市交通局は、7月に市営地下鉄ブルーラインに導入する快速電車の停車駅を決めた。1時間に2本純増し、快速電車を走らせる。上大岡や関内、新横浜など18駅に停車する。同局は「速達性と利便性の向上を図る」と説明している。

同局によると、快速電車の導入は7月中を想定。平日、土曜休日の午前10時から午後4時までの時間帯に、現行の普通電車(1時間当

たり8本)の本数を維持しつつ、新たに快速電車を1時間当たり2本増やす。

普通電車は全32駅に停車するが、快速電車の停車駅は18駅となり、14駅は通過する。他の鉄道事業者との乗り換えや車両基地の有無などから停車駅を選んだ。

快速電車を運行することで、全線(湘南台-あざみ野)の乗車時間は約10分短縮され、約60分となる。

県内

横須賀市が空き家への転入に助成

横須賀市は2015年度、空き家の解消に転入促進をからめる助成制度を創設する。また、2世帯住宅のリフォームでも補助制度を新設し、壮年世代などの転入増を目指していく。

横須賀市ハイランド、湘南鷹取、岩戸などにある一戸建て住宅が集まる39の住宅団地を対象とし、「空き家バンク」を開設。中学3年生までの子どもがいる市外の子育て世代がバンクの登録物件を購入し転居してきた場合、物件購入、引っ越し、リフォームにかかる費用を最大で50万円補助する。

2世帯住宅へのリフォーム助成は、市外に居住する子ども夫婦の転入を促すための施策。横須賀に住む親の自宅を2世帯住宅に改築し、多世代が同居した場合に、リフォーム費用を最大で30万円補助する。いずれの事業も、国の緊急経済対策の交付金を活用する。

県内

省エネ型住宅普及でCO₂削減

横浜市とナイスグループ(本社・同市鶴見区)は2月12日、環境と健康に配慮した「スマートウェルネス住宅」の普及などに取り組む包括連携協定を結んだ。住宅の断熱性と健康との関係を紹介するパビリオンを鶴見区内に設けて情報発信を行うほか、木材の利用促進にも協力して取り組む。

市内では二酸化炭素(CO₂)の排出量全体のうち、家庭部門が約23%を占め、増加傾向にある。内訳をみると「暖房」が14.6%を占めており、市は断熱性能の高い省エネ型の住宅普及が削減に大きく寄与することになると考えている。

県内

さがみ縦貫道が全線開通

東京圏の最も外側の環状道路として整備が進められている首都圏中央自動車道(県央道;総延長304km)で、さがみ縦貫道として県内の残された区間だった海老名JCT~寒川北IC間、約4.3kmが3月8日(日)に開通、供用を開始した。

同区間の事業主体である中日本高速道路(株)(NEXCO中日本)が2月6日発表した。1988(昭和63)年に西久保JCT(現・茅ヶ崎JCT)と海老名南JCT間を事業化してから途中、用地取得の遅れや工事区間の実質工事時間の制約などから再三

の延長を余儀なくされ、27年目の都県境(相模原市緑区川尻)に至る全線34kmが開通となった。

県内を南北に貫く大動脈(国道468号)の全線開通により、並行する一般国道(16号や129号)の渋滞緩和や産業・観光面でもメリットがもたらされ、湘南から東名高速道、中央・関越自動車道へのアクセスもよくなり、信号なしのノンストップで快適な走行が可能となった。

海老名ICから寒川北ICまでの通行料金は、軽・自動二輪が350円、普通車370円、中型車440円。

全国

2014年の消費支出3.2%減

総務省が2月中旬に行った2014年の総世帯の家計調査によると、1世帯当たりの消費支出は1カ月平均25万1481円で、物価変動を除いた実質ベースで前年比3.2%減だった。東日本大震災で減少した11年以来、3年ぶりのマイナスで、減少幅は3.5%となった06年以来の大きさとなった。

消費税増税や円安に伴う大幅な物価上昇を背景に、実質賃金が目減りし、消費低迷が長引いたことが理由。

消費税増税や円安に伴う大幅な物価上昇を背景に、実質賃金が目減りし、消費低迷が長引いたことが理由。費目別にみると、食料費は魚介類や外食が大きく落ち込んで前年比2.2%減。光熱・水道費が4.4%減、旅行費など教養娯楽費が3.6%減となった。

単身世帯を除く2人以上の世帯の実質消費支出は2.9%減の29万1194円となり、減少幅は過去最大だった。

全国

税制改正法案年度内に成立へ

政府は法人税の実行税率引き下げや贈与税の非課税制度の拡充、消費税率の引き上げ延期などを盛り込んだ2015年度税制改正の関連法案を通常国会に提出した。3月末までの成立を目指す。

