



不動産東京

[Real Estate TOKYO]

全日会員の皆様におすすめいたします!! 取扱い代理店募集中!!

「賃貸住宅総合保険」・「テナント総合保険」を発売

※賃貸住宅用 **手数料 50%** ※テナント用 **40%**

TRA が全額出資して設立した少額短期保険会社が代理店を募集しています。全日会員の皆様にぜひ代理店登録をしていただけますようお願い申し上げます。詳しくは下記にお問合せください。



代理店についてのお問合せ

全日ラビー少額短期保険株式会社
千代田区平河町1-8-13 全日東京会館7階

☎ **03 (3261) 2201**

[受付時間] 月～金曜日 / 10:00～17:00
土日祝日・年末年始除く

🌐 <http://z-rabby.co.jp/>

全日ラビー

商品とサービスの特徴

- 当社は一般社団法人全国不動産協会(略称:TRA)全額出資の全日グループの少額短期保険会社です!!
- 賃貸住宅用とテナント用の幅広い補償の商品を用意!!
- 網入り窓ガラスの熱割れを免責なしで補償!! ※賃貸住宅のみ
- 孤独死の場合の清掃・修理費用を補償、自殺も補償!! ※賃貸住宅のみ
- 保険料精算は都度口座振替方式!! 代理店手数料差し引き精算なので手数料受領が早い!! 全国ほとんどの都銀、地銀、信金信組で対応可能(振替手数料無料)!!
- 建物構造や種類、地域に関係なく全国一律のお手頃な保険料!!
- 申込書・領収証作成事務はお手持ちのパソコンでOK!!
- 事故受付専用コールセンターで24時間専門スタッフが安心対応!!
- 事故後のスピーディーな保険金のお支払い!!
- 緊急時24時間安心駆け付けサービスが無料で付帯!!

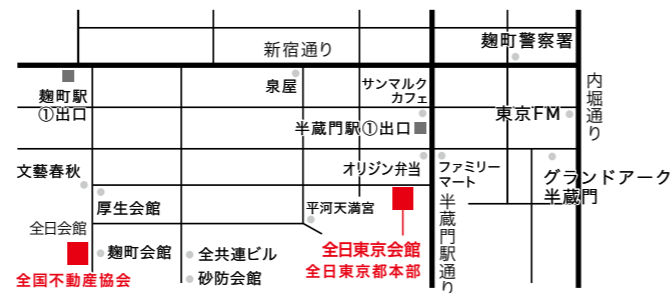
不動産東京 [Real Estate TOKYO] 2019年7月号

定価 500円 (本体価格 462円)
会員については会費に購読料が含まれています。第三種郵便物認可

発行所 公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部
公益社団法人 不動産保証協会 東京都本部
一般社団法人 全国不動産協会(TRA)

所在地 全日 〒102-0093 千代田区平河町1-8-13 全日東京会館
TEL. 03-3261-1010
TRA 〒102-0094 千代田区紀尾井町3-30 全日会館3階
TEL. 03-3222-3808

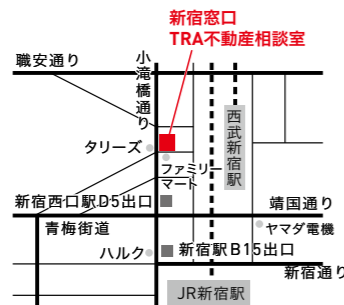
アクセス 地下鉄半蔵門線「半蔵門駅」1番出口 徒歩1分(全日東京会館)
地下鉄有楽町線「麹町駅」1番出口 徒歩5分(全日会館)



● 新宿窓口・TRA不動産相談室

所在地 〒160-0023
新宿区西新宿7-4-3 升本ビル1階・2階
新宿窓口 TEL. 03-5348-4541
相談室 TEL. 03-5338-0370

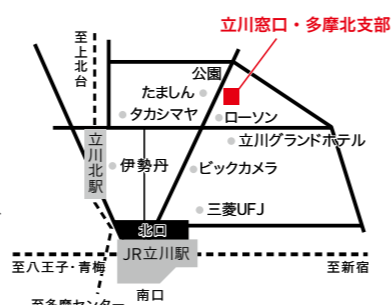
アクセス JR線「新宿駅」西口 徒歩6分
都営地下鉄大江戸線
「新宿西口駅」D5出口 徒歩2分
東京メトロ丸ノ内線
「新宿駅」B15出口 徒歩5分
西武新宿線「西武新宿駅」徒歩6分



● 立川窓口

所在地 〒190-0012
立川市曙町2-9-2
菊屋ビルディング2階
TEL. 042-528-0011

アクセス JR線
「立川駅」北口より徒歩4分
多摩都市モノレール線
「立川北駅」徒歩4分



Real Estate TOKYO



7

2019 No.186 July
Real Estate TOKYO

CONTENTS

- 03 | (公社) 不動産保証協会東京都本部
第46回定時総会を開催
- (公社) 全日本不動産協会東京都本部
第68回定時総会を開催
- (一社) 全国不動産協会
令和元年度 定時総会を開催
- 08 | **【追跡・東京大改造】**
日本初 水素エネルギーを共用部に取り入れる
—五輪後に向けた晴海のまちづくり—
- 10 | **【シリーズ・変革に向かう不動産流通業】**
IT重説の社会実験、10月にも実施
個人間売買での適用及び賃貸の電子書面化
- 12 | **【この人に聞く】**
どんな人にも役割があることを教えてくれる
ラグビーが見せる多様性は社会の縮図
大畑 大介 氏
- 14 | **【区市長が語るわがまち】**
第40回 江東区の巻
定住意向は9割超、水と緑に囲まれた水彩都市
山崎 孝明 区長
- 16 | 実務に活かす! 最新判決動向
川上 俊宏 川上法律事務所 弁護士
- 18 | 不動産テック入門講座
谷山 智彦 ビットリアルティ株式会社 取締役/株式会社野村総合研究所 上級研究員
- 19 | TRA 不動産相談室の事例から
井上雅弘 銀座誠和法律事務所 弁護士
- 20 | TRA だより
- 21 | 本部・支部 だより

