



うらわ

第83号

全日うらわ・第83号

発行日 2017年10月1日
 発行人 石井 俊明
 編集人 田中 基可

公益社団法人 全日本不動産協会埼玉県本部浦和支部

公益社団法人 不動産保証協会埼玉県本部浦和支部

川口市東川口2-6-8 (有) 東川口ハウス内
 TEL 048(294)1762
 FAX 048(295)5292



清浄光寺門前の遊行寺橋（大鋸橋）



清浄光寺

第六・藤澤宿（ふじさわじゆく）

東海道五十三次（とうかいどうごじゅうさんつぎ）歌川広重による浮世絵木版画。

藤澤は、時宗の総本山である清浄光寺の門前町として生まれ、東海道の宿駅となり発展しました。清浄光寺は、宗祖の一遍上人が修行のため全国を遊行したことから遊行寺ともいわれています。正面に描かれている大鳥居は、ここから約5キロ先にある江ノ島弁財天の入り口を示しています。藤澤宿は、詣の人々で賑わっていました。

第六宿となる藤澤宿の浮世絵と現在

清浄光寺の東側に江戸側の見附（江戸方見附）があり、現在の小田急江ノ島線を越えた西側あたりに京都側の見附（上方見附）があった。この範囲が藤澤宿である。境川に架かる大鋸（だいぎり）橋（現遊行寺橋）を境に、江戸側（東岸）の大鋸町（後に西村が分立）は相模国鎌倉郡、京都側（西岸）の大久保町、坂戸町は同国高座郡に属した。右上の浮世絵の背景に見られるように清浄光寺（通称：遊行寺）が近くにあり、手前の大鋸橋の京都側南東には江島神社の一の鳥居があり、ここから絵の手前右手へ江ノ島道が約1里（約4km）の距離で江ノ島に通じていた。また八王子道（現・国道467号）のわきには70軒以上の旅籠があった。



公益社団法人 全日本不動産協会 埼玉県本部 創立50周年

公益社団法人 不動産保証協会 埼玉県本部 創立45周年

記念式典と記念講演会を開催しました

●会場：大宮ソニックシティ 大ホール ●時間：12時20分～13時00分

記念式典

記念式典次第

- 開会の辞 副本部長 宮嶋 義伸
- 国歌斉唱
- 本部長式辞 本部長 長島 友伸
- 来賓紹介
- 理事長挨拶 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
- 来賓祝辞 埼玉県知事 上田 清司
- 感謝状授与 埼玉県知事 上田 清司
- 表彰状贈呈 理事長 原嶋 和利
本部長 長島 友伸
- 理事長表彰 受賞者代表 高野 洋
- 本部長功績表彰 受賞者代表 粕谷 愛子
- 本部長感謝状 受賞者代表 野口 一郎
- 祝電披露
- 閉会の辞 副本部長 石井 俊明



記念講演会（法定研修会）

開会の辞 教育研修委員長 西村 義雄

第一部研修

愛があるから強くなる

JFA最高顧問・JBAエグゼクティブアドバイザー
川淵 三郎氏

第二部研修

不動産広告の違反の現状と適正化への取り組み

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 事務局長
斉藤 卓氏

第三部研修

最近のトラブル事例と留意点について

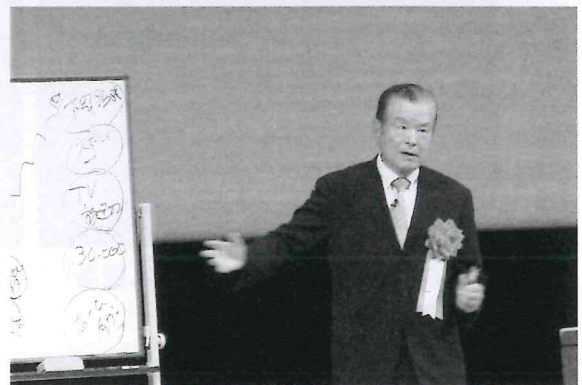
一般財団法人不動産適正取引推進機構調査研究部
金子 寛司氏

第四部研修

相談事例から見る不動産取引の注意点

埼玉県都市整備部建築安全課 主幹 高林 靖浩氏

閉会の辞 常務理事 小久保 進



川淵 三郎氏 (JFA最高顧問・JBAエグゼクティブアドバイザー)