法人実行税率を現行の34.62%から15年度は32.11%、16年度は31.33%に引き下げる。大企業を対象に過去の赤字を黒字から差し引く「欠損金の繰越控除制度」の縮小などで財源を捻出する。

地方活性化策では、本社機能を23区から地方に移す企業の税負担を軽くする制度を創設する。応援したい地方自治体にお金を寄付すると税金が軽減される「ふるさと納税」は、減税対象の寄付の上限を2倍に引き上げ、結婚や子育て資金として1000万円の贈与税の非課税枠を新設する。

消費税率10%への引き上げは17年4月へ1年半延期し、住宅ローン減税の期限は19年6月まで延長する。

支部通信

川崎支部 一泊教育研修会

平成27年1月20日(火)ハートピア熱海にて、51名の参加のもと一泊教育研修会及び賀詞交歓会が行われました。

第1部の研修会は「任意売却を活用した仕入強化セミナー」について、(社)全国不動産流通ネットワーク協会・任意売却24Hネットワーク 代表 落合 聡志氏より講演いただきました。

消費税の引き上げや人手不足、建築費高騰、地価上昇で住宅市場を取り巻く環境は厳しくなっています。今回の研修会は、仕入れ環境が

厳しくなる中で、我々不動産会社が業績を上げる一つの手法として任意売却について学びました。

具体的な講演内容は以下の4点です。①なぜ任意売却なのか、②任意売却とは、③任意売却業務に必要なこと、④経験と実績・そこから見えるもの。自らの営業体験談や自社の成功・失敗事例などを含めて講演いただきました。会員の皆様も熱心に聞き入った有意義な2時間30分となりました。



第2部の賀詞交歓会では、ビンゴゲームやカラオケ等が行われ大いに盛り上がりとともに会員の相互交流が図られ、実りある楽しい時間を過ごすことができました。

湘南支部 消費者セミナー「空家をどうする」を開催

平成27年2月23日(月)、藤沢商工会館ミナパークにて、消費者セミナー「空家をどうする」を開催いたしました。

昨年8月に茅ヶ崎市にて開催し、今回の藤沢市での開催で二回目となります。

冒頭、鈴木藤沢市長に御挨拶をいただき、神奈川県及び藤沢市の御担当者による各自治体の現在の取組についての御講演後、当支部会員のNPO法人すまいる代表の福田氏に業者としての取組についての御講演頂き、一歩踏み込んだセミナーを行い



ました。当日、100名近くの御参加を頂き、適切な管理が行われていない空家が増える事で、防災、衛生、景観等の不安をお持ちの方や当事者の方、空家の再生・活用等を見出そうと研究されている方々など様々な視点で熱心に聴講されていました。

急速に増え続けている空家については、昨年、『空家等対策の推進に関する特別措置法案』が成立し、個人情報保護法等様々な法規制で足踏みをしていたこの問題を、解決のする方

策が出来上がりつつあります。当支部も早急に取り組まなくてはならない課題であることを再認識し、行政、自治会、地域の方々と連携をとりながら、この問題に継続的にかかわり続けていきたいと考えております。尚、講演後お一人の相談に対応させて頂きました。

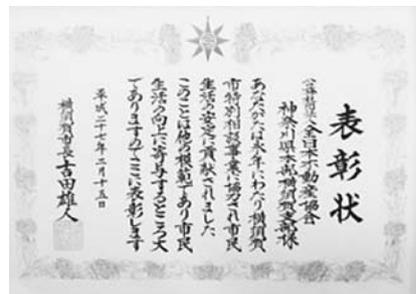


横須賀支部 市より表彰されました

横須賀支部は、2月15日の市制記念日に合わせ、横須賀市より表彰されました。

当支部は、昭和54年より長きに亘り、市庁舎で行われる「市民宅地建物相談会」に相談員を派遣してまいりましたが、今回の受賞は、これまでの地道な努力が評価されたものと、支部一同感激しております。

これを励みとし、今後も一層、地域のために貢献してまいります。ありがとうございました。



西湘支部 第2回研修会・政経懇談会・賀詞交歓会

平成27年2月5日(木)ホテルサンライフガーデンにて第2回研修会が会員62社の参加により開催しました。

相模原・県央・西湘(Bグループ)合同専門家の中の税理士を講師としてお招きし、「相続のイロハ」と「相続税改正によるビジネスチャンス」について講義していただきました。



続いて本年は、初めて政経懇談会を実施しました。衆議院議員の牧島かれん氏に国政報告を、神奈川県議会議員の守屋てるひこ氏に県政報告をしていただきました。

終了後、賀詞交歓会を行ないました。県本部長と事務局長と相模原支

部加藤支部長と県央支部梅寺副支部長をお迎えして、立食パーティにて、会員の皆様と歓談・交流を賑やかに楽しいひと時を過ごしました。



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26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27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)

