

全日

かながわ



Jun.2015
No.126
月号

KANAGAWA

平成14年4月19日第三種郵便物認可
2015(平成27)年6月20日発行
第15巻第47号(通巻126号)

Magazine of The All Japan Real Estate Association in KANAGAWA.

TOP ARTICLE

第43回全日県本部定時総会

支部長就任のごあいさつ



県本部会員心得

公 正
品 位
規 律
信 頼



今月の表紙

— 三溪園のスイレン —

横浜市中区の三溪園の睡蓮池でスイレンが見ごろを迎えている。

新しい花が咲いては徐々に花数が減少しの繰り返し。

9月ごろまで楽しめます。開園時間は9時から17時まで。

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6月20日発行
第15巻第47号(通巻126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

Jun.2015
No.126
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

●「・・・思います」について

——本部長 秋山 始

2

祝辞 林理事長定時総会にご臨席

TOP ARTICLE

3

第43回全日県本部定例総会

5

平成27・28年度 神奈川県本部組織一覧

6

支部長就任のご挨拶

8

不動産取引の現場から

——(株)ライム不動産 阿部 昌和代表取締役(横須賀支部)

9

危険ドラッグの出店防げ

県・県警と協定締結

10

支部通信——川崎・湘南・横須賀・県央

11

首都圏不動産公正取引協議会からのお知らせ

12

TOPICS

●川崎市の人口、京都市抜き全国7位に—ほか

14

不動産取引 一問一答

居住環境に関する調査・説明の留意点

15

かながわ名所紀行 ——走水神社——

16

新入会員名簿

17

平成27年度 宅建主任者法定講習日程のご案内

17

広報委員のつぶやき

「・・・思います」について

(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 本部長 秋山 始



県本部会員心得

公正
品位
規律
信頼

先日NHKの著名なアナウンサーだった方が、最近の日本は“〇〇したいと思います”と言う「思う人」ばかりになってしまった。と嘆かれているのを耳にしてハッとしました。

私が勤務しておりました

会社では、入社時からこの「思います」は強く戒められており、行動する意思を示す「します」「やります」がなかなか言えず、何度となくお叱りを受け、言い直し、書き直しを何度もさせられました。この表現は昇格論文のキーワードでもあった様です。この環境下で思うだけでなく、行動することがごく自然となり、いつの間にか自分も部下達にこの様に教えていました。

しかし、本当に今の日本は「思う人」ばかりになり、思ったことをやる人はわずかになってしまっているようです。「思うだけなら誰でも出来る」一億総思う人です。

かくいう私も社を辞してからこの苦しい言葉をいつの間にか避ける傾向がでていたのではないかと、二期目も皆様に本部長にご推挙頂きたいま、胸に手をあてて考えております。

5月26日 当本部第43回定時総会が開催されました。一期目を振りかえってみますと、就任時に組織運営の取り組み姿勢としてお約束申し上げた「時宜則した事項を何事にもスピーディに対応してゆく」を貫き、実行することが出来ました。現在もこの考え方に変わりはなく、より良い協会運営を目指し、今後も同様な姿勢で臨んで参ります。

平成26年度の事業運営の結果ですが、公益社団法人として25年4月にスタートした中で、公益事業の推進と共に消費者・会員各位の利益に資する事業を積極的に展開して参りました。展開にあたりましては前年度当初に掲げた三つの重点指針 ①組織基盤の強化 ②専門研修の充実 ③公益事業の推進 に

基づき各種の事業執行を行いました。

特に「組織基盤の強化」につきましては、会員サービスの充実を前提とした、組織安定化のための「新規会員の入会増強」を目指し、その目的達成のための各種事業を積極的に実施して参りました。実施にあたりましては、大変厳しかった前年度の教訓を踏まえ、役員・事務局が一丸となって、より効果が上がるよう工夫・努力をし、結果的には、前年度実績を大幅に上回る実績があげられました。その他、個々の事業の実施結果につきましても本誌の定時総会開催状況記事にて報告させて頂いております通り、平成26年度事業は皆様方のご協力を頂き、年度当初の計画通り実施させて頂きましたことをご報告申し上げますと共に御礼申し上げます。

次に新年度の事業計画にあたりましては、同様に総会記事にてご報告させて頂いておりますので、ここでは方針のみを申し上げます。まず最初にご報告を含めて申し上げますが、ご承知の通り、本年4月1日付の業法改正により、私共の職務呼称が「宅地建物取引士」に改正されました。これは長年にわたり業界から陳情・要望をし、ようやく実現されたものであります。しかし、「士業」となりましたことによる社会的信用の確保の一方で、業界への厳しい注目も高まりますことから、神奈川県本部では 公正 品位 規律 信頼 を「県本部会員心得」として明示させて頂き、これを将来にわたる恒久的な基本指針と致します。また、具体の事業実施につきましては財務状況を含めた組織体力も回復されてきておりますことから、本年度からは、会員各位の利益となることを踏まえた「組織活性化のための事業」を積極的に実施して参りたいと思っております。参ります。

その中では、皆様と共に、目の課題解決に努めた一期目から、二期目は将来を見据えた中・長期計画の立案に向け検討・準備するチームを立上げ、これに着手致します。

非力ではございますが、役員共々全力でつとめさせて頂きます。会員の皆様には変わらぬご支援・ご協力をお願い申し上げ、ご挨拶とさせて頂きます。

祝辞

林理事長定時総会にご臨席

本日、平成27年度、神奈川県本部定時総会がこのように盛大に開かれることに對し、お祝い申し上げると同時に、一言ご挨拶を申し上げたいと存じます。また、常日頃、会員の皆様には協会運営に何かとご尽力を賜りまして、厚く御礼申し上げます。

さて、本日は三つのお話をしたいと思います。

一つ目は、今年は戦後70年の節目でございますが、不動産業の歴史も振り返ってみたいと思います。

戦前から戦後にかけて不動産業者の許可は警察署でしたが、昭和22年の5月から許可無く誰でも不動産業を始めることが出来るようになりました。しかし、その結果、不動産業者の乱立が発生、中には不適切な業者も現れ、不動産事件が多発し大きな社会問題となりました。

このことを見かねた良識のある不動産業者が立ち上がり、不動産業法立法促進連盟を昭和26年に結成。1年にわたる地道な運動の結果、翌年3月には千代田区公会堂に全国から多くの良識のある不動産業者700名ほどが集合し、不動産業法制定の結成大会を開きました。

この運動を政府も後押しし昭和27年4月には、議員立法により現在の宅地建物取引業法が制定されました。この法律の普及に必要であると国会決議に基づき出来たのが、社団法人全日本不動産協会です。初代会長に東急電鉄の五島慶太さんが就任され、名誉会長には当時の建設大臣野田卯一先生が就任、そして政界、官界、財界の多くの方々に発起人となっていただき全日本不動産協会が発足しました。

以来、不動産業界の歴史は全日の歴史そのものであると言っても過言ではありません。

宅建業法は幾多の変遷がありましたが、皆様のご協力でもって昨年は念願であった宅建業法の改正、宅地建物取引士という素晴らしい資格を付与していただく形になりました。しかし、社会的地位は向上したが半面、不動産業者の責任はより一層重くなったと受け止めていく必要があります。宅地建物取引士において、自己研鑽は当然のことながら地域社会の担い手として活躍する場面もたくさんあるかと存じます。

二つ目は、総本部が昨年6月、全日相談センターを開設したことです。もうすぐ1年になりますが、日々、全国から様々な相談が寄せられています。間もなく相談件数が2000人近くになります。このような公共活動を一層拡

大し皆様のお役に立てるよう邁進してまいります。ぜひご協力を、よろしく願いいたします。

三つ目は、非常に危惧している空き家問題

です。平成25年の総務省発表によると全国で820万戸に上る。割合としては、総住宅総数の13.5%が空き家であります。この20年間で倍増してしまいました。特に首都圏、中部圏、関西圏などの都市部に空き家が増えています。今後、少子高齢化社会がさらに進み、人口減少の結果、人口は現在の1億2千5百万人から2060年には9000万人を割るとの推測もあり、非常に大きな問題です。