COVER PHOTO

「深川八幡祭り」



(公社) 不動産保証協会東京都本部 第46回定時総会を開催

(公社) 全日本不動産協会東京都本部 第68回定時総会を開催

(一社) 全国不動産協会 令和元年度 定時総会を開催

5月24日、千代田区のグランドアーク半蔵門において、不動産保証協会東京都本部第46回定時総会、全日本不動産協会東京都本部第68回定時総会が開催されました。保証では多摩西地区(支部)・山本誠一郎氏が議長を、城南地区(支部)・宮内哲氏が副議長を、全日では宮内氏が議長、山本氏が副議長を務め、保証・全日それぞれ204名、227名の代議員が出席しました。

両総会では、平成30年度の事業活動・決算報告に関する件、令和元年度の事業活動計画・収支予算に関する件が報告された後、役員を選任、総本部役員候補者及び総本部代議員の選出が承認されました。

また、同日に開催された全日・保証東京都本部理事会において、中村裕昌氏(新宿支部長)が本部長に再任されました。中村氏は「2020年には確実に会員数は1万社を超える。TRAは全国組織となるので、日本全体で一体となって会員を支えていきたい」と抱負を語りました。

なお、全国不動産協会令和元年度定時総会には、291名(委任状含め)の会員が出席しました。豊島・文京支部の鎌田隆氏が議長を、世田谷支部の塩見敦氏が副議長を務め、決議と報告を行いました。

全国不動産協会会長についても同日に開催された理事会において、中村裕昌氏が再任されました。

*内容は主要部分を抜粋しました。

(公社)不動産保証協会東京都本部 定時総会

報告事項(1)

平成30年度 事業活動報告に関する件

第1 公益目的事業の実施

苦情申出件数は、前年度の78件に対し、今年度は66件であった。本年度は過年度受理分も含め、計37件について処理を終えた。弁済業務保証金から還付を受け得る債権として認証された件数と認証額は、6社8件(前年度6社16件)、1,677万6,000円(同1,553万7,380円)となった。求償業務においては、877万円(前年度405万1,900円)の回収実績があった。

手付金等保管事業については、51件の問い合わせがあり、うち3件の利用申請があった。一般保証業務は、2件の利用申請を承認した。

法定研修会は、地区(全日20支部、5地区協議会)単位の開催を含め、一般研修および新入会員を対象とした特別研修会を各会場において実施した。

第2 収益事業等の実施

当本部会館の一部を関連団体に賃貸し、賃料収益を得た。

第3 その他の活動の実施(広報・組織・総務等)

750社の入会があり、3月末の会員数は前年度比348社増の9,590社となった。従前より引き続き会員数は一貫して増加傾向にあり、平成21年4月1日から平成31年3月31日までの10年間で2,415社の純増となっている。会員増強策として、実施する各種事業においてラビーちゃんを活用するとともにNPO等が主催する外部イベントにおいてラビーちゃんを派遣し協会PRを図った。「ゆるきゃらグランプリ2018」にラビーちゃんをエントリーし、企業・その他部門で402体中5位に入賞するなどPRの成果を収めた。

報告事項(2)

平成30年度 決算報告に関する件

別表①のAを参照。

報告事項(3)

平成30年度 監査報告に関する件

業務処理は適正に実施されており、かつ出納業務等も適正に処理されていることが報告された。



中村裕昌本部長



原嶋和利理事長

報告事項(4)

令和元年度 事業活動計画に関する件

第1 公益目的事業の実施

重点事業は、法定研修会の実施及び消費者保護による「社会貢献」、2020年3月末までに正会員1万社を目指す「組織強化」、業法改正等を会員に周知し資質向上に努める「会員への普及啓発」の3項目を掲げる。

不動産取引に関する苦情申立は、取引相談委員会において迅速かつ公正に対応し、消費者保護に努める。

求償業務は、総本部と連携を図り、求償債権者に対する資産調査・情報収集等を行い、求償債務者の状況に応じて、効率的な求償債権の回収に努める。

法定研修会は、全会員対象の研修会を10月9日(水)に東京国際フォーラムで開催する。また、同研修会欠席者対象の研修会、地区(全日20支部、5地区協議会)実施研修会を開催する。新入会員研修会を3回開催する。

第2 収益事業等の実施

(公社)全日本不動産協会東京都本部と共同して当本部会館の一部を賃貸し、賃料収入を得る。

第3 その他の事業の実施

新規入会目標(本店)予定数は、主たる事務所680社、従たる事務所120ヶ所とし、入会手続にあたっては公正な入会審査を行い優良会員の加入促進に努める。

ホームページや広報誌の充実を図り、消費者及び会員向けサービス、コンテンツの充実を図る。また、主要な駅の内外およびインターネット上において、効果的な広告活動を行う。文書共有のためのクラウドサービス等を利用して、入会調査手続きをはじめとした業務プロセスを改善し、さらなる事務の効率化を図る。



議長・副議長を務めた、多摩西支部・山本誠一郎氏(左)と城南支部・宮内哲氏(全日では宮内氏が議長、山本氏が副議長)

報告事項(5)

令和元年度 収支予算に関する件

別表①のBを参照。

決議事項 第1号議案

東京都本部役員を選任に関する件 役員一覧参照(右表)

理事37名、監事5名が承認され、新理事で開催した理事会において、本部長に中村裕昌理事が再任された旨報告があり、また、同理事会にて学識経験理事1名・本部長推薦理事2名の選任については、学識経験理事に中村守宏氏、本部長推薦理事に西間木勝美氏(城南地区)、並びに重盛政幸氏(新宿地区)が推薦された旨報告があり承認された。