CASE 29 建物賃貸借に関する相談事例から

相談事例1 連帯保証人の死亡（相談者：借主）

70歳の年金一人暮らし。1か月後に3回目の更新になるが、最近、連帯保証人が亡くなり、次の保証人が見つからない。管理会社にその旨伝えたところ、「連帯保証人が付けられないと更新できないので、退去してもらうことになる」と言われた。連帯保証人が見つからない場合、立ち退かなければならないのか。

本契約では、賃借人において連帯保証人をつけることが賃貸借契約の条件になっていますので、連帯保証人が死亡して、いない状態になった場合（連帯保証人に保証する資力、資産が無くなったときも同様）、賃借人はそれに代わる連帯保証人を付ける義務があります。連帯保証人が付けられない場合、賃借人は契約条件を具備できない状態になりますが、賃貸人はそれをもって更新を拒絶できるかが問題になります。

（「正当事由」と「信頼関係の破壊」）

賃借人に契約違反がある場合でも、賃貸人は、その契約違反を原因として直ちに契約を解約したり、更新を拒絶することはできないと解されています。賃貸人からの解約又は更新拒絶が認められるためには、「正当事由」若しくは賃貸人と賃借人間の「信頼関係が破壊されている」状態にあることが必要になります。

（事例の考え方）

事例において、賃借人にはこれまでたびたび賃料滞納があり、都度、連帯保証人が代位弁済をしてきた事実があるなどの特段の事情がある場合はともかく、連帯保証人の死亡後、新たな連帯保証人を付けられないことが、直ちに解約・更新拒絶の「正当事由」や「信頼関係の破壊」にあたることはないと思われます。したがって、本件賃貸人は、更新の拒絶をすることはできず、賃借人は立ち退く必要はないといえます。しかし、更新後、賃借人が、連帯保証人を付けられないままに賃料滞納等の債務を生じさせると、通常よりも早い段階で「信頼関係の破壊」が認められる可能性が高くなると考えられます。

相談事例2 修理費用の支払請求（相談者：貸主）

借家の借主から、「排水に不具合が生じ、知り合いの工事店に見てもらったところ、排水管にひび割れが見つかったので修理をしてもらった。工事店に工事費用9万円を支払ってほしい」旨の手紙が届き、工事店の振込口座が記載された請求書が同封されていた。

提携の工事店に確認したところ、6万円で工事できることがわかった。連絡をもらえればすぐに対処したのに、勝手に工事をして、いきなりの請求は納得できない。

6万円の修理費用は負担するつもりだが、9万円全額の負担義務はないと考えているが、間違っているか。

（賃借人の「通知義務」と「費用償還請求権」）

賃借建物は他人（賃貸人）のもので、緊急を要し、かつ、賃貸人・管理業者と連絡がとれない等の特段の事情のない限り、賃借人は勝手に工事をすることはできません。賃貸建物に修繕が必要な不具合が生じた場合、賃借人には、遅滞なくその旨を賃貸人に通知することが義務付けられています（民法615条）。

賃貸人が、修繕義務があるにもかかわらず必要な修繕を行わず、やむを得ず賃借人が修繕工事を行い、その工事費用を支出した場合、その費用は賃貸人が負担すべき費用ですから、賃借人は賃貸人に立て替えた費用の支払いを請求することができます（借主の費用償還請求権—民法608条）。

（工事店に対する工事費用の支払義務）

費用負担を考える際、殊更に問題視するとトラブルが拡大するおそれがありますが、賃借人は、排水管の不具合の通知をしなかったルール違反があります。また、賃借人は、工事費用を直接工事店に支払うことを求めています。賃借人と工事店の間には排水管補修の工事請負契約が成立していますので、工事費用の支払義務は、工事を発注した賃借人が負っており、契約関係のない賃貸人に支払義務はありません。賃借人は、必要費として支払った費用の償還請求ができるのであり、賃貸人に対し、工事費用を工事店へ直接支払うよう要求ができるわけではありません。工事店への支払は、賃借人が支払わなければならないなりません。工事費用の支払が遅れると工事店が迷惑を被ります。

（事例の考え方）

賃貸人の「工事費用のうち6万円は負担するが、全額の負担はできない」との主張には理由があるといえます。話し合いで解決することになりますが、賃借人は、通知義務を怠ったことの不手際の実事も認識して、話し合いに応じることが望まれます。「話し合い」は、お互いの譲歩がないとうまくいきません。相談を受けた場合、トラブルにならないように、双方の譲歩をうまく引き出すように助言することが大事です。