しかし、一方では朗報もあります。今、外国人観光客が増えています。昨年は1300万人を超えました。ただ、世界レベルではまだまだ低く1位のフランスで8000万人、2位アメリカで7000万人、以降3位スペイン、4位中国と続き、日本は31位。観光立国を目指している中で、もっと増えていくと考えておりますし、政府が2020年には2000万人にしようと打ち出しています。ただ、宿泊施設が不足している現状もあります。空き家問題を我々の手で解決する。そうすることで外国人観光客をもっと受け入れることが出来るのではないかと考えております。

リノベーションなどで、ゲストハウス、シェアハウスとして活用する。市場はあると考えています。これは中小不動産業者、建設業者ならでは出来る地域密着の仕事の一つではないでしょうか。人口減少の中で市場は縮小するが、新たなビジネスを見出すことも重要であるといえます。会員支援においてもネットワークを通じて行って参ります。

結びにあたり、神奈川県本部のますますのご発展と会員の皆様のご健勝、ご活躍を心からご祈念申し上げまして、ご挨拶とさせていただきます。

平成27年5月26日

公益社団法人全日本不動産協会
公益社団法人不動産保証協会

理事長 林 直清



第43回全日県本部定時総会

公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部(秋山始本部長)は5月26日、横浜駅東口の崎陽軒本店6階ホールで第43回定時総会を開き各支部からの代議員130人の過半数の出席・委任を得て平成26年度の事業活動・決算の報告と27年度の事業計画・収支予算などをそれぞれ承認した。本部役員選任も行っており初めて本部長を選挙により選出、秋山本部長を再任して新年度をスタートさせた。



議事に先立ち、5名の会員物故者に全員で黙とうした後、あいさつに立った秋山本部長は「本部長として2年間、何事もスピーディーに実行してきた。今後も同様の姿勢を貫きたい」と語り、25年4月の公益社団法人としてスタートした県本部の26年度事業活動を総括した。

重点指針として前年度に引き続き掲げた3項目の業務「組織基盤の整備」「専門研修の充実」「公益事業の推進」について概括、前年実績を大幅に上回る会員獲得や宿願だった宅地建物取引士への改称などを挙げ、「新年度のスタートにあたり、会員各社の目線に立った事業を展開していきたい」と述べた。

全日協会本部や各地方本部から出席した来賓が紹介され、祝辞を述べた後、議事に入った。

承認された3法人・団体の主な報告、審議事項などは以下の通り。

■全日県本部

報告事項は5件。26年度事業報告では、3重点指針に沿って、組織安定化のための新規開業者の入会増強へ開業セミナーを4回開催した。これらの結果、入会者は主たる事務所で目標97社だったのが106社、従たる事務所で33社の計139社の加入をみた。退会の74社を差し引いての

65社は、前年度の19社を大幅に上回るもの。この結果、26年度末の会員数は主たる事務所1896社、従たる事務所222社となった。

「専門研修の充実」では、本部研修室と役員講師の特性を生かしたパソコンやi-Padなどの情報機器によるICT(情報通信技術)研修を8回にわたり開催、不動産流通システム「レイNZ」や不動産統合サイト「ZeNNET」の利用促進を図った。

「公益事業の推進」として消費者の不動産知識習得で消費者セミナーや無料相談会などを引き続き開き、適正公正な不動産取引を推進するために外国人居住支援ネットワーク事業への協力や差別の解消に努めるなどの啓発活動を行った。また、行政機関が行う公共事業にも協力、協定書を交わしての事業を行った。

26年度決算報告では、経常収益が前年度対比2087万円増の1億3265万円(実施率112%)、うち正会員受取入会金612万円で予算比22%増、受取負担金2774万円。経常費用は1億2196万円(実施率91%)で、内訳として流通事業費204万円、相談事業費123万円、教育研修費157万円、法定講習事業費212万円などで今期は黒字となり、正味財産期末残高は9103万円だった。26年度事業は適正に執行された旨の監査報告

がなされた。

報告事項④の27年度事業計画では、業法改正に伴い「宅地建物取引主任者」が「宅地建物取引士」に変更されたことを受け、県本部の恒久的な指針として「公正・品位・規律・信頼」を会員心得として掲げ、前年度まで実施の重点指針をさらに進め、会員増強を推進する開業セミナーなどで参加者の飛躍的増加を目指す。

「士業」向け専門研修としての法定講習は前年同様9回、新たに免許を受けた会員を対象に専門知識やトラブル対応などを学ぶ講習も3回開催するほか、不動産流通の高度情報化へ向けたICTによる円滑化を図る研修を進める。また、不動産に関わる消費者セミナーを県内各地で開き、不動産取引の理解と普及を図る。

日常的な消費者対応として、今年度は川崎の県民センター内に全日会員による不動産相談コーナーを開設し無料相談に応じる。また、社会的弱者・地域貢献として寄付や青少年スポーツ大会の後援、防犯のまちづくり貢献事業にも協力する。

組織活動の充実強化を図るため、27年度の入会は主たる事務所92社、従たる事務所は前年度の3倍の20社を目標とした。

報告事項⑤の27年度収支予算は、

経常収益が前年度対比840万円増の1億2647万円、経常費用1億3698万円で当期経常増減額は1051万円減、正味財産期末残高7944万円を計上した。

議案審議事項として県本部役員選任、全日不動産協合理事候補3名推薦、同代議委員候補24名選出が諮られ、県本部役員41人による臨時理事会で秋山始本部長が再任された（任期2年）。

全報告案件、議案が承認された後、事業活動に貢献があった次の団体・事務所の表彰が行われた（敬称略）。

【理事長表彰】（永年役員）

（株）不動産ギャラリー 宮崎慎一郎
（有）天野不動産 天野弘志

【本部長表彰】（新規開業者紹介）

感謝状 行政書士みどり法務事務所・大道栄徳、石田行政法務事務所・石田知行

表彰状 （株）ハウスコーポレーション・柿内一浩、（株）東栄興産・渡邉昭、（有）柏興産・岡本雅教

■不動産保証協会

報告事項は5件。26年度事業活動では、不動産取引の相談、苦情の解決が複雑化、紛争の長期化傾向に対し取引相談委員会での迅速・適切な解決を図り、売買に係わる苦情6件に対し解決7件、対応保留中5件となった。

弁済業務についても適正、確実に期し、取引によって生じた債権に関して取引相談委員会で認証上申審査を行って迅速に処理、1件300万円を認証した。また、求償業務では事実上倒産した会員の案件が多く、厳しい状況が続いているが、総本部との連携も図り、対策を強化して債権の回収へ認証案件で代表者の資産状況を把握するなどして回収可能債権の把握に努めた。求償実績は300万円（25年度は4万8000円）。

宅地建物取引業に不可欠な専門知識・能力を向上させるため、教育研修（法定研修）を26年度も4回開催、1608社の受講をみた（受講率は約87%）。27年4月からスタートした川崎県民センターでの不動産相談員に対する説明会・研修会も行い、51人が参加した。

25年度決算報告では、経常収益が予算比8%増の2619万円に対し、経常費用2972万円で当期経常増減額は352万円減と前年度より50万円弱の良化。正味財産期末残高は、6274万円で予算額を949万円上回った。

27年度の事業計画では、消費者らの利益を保護、宅地建物取引業の適正、取引の公正確保を目指し、苦情の解決、弁済業務の迅速処理、効率的な求償債権の回収、相談業務での相談員の資質向上に努める。会員と宅地建物取引士に必要な知識・能力向上のための教育研修も県と共催し前年同様4回開催する。

27年度収支予算は、前年度対比59万円増の2492万円で会員増による受取入金、会費で計2481万円を見込む。経常費用は費用の86%を占める全日への支払い負担金を含め、3202万円を計上した。

■日政連県本部

議案は活動、決算報告、会則改正や本部役員選任などを含め9件。

昨年、自民党国会議員で構成する「全日本不動産政策推進議員連盟」が設立されたことを受けて、総本部と共に積極的な陳情・政策要望を行った結果、27年度の税制改正で住宅取得資金に係わる贈与税の非課税制度延長・枠拡充や対象家屋の拡大が盛り込まれるなど、大きな成果を得た。