1936年12月3日、大阪府高石市生まれ。早稲田大学在学中の1958年に初めてサッカー日本代表選手に抜擢され、1964年の東京オリンピックに出場。1970年に現役を引退したのち、1972年より古河電工サッカー部の監督を務め、1980年には日本代表監督に。1988年、日本サッカーリーグ1部の総務主事、日本サッカー協会（JFA）理事に就任。1991～2002年、日本プロサッカーリーグ（Jリーグ）初代チェアマン。2000年、FIFAワールドカップ日本組織委員会副会長に就任。2008年7月、JFA会長に就任。2012年6月からJFA最高顧問。2015年4月からはジャパン・プロフェッショナル・バスケットボールリーグ（Bリーグ）チェアマン就任（9月退任）。同年5月には、日本バスケットボール協会（JBA）会長就任（2016年6月退任）、並びに日本トップリーグ連携機構代表理事会長に就任。2016年6月からJBAエグゼクティブアドバイザーに就任。

そろそろリタイアをお考えのお客様へ アドバイスはいかがですか？

退職に伴い転居を視野に入れている方に夫婦間の2000万円控除と居住用資産の3000万円控除をお勧めください。ケースによりますが納税額がかなり軽減できる場合があります。

夫婦の間で居住用の不動産を贈与したときの配偶者控除

1. 特例の概要

婚姻期間が20年以上の夫婦の間で、居住用不動産又は居住用不動産を取得するための金銭の贈与が行われた場合、基礎控除110万円のほかに最高2,000万円まで控除（配偶者控除）できるという特例です。

2. 特例を受けるための適用要件

- (1) 夫婦の婚姻期間が20年を過ぎた後に贈与が行われたこと
- (2) 配偶者から贈与された財産が、自分が住むための国内の居住用不動産であること又は居住用不動産を取得するための金銭であること
- (3) 贈与を受けた年の翌年3月15日までに、贈与により取得した国内の居住用不動産又は贈与を受けた金銭で取得した国内の居住用不動産に、贈与を受けた者が現実に住んでおり、その後も引き続き住む見込みであること

3000万円控除の概要

マイホーム（居住用財産）を売ったときは、所有期間の長短に関係なく譲渡所得から最高3,000万円まで控除ができる特例があります。

これを、居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例といいます。

◎特例を受けるための適用要件

- (1) 自分が住んでいる家屋を売るか、家屋とともにその敷地や借地権を売ること。なお、以前に住んでいた家屋や敷地等の場合には、住まなくなった日から3年目を経過する日の属する年の12月31日までに売ること。
- (注) 住んでいた家屋又は住まなくなった家屋を取り壊した場合は、次の2つの要件全てに当てはまる必要があります。
- イ その敷地の譲渡契約が、家屋を取り壊した日から1年以内に締結され、かつ、住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに売ること。
- ロ 家屋を取り壊してから譲渡契約を締結した日まで、その敷地を貸駐車場などその他の用に供していないこと。

*各制度とも利用にあたっては制限がありお客様のご条件により利用できない場合がありますので、お客様ご本人に最寄りの税務署か税理士等に確認するようアドバイスを忘れないようにしてください。(例：2000万円贈与については売却目印のみの利用はできません。)

被相続人の居住用財産（空き家）を売ったときの特例

[平成 29 年 4 月 1 日現在法令等]

1. 制度の概要

相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等を、平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日までの間に売って、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高 3,000 万円まで控除することができます

これを、被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特例といいます。

(注)

(1) 被相続人居住用家屋とは、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋で、次の 3 つの要件全てに当てはまるもの（主として被相続人の居住の用に供されていた一建築物に限ります。）をいいます。