宅地建物取引業法の一部を改正する法律(平成26年法律第81号)により、平成27年4月1日から、「宅地建物取引主任者」が「宅地建物取引士」に改称されます。

- (1) 現在交付を受けている「宅地建物取引主任者証」は、「宅地建物取引士証」とみなされ、期間満了まで有効です。
- (2) 期間満了前に「宅地建物取引士証」へ切り替えを希望する場合は、平成27年4月1日から「宅地建物取引士証再交付申請」により切り替えが可能となりました。
交付手数料は、4,500円の予定です。(*)
- (3) また、この改正に合わせて、「宅地建物取引士証(期間満了前の「宅地建物取引主任者証」を含む)」の亡失、滅失、汚損又は破損し、「宅地建物取引士証再交付申請」により再交付を受ける場合も、平成27年4月1日から手数料4,500円を徴収する予定です。(**)

(*) (2)及び(3)については、平成27年第1回神奈川県議会定例会に「宅地建物取引業法施行条例の一部を改正する条例」等の議案を提出しており、当該議案が可決されて正式決定となります。

かながわ県民センターへの移転と受付窓口の受付時間の変更等

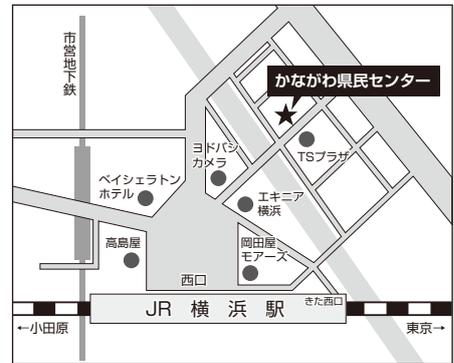
(1) 移転について

平成27年3月30日(月)に建設業課宅建指導グループは、次の場所に移転します。

- ①移転先 かながわ県民センター 4階
(〒221-0835 横浜市神奈川区鶴屋町2-24-2)
横浜駅西口か、きた西口から徒歩およそ5分
電話045-313-0722(建設業課専用)

※事務所の名称は4月1日に決定します (HPでお知らせします)。

- ②移転先での主な業務
 - ・宅地建物取引業免許(新規・更新・変更 等)
 - ・宅地建物取引に関する相談
 - ・宅地建物取引業者名簿の閲覧



※宅地建物取引士資格登録等の窓口は、従来どおり(公社)神奈川県宅地建物取引業協会に変更ありません。

(2) 宅建業免許窓口の受付時間の変更(平成27年4月1日から)

現 行	変更後
9:00~11:00 13:00~16:00	10:00~15:00

※昼休み時間(12:00~13:00)も宅建業免許申請等の受付を行います。

(3) 宅建業免許の更新申請等の郵送受付を始めます。(平成27年4月1日から)

詳細は、神奈川県建設業課のホームページをご覧ください。

なお、郵送の場合は、窓口受付よりも申請書類等の補正に時間を要することが想定されます。

また、補正内容によっては、ご来庁いただくことがあります。

相続対策で消費者セミナー

全日本不動産協会神奈川県本部（秋山始本部長）の主催で2月24日、相続対策をテーマにした消費者セミナーが横浜市西区鶴屋町のかながわ県民センターで開催された。協会員の研修会も兼ねたセミナーには一般市民も含め80人が熱心に受講した。

講演に先立ち、秋山本部長は「従来は年に1、2回、高名な講師を招いて開催していたが、規模を小さくしても各地での開催を多くし、身近なプログラムをテーマに開催することにした。昨日も湘南地区で空き家対策のセミナーを開いた。本日は、1月に相続税が改正されたこともあり、間違いのない商取引を期したいと『相続対策の落とし穴』に、最近脚光を浴びている『相続対策に絡めた家族信託』の二つをテーマに学んでいただきたい」とあいさつした。講演の要旨を紹介する。

だま 騙されてはいけない！ 相続対策の落とし穴

APコンサルティング(株)代表取締役
原 卓司氏

プロの税理士の失敗例も含め、相続対策を贈与、生命保険、アパート建設、不動産管理・所有会社の面から見てみたい。

相続というと、「生前贈与して財産ゼロにしておけばいい」と相続対策の方を先に考えてしまうが、相続税法はあくまで税対策。民法上の対策が先だ。生前贈与は民法では特別受益だが、相続税法では一部持ち戻し。また、生命保険、死亡退職金は民法では相続財産ではないのに、税法では「みなし相続財産」とされる。

2億円の財産を持っていた場合、生命保険金を受取人として長女が1億円受け取った。

長男は現金2億円を遺言で取得した。長女は「財産を1円も相続していない」として遺留分に2億円の4分の1（5000万円）を請求、1億

5000万円を手にした。

アパートを建てた場合、借地権割合に借地者の立ち退きなどのコストとして30%を掛けたものが減額される。Cの路線（評価の7・3地区）なら借地権割合は70%なので70%×30%=▲21%減額され、1億円の土地は7,900万円となる。一方、建物は固定資産税評価額イコール相続税評価額であり、貸家・アパートは一律30%引き、新築建物の固定資産税評価額は建築価格の約半額なので、前の1億円の土地に1億円の新築賃貸マンションを建てたら3,500万円となり、合計1億1400万円。2億円の財産の相続税評価額は8600万円も下がったことになる。