決議事項 第2号議案

総本部役員候補者の選出に関する件

理事会に一任することが承認された。

決議事項 第3号議案

総本部代議員120名の選出に関する件

提案された120名の総本部代議員が承認された。

別表① 公益社団法人 不動産保証協会東京都本部

㊦ 平成30年度決算報告に関する件 平成30年度収支決算収支状況概要表 平成30年4月1日から平成31年3月31日まで

| 科目 | 決算額(単位:円) |
|-------------|---------------|
| 経常収益 | 154,973,803 |
| 経常費用 | 218,298,247 |
| 評価損益等 | 0 |
| 当期経常増減額 | △63,324,444 |
| 当期一般正味財産増減額 | △63,378,941 |
| 一般正味財産期首残高 | 1,132,717,584 |
| 一般正味財産期末残高 | 1,069,338,643 |
| 正味財産期末残高 | 1,069,338,643 |

㊧ 令和元年度収支予算に関する件 令和元年度収支予算収支状況概要表 平成31年4月1日から令和2年3月31日まで

| 科目 | 予算額(単位:円) |
|-------------|---------------|
| 経常収益 | 152,788,000 |
| 経常費用 | 184,470,000 |
| 評価損益等 | 0 |
| 当期経常増減額 | △31,682,000 |
| 当期一般正味財産増減額 | △31,682,000 |
| 一般正味財産期首残高 | 1,109,068,263 |
| 一般正味財産期末残高 | 1,077,386,263 |
| 正味財産期末残高 | 1,077,386,263 |

役員一覧

理事

| | | | |
|--------|--------|--------|----------------|
| 丸岡 敬 | 千代田支部 | 小野 義光 | 渋谷支部 |
| 松崎 信義 | 千代田支部 | 本多 健幸 | 中野・杉並支部 |
| 和光 隆信 | 中央支部 | 井上 正人 | 中野・杉並支部 |
| 後藤 博幸 | 中央支部 | 萩原 武彦 | 豊島・文京支部 |
| 青山 和男 | 中央支部 | 内藤 淳 | 豊島・文京支部 |
| 風祭 富夫 | 城東第一支部 | 目黒 歳章 | 城北支部 |
| 矢作 憲一 | 江戸川支部 | 阿波 康則 | 練馬支部 |
| 竹林 香代 | 城東第二支部 | 及川 昇一 | 多摩北支部 |
| 石綿 昭 | 城東第二支部 | 石原 孝治 | 多摩中央支部 |
| 石原 弘 | 港支部 | 石川 康雄 | 多摩東支部 |
| 柳沢 弘美 | 港支部 | 原嶋 和利 | 多摩西支部 |
| 竹内 秀樹 | 港支部 | 河崎 浩三 | 多摩南支部 |
| 杉浦 公庸 | 港支部 | 田代 雅司 | 町田支部 |
| 大鎌 博 | 世田谷支部 | 西間木 勝美 | 城南支部 |
| 木ノ内 論 | 世田谷支部 | 重盛 政幸 | 新宿支部 |
| 松本 太加男 | 城南支部 | 中村 守宏 | (公社)全日・保証東京都本部 |
| 岩田 和也 | 城南支部 | | |
| 宮内 哲 | 城南支部 | | |
| 中村 裕昌 | 新宿支部 | | |
| 横山 武仁 | 新宿支部 | | |
| 本嶋 重夫 | 新宿支部 | | |
| 清水 修司 | 渋谷支部 | | |
| 浅見 保明 | 渋谷支部 | | |
| 上村 岩男 | 渋谷支部 | | |

監事

| | |
|--------|---------|
| 廣田 潔 | 第三地区協議会 |
| 山下 大七郎 | 第四地区協議会 |
| 谷合 ひろよ | 第五地区協議会 |
| 金田 賢太郎 | 会員外 |
| 大下 航 | 会員外 |



(公社)全日本不動産協会東京都本部

定時総会

報告事項(1)

平成30年度 事業活動報告に関する件

第1 公益目的事業の実施

適正かつ公正な不動産取引を推進する事業として、法令違反・あるいは違反する恐れがある業者に対する指導、行政や関連団体との協力による違反屋外広告物の調査・撤去活動、支部の指導担当者に対する研修を行った。また、地方公共団体等と連携し、「不動産取引における反社会的勢力の排除」、「不当差別の撤廃」、「居住支援事業」等、啓発活動に努めた。

不動産流通の円滑化推進事業では、総本部や関東流通センター等と連携し、ラビーネットやレインズ等の高度情報化システムの普及啓発を図るとともに、高度情報化ツールの活用方法に関する研修等を実施した。さらに、中古住宅流通活性化事業として、東京都との「東京都における空き家の有効活用、適正管理等の推進に関する協定」に基づき、空き家所有者等への意識啓発に努めた。

調査研究事業では、「人口減少社会における東京の都市づくり」をテーマとする調査研究を実施、有識者からのヒアリングや研究テーマ関連施設の視察を行った。

研修事業は、宅地建物取引士法定講習を25回開催し、3,418名（うち他道府県登録主任者290名）が受講した。宅地建物取引業者の従業者の資質向上と業務の適正な推進を目的とした「全日ステップアップトレーニング」を10回開催し、計1,313名に修了証書を交付した。不動産街頭無料相談では、42会場において1,292件の消費者等からの相談に応じた。

第2 収益事業等の実施

会員の利便及び親睦を図るため、配布品の提供、慶弔金の支給、交流会の開催等を実施した。

第3 その他の活動の実施（組織・総務・財務等）

新規入会手続を行うにあたり、常に公正な入会審査を行うとともに優良会員の加入促進に努めた。

広報誌「不動産東京」を年4回発行するとともに、ホームページの運営管理を行った。また、効率的な運営を図るため必要な業務を実施した。

報告事項(2)

平成30年度 決算報告に関する件

別表②のAを参照。

報告事項(3)