また、継続実施している政経懇談会を見直し、より多くの会員参加を図るため、支部ごとの地域開催とし

6地域で延べ355人の参加をみた。業界を取り巻く地域行政の課題などについて、開催地の首長や議員、行政職員を招いての講演、意見交換会も行ったが、各地域の業界などの将来を展望するのに有意義なものと位置づけている。

国への要望としてインターネットによる不動産取引契約、不動産税制の見直しなど6項目、県へは三浦縦貫道2期工事の計画的実施と生活保護費に係わる家賃代理納付制度の2項目をあげた。

インターネットなどを利用した対面以外の方法による重要事項説明と契約時に交付する書面の電磁的方法については、業界団体、弁護士、大学教授らの有識者から成る「ITを活用した重要事項説明等の在り方に係る検討会」が発足、検討が行われるなど、その他の要望を含め対応と課題などの回答を得た。

26年度収支決算の収入合計は、当期収入1359万円（繰越金を含む収入合計は4539万円）、当期支出合計は政治活動費1171万円、経常経費124万円を含め1296万円だった。貸借対照表・財産目録の正味財産は3243万円となった。

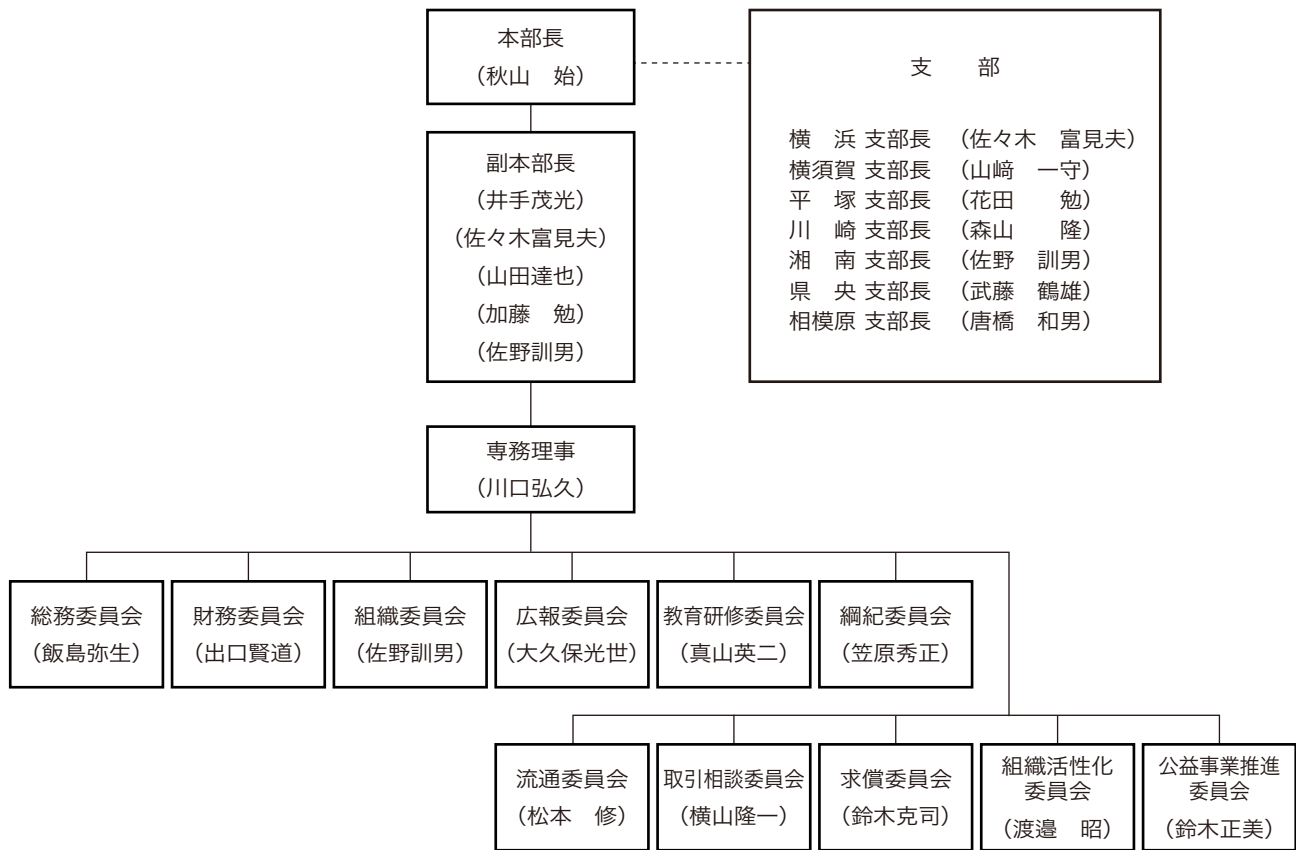
27年度活動方針として、広報活動の強化と組織基盤の強化の2項目を重点指針に掲げた。26年12月に開設したホームページを効果的に活用して事業の周知を図り、国・地方自治体への土地・住宅施策などの改善要望などを行っていく。

27年度収支予算は当期収入1451万円で、1494万円の政治活動費を主とする当期支出合計は1724万円を計上した。

第6号議案で県本部会則の改正が提案され、従来規定が無かった幹事会の議決事項を明記（第12条）、24条・25条で本部長の職務義務事項として活動方針・収支予算、事業報告・決算報告を規定した。

平成27・28年度 神奈川県本部組織一覽

1 神奈川県本部組織図



2 神奈川県本部委員会構成

委員会	委員長	副委員長	委 員
総務委員会	飯島弥生	川崎高正	小山芳彦 阿部昌和 河崎秀行
財務委員会	出口賢道	西村法佳 秋山有史	
組織委員会	佐野訓男	花田 勉 柿内一浩	山崎一守 森山 隆 武藤鶴雄 唐橋和男 高長谷英雄
広報委員会	大久保光世	宮崎公彦	杉本岳人 片山好正 早瀬 徹 山口総一
教育研修委員会	真山英二	出口賢道 鈴木正美	笠原秀正 板垣一博 西岡昌章 矢部眞澄
綱紀委員会	笠原秀正	西村法佳	佐々木富見夫 山崎一守 花田 勉 森山 隆 佐野訓男 武藤鶴雄 唐橋和男
流通委員会	松本 修	加藤 勉 大川成浩	新井一郎 小林達夫 宮崎 哲 沼澤匡之 森 政雄
取引相談委員会	横山隆一	岡本雅教	井手茂光 荻間 勉 沼澤匡之 河崎秀行 二村政毅 鈴木克司
求償委員会	鈴木克司	横山隆一	井手茂光 荻間 勉 沼澤匡之 河崎秀行 岡本雅教 二村政毅
組織活性化委員会	渡邊 昭	高長谷英雄 川崎高正	阿部昌和 小林達夫
公益事業推進委員会	鈴木正美	米田恵子	佐々木富見夫 山崎一守 花田 勉 森山 隆 佐野訓男 武藤鶴雄 唐橋和男

3 総本部組織等派遣役員一覽

団 体 名	派遣役員名
(公社) 全日本不動産協会 総本部	理事：秋山 始 理事：佐々木富見夫 理事：山田達也
(公社) 不動産保証協会 総本部	理事：秋山 始 理事：井手茂光 理事：加藤 勉 監事：川口弘久
関東地区協議会 (全日・保証)	副会長：秋山 始 運営委員：井手茂光 運営委員：山崎一守 運営委員：米田恵子 運営委員：松本 修 監事：武藤鶴雄
全日本不動産関東流通センター	副運営委員長：秋山 始 運営委員：佐々木富見夫 運営委員：加藤 勉 運営委員：松本 修 運営委員：大久保光世 監事：鈴木正美
(公社) 首都圏不動産公正取引協議会	理事：松本 修 調査指導委員：出口賢道 調査指導委員：佐野訓男
(公財) 東日本不動産流通機構	理事：秋山 始 評議委員：花田 勉

支部長就任のごあいさつ

横浜支部

支部長 佐々木 富見夫

協会の更なる発展のため、目標を三つ掲げます。

一つ目は、組織としての力をより一層備えるために会員数1000社を超えることです。

二つ目は会員研修の充実です。今年、宅地建物取引主任「者」が宅地建物取引「士」となりました。取引主任者はそのまま取引士に移行されますが、社会の変化に伴う不動産業界の将来を鑑みますと、これまで以上に高い能力と知識が求められることは明らかなです。時代に適応できるよう、研修をより充実させていくことが大切です。