「借金（ローンも）をすると相続対策になる」というのは都市伝説。ハウスメーカーや銀行がもうかるだけで、相続税は下がらない。

相続対策における 家族(民事)信託の利用法

ダンコンサルティング(株)取締役
不動産戦略コンサルタント・税理士
石垣 雄一郎氏

日本の人口の約25%が65歳以上という世界の超高齢社会の日本でも「信託」は、まだ十分に行き渡ってはいない。比較的身近な利用の例を参考に基本的な仕組みについて、2番目に「家族信託」として、どういう使い方をしているか理解していただきたい。

この1月、報道されたJASRAC（日本音楽著作権協会）が、作曲家・佐村河内守氏との間に結んでいた管理委託契約（信託）を解除した。作曲した曲がゴーストライター

によるものと分かり、自分の作品という証明がなかったことによる。

身近な例として教育資金贈与がある。1500万円を限度に、孫に贈与する（一定要件を満たすことが必要）ケースで、祖父は委託者として委託財産（教育資金）を信託銀行（受託者）に託す。孫は受益者となる（他益信託）。祖父が亡くなっても信託は続く。

財産の管理・処分・承継（相続）で家族信託を使う。本人が存命中にどう使うか、亡くなったときにどうするか（相続対策）。

例として、幹線道路に面した500坪の土地があるとする。貸し主は高齢の女性、借り主はカーディーラーで、建物等賃貸借契約が仲介会社を通して結ばれていたが、賃貸料更新のため貸し主に連絡を取ろうとしたところ貸し主が介護施設に入っていて、自分のこともよく分からない状態だと知った。近くにただ一人の相続人でもある息子がいることが分かり、息子さんに法定代理人となってもらう後見制度を使うことにした（契約当事者になる）。

家族信託を母が健康のうちに組み、母を委託者と受益者、息子は受託者になってもらう。

この間に信託会社が入り信託契約を結ぶと、信託会社の所有権が息子に移る。この時に所有権の移転登記と信託登記が必要。通常の売買と違って不動産取得税がかからない。受託者は所有者なので建物等の賃貸借契約の更新や物件の売買、テナントの入れ替えなどをディーラーと結ぶことができる。信託は判断能力が低下したときにも使えるが、後見制度では使えない。

箱根神社



もろともにあはれと思へ山桜花よりほかに知る人もなし

(小倉百人一首 前大僧正行尊)

三分咲き、五分咲きと、そして箱根の春は湯本から元箱根へと、桜前線花だよりが届けられる一箱根の女流詩人戸上寛子さんは、随筆「箱根逍遙」でこうつぶっている。

その元箱根の2月下旬、雨が多くなり草木の萌芽が兆す雨水のころは、まだ黒々と杉木立ばかりが森閑として冬から目覚めていないようだ。

箱根山駒ヶ岳（1356㍎）の南山裾、芦ノ湖畔に臨む箱根神社（小澤修二宮司）。古来、関東総鎮守箱根大権現として崇敬されてきた。駒ヶ岳に隣合う主峰神山（1438㍎）が神体山として山岳信仰の霊場となり駒ヶ岳山頂に元宮が開かれた。時代が下り今から1257年前の奈良朝の天平宝字元年（757年）には、万巻上人によって現在地に里宮が造営された。

そのころ芦ノ湖にすむ九つの頭を持つ龍が荒れ狂い里人を苦しめていた。上人が法力によって降伏させ、龍神として祭ったのが、箱根神社から県道75号を湖尻に3㍎ほどたどった湖畔の九頭龍神社とされる。元宮と九頭龍、箱根二社を合わせ三社権現と称えられた。

箱根の絶景として、写真や映像などでよく描かれるのは、手前に芦ノ湖、右手前には箱根山裾野の水際に

せり出した赤い箱根神社の鳥居と左側の三国山（1102㍎）の向こう、雪の霊峰富士山（3776㍎）である。このショットを撮るベストスポットは箱根神社の対岸にある恩賜公園か、その先の無料駐車場で、観光客が記念写真を撮る光景が頻繁だ。写真に写り込む箱根のシンボル・赤い鳥居。終戦後、日本の独立を記念して1952年に建立され、1964年には神社の鎮座1200年と東京オリンピックを祝し、吉田茂首相の真筆による「平和」の扁額が掲げられてから「平和の鳥居」と呼ばれている。