平成30年度 監査報告に関する件

業務処理は適正に実施されており、かつ出納業務等も適正に処理されていることが報告された。

報告事項(4)

令和元年度 事業活動計画に関する件

第1 公益目的事業の実施

法令等違反業者に対する指導や不動産の表示に関する公正競争規約の徹底など、適正かつ公正な不動産取引の推進に努める。

総本部や関東流通センター等と連携し、ラビーネットやレインズ

等の高度情報化システムについて、情報提供の充実及び普及啓発を図るとともに、IT重説及び全日版重説・契約書類ならびに一部改正宅建業法、全日版安心R住宅等に対応した研修を実施する。

全日ステップアップトレーニングについては、計10回、受講者数1,700名を計画しており、教育研修体制の更なる充実を図る。

一般消費者を対象とした街頭無料相談会などの相談事業のほか、会員などの宅地建物取引業者からの相談については、(一社)全国不動産協会「新宿不動産相談室」と連携して対応する。

社会貢献事業の一環として、社会全体で取り組むべき課題となっている子どもや子育て家庭に対する支援を図るため、小学生を対象とする社会科副教材の作成・配布などの事業を行う。

第2 収益事業等の実施

(公社)不動産保証協会東京都本部と共同し当本部会館の一部を賃貸し、賃料収益を得る。

第3 その他の活動の実施（組織・総務・広報等）

会員増強と財政基盤の安定に努める。(公社)不動産保証協会東京都本部及び(一社)全国不動産協会と連携し、東京都行政書士会との協力推進などの入会促進対策事業を行う。

報告事項(5)

令和元年度 収支予算に関する件

別表②のBを参照。

決議事項 第1号議案

東京都本部役員を選任に関する件 役員一覧参照(P.5)

理事37名、監事5名が承認され、新理事で開催した理事会において、本部長に中村裕昌理事が再任された旨報告があり、また、同理事会にて学識経験理事1名・本部長推薦理事2名の選任については、学識経験理事に中村守宏氏、本部長推薦理事に西間木勝美氏（城南支部）、並びに重盛政幸氏（新宿支部）が推薦された旨報告があり承認された。

決議事項 第2号議案

総本部役員候補者の選出に関する件

理事会に一任することが承認された。

決議事項 第3号議案

総本部代議員120名の選出に関する件

提案された120名の総本部代議員が承認された。

| 別表② 公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|------|-------------|------|-------------|-------|---|---------|--------------|-------------|--------------|------------|---------------|------------|---------------|----------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|------|-------------|------|-------------|-------|---|---------|--------------|-------------|--------------|------------|---------------|------------|---------------|----------|---------------|
| Ⓐ 平成30年度決算報告に関する件 平成30年度収支決算収支状況概要表 平成30年4月1日から平成31年3月31日まで | Ⓑ 令和元年度収支予算に関する件 令和元年度収支予算収支状況概要表 平成31年4月1日から令和2年3月31日まで | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><thead><tr><th>科 目</th><th>決算額(単位:円)</th></tr></thead><tbody><tr><td>経常収益</td><td>607,640,203</td></tr><tr><td>経常費用</td><td>659,706,285</td></tr><tr><td>評価損益等</td><td>0</td></tr><tr><td>当期経常増減額</td><td>△ 52,066,082</td></tr><tr><td>当期一般正味財産増減額</td><td>△ 52,120,579</td></tr><tr><td>一般正味財産期首残高</td><td>1,761,365,664</td></tr><tr><td>一般正味財産期末残高</td><td>1,709,245,085</td></tr><tr><td>正味財産期末残高</td><td>1,709,245,085</td></tr></tbody></table> | 科 目 | 決算額(単位:円) | 経常収益 | 607,640,203 | 経常費用 | 659,706,285 | 評価損益等 | 0 | 当期経常増減額 | △ 52,066,082 | 当期一般正味財産増減額 | △ 52,120,579 | 一般正味財産期首残高 | 1,761,365,664 | 一般正味財産期末残高 | 1,709,245,085 | 正味財産期末残高 | 1,709,245,085 | <table><thead><tr><th>科 目</th><th>予算額(単位:円)</th></tr></thead><tbody><tr><td>経常収益</td><td>570,474,000</td></tr><tr><td>経常費用</td><td>631,828,500</td></tr><tr><td>評価損益等</td><td>0</td></tr><tr><td>当期経常増減額</td><td>△ 61,354,500</td></tr><tr><td>当期一般正味財産増減額</td><td>△ 61,354,500</td></tr><tr><td>一般正味財産期首残高</td><td>1,687,571,663</td></tr><tr><td>一般正味財産期末残高</td><td>1,626,217,163</td></tr><tr><td>正味財産期末残高</td><td>1,626,217,163</td></tr></tbody></table> | 科 目 | 予算額(単位:円) | 経常収益 | 570,474,000 | 経常費用 | 631,828,500 | 評価損益等 | 0 | 当期経常増減額 | △ 61,354,500 | 当期一般正味財産増減額 | △ 61,354,500 | 一般正味財産期首残高 | 1,687,571,663 | 一般正味財産期末残高 | 1,626,217,163 | 正味財産期末残高 | 1,626,217,163 |
| 科 目 | 決算額(単位:円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 経常収益 | 607,640,203 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 経常費用 | 659,706,285 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 評価損益等 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 当期経常増減額 | △ 52,066,082 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 当期一般正味財産増減額 | △ 52,120,579 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 一般正味財産期首残高 | 1,761,365,664 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 一般正味財産期末残高 | 1,709,245,085 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 正味財産期末残高 | 1,709,245,085 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 科 目 | 予算額(単位:円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 経常収益 | 570,474,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 経常費用 | 631,828,500 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 評価損益等 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 当期経常増減額 | △ 61,354,500 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 当期一般正味財産増減額 | △ 61,354,500 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 一般正味財産期首残高 | 1,687,571,663 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 一般正味財産期末残高 | 1,626,217,163 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 正味財産期末残高 | 1,626,217,163 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