三つ目は前回から引き続きとなりますが、真に会員のためになる協会作りです。そのためには、協会の具体的な活動に会員が関心を持つことです。それが各会員の仕事につながり、ひいては支部の力となっていくはずです。

この2年間、皆様方のご協力のもと組織の団結力は高まりました。今後も各ご意見を尊重しながら、若い世代への橋渡しをしっかりと行い、支部発展のため力を尽くしてまいります。



横須賀支部

支部長 山崎 一守

日本経済は一見好景気になったように見えます。しかしながら、支部会員の中でそう感じている方はほんの一部のようです。

このような状況の中で多くの支部の仲間が大変苦慮しています。このような仲間の為に支部は何をすれば良いのか？また、公益法人の支部として、どの様に消費者保護を実践していくのか？そんな思いを持ちながら、先日総会後の第一回役員会に於いて新役員の皆さんと、これ迄以上に地域に密着した事業を行う事を次のように話し合いました。①消費者保護及び会員のレベルアップを目指した研修の強化②消費者のための相談事業の強化③地域行政に協力し会員と行政の交流を深める。④会員の業務に役立つ行政からの不動産に関する補助金等の情報を素早く会員に届ける。⑤建築士会・商工会議所等、他団体との交流を深め情報交換を行う。

この役員会でこれらの事業を実践するための組織も出来上がり、役員の皆さんも協力する事を約束してくれました。

支部の出来る事には限りがありますが、会員の皆様や消費者の皆様に少しでも喜んでもらえるよう、あと2年間頑張ります。宜しく、お願い致します。



西湘支部

支部長 花田 勉

私は、定時総会で承認を受けて、もう一期西湘支部の支部長を頑張ることになりました。

第一に、支部の会員数が常に130社以上をキープする事を目標とし、それを達成出来るように、役員・事務局員が一体となり、また会員の皆様のご協力を得ながら、頑張りたいと思います。

第二に、後継者の育成に全力で取り組みます。私が支部長になってから、社団法人から公益社団法人に、平塚支部から西湘支部に変わりました。会員の増強と公益事業にも参加し、支部の人材育成に力を入れながら、西湘支部の発展のために尽くしたいと思います。

皆様の今まで以上のご協力をよろしくお願い申し上げます。私の挨拶とします。



川崎支部

支部長 森山 隆

今回、二期目となります支部長を務めさせていただくことになりました。川崎支部は昨年、会員、関係各位のお力添え、ご協力のもと、35周年を迎えることが出来ました。

皆様に深く感謝申し上げます。

全日の良さは風通しがよく上下関係がなく、新規もベテランもみなさん対等なところだと思います。より一層、良い支部となるため、会員の皆様のご意見を頂戴したいと思っております。

今期の目標の一つ目は、従来より研修に力を入れてきましたが、今期より宅地建物取引主任者が取引士となり更なる知識の充実が望まれます。川崎支部では教育・流通の委員会を1つにして、受けないと損をする研修を更に充実させたいと思っています。二つ目は、何と言っても組織の充実です。会員あつての支部であり、新規入会者の獲得、会員増強に務めます。三つ目として、相談事業等の公益事業の推進を図ります。

最後に今後の支部運営に関して今期2名の方に新役員に加わっていただきました。今後も会員サービスに尽力いただける方の役員参加をお願いしていききたいと思います。



湘南支部

支部長 佐野 訓男

5月12日の県本部理事会にて再度湘南支部長を仰せつかりました。浅学菲才の身ではありますが精一杯努力してまいります。今後の2年間の支部の運営につきましては「研修の湘南支部」を更に発展させてまいります。

今後は、宅地建物取引士として、より一層、公正・品位・規律・信頼が要求されてまいりますとともに、より高い専門の知識も求められてまいります。研修内容については会員の皆様よりご意見を頂戴し、支部役員の皆様とともに支部研修会を充実させてまいります。

また、藤沢市・茅ヶ崎市・鎌倉市・寒川町から行政の情報・政策を取得し会員各位にいち早くお伝えするとともに、県会議員・市議会議員の方々との勉強会を開催し地域の確かな近未来の施策を取得してまいります。

県本部と連携し、地域の消費者セミナー及び地域の政経懇談会等も積極的に計画・実施し、活動する積極的支部運営を目指してまいります。



県央支部

支部長 武藤 鶴雄

今般、県央支部長を引き続き務めることになりました。前期においては、厳しい財政状況の中でのスタートとなりましたが、試行錯誤をしながら、紆余曲折を経て後半には前途に光明が見えてまいりました。

今期は灯された燭光を礎石とし、支部財政の更なる安定化を念頭に研修会や会員サービスなど、旧来の慣習や思考に捉われない事業も考えてみたいと思料しています。

支部運営の原資となります会員獲得については、開業者が減少しています県央支部地域では、会員獲得競争は厳しいものになると予想されます。こうしたなか、当協会の知名度の向上に努め、「桃李言わざれども、下自ずから蹊を成す」の如く、謙虚で真摯な振る舞いを持って事に処し、新会員の獲得につなげたいと考えています。

末筆ではございますが、会員諸氏のご健康とご繁栄を祈念し、重任の挨拶とさせていただきます。



相模原支部

支部長 唐橋 和男

当支部の拠点となる相模原市は、事業が一極集中する東京のベッドタウン的な要素がまだまだ根強く残っており、不動産業を営む私達にとっては、これからまだ伸び代のある政令指定都市と認識しております。従って、当支部会員の皆様には、的確な情報がスピーディーに入手でき、資金手当に問題なければ、ビジネスチャンスも多く存在している地域であると感じています。こうした環境の下、私は支部長として会員の皆様に対して常に何ができるかを主体に考え行動したいと考えています。

ご高承のとおり、当業界は商売となる有益情報の入手スピードの速さ、及び決断と行動の速さが大切です。会員の皆様が、全日の会員になって企業収益が大幅に改善されたと認識していただけるような情報発信基地の機能を併せ持つ支部を、これから着実に一步一步前向きに作っていきたいと考えています。

どうぞよろしくお願いいたします。





「10人いれば10人の理想」に添えて

「不動産探しには正解はありません。10人いれば10人の理想があり、それに合った住まいを一緒に見つけたいです」—30代で不動産会社を起業した自分と会社のバックボーンとなっている。京浜急行・汐入駅前に拠点を構えて丸3年、この2月から4年目に入った。

駅の反対側、横須賀本港を望むエリアに駅前再開発によって生まれた複合施設「ベイスクエアよこすか」が目目を奪う。“世界の丹下”と呼ばれ、新都庁をはじめさまざまな国家プロジェクトを手掛けた丹下健三設計による横須賀芸術劇場とフランスを本拠とするアコーの21階建てメルキュールホテルだ(建物は旧横須賀プリンスホテル時代のもの)。

国道16号の横須賀街道を越えると大型ショッピングプラザ、その向こうは10万トンを超える大型原子力空母も入る広大な米海軍横須賀基地。スカジャンなどで名を馳せた「どぶ板通り」も国道と並行する。ライフ(Life)の「ライ」とホーム(Home)の語尾を取って組み合わせた社名のオフィスは、山側の汐留通りに面した一角にある。

新築戸建ての仲介をメインに地元で生きる

2方向からの一方通行の通りの角地に、会社名そのままの爽やかなライム色を施したビル。ドアを開けると、白を基調に椅子、ソファ、テーブルマットがライム色で統一されていて印象的だ。生まれも育ちも横須賀の40歳。大学を出て大手不動産の営業マンとして会社に貢献してきたが、「お客の都合よりも会社の都合やノルマを優先する仕事に疑問を感じて」3年前、友人と会社を立ち上げた。新築戸建ての仲介をメインに地元横須賀で生きることに賭けた。