ここから神社を仰ぐと樹齢数百年の苔むした杉の古木が左右に林立し、参道の石段が社殿へと延びる。県道をまたいで第四鳥居から89段。「厄を落とす」に由来するものと言われている。脇に樹齢1200年を超えると伝承される「矢立の杉」。坂上田村麻呂が東北鎮撫へ祈願して矢を献上、無事平定を果たしたことに由来

する。最後の石段を上ると日光東照宮と同じ権現造りで朱塗りの厳かな社殿が迎えてくれる。御祭神は箱根おおかみ大神で、夫婦神の瓊瓊杵尊、木花咲にぎのみこと耶姫命と、この地で誕生した彦火このはな出見尊ひこほの三神。ここでは外国人も含め、参拝客は引きも切らさないのに、厳粛でひそやかな空気に満ちている。

本殿の右手に隣接して2000年に九頭龍神社本宮から勧請された新宮にも、本宮同様に龍神の縁結びのパワーが授けられるスポットとして若者や女性を中心に行列ができていた。

かつて源頼朝など鎌倉の武将や豊臣秀吉、徳川家康、昭和の大家政治家らが武運・勝負運を祈願し信仰を集め神社を守護したことに加え、箱根道が開け旅人の往来が頻繁になるにつれ、開運・縁結び・勝負運のご利益が大きいと、今では年間100万人ほどが訪れる。四季折々800近い祭典行事が行われるというのもうなずけた。

◆アクセス

◎小田急線「箱根湯本駅」から「元箱根・箱根町」行き伊豆箱根が箱根登山バスで40分、「元箱根」か「元箱根港」下車、徒歩10分。

◎車 小田原厚木道路・西湘バイパスから30～35分、国道1号で宮ノ下経由元箱根か、箱根新道に入り芦ノ湖入り口を下り関所南信号を右折して直進5分で神社駐車場に。



横浜支部 新入会員歓迎会・同期会の会場より中継

1月27日 18:00～ 横浜クルーズ・クルーズにて資格審査委員会主催で

2014年に横浜支部にご入会・お仲間となつて頂いた新入会員様・資格審査委員会、そして佐々木支部長にも駆けつけて頂き、参加者数 30名にて新人歓迎会を開催致しました。この資格審査委員会で行う歓迎会も今回で3回目となり、年々盛り上がっている感じがしております (笑)

忙しい中、お集まり頂いた新入会員の皆様も、全日の同期として和気あいあいムードの中、名刺交換や情報交換など、これからのお仕事のお話で、終宴まで笑顔の絶えない宴席となりました。とにかくこの雰囲気は写真だけでは伝えきれない楽しい会でした♪