イ. 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたこと。

ロ. 区分所有建物登記がされている建物でないこと。

ハ. 相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと。

(2) 被相続人居住用家屋の敷地等とは、相続の開始の直前において被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地又はその土地の上に存する権利をいいます。

なお、相続の開始の直前においてその土地が用途上不可分の関係にある 2 以上の建築物（母屋と離れなど）のある一団の土地であった場合には、その土地のうち、その土地の面積にその 2 以上の建築物の床面積の合計のうちの一の建築物である被相続人居住用家屋（母屋）の床面積の占める割合を乗じて計算した面積に係る土地の部分に限ります。

2. 特例を受けるための適用要件

(1) 売った人が、相続又は遺贈により被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等を取得したこと。

(2) 次のイ又はロの売却をしたこと。

イ 相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋を売るか、被相続人居住用家屋とともに被相続人居住用家屋の敷地等を売ること。

(注) 被相続人居住用家屋は次の 2 つの要件に、被相続人居住用家屋の敷地等は次の (イ) の要件に当てはまる必要があります。

(イ) 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。

(ロ) 譲渡の時に一定の耐震基準を満たすものであること。

ロ 相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋の全部の取壊し等をした後に被相続人居住用家屋の敷地等を売ること。

(注) 被相続人居住用家屋は次の (イ) の要件に、被相続人居住用家屋の敷地等は次の (ロ) 及び (ハ) の要件に当てはまる必要があります。

(イ) 相続の時から取壊し等の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。

(ロ) 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。

(ハ) 取壊し等の時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと。

(3) 相続の開始があった日から 3 年目の年の 12 月 31 日までに売ること。

新入会員紹介

源江商事株式会社

代表取締役 唐 霖



弊社は2009年5月に創立してから、今迄貿易、ネット通販、ヘルシー管理などの領域で活躍しています。

2017年7月に不動産業を始め、不動産賃貸、売買、投資などの項目及び各項目の管理を行っています。

弊社の企業理念は、穏やかな投資環境、優良な企業信用、慎重の取引保証を通して、お客様に最高レベルのサービスを提供させていただくこと。

今後、賃貸売買の方に安心な暮らし環境を提供することと投資の方にリスク最小限利益最大限を協力することを目標として目指します。

神根開発株式会社

代表取締役 飯塚 功



平成28年度まで、有限会社テーケイ実業としてお世話になっておりましたが、この度事業及び法人整備を行い、神根開発株式会社として新たなスタートを切ることとなりました。川口市のほぼ真ん中に位置する神根地区におきまして事業の軸を置いていることから、社名に「神根」を使わせていただくこととあいなりました。開発という言葉を使っておりますと、いわゆる乱開発のイメージを持たれる顧客層もいらっしゃると思いますが、弊社のモットーとしたしましては「人づくりと街づくり」がございませう。それぞれの点となる不動産所有者様とのコミュニケーションを深耕し、改善策を具現化に結び付け、いずれは点から面への整備を行うことを目標とします。

川口市の北側半分についてはまだまだ農業も盛んであり、都市計画半ばであることから営農についても問題は山積される状況でもあります。鋳物と同じく、地場産業である園芸作物・軟化蔬菜の存続は重要課題であり、後継者不足をどう補っていくのか、流通経路および流通価格についての改善策をいかにして確立していくか、農業経営者の抱える問題点にも取り組みを行い、いわゆる農家経営における農業と事業のバランス取りを見直すことで、地域が活性化できるよう関わって参りたいと思います。

地域不動産業の中では、まだまだ若輩者であります。今後皆様との永いお付き合いのなかで、ご指導ご鞭撻頂戴できますよう心よりお願いを申し上げ、入会の挨拶とさせていただきます。

株式会社シェアパーク

代表取締役 泉 慎太郎



この度、新入会員になりました(株)シェアパークの泉 慎太郎と申します。

よろしくお願い致します。

当社は中古マンション、中古戸建、土地の買取をして再販売する事を専門とした会社になります。まだまだ会社の規模が小さい為、大きな土地や高いマンションは出来ないかもしれませんが、努力してまいります。どうぞ協力できる事がございましたら是非よろしくお願い致します。