最悪の経済環境のなかで若い世代に照準

「歴史がない、看板もないの、ないない尽くし」の中で、



一生懸命顧客の希望に添った物件の提供に当たった。営業スタッフを教育しながら売上も上げなければならないことを覚悟してでも社の基盤強化に人を増やし、自分も含め現在6人の営業陣容で客のオンリーワン獲得に奔走している。平成25年、横須賀は転入者を転出者が上回る“転出超過”で、全国の市町村でも最も多かったことは記憶に新しい。しかし、ターゲットは意外にも若い層という。「少子高齢化の影響、大手メーカーの移転などあっても意外と若い世代は出ていかない。そこをターゲットにして、買いやすい2000万円台の新築物件をそろえ、元気を出してもらいたいです。それには現場で現物を丁寧に見ていただいています」。

800万円の資本金を元手の起業に際して、友人や業界関係者から「経済環境が悪すぎる」と慰留されたが、「いつ始めても時代の流れによって景気は上下する。落ち込んだ時に何とかこなせば、良くなった時にはそれ以上のことができる」と、限られた条件の中で100%ではなくても最適なものを顧客に提供してきた。地元の老舗不動産会社にもいろいろ教わった。「3年間、つぶされずにここまでやってきたことが評価でしょうか」と手応えを感じている。

地元密着、そして建て売り住宅事業も

営業エリアを横須賀に集中させてきたのも、地元を大事にするにもあったが、手広くすれば現地への往復時間を取られ、十分な営業時間が取れなくなることを恐れた。車で30分で行けるところの物件に絞ってきた。それでも地元の建て売り建設会社はもちろん、パワービルダーの大手からも情報を早めに提供されることが増えてきた。

事業の前進、拡大を図る必要は感じている。「地元密着はむろん、新たな次のステップとして、仲介だけではなく建て売り住宅事業もできればすぐにでもやりたい」と語る。消費税8%の影響は、営業マンが100人もいる大手ほど感じていない。大手のような1人当たり20人、30人と顧客のいるのと違い、追える数も少ないからだという。最後に「ヨコスカで一番元気な住宅販売会社になる、という希望は常に持っています」ときっぱり。

危険ドラッグの出店防げ

県・県警と協定締結

全日本不動産協会県本部（秋山始本部長）と宅建協会（坂本久会長）は3月19日、危険ドラッグ販売を目的とした店舗の賃貸契約を阻止するため、県と県警の間で協定を締結した。危険ドラッグの提供元となる店の出店や移転を防ぎ、県内での撲滅を目指す。

協定では、両団体の会員は物件の貸主に対し、賃貸借契約書の禁止事項に「危険ドラッグ等の販売、製造、貯蔵および使用する場所の提供を目的に当該賃貸借物件を使用すること」を加えるよう要請、違反した場合は契約を解除すること、とした。県と県警は両団体から相談があった場合、把握している販売店の実態などを情報提供する。

同日、県庁で協定締結式が行われ、両団体トップと黒岩祐治知事、松本光弘県警本部長が協定書を交わした。黒岩知事は「増え続ける危険ドラッグに対し、どう対応するか。県としても独自に全国でも一番厳しい条例で規制していこうと、先の県議会に上程、4月から施行することになった。民間と連携できることで、こうした協定は心強い。力を合わせて神奈川から危険ドラッグ・ゼロを実現したい」とあいさつ。これを受けて秋山本部長は「私どもが水際で防止できる事案であり、手を取り合って会員一同で推進していく」と述べた。

全国でも一番厳しい条例で

4月1日から施行された「神奈川県薬物濫用防止条例」（全面施行は6月1日）は、県民総ぐるみの濫用防止運動と位置づけ、具体的な規制として保健衛生上の危害が発生するおそれがある薬物を県知事が独自に指定できることになった（第10～11条）。昨年末までに東京都、大阪府をはじめ成分を特定しないで全面規制をうたった鳥取県（全国初）など15自治体が条例化している。今年に入ってから埼玉、千葉県も条例を成立させている。

こうした動きを反映してか、県内では昨年4月に13店あった危険ドラッグ扱い店が、年末には半減の7店となり、さらに4月現在、横浜の1店のみとなっている（県生活衛生部薬務課）。



協定書を交わした左から坂本会長、黒岩県知事、松本県警本部長、秋山本部長＝県庁第2応接室

知事指定薬物に指定すると、医療などの用途を除き製造はもちろん、販売、所持、譲り受け、使用が禁止され、さらに法の指定薬物も含め使用場所の提供やあっせんの行為も禁止事項とされ、立ち入り調査や検査命令などが行われる。違反や検査命令などを拒否した場合には、神奈川県では全国自治体でも厳しい最大2年の懲役か最高100万円の罰金の罰則が科せられる。

精神錯乱状態の後に死亡も

昨年、県内で発生した危険ドラッグによる死亡者は14人。取り扱い人数は295人で、使用が原因による交通事故も24件あった（県警調べ）。死亡事例では、精神が錯乱状態の後で死亡や車のハンドルにもたれかかった状態で死亡が1人ずつあったほか、自宅で座ったままが3人、血だらけの状態、が2人あった。

若年層への浸透が懸念される危険ドラッグについて、民間団体「日本薬物対策協会」が今年3月までに東京都と埼玉県の小学校高学年を対象に意識調査した結果、7%ほどが「ドラッグ使用の判断は個人の自由」と回答したという報告が上がっている。覚醒剤や麻薬などと比べ、安く容易に入手できるため未成年者の摘発も多いという。調査では「試してみたい」という回答も複数あったことから「浸透は想像以上で早期の薬物教育が必要」と協会は指摘している。

支部通信

川崎支部 流通研修会

平成27年3月24日(火)、溝の口の「てくのかわさき」で川崎支部の流通研修会が開催された。

講師を関東流通センター企画システム委員長の加藤勉氏にお願いし、演題は「業務に役立つタブレット活用とZ-reinsの新機能紹介」として研修を行った。

参加者は15名、仕事に役に立つアプリをダウンロードして、実際にi-padを操作した。タブレットはパソコンと違ってキーボードがなく、最初は戸惑った方も最後には一人で動かせるようになった。



名刺管理のソフトや、会社のパソコンを同期してi-padから操作したり、画像をコンビニで印刷したりするソフト等を勉強。

またZ-reinsの新しい機能の紹介も。

消費者はすぐに結果を求める傾向が強く、その流れは変えられないので、今後もこのような研修を続けていきたい。また、講習の内容等についてご意見・ご希望を事務局にお寄せください。

最後に講師の加藤氏とi-padを貸して下さった東京都本部の方に、この場を借りてお礼申し上げます。

湘南支部 第38回総会研修会懇親会

平成27年4月20日(月)、藤沢商工会館ミナパークにおいて、第38回定時総会、研修会及び懇親会が開催されました。

総会には30名、研修会63名の会員の皆様に出席をいただきました。

研修会では、麻生興太郎弁護士をお迎えし、『老後の安心設計と公証役場の活用』という演題で、遺言、任意後見、尊厳死宣言に伴う不動産的相続について



での解説。公証役場の有効利用の解説を分かりやすく、具体的例を挙げながら説明していただきました。

つい後回しになってしまいがちな相続の事を今から考えておくことによって、将来の身内とのトラブルを避けることが出来る事が実感できる良い学びになりました。

懇親会も同会場で行われ、着席形式で、佐々木副本部長の乾杯で開始、多数の新入会員の皆様もご参加下さり、懇親を深めました。

それぞれ会社紹介のご挨拶をいただいた後、現会員の皆さんとの名刺交換、地域や事業の話に花が咲き、地域社会に役立つ存在として成長するための活発



な情報交換が行われていました。

日本料理で人気の隠れ里車屋さんのケータリングで、上質な料理を楽しみながらの会話に益々花が添えられました。

不動産業は情報産業であると共に、個々の会員同士のつながりもとても大切だと思います。

今後も会員同士の交流を深めるためにも、新入会員さんのみならず、多数の会員の皆様のご参加お待ちしております。

県央支部 大和市民まつりでのPR活動

平成27年5月9日(土)～10日(日)、第38回大和市民まつりに今年度も参加しました。団体PR出店のブースでは役員の協力を得て当協会の知名度アップ・会員増強等を目的として、協会のポケットティッシュ配布や来場者への声掛け等の活動を行いました。