(・▽・)人(・▽・)(・▽・)人(・▽・)(・▽・)人(・▽・)(・▽・)人(・▽・)♪



また、何と！ご参加頂いた方から、全日に対して席名札の裏にあたたかな嬉しいコメントを頂きましたので、一部ご紹介させていただきます。

これからも同じ全日仲間として一緒に頑張りましょう！

ご参加ご協力頂いた皆様、本当にありがとうございました。

資格審査委員会：秋山

(・▽・)人(・▽・)♪

株式会社 ラクシャル
中村 恵治 様

此の名刺は、御出席の皆様へお渡しする為のものです。お席にお渡しの際は、お名前を添えてお渡しをお願いします。

株式会社 郵宣企画横浜支店
佐々木 芳弘 様

楽しかったです。

株式会社 フューチャーデザイン
押 昌彦 様

お集まり良かったです。

株式会社 ファンタリアルエステート
石井 太 様

お誘いの通り、ホームを帯巻して参加いただき大変感謝いたします。

株式会社 庭園建物
井上 弘道 様

お集まり良かったです。

有限会社 ジャパンネットワークサービス
赤松 克志 様

お集まり良かったです。

横浜ベイサイド・リアルエステート株式会社
榊原 邦晃 様

入って良かったです！！

株式会社 エムズジャパン
原 岡 誠 様

楽しかったです。

株式会社 ラクシャル
長谷川 敬 様

此の名刺は、御出席の皆様へお渡しする為のものです。お席にお渡しの際は、お名前を添えてお渡しをお願いします。

株式会社 郵宣企画横浜支店
本山 伸隆 様

佐々木支部長！最高

リアリティ株式会社
山下 智弘 様

お集まり良かったです。

横浜ベイサイド・リアルエステート株式会社
小野 欣樹 様

良かったです。

ドッグフレンドリー 株式会社
荒井 隆是 様

全日良かったです！

株式会社 ネクスホーム
大平 弘之 様

お集まり良かったです。

資格審査副委員長 川口不動産
川口 弘久 様

全日、入って良かったです。

資格審査委員 (前)ニュー・ファースト
新井 一郎 様

資格審査委員の皆様へお集まりいただきありがとうございます。お集まり良かったです。

平成27年1月～2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
H27.1	(1)29025	(株) ネクサスホーム	大平 弘之	横浜市神奈川区白楽1-1-402号	045-716-9006	横浜支部
	(1)29038	(株) 内海管財	内海 大介	藤沢市南藤沢15-16 プライトンビル藤沢5階	0466-54-7745	湘南支部
	(1)29033	(株) エムズジャパン	原岡 巧	横浜市泉区和泉町6616-3	045-435-5333	横浜支部
	(1)29022	(株) 庭園建物	井上 弘道	横浜市都筑区中川中央1-28-19 グリーンエージ501号室	045-530-4323	横浜支部
	(1)29041	店舗ステップ	喜代門 みのる	座間市入谷3-25-5大蔵事務所B号室	046-206-5254	相模原支部
	(1)29023	(株) バード	石井 正幸	川崎市高津区二子1-21-6	044-819-4682	川崎支部
	(1)29034	ケーエスコンサルタント(合同) 【東京都から移管】	杉本 浩一	川崎市中原区下小田中5-2-12 成本ビル102	044-948-5088	川崎支部
	(1)29027	(株) Victory 【東京都から移管】	野村 かおり	横浜市都筑区川和台28-3	045-941-7798	横浜支部
H27.2	(1)29037	(有) 三森工務店	三森 芳洋	横須賀市桜が丘2-27-6	046-835-8483	横須賀支部
	(1)29052	(株) テクノシステム	生田 尚之	横浜市金沢区福浦1-1-1 横浜金沢ハイテクセンター・テクノコア	045-789-2601	横浜支部
	(1)29045	(株) aret	橋本 雄吾	相模原市南区相模大野7-18-9 スターハイツ相模大野駅前206	042-705-7765	相模原支部
	(1)29055	(株) ホームエステート	藤村 敏之	横浜市西区北幸2-1-6 鶴見ビル6F3号室	045-317-2727	横浜支部
	(1)29057	(株) レクト不動産	川畑 宜志	座間市東原3-25-8青空ハイツ201	046-298-7888	相模原支部
	(1)29056	(株) 旧三福不動産	渡邊 実	小田原市栄町3-12-8	0465-24-9329	西湘支部
	(1)29069	グレープハウス(株)	湯本 和子	横浜市青葉区あかね台2-25-22	045-516-3970	横浜支部
	(1)29066	富士美不動産(株)	立川 なみ	平塚市宝町11-1平塚フジビル2階	0463-27-1181	西湘支部
	(1)29068	Asia Home(株)	徳山 大	横浜市青葉区市ケ尾町1721 志村ビル302	045-974-3799	横浜支部
	(1)29059	(株) エルシイ	諸星 栄一	秦野市曲松2-4-28	0463-72-8711	県央支部

広報委員のつぶやき

「明けましておめでとうございます」と新年の挨拶をしたと思っていたら、あっという間に3月になってしまいました。

昨年暮れから年が明けて今日まで、何か慌ただしい。毎日気忙しく飛び回っている気がします。

アベノミクスの効果も少しずつ出ているんでしょうかね？

小生、2005年に今の会社を引き継ぎ、

今年で10年目、お陰様で、管理しているお客様・物件は、当初より、大幅に増えました。有り難いことです。引き立てて頂いているお客様に感謝、感謝です。

事業を始めるとき、ある尊敬しているお客様より、「おいしいモノは小人数で食べるのがよい。会社を必要以上に大きくすることはないよ!」とアドバイスを受けました。

その方が効率的に動くことが出来る

と。

そのスタンスは大切にしながら今日までやってきました。

しかしながら賃貸と売買を必要最小人数でこなしていると、さすがに忙しい・・・。

これから野球シーズンに入るというのに、今年はしばらくの間、趣味の「アマチュア野球の審判」もお預けかな？

(片山)