読んでいただいたのも何かの縁だと思っておりますのでお気軽にお声がけ下さい。☆

長いお付き合いになりますよう、私含め、社員一同努力して参ります。どうぞよろしお願い致します。

株式会社プリスティンホームジャパン

代表取締役 荒川 広和



全日浦和支部の皆様、はじめまして。株式会社プリスティンホームジャパン代表の荒川と言います。どうぞよろしくお願い致します。

もともとは都内で働いておりましたがこの度、地元さいたま市にて開業しました。不動産の買取専門店として看板を掲げ地元さいたま市の皆様に不動産売却の悩みやご相談を引き受け、安心して大事なご資産の売却を安心していただけるよう地域密着型の不動産売却専門店として貢献したいと考えております。また、社名のプリスティンは手を加えず素材のままと言う意味があり、不動産のイメージをより分かりやすく説明できるようしたいと考え名付けました。これから皆様のご指導の元、共に発展したいと思っております。

何卒よろしくお願い致します。

株式会社ウィズホーム

代表取締役 後藤 篤



会員の皆様はじめまして。株式会社ウィズホームの後藤篤と申します。

この度、全日本不動産協会に入会させて頂くとともに、埼玉県本部ならびに浦和支部に入会させて頂くことになりました。今年に立ち上げたばかりの会社ですので会の諸先輩方を見習わせて頂きながら少しでも多く社会に貢献していきたいと思っております。会と会員の皆様のご発展に寄与していけるよう努力致しますので、今後ともご指導のほどよろしくお願い致します。

入会者一覧 (平成 29. 9. 21 現在)													
株式会社 AGE	築井 翔	TEL.048-812-4219	株式会社 サービス	久保田 智	TEL.048-764-8830								
株式会社 プリステインホームジャパン	荒川 広和	TEL.048-711-2209	株式会社 R & S	高橋 秀明	TEL.048-267-5884								
株式会社 グランドポケット	富山 裕範	TEL.048-711-7328	神根開発 株式会社	飯塚 功	TEL.050-1158-2868								
株式会社 シェアパーク	泉 慎太郎	TEL.048-823-7771	源江商事 株式会社	唐 霖	TEL.048-212-6697								
株式会社 古木工務店	古木 充	TEL.048-444-6756	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">退会者一覧 (平成 29. 9. 21 現在)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">株式会社 MB インベストメント</td> </tr> <tr> <td colspan="2">中央住販 株式会社</td> </tr> <tr> <td colspan="2">有限会社 テーケイ実業</td> </tr> </tbody> </table>			退会者一覧 (平成 29. 9. 21 現在)		株式会社 MB インベストメント		中央住販 株式会社		有限会社 テーケイ実業	
退会者一覧 (平成 29. 9. 21 現在)													
株式会社 MB インベストメント													
中央住販 株式会社													
有限会社 テーケイ実業													
株式会社 ウィズホーム	後藤 篤	TEL.048-295-1243											
株式会社 ユアライズ	坂田 龍平	TEL.048-253-0835											
株式会社 イグレック	駒井 雄一	TEL.048-282-1215											
ASUKA KIKAKU 株式会社	牛川 泰壽	TEL.048-290-8350											

《お知らせ》

平成29年度 浦和支部忘年会

<日 時> 平成 29 年 12 月 5 日(火) 午後 6 時～ 8 時
 <会 場> 浦和ロイヤルパインズホテル 3階 ゴールドルーム
 TEL 048-827-1111 さいたま市浦和区仲町 2-5-1
 <会 費> 1 人 3,000 円 (2 人目は 5,000 円)
 <募集人員> 1 社あたり 2 名まで
 ※詳細については 10 月下旬ごろに一斉 F A X にてご案内いたします。