天候も快晴、会場は大勢の来場者で大変賑わっていました。隣接する各企業、団体のブースでは、さまざまなイベント、グッ

ズの配布等をしており、大勢の人だかりができていました。

残念ながら配布物に劣る当支部への集客は不調でしたが、ブース前を通りかかる来場者には、「不動産協会のウサギのティッシュです」と声をかけながら配布に努めました。

悔恨の情が残る大和市民祭り



への参加でしたが、当協会の存在が些少でも世間に認知され、会員獲得の手掛かりになれば、参加した意義もあると思いました。

首都圏不動産公正取引協議会からのお知らせ

契約済み物件は速やかに削除してください

当協議会は、不動産広告を行う場合のルールである「不動産の表示に関する公正競争規約」を運用する不動産業界の自主規制団体です。

平成20年頃を境に、違反の多い広告媒体がそれまでの「チラシ」等の紙媒体から「インターネット」に変わり、特に賃貸物件における「契約済み物件」等のおとり広告が後を絶ちません。

平成26年度は、46社に対して「違約金課徴」の措置を講じました。そのうちインターネットにより契約済みのおとり広告をしていたものが35社で、その物件数は204物件でした。

下表は、204物件が「契約後、どれくらいの期間掲載していたか」を一定期間で分類したのですが、最も多かったのは「1か月以上3か月未満」で75物件(36.8%)でした。

契約後の掲載期間	件数	割合
1年以上	27	13.2%
6か月以上1年未満	24	11.8%
3か月以上6か月未満	52	25.5%
1か月以上3か月未満	75	36.8%
1か月未満	26	12.7%
計	204	

契約済み物件の大半は、新規に広告掲載した際には取引できるものでしたが、その後契約に至り、速やかに削除しなければならないのに掲載し続けてしまっていたものです。

おとり広告をした不動産事業者にその理由を聞くと、「顧客からの反響を多くとりたいので、物件確認をしないで掲載し続けていた」、「掲載物件を管理できるほどのマンパワーがないのにそれを超える件数を掲載してしまい、更新作業がほとんどできなかった」等と述べています。つまり、これらの違反の多くは、成約状況等の確認(更新作業)を怠ったことによるものなのです。

ですから、「契約済み物件の削除漏れ」を防ぐには、契約済みか否かの確認を最低、2週間に1回程度の頻度で確認することです。それともう一つ、「契約済み物件は、その情報が入った時点で忘れないうちに速やかに削除する」という意識も併せて持っていただきたいと思います。

なお、自社ホームページに掲載の物件も同様のメンテナンスをお願いします。

県内

川崎市の人口、京都市抜き全国7位に

川崎市の4月1日現在の人口が146万6444人となり、京都市(146万5994人)を抜いて全国7位に順位を上げた。川崎市が政令市に移行した1972年(98万280人)は京都市より約44万人少なかったが、初めて450人上回った。

川崎市統計情報課によると、1924(大正13)年の市制施行時に約5万人だった人口は、73年に100万

人、93年に120万人、2009年に140万人を突破するなど、右肩上がりが増え続けてきた。将来推計では20年に150万人を超え、30年に152万2000人でピークになると予測している。

2004年から10年間の人口増加率は11.87%で、全国20政令市でトップ。横浜市は4.35%で7位、相模原市は3.70%で9位。



県内

横浜市、横須賀市 民有崖地調査の難題

全国各地で土砂災害が相次いだ昨夏。県内でも被害を受けた自治体が、危険な崖地を正確に把握し、防災対策を進めようとする動きを活発化させてきた。横浜市は崖地の現地調査を民間業者への委託でスピードアップを図り、横須賀市も4月から現地調査を開始した。

しかし、私有地への立ち入りを断られて調査中止を余儀なくされたり、所有者に防災工事への合意を取り付ける難しさもある。民有崖地対策の難題に担当者は頭を悩ませる。両市が調査対象にするのは土砂災害警戒区域」内の崖地。同区域は崖崩れなどの際に住民らの命に危険が及ぶ恐れがある場所で、県内では約7300カ所が指定されている。横浜市の指定区域数は2431カ所と県内最多。横須賀市は次に多い1121カ所で、両市合わせると県内のほぼ半数に上る。

県内

黒岩氏、圧勝再選 210万票超える

第18回統一地方選前半戦の知事選、相模原市長選、県議選、横浜・川崎・相模原市議選は4月12日、投票が行われ、即日開票された。知事選は、現職の黒岩祐治氏(60)=自民、民主、公明党、日本を元気にする会推薦=が、過去最多得票に迫る210万票台を獲得。新人の政治団体役員の岡本一氏(69)=共産党推薦=を大差で寄せ付けず、再選を果たした。

大きな争点はなく、黒岩氏が知事1期目に取り組んだ施策に対する評価が最大の焦点だった。

県内

県内人口3年後に ピーク、減少へ転換

県が14年3月にまとめた最新の推計によると、県内全体の人口は3年後の2018年の913万4000人を境に減少に転じる見通しだ。35年には880万人をやや下回り、60年には760万人を切る見込み。出生数の落ち込みに加え、県外からの転入者減少が主な要因。

県内を五つに区分した地域圏別では、横須賀市を中心とした三浦半島地域圏は1990年、小田原市などの県西地域圏は95年にそれぞれ最多の時期を過ぎ、既に人口減社会に直面している。

県内

厚木市立病院の廃材問題 県との調停不成立

建て替え工事中の厚木市立病院(同市水引)でコンクリート片などの廃材が大量に見つかり、かつての所有者だった県に対して市が約14億6300万円の賠償を求めている調停が不成立に終わったことが3月31日までに分かった。市は提訴を含めて今後の対応を慎重に検討している。

発見された廃材はコンクリート片や配管類で、その撤去作業により

工事が約9カ月遅れた。撤去に要した費用は約6億3500万円に上り、市は昨年3月、横浜簡裁に損害賠償を請求する調停に踏み切った。

調停は同年5月から今年3月まで計5回実施。市側は、県が病院用地の譲渡に当たって埋設物の存在を告知すべき注意義務があったことなどを主張したが県側は応じず、両者の主張は平行線のまま、調停不成立が決定した。

相模川「ツインシティ計画」 平塚側が組合設立を申請

相模川を挟んだ平塚市大神地区と寒川町倉見地区で一体的なまちづくりを行う「ツインシティ計画」について、大神地区の事業施行者となる「土地区画整理組合」の設立準備会(福田文雄会長)は4月1日、組合の設立認可を市へ申請した。

市の審査や事業計画書の縦覧、利害関係者の意見書提出などを経て、8月ごろに認可される見通し。

準備会や市によると、土地区画整

理事業には大神地区を現在の市街化調整区域から市街化区域に変更する必要があり、今年7月ごろに予定されている区域区分の見直し(線引き)に合わせて準備を進めてきた。組合設立には地権者数、土地面積ともに「3分の2以上」の同意が必要で、1日現在の同意率は地権者の73%、土地面積の67%といずれも要件を満たした。

これに対し、計画に慎重な立場を

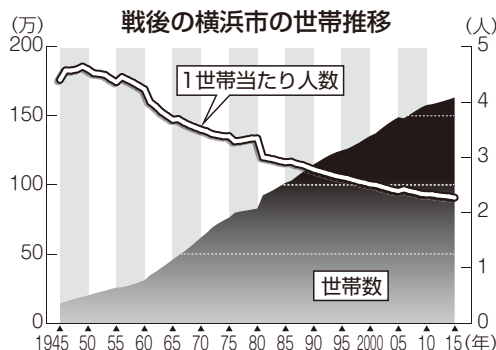
取っている地元の地権者たちでつくる「大神地区まちづくりを考える地主の会」の山仲功会長は、「(申請は)とんでもないこと。市長は8~9割の同意率が望ましいとしていたが、そこに達しないまま進めるのは不誠実。住民たちの混乱を避けるためにはどうすべきか、市長は準備会に方策を示すべきだった」と訴えた。

横浜市1世帯当たり平均人数過去最少に

全国の市町村で最も人口が多い横浜市の1世帯当たりの平均人数が1月1日現在で過去最少の2.27人に減少したが、3月30日に市が発表した2014年中の人口動態調査で分かった。

急速な少子高齢化や核家族化を背景に市内では人口の伸びを上回るペースで世帯が増え続けており、単身世帯は全体の4割を占めている。調査によると、市内の世帯数は163万2699世帯(前年比1万3965世帯増)、昨年1年