TRAI (一社)全国不動産協会

定時総会

報告事項(1)

平成30年度 事業報告に関する件

令和2年度の全国展開に先駆け、平成30年10月1日をもって「一般社団法人全国不動産協会」に名称を変更し、定款等諸規程や入会金等の見直しを行うとともに、全日本不動産協会及び不動産保証協会総本部の役員を対象に全国組織化に関する説明会を開催した。平成30年度も順調に会員数は増加し、平成30年度末の会員数は9,477社となった。

資格取得支援講座や不動産実務研修、経営者研修を実施したほか、会員の不動産取引を促進するため、宅地建物取引業法等の改正を反映させた改訂版「ポケット版不動産調査実務マニュアル」を制作し、会員に配布した。

TRA不動産相談室の相談件数は、会員及び会員以外（都民など）を合わせて計7,344件。全日ラビー少額短期保険株式会社は、支部及び全日地方本部の協力を得て事業展開に努めた結果、代理店登録数は1,459社、売上は当初計画比106%、前年度比158%を達成した。

報告事項(2)

平成30年度 決算報告に関する件

別表①のAを参照。

報告事項(3)

平成30年度 監査報告に関する件

業務処理は適正に実施されており、かつ出納業務も適正に処理されていることが報告された。

報告事項(4)

令和元年度 事業計画に関する件

全日本不動産協会東京都本部と連携し、会員支援に特化した事業運営を行う。不動産関連資格試験対策講座などの教育研修支援のほか、令和2年4月に施行される改正民法のうち不動産取引に特化した小冊子を制作し、会員に配布する。

TRA不動産相談室について、全日が運営する「全日不動産相談センター」と統合し、相談体制の充実及び効率化を図る。相談件数の増加に対応すべく相談体制の充実に取り組む。共済事業については、令和元年度より死亡共済金の年齢を「18歳～75歳」から「18歳～76歳」に引き上げ、死亡見舞金の対象年齢も「76歳以上」から「77歳以上」に変更する。次年度以降も死亡共済金の対象年齢の上限を1歳ずつ引き上げ、80歳までとする予定。

報告事項(5)

令和元年度 収支予算に関する件

別表①のBを参照。

決議事項 第1号議案

定款の改正に関する件

令和2年4月1日の全国組織化に向け全日の組織及び運営との整合性をとるため、定款を改正する。法人形態は従来通り一般社団法人・非営利型、主務官庁は東京都。全日は公益事業に特化し、TRAは会員支援・厚生事業を中心として共益事業・収益事業を行う。改正のポイントは、



中村裕昌会長

議長を務めた豊島・文京支部の

議長を務めた豊島・文京支部の

議員制を採用し、2年に1度代議員選挙を実施するが、全日の任期と合わせるため令和2年度も代議員選挙を実施し任期を1年とする。理事についても、本年度の理事の任期は1年とし、令和2年度は全国から理事候補を選出するため、令和元年度と令和2年度の2回改選し任期はそれぞれ1年とする。

全日・保証総本部が定める入会金及び会費（運営協力金除く）が、6月19日開催の両協会定時総会で減額することが承認されることを条件に、入会金及び会費（運営協力金除く）の額を以下に改正する。主たる事務所入会金 現行50,000円から75,000円、年会費 現行10,800円から15,000円に改正
従たる事務所入会金 現行25,000円から50,000円、年会費 現行3,000円から6,000円に改正
上記の通り提案がなされ、全会一致で承認された。

決議事項 第2号議案

役員を選任に関する件

理事26名、監事3名が承認され、新理事で開催した理事会において、会長に中村裕昌理事が再任された旨が報告された。

| 別表① 一般社団法人 全国不動産協会 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------|---------|-------------|---------|-------------|----------|------------|---------|---|---------|-----------|----------|-------------|--------|------------|----------|-------------|----------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|---------|-------------|---------|-------------|----------|--------------|---------|---|---------|-----------|----------|-------------|-------|-----------|----------|-------------|----------|-------------|
| Ⓐ 報告 第2号報告 平成30年度収支決算概要表 平成30年4月1日から平成31年3月31日まで | Ⓑ 報告 第5号報告 令和元年度収支予算概要表 平成31年4月1日から令和2年3月31日まで | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><thead><tr><th>科 目</th><th>決算額(単位:円)</th></tr></thead><tbody><tr><td>事業活動収入計</td><td>312,463,390</td></tr><tr><td>事業活動支出計</td><td>252,434,611</td></tr><tr><td>事業活動収支差額</td><td>60,028,779</td></tr><tr><td>投資活動収入計</td><td>0</td></tr><tr><td>投資活動支出計</td><td>4,121,752</td></tr><tr><td>投資活動収支差額</td><td>△ 4,121,752</td></tr><tr><td>当期収支差額</td><td>55,907,027</td></tr><tr><td>前期繰越収支差額</td><td>306,834,659</td></tr><tr><td>次期繰越収支差額</td><td>362,741,686</td></tr></tbody></table> | 科 目 | 決算額(単位:円) | 事業活動収入計 | 312,463,390 | 事業活動支出計 | 252,434,611 | 事業活動収支差額 | 60,028,779 | 投資活動収入計 | 0 | 投資活動支出計 | 4,121,752 | 投資活動収支差額 | △ 4,121,752 | 当期収支差額 | 55,907,027 | 前期繰越収支差額 | 306,834,659 | 次期繰越収支差額 | 362,741,686 | <table><thead><tr><th>科 目</th><th>予算額(単位:円)</th></tr></thead><tbody><tr><td>事業活動収入計</td><td>392,872,160</td></tr><tr><td>事業活動支出計</td><td>434,591,000</td></tr><tr><td>事業活動収支差額</td><td>△ 41,718,840</td></tr><tr><td>投資活動収入計</td><td>0</td></tr><tr><td>投資活動支出計</td><td>2,100,000</td></tr><tr><td>投資活動収支差額</td><td>△ 2,100,000</td></tr><tr><td>予備費支出</td><td>5,000,000</td></tr><tr><td>前期繰越収支差額</td><td>362,741,686</td></tr><tr><td>次期繰越収支差額</td><td>313,922,846</td></tr></tbody></table> | 科 目 | 予算額(単位:円) | 事業活動収入計 | 392,872,160 | 事業活動支出計 | 434,591,000 | 事業活動収支差額 | △ 41,718,840 | 投資活動収入計 | 0 | 投資活動支出計 | 2,100,000 | 投資活動収支差額 | △ 2,100,000 | 予備費支出 | 5,000,000 | 前期繰越収支差額 | 362,741,686 | 次期繰越収支差額 | 313,922,846 |
| 科 目 | 決算額(単位:円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 事業活動収入計 | 312,463,390 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 事業活動支出計 | 252,434,611 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 事業活動収支差額 | 60,028,779 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 投資活動収入計 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 投資活動支出計 | 4,121,752 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 投資活動収支差額 | △ 4,121,752 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 当期収支差額 | 55,907,027 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 前期繰越収支差額 | 306,834,659 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 次期繰越収支差額 | 362,741,686 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 科 目 | 予算額(単位:円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 事業活動収入計 | 392,872,160 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 事業活動支出計 | 434,591,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 事業活動収支差額 | △ 41,718,840 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 投資活動収入計 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 投資活動支出計 | 2,100,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 投資活動収支差額 | △ 2,100,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 予備費支出 | 5,000,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 前期繰越収支差額 | 362,741,686 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 次期繰越収支差額 | 313,922,846 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