問合せ先：(株)エイワンホーム 大澤まで TEL 048-881-8187

＝ 行 事 予 定 ＝

平成29年度 法定研修会 (各会場ともに午後 1 時30分～ 4 時30分) 【予定】			
第 3 回	平成29年11月 8日(水)	浦 和	さいたま市文化センター 小ホール
	平成29年11月27日(月)	川 越	川越西文化会館 (メルト)
	平成29年11月30日(木)	所 沢	所沢市民文化センター ミューズ 小ホール 1
	平成30年12月26日(火)	大 宮	大宮ソニック 小ホール
	平成29年11月 6日(月)	越 谷	越谷サンシティ 小ホール
	平成29年11月13日(月)	県 北	熊谷文化創造館 (さくらめいと)

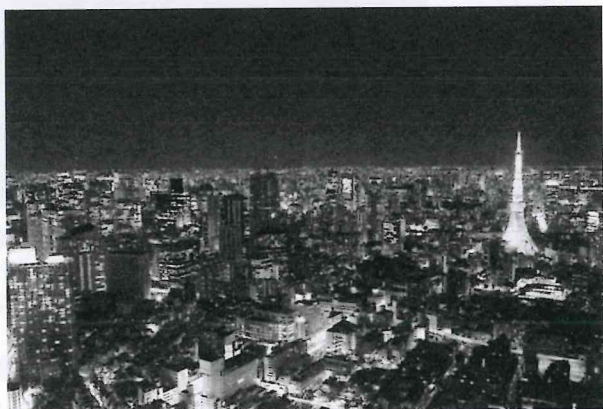
平成29年度 新入会員研修会 (午後 1 時30分～ 4 時45分) 【予定】		
第 2 回	平成30年 2月 1日(木)	全日埼玉会館 5 階会議室

平成29年度 全日本ステップアップトレーニング (午前 9 時30分～午後 4 時10分)		
第 4 回	平成29年12月12日(火)	大宮ソニック
第 5 回	平成30年 2月 日()	越谷会場

平成29年度 宅地建物取引士法定講習会			
29年11月16日(木)	川口総合文化センターリリア	川口市川口3-1-1	048-258-2000
29年12月 7日(木)	所沢市民文化センターミューズ	所沢市並木1-9-1	04-2998-6000
30年 1月15日(月)	大宮ソニック市民ホール	さいたま市大宮区桜木町1-7-5	048-647-4111
30年 2月20日(火)	越谷コミュニティセンター (サンシティホール)	越谷市南越谷1-2876-1	048-985-1111



好天に恵まれた7月20日の夕方、はとバスの貸切ツアーで浦和支部の納涼会が開催されました。一昨年の納涼会が今回と同じツアーでしたが、その時は残念なことに強風のため、スカイツリーのエレベーターが運転中止ということで、今年、ご要望にお応えしての再チャレンジとなりました。集合場所の日暮里駅近くの尾久橋通りでバスに乗り込み、サンセットクルーズの発着地、日の出棧橋へ。乗船前に参加者全員シンフォニーの前で集合写真の撮影をし、羽田沖方面へ向けて出航。夕暮れ前の東京湾の景色を眺めながら、ちょっと早い時間のディナー(?)となりました。約2時間半のクルーズを楽しんだあとは、またバスに乗り、目的地の東京スカイツリーに到着。今回は、全員無事に展望デッキに上がることができました。約1時間半という短い時間でしたが、思う存分に東京の夜景を堪能することができ、2年越しの念願が叶えられました。 —田中—



●●● 編集後記 ●●●

埼玉の神社といえはまず氷川神社を思い浮かべる方も多いと思います。先日、考古学の先生と話す機会があり興味深い話を伺いました。それは氷川というのはもともと出雲の斐伊川に由来しており、埼玉を開拓したのは、今年、全国不動産会議が開催される島根県出身の出雲族といわれる人々との説がかなり有力とのことでした。ちなみに久伊豆神社をはじめ荒川水系には出雲系の神社が数多くあるそうです。ごく近所にも神話に連なるような縁のようなものを感じ、身近にある風景をもう一度見直そうと思います。