間で8192人増加した人口総数(371万1450人、今年1月1日現在)の伸びを上回っている。



新制度商標 出願470件超す

これまで文字や図形などに限られてきた商標登録の対象に、音や色彩などを加える新制度が4月から始まった。インターネットなどの動画広告が増えたことで、ロゴに独特の動きや音を加えるなど宣伝手法の多様化が背景にある。

特許庁によると、対象となる商標の出願がすでに計470件を超えているという。

新築建物に 省エネ義務化

政府は3月24日、延べ床面積2000㎡以上の新築建物に省エネルギー基準への適合を義務付ける「建築物エネルギー消費性能向上法案」を閣議決定した。工場や乗り物に比べ遅れている大型店舗やホテル、病院などの省エネ促進を図る。

建物の規模などに応じて定める省エネ基準を満たさなければ、自治体は建築計画を認めない。

容積率の特例は2016年度までに、省エネ適合義務は17年度までにそれぞれ施行する。

大規模盛り土宅地の結果公開

大地震で崩落する恐れがある大規模な盛り土宅地について、県は所管する18市町分の所在確認を終え、ウェブサイトなどで位置図の公開を始めた。625カ所が把握されたが、個々の大規模宅地の崩落危険性までは評価されておらず、今後の課題となっている。

谷を埋めるなどして造成された

大規模宅地の崩落被害は、1995年の阪神大震災や2004年の新潟県中越地震で発生。東日本大震災でも仙台市や栃木県などで崩落や地滑りが多発したため、国は宅地造成等規制法に基づき、面積3000㎡以上などの条件を満たす盛り土宅地の所在確認を急ぐよう自治体に要請している。

CASE 30 居住環境に関する調査・説明の留意点

1. 物理的・心理的^{かし}瑕疵と調査説明義務

土地・建物の「瑕疵」は、雨漏り・シロアリの害、土壌汚染、地中埋設物などの「物理的瑕疵」、過去に発生した事件・事故などの「心理的瑕疵」が代表的なものです。物理的な瑕疵に関する事項については、建築等の専門家の調査によらないと、判明することは困難なことから、不動産取引の専門家に求められる一般的な注意(調査)義務があるにとどまると解されています。心理的な瑕疵については、積極的な調査義務はありませんが、物件状況確認書を活用して確認するのが通常です。したがって、物理的瑕疵、心理的瑕疵に関する事項については、売主の告知や通常の調査により知った事項について説明義務があることとなります。ただし、知り得る状況にあったのに確認を怠り説明していない場合は、民法上の注意義務違反をとられることに注意します。

2. 環境瑕疵と調査説明義務

不動産取引における「瑕疵」には、物理的・心理的瑕疵のみならず、悪臭・騒音・振動・放射能などを生じさせる施設、日照・通風・眺望等を妨げる建物の存在など、住み心地の良さを欠き、居住することに大きな影響を及ぼす「環境瑕疵」といわれるものがあります。環境瑕疵に関する調査は、物理的・心理的瑕疵と異なり、住宅地図等の資料、現地調査等により、容易に判明するものが多いことから、物件周辺の状況を丁寧に慎重に確認する必要があります。「知らなかった」「気付かなかった」では媒介責任が免責されない場合が多いので注意します。その他火葬場、斎場などは、一般に、嫌悪施設と呼ばれており、存在しているときには説明していると思われるのですが、近くにはないが、生活道路が「霊柩車の通り道になっていることを説明していない」として、トラブルになったものもあります*。

*霊柩車の通り道になっていることの説明義務

知らなかったときは、積極的な調査義務があるとはいえないので媒介責任を負うことはありません。

そのことを知っていた場合、霊柩車が生活道路を通過することが「瑕疵」に当たるかが問題になりますが、一般には、住み心地を欠き、居住の用に適さないと感ずることに合理性が認められる特段の事情が存在しない限り、瑕疵には当たらず、説明義務まではないと思われます。しかし、説明しなかったことが、このようにトラブルになることもありますので、物件状況確認書を活用して、売

主に霊柩車が通行することがあること、その頻度等について告知してもらい、トラブルの未然防止を図っておくことが望ましいと思われます。

3. 騒音トラブルの調査説明義務

(1) 近隣における騒音等のトラブル

騒音に限りませんが、取引物件に居住することに影響を及ぼす近隣におけるトラブルの存在を知ったときは、トラブルの客観的事実について、重要事項として説明しておく必要があります。裁判所は「媒介業者は、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判決、2014年1月号12頁参照)と判示しています。

(2) マンションにおける隣接住戸間の騒音トラブル

中古マンションの売買においては、騒音問題が生じていないかについて、注意を払う必要があります。

隣接住戸との間で生じている騒音トラブルを買主が知らずに購入した場合、買主が、売主及び媒介業者に対して、その責任を求めてくるのは必然のことです。

騒音トラブルには、①売主の生活音等に対する隣接住戸からの苦情トラブルと②隣接住戸の発する騒音トラブルがありますが、いずれの場合であっても、そのことを知らずに購入した買主は、媒介業者の重要事項説明義務違反を追及してきます。知らなかった場合でも、単に「知らなかった」だけでは買主の理解を得ることはできず、調査責任(騒音トラブルの有無の確認)を問われる可能性があります。

(実務の対応)

中古マンションの売主に対しては、次の確認を怠らないようにします。

- ① 売却依頼を受けるときには売却理由を確認する。
- ② 騒音トラブルの有無の確認をする。

物件状況確認書に「騒音トラブルの有無」の項目を設けて告知してもらう方法でも構いませんが、現在は収まっているとして「無」としていることもありますので、過去にも音に関して問題になったことはないかについて口頭で確認しておくようにします。

これらの確認に対して、売主が虚偽の申述をした場合は売主のみに責任が生じ、媒介業者に調査説明義務違反等の責任が生じることはありません。

かながわ 名所紀行

走水神社



伝説に残る愛と悲劇の舞台に想いを馳せる

浦上台の高台を越えると眼前に東京湾が広がった。浦賀水道を抜けてきたタンカーや手前に小型船舶が見える。対岸に房総半島がかすむ。

三浦半島の東端が走水で、海に突き出た御所ヶ崎を回り込んだ山懷に走水神社（感見達也宮司）はある。走水港を渡ってくる潮香を含んだ風が心地よく、参道に誘ってくれた。

旧道を渡って鳥居をくぐると正面に40段ほどの石段があって、浦賀水道を臨む丘の奥まった樹林の一角に本殿がある。鎮座する祭神は、古代伝説上の英雄・日本武尊（倭建命）とその妃の弟橘媛命（弟橘比売命）。

「走水」の地名は、現存する日本最古の歴史書である古事記や日本書紀の中に見られる。景行天皇の即位40年（110年）に父から東国鎮定の命を受けた皇子の日本武尊は、弟橘媛命を伴って古東海道を上り、駿河では草薙剣によって野火の難を払い、相模に至って走水から対岸の上総へ渡ろうとしたが、船をこぎ出して間もなく、激しい風と波に見舞われた。このままでは船が沈むと悟った弟橘媛は、わが身を海神に捧げようと自ら海中に身を投じて海を鎮め、日本武尊を無事に房総半島へ渡らせられたと日本書紀は記す。

そして、弟橘媛命の髪にあった櫛

が走水の浜辺に流れ着いたのを村人が石棺に納め、媛命の御陵を海辺の丘に造って祭ったことを古事記が伝えている。この場所が神社にほど近い海側の御所ヶ崎（旗山崎と呼ばれる岬）で、かつて橘神社として祭られていたのを江戸幕府が江戸湾防備の砲台の台場を造るため改修し、明治になってからも軍用地として使われ1909（明治42）年、走水神社に合祀された。

走水神社は日本武尊が房総に渡る際、世話になった村人に授けた冠を埋納し、その上に社殿を建てたとも、景行天皇が皇子ゆかりの地として祭ったのが起源とも伝えられる。こうして1800年の時を経て、図らずも皇子と妃は再会を果たした。