役員一覧

| 理事 | | | | |
|--------|---------|-------|-------------|--|
| 丸岡 敬 | 千代田支部 | 目黒 歳章 | 城北支部 | |
| 和光 隆信 | 中央支部 | 阿波 康則 | 練馬支部 | |
| 後藤 博幸 | 中央支部 | 及川 昇一 | 多摩中央支部 | |
| 風祭 富夫 | 城東第一支部 | 石原 孝治 | 多摩東支部 | |
| 矢作 憲一 | 江戸川支部 | 石川 康雄 | 多摩西支部 | |
| 竹林 香代 | 城東第二支部 | 原嶋 和利 | 多摩南支部 | |
| 石原 弘 | 港支部 | 河崎 浩三 | 町田支部 | |
| 竹内 秀樹 | 港支部 | 田代 雅司 | (一社)全国不動産協会 | |
| 大鎌 博 | 世田谷支部 | 中村 守宏 | | |
| 松本 太加男 | 城南支部 | | | |
| 貝塚 克実 | 城南支部 | | | |
| 中村 裕昌 | 新宿支部 | | | |
| 本嶋 重夫 | 新宿支部 | | | |
| 清水 修司 | 渋谷支部 | | | |
| 浅見 保明 | 渋谷支部 | | | |
| 本多 健幸 | 中野・杉並支部 | | | |
| 荻原 武彦 | 豊島・文京支部 | | | |

| 監事 | | | | |
|--------|---------|--|--|--|
| 長尾 英俊 | 第四地区協議会 | | | |
| 島田 幸夫 | 第五地区協議会 | | | |
| 瀬戸口 久夫 | 第一地区協議会 | | | |

| 会計監査人 | |
|-------|--|
| 大下 航 | |

追跡・東京大改造

日本初 水素エネルギーを 共用部に取り入れる

—五輪後に向けた晴海のまちづくり—

来年7月に開催される東京オリンピック・パラリンピックでは、約2.6万人もの選手・コーチ・役員が晴海地区に整備される選手村を利用します。選手村には住戸数約3,800戸、1.8万ベッドが用意されます。また、交通インフラに乏しい晴海地区の現状を踏まえ、新たな公共交通機関も開設されます。さらに、次世代のエネルギーと目される水素インフラ設備も整備される予定です。次世代のまちづくりといえる晴海の再開発を見ていきます。

コンパクト五輪を実現する

2020年東京オリンピック・パラリンピックの選手村と宿舎は、中央区晴海4・5丁目整備中です。選手村の宿舎は、東京都を個人施行者とする「晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業」として特定建築者が開発している建物（のちにマンションとなる）を一時借用する形を取ります。東京五輪の組織委員会は、建物の躯体が年内に完成し次第、仮設の内装工事を行い、大会期間中に宿舎として提供します。

選手村宿舎は、敷地面積約44haに地上14階～地上18階建ての中高層の住宅棟21棟、戸数約3,800戸、ベッド数計1万8,000台という規模です。選手、コーチ、役員などは参加国合計で2.6万人に上りますが、各競技の日程が前後するため、ベッド数が不足することはなさそうです。

晴海に選手村を置くことは、東京が五輪開催都市として立候補する段階で決定していました。コンパクト五輪をコンセプトとする東京五輪にとって、都心から「距離的に近い」晴海の広大な空き地を活用することは当然です。ただし、埋め立ての人工島である中央区晴海は「時間距離では遠い」場所です。交通インフラ

が乏しいからです。晴海には、鉄道や地下鉄の駅がありません。地下鉄に乗るには隣の島（勝どきや月島、豊洲）に渡ることになります。しかし経路は数本の橋に限られるために、距離的には遠くない最寄りの勝どき駅でさき徒歩10分以上かかってしまいます。都心の新橋から晴海へのアクセスは自動車であれば12～13分程度ですが、バスや地下鉄では30～40分もかかります。神奈川県鶴見駅や千葉県船橋駅とあまり変わりません。この不便を解消するため、東京都は選手村開業に合わせて、BRTを整備します。BRTとは、乗客を増