—早川—

(第 56 回)
私の彩の国
100 選

「あらためて埼玉を知る」「自分たちの街がいかに美しいか」そんな問いかけをもとに、埼玉のすばらしさを会員の皆様にご紹介できたらと思い、この企画を始めました。名所・公園・温泉・山登りなど、ジャンルを問わず会員の皆様にご紹介できたら幸せと思います。今回は広報委員のほうで企画しましたが、もちろん会員の方からの情報を元にしていきたいと思っています。「こんなすばらしい所を是非紹介して、皆さんに来て欲しい・行って欲しい」そんな所がありましたら広報までご連絡ください。

～広報受付～

全日協会浦和支部 広報企画まで
FAX 048-268-8340
E-Mail urawa@zennichi-saitama.com

編集 田中

白雲山 鳥居観音 飯能市

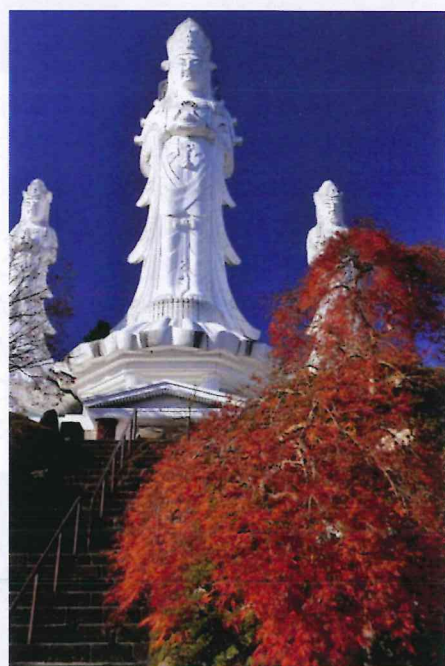
はくうんざん とりいかなのん はんのうし

飯能市上名栗にある「白雲山鳥居観音」は、聖観音を本尊に七観世音菩薩をお祀りしている観音様です。山頂に立つ白垂の救世大観音や玄奘三蔵塔（げんじょうさんぞうとう）などの堂塔が点在しており、埼玉県百選にも選ばれた観光名所として知られています。



◆約 30ha もの敷地内には、真っ赤に染まるモミジがたくさん植えられているため、紅葉シーズンには真っ赤に染まり、山全体がとても幻想的な雰囲気になります。中でも玄奘三蔵塔周辺は、特に赤くなるモミジが多く、北野武さんの映画「Dolls」の撮影場所にも選ばれました。

鳥居観音ではスポットごとに見頃は少しずつ異なりますが、だいたい 11 月上旬～11 月下旬頃に紅葉の見頃を迎え、全国各地から多くの方が美しい紅葉目的に鳥居観音へ足を運びます。



◆高さ 33 m の大観音は、堂内に阿弥陀如来像など多数の仏像が安置されており、また永代供養の悲願を込めた高さ 33 センチの観音一万体が奉られています。

土日祝日(冬期を除く)には堂内を拝観することができ、内部の階段を上がると、首の後ろ高さ 27m の位置の展望台から奥武蔵の山々を一望することができます。



所在地 〒357-0111 飯能市上名栗 3198 駐車場 約 30 台
 拝観時間 9:00～16:00 水曜不定休 (祝日の場合は営業)
 問合せ先 TEL 042-979-0666 鳥居観音

【自動車の場合】
 ●八王子 (中央自動車) 方面より
 圏央道青梅 I C から岩蔵街道 (県道 44 号)
 → 県道 53 号を經由して約 30 分
 ●川越 (関越自動車道) 方面より
 圏央道狭山日高 I C から国道 299 号→
 県道 70 号→ 県道 53 号を經由して約 40 分
【電車・バスの場合】
 西武池袋線飯能駅下車、駅北口にて国際興業バス 名栗車庫行 (または名郷・湯の沢行き) 40 分、連慶橋停留所下車徒歩 5 分