広くわが国に流布する伝説の愛と武勇、そして悲劇が古代のロマンとして人々を惹きつけてやまないのだろう、境内には訪れる若夫婦や女性の姿が絶えない。

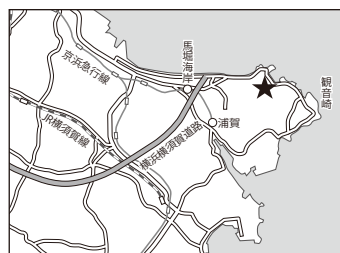
本殿の裏手に回ると4桁余の伊豆石の石碑が海に面して建てられている。碑面には明治天皇第六皇女の昌子内親王による流れるような筆致で「さねさしさがむのをぬにもゆるひのほなかにたちとひしききみはも」と記されている。「相武の野に燃えさかる火の中に立って、わたしの心配をしてくださいましたね、あなたは」一古事記に見る妃の入水の時に詠んだ夫に寄せる深い感謝と愛のこもった和歌だ。

本殿の階段を下った左側に、海洋画伯・飯塚鈴児（1904～2004）の弟橘媛命入水を描いたブロンズのレリーフがある。レリーフは往時の船の舵を模した「舵の碑」にはめ込まれ、航海安全を祈願して国際婦人年（1950年）を記念、新たに建てられた。

富士山から長い歳月をかけて伏流してきたといわれる手水舎の清らかな湧き水に、二神の姿が重なった。

◆アクセス

◎京浜急行線「馬堀海岸駅」から湘南京急バス「観音崎行き」か「防衛大学校行き」約10分、「走水神社」下車。
◎車 自動車専用道の横浜横須賀道路で終点の馬堀海岸で国道16号に下り、約10分。
◇周辺には、洋式灯台国内第1号の観音崎灯台のある観音崎公園、横須賀美術館、明治35年に軍港水道用に造られたレンガ造りの貯水池（国登録有形文化財）などがある。



平成27年3月～5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
H27.3	(1)29064	(株) ライフクリエイト	高橋 一也	秦野市平沢255-8	0463-88-3000	西湘支部
	(1)29074	創企 (株)	芝崎 俊寛	横浜市中区翁町1-6-7	045-264-9250	横浜支部
	(1)29075	(株) まるしげ不動産	荒川 滋良	相模原市南区相模台6-1-2	042-705-6559	相模原支部
	(1)29089	(株) 住まい探しのパートナー	齋木 勝	川崎市川崎区渡田山王町19-19	044-355-3666	川崎支部
	(1)29081	(株) ルームセクション	阿部 拓也	横浜市中区曙町4-60	045-341-0248	横浜支部
	(1)29088	リフティングパートナー (株)	平山 勝男	平塚市紅谷町14-7L Pビル3階	0463-79-5550	西湘支部
	(1)29093	パートナー (株)	劉 栄	横浜市中区北仲通2-30井上ビル3階のA	045-651-6468	横浜支部
	(1)29094	(株) コネクティ	尾林 拓己	相模原市中央区相模原4-6-11 M I D相模1-A	046-786-6566	相模原支部
	(1)29095	(株) フィールドホーム	原野 良太	川崎市中原区宮内2-14-2	044-750-9413	川崎支部
	(1)29078	(株) スターンジャパン 【東京都から移管】	小林 誠	鎌倉市植木501-110	0467-38-8459	湘南支部
H27.4	(1)29086	(株) 青葉建築土木	清川 法由	横浜市南区吉野町1-2 ベイサイトコート横浜201	045-341-0671	横浜支部
	(1)29087	(株) アルファコーポレーション	加藤 友也	横浜市神奈川区鶴屋町3-33-7 横浜OSビル5階	045-317-9915	横浜支部
	(1)29104	(株) サンコーポレーション	上山 禎子	三浦市三崎町小網代2266-1	046-874-5819	横須賀支部
	(1)29113	MO6 (株)	大木 将仁	横浜市南区六ツ川3-61-7	045-654-8666	横浜支部
	(1)29109	(有) トゥルース	諏訪 信忠	海老名市大谷北2-2-62	046-292-2404	県央支部
	(1)29106	(株) 翔鶴ハウス	金子 直人	横浜市鶴見区生麦1-11-13小田ビル1階	045-299-5171	横浜支部
	(1)29107	(株) 蔵前	前泊 竜次	横浜市都筑区茅ヶ崎中央56-5 マンテンビル1F	045-482-7931	横浜支部
	(1)29110	(株) ケンハウジング	松村 英代	横浜市中区曙町3-43-2	045-341-3312	横浜支部
	(1)29111	(株) ダイヤモンドエステート	服部 由希子	横浜市青葉区青葉台2-3-8 ハレービル青葉台301	045-532-5255	横浜支部
	(1)29123	(株) 今井工務店	今井 松榮	横浜市栄区上郷町52-2	045-891-6475	横浜支部
	(1)29100	(株) エイトブラン 【東京都から移管】	佐々木 勸治	川崎市高津区溝口2-14-5 コンフィアンス	044-850-0587	川崎支部
	(1)29105	(有) にわ土地システム 【東京都から移管】	庭 達哉	横浜市神奈川区三ツ沢上町21-10	045-620-2497	横浜支部
H27.5	(1)29129	クワハラホーム (株)	桑原 廣勝	横浜市旭区今宿町2668	045-363-5234	横浜支部
	(1)29128	ストックストア (株)	長尾 洋二	横浜市旭区左近山1186-6 左近山団地7-3-501	045-567-5793	横浜支部
	(1)29131	(株) ネクストステージ	大槻 久	横浜市西区楠町16-14 CAMP H I E R 302号室	045-594-8123	横浜支部
	(1)29133	(有) バイブデザイン	鴨林 英治	横須賀市秋谷1-2-29	046-807-1925	横須賀支部
	(1)29141	(株) エイトポイント	山本 竜也	横浜市青葉区元石川町3541-5-2F	045-507-6921	横浜支部
	(1)29146	(株) 一会	廣瀬 藍	大和市西鶴間3-2-2	046-210-4651	県央支部
	(1)29137	(株) アークフィールド	石坂 彰敏	横浜市神奈川区白幡上町7-8-102	045-718-6631	横浜支部
	(1)29135	(株) 吉祥本舗	周藤 乃	藤沢市鵠沼海岸7-21-23	0466-34-7614	湘南支部
	(1)29148	(株) アクシス	孫 麗菊	川崎市高津区溝口1-17-22 ピラモデルナM-4B	044-577-6445	川崎支部
	(1)29147	(株) シーファーム	柏木 秀信	横浜市港北区新横浜2-5-19 アプリ新横浜303号	045-620-4193	横浜支部
	(1)29122	(株) 泉地所	松岡 眞己	川崎市川崎区砂子1-8-6-302	044-200-4073	川崎支部
	(1)29150	(株) 横浜綜合地所	相澤 正己	横浜市南区前里町2-43-3	045-309-9731	横浜支部
	(1)29103	(株) 水穂ホーム	水野 貴美子	横浜市緑区寺山町917-5	045-932-6597	横浜支部

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
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ください。
 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致します)
- 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

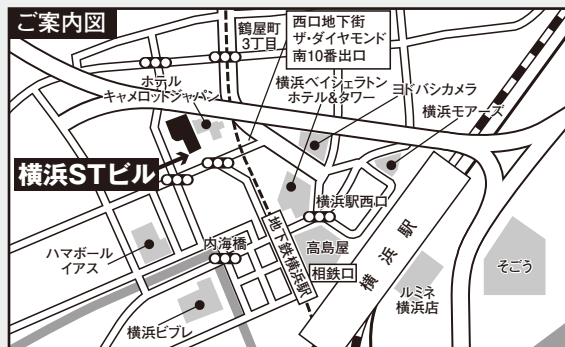
【講習会場】

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。

広報委員のつぶやき

ここ神奈川は西に箱根の峰々、北に丹沢の山沢、東は関東平野そして南に相模湾を望む風光明媚な土地柄ですが、中でも私が気に入っているのが、北東部の丘陵地に広がる谷戸と呼ばれる台

地と谷が入り組んだ地形です。

この海拔40～60mの台地は強固な地盤で住宅地に適しており、横浜に急な坂が多いのもそのためではないかと思ひます。この台地ができたのが今か

ら12万5千年前だそうです。そんな遙か昔の大地を取り扱う仕事に携わっていると、なんだか不思議な気がしますし、太古のロマンさえ感じています。(大久保)



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