やせる連結バスなどを専用道路や優先信号で走らせ、速達性を高め、通常の路線バスよりも高い輸送力を発揮させるものです。都は、停留所を減らしたBRTを築地市場の横を通る環状二号线沿いに開通させ、晴海から新橋までを約10分程度で結ぶ計画です。

日本初 水素をマンション共用部 に使うまち

東京都が晴海で行う意欲的な取り組みはBRTだけではありません。都

は、晴海の都営地で水素ステーションを整備（応募事業者が都営地を賃貸）します。水素ステーションとは、都市ガスなどを水蒸気改質するといった手法などで水素をつくりだし、ガソリンスタンドのように水素を水素電池自動車に補給する施設です。パイプラインを通じて、遠方の水素燃料電池に水素を供給することもできます。都は、晴海のBRTを水素電池バスとし、この水素ステーションを補給地点とする予定です。

また日本で初めての取り組みとして、選手村宿舎を改装した分譲マンションの共用部に、水素エネルギーを供給します。五輪開催後、水素ステーションから4つの建物街区を結ぶパイプラインを敷設し、各街区に水素燃料電池を設置します。各街区の水素燃料電池は、水素を使って電力と熱を発生させます。この電力と熱を分譲マンションの共用部に供給して照明・冷暖房などに充てます。マンション共用部に、水素燃料電池からの電力・熱を供給することは、世界でも先進的なケースとなりそうです。

水素燃料電池は、電力と熱の発生の際に、CO₂を発生させません。熱を利用することで、高いエネルギー効率も実現できます。都は、晴海をCO₂フリーのまち、水素エネルギーのまちとして整備し、環境先進都市として世界にPRしたい考えです。

フルフラット 環境配慮の 先進マンション

選手村の宿舎は、五輪開催後、分譲マンションとして引き渡すため、仮設の間仕切り壁やユニットバス、エアコンなどを撤去し、内装を施工します。選手村の宿泊室は、構造壁で区切られた1区画を仮設間仕切り壁などで3～4ベッドルームとリビン



▲HARUMI FLAGの全体像。敷地には在来の樹木を植え、生態系に配慮する。右上に水素ステーションを整備予定（出典：三井不動産）
▶HARUMI FLAGの1/150サイズの大型模型



グ（DKなし）にするというイメージです。

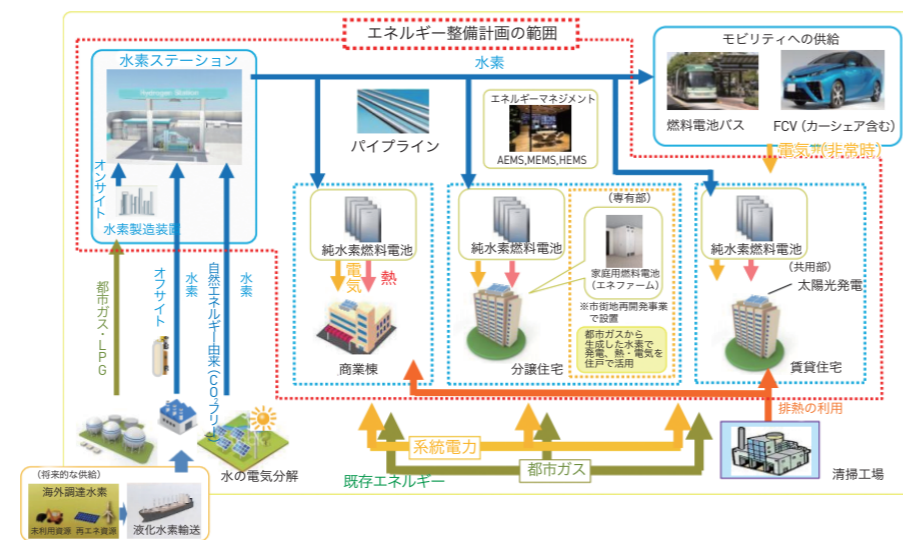
選手村宿舎室の特徴は、フラット床と、幅広の廊下に伴うワイドスパンです。オリンピック選手だけでなく、車椅子競技などパラリンピック選手も使うため、段差をなくし、車椅子でも室内を動けるようにしなければなりません。このため、部屋によっては壁と壁のスパンを幅約8.5mや約10.8mと広くしています。車椅子が動きやすいよう、玄関周りを広々とさせたのも特色です。

選手村宿舎から内装を一から施工した新築マンションは、マンション名「HARUMI FLAG」として、7月頃から順次販売を開始します。分譲戸数は全4,145戸、選手村宿舎として使われた中層建物の21棟のうち17棟と、五輪後に建設するタワーマンシ

ョン2棟を分譲します。分譲にならない宿舎の残り4棟は賃貸住宅として供給します。HARUMI FLAGの特色は、「広さ」と「高さ」、そして環境配慮です。もともとのスパンが広いことを生かして、都心部物件としては希少な4LDKを約540戸供給します。また、100㎡以上も約310戸に上ります。階高は3.17mとタワーマンション並みに高くなっているため、この階高の高さを生かして天井高2.5m以上を実現しています。選手村宿舎のフルフラット床も生かします。

環境配慮として、太陽光発電システムを設置し、各住戸に蓄電池を備えます。また、ガスで熱と電気をつくりだすエネファームも設置します。エネファームだけでも、住戸当たりCO₂排出量を年間約1トンも削減できるといいます。

エネルギー整備計画の全体像



数棟構成の街区ごとに水素ステーションパイプラインと水素燃料電池を設置。水素燃料電池で発生した電力と熱を、選手村の宿舎の共用部に供給する予定（出典：東京都都市整備局）