平成27年度 神奈川県本部 事業日程表

月	事業名	総本部の行事	その他関連行事
	支部総会(横浜4/24、横須賀4/23、西湘4/28、川崎4/24、湘南4/20、県央4/27、相模原4/21)		
4	16(木) 宅地建物取引士 法定講習 28(火) 期末監査会		
5	12(火) 理事会・日政連幹事会 13(水) 宅地建物取引士 法定講習 26(火) 第43回 定時総会 (崎陽軒本店 ホール)	21(木)～22(金) 期末監査会	
6	12(金) 宅建業者講習(厚木市文化会館) 16(火) 宅建業者講習(藤沢市民会館) 17(水) 宅地建物取引士 法定講習 18(木) 理事会・日政連幹事会 19(金) 宅建業者講習(エポックなかはら) 22(月) 宅建業者講習(関内ホール)	4(木) 全日・保証総本部常務理事会 5(金) 全日・保証総本部理事会 24(水) 全日・保証総本部理事会 25(木) 政治連盟総本部 年次大会 25(木) 全日・保証総本部定時総会 (ホテルニューオータニ)	
7	14(火) 新規免許業者講習 23(木) 宅地建物取引士 法定講習		
8			
9	8(火) 実務指導員研修会 10(木) 理事会・日政連幹事会 16(水) 宅地建物取引士 法定講習		
10	1(木)～31(土) 実務指導事業 14(水) 宅地建物取引士 法定講習 20(火) 新規免許業者講習 27(火) 中間監査	28(水) 全日・保証総本部理事会 29(木) 全国不動産会議(沖縄県)	関東地区協議会
11	12(木) 理事会・日政連幹事会 19(木) 宅地建物取引士 法定講習	19(木)～20(金) 中間監査	全米リアルター協会
12		3(木) 全日・保証総本部常務理事会 4(金) 全日・保証総本部理事会	
1	14(木) 理事会・日政連幹事会 20(水) 宅地建物取引士 法定講習	15(金) 役員研修会・賀詞交歓会 (ホテルニューオータニ)	
2	16(火) 新規免許業者講習		
3	16(水) 宅地建物取引士 法定講習 24(木) 理事会・日政連幹事会	14(月) 全日・保証総本部常務理事会 15(火) 全日・保証総本部理事会	

「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。

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/>

平成27年度 宅地建物取引士法定講習日程のご案内

回	講習日	主任者証の有効期限	申込受付期間
①	平成27年4月16日(木)	平成27年4月16日 ～ 平成27年10月15日	平成26年12月1日 ～ 平成27年3月27日
②	平成27年5月13日(水)	平成27年5月13日 ～ 平成27年11月12日	平成27年1月6日 ～ 平成27年4月24日
③	平成27年6月17日(水)	平成27年6月17日 ～ 平成27年12月16日	平成27年1月6日 ～ 平成27年5月29日
④	平成27年7月23日(木)	平成27年7月23日 ～ 平成28年1月22日	平成27年1月24日 ～ 平成27年7月3日
⑤	平成27年9月16日(水)	平成27年9月16日 ～ 平成28年3月15日	平成27年3月17日 ～ 平成27年8月28日
⑥	平成27年10月14日(水)	平成27年10月14日 ～ 平成28年4月13日	平成27年4月15日 ～ 平成27年9月25日
⑦	平成27年11月19日(木)	平成27年11月19日 ～ 平成28年5月18日	平成27年5月20日 ～ 平成27年10月30日
⑧	平成28年1月20日(水)	平成28年1月20日 ～ 平成28年7月19日	平成27年7月21日 ～ 平成27年12月14日
⑨	平成28年3月16日(水)	平成28年3月16日 ～ 平成28年9月15日	平成27年9月17日 ～ 平成28年2月26日

※有効期限の6ヶ月前よりお申し込みができます。
 ※講習会当日は、9:20分から受付開始。講習時間は9:50から16:30になります。
 ※定員になり次第締め切りとなります。

申し込み・受講の際のご注意

- ① 受講するには、講習会の事前申し込みをお願い致します。
- ② 本人以外のお申し込みには、委任状と申し込みに来る方の身分証明書(運転免許証等)をご持参願います。
- 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(本件の事務代行先である)への変更登録をお願い致します。
 ※宅建協会…(公社)神奈川県宅地建物取引業協会
- ④ 申し込みは定員になり次第、締め切りとなります。講習会当日及び電話での申し込みの受付は致しかねます。
- 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願います。
- ⑥ 講習会当日は、時間厳守下さい。遅刻早退は認められません。
- ⑦ 主任者登録が東京都・大阪府知事免許の方は、当本部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、登録行政庁へ確認の上、お申し込み下さい。

【お申し込み必要書類】(神奈川県登録の場合)

- ① 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。
- ② 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)
- ③ 認印(※シャチハタ不可)
- ④ 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)
- ⑤ 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 12,000円
 (合計 16,500円)

【お申し込み先】神奈川県本部及び各支部事務局

受付時間

10時から16時(お昼休みはなるべくお避け願います)
 (土・日曜日及び祝・祭日・年末年始12/28～1/5を除く)
 ※横浜支部以外の支部事務局は水曜日はお休みです

【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
 TEL.045-324-2001



アクセス

- 横浜駅西口から、右手高島屋沿いに進み、交差点についたら、左前方にJTBがあります。
- そのまま直進すると、横浜信用金庫の大きな看板を目印にコンビニエンスストア(サンクス)の先の信号を渡り、1階に静岡銀行がある大きなグレーのビルです。
- 西口地下街「ザ・ダイヤモンド」南10番出口より、徒歩1分、横浜駅9番出口より、徒歩3分。



横浜STビル外観



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