IT重説の社会実験、10月にも実施 個人間売買での適用及び賃貸の電子書面化

国土交通省は、個人を含む売買取引の際のIT重説や、賃貸取引での電子書面交付を検討するために社会実験を実施します。IT技術によりパソコンやタブレット、テレビ電話などの画面を通じて対面と同様に重要事項説明を行うIT重説は、賃貸取引や法人間売買での実績を踏まえ、個人を含む売買取引での効果を検証することになりました。賃貸取引の電子書面の交付については、契約に関する書面を電子化し、インターネットなどの通信回線を通じて交付するペーパーレス化を検証します。いずれも事業者登録手続きなどを経て、10月にも開始する予定です。

個人売買の社会実験で、IT重説の効果を広く検証

不動産の売買や賃貸取引に当たっては、契約前に重要事項説明書を顧客に交付して、宅地建物取引士が顧客と対面・口頭で内容を説明する必要があるほか、書面への宅建士の記名・押印、宅建士の免許の提示などが法律で規定されています。ただ、対面式では進学や単身赴任などで生じる遠隔地での取引が難しいほか、移動へのコストや手続きに必要な時間の確保などの課題もあり、IT重説の実施や、書面交付の電子化が検討されてきました。

賃貸取引でのIT重説に関しては社会実験を経て2017年から本格的に運用され、2018年度末までに3万7,000件実施されてきました。売買取引のIT重説は、法人間売買の社会実験を昨年度から始めたところ3件の実施となっています。国交省では、法人間売買が専門家同士の取引で直接交渉する機会も多いため、あえてITを活用して重説を実施する場面が少なかったことなどが理由とみていますが、現状では説明の明確さやトラブル発生の可能性を十分に検証できないとみて、社会実験を継続する考えです。

ただ、賃貸取引でトラブルもなく運用されていることを踏まえ、個人を含めた売買取引でも社会実験を実施することとしました。法人間売買よりも活用への要望は高いとみられることから、IT重説の安全性や説明のわかりやすさなどについてより広く検証する機会としていきます。

書面の事前送付や説明にかかる時間を通知

実施に当たり、国交省はガイドラインを作成して留意点などを説明していきます。ガイドラインでは、IT重説の実施前と実施中、実施後のそれぞれの段階での留意点や、個人を含む取引で注意すべき点などを紹介します。実施前の留意点としては、事前に重要事項説明に必要な書面を送付することや、ITを使える環境にあるのか確認することなどを挙げています。特に個人を含む取引では、顧客が専門知識を持たないケースもあるため、説明資料が増えることが予想されます。ガイドラインでは、説明する箇所に印をつけたり付せんを貼るなどの配慮をし、顧客の理解を助けたり説明をスムーズにするように求めています。

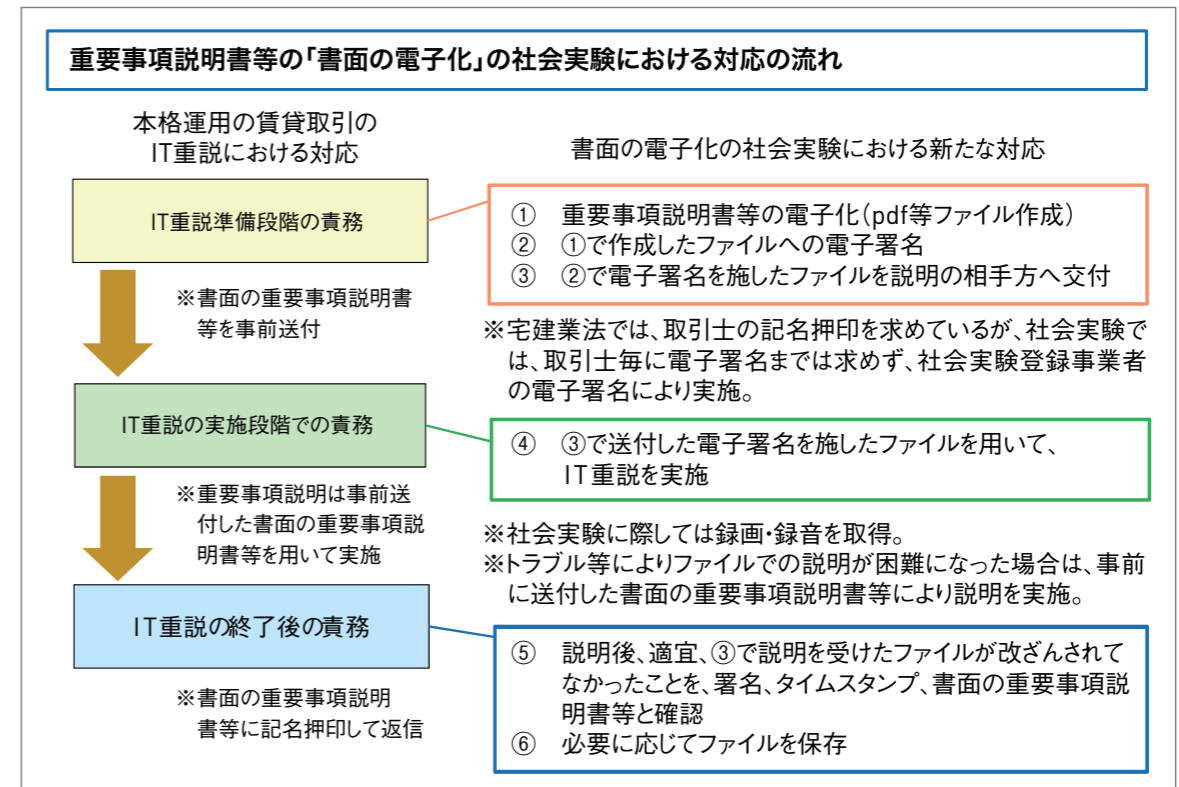
IT重説実施中の留意点については、説明時間が長くなるケースも想定されることから、前もって説明時間がどの程度かかりそうかお知らせすることを挙げています。また、説明途中での相手の疲労感や機器のトラブルなどに応じ、紙による説明に切り替えるなど柔軟な対応を求めるように記載しました。さらに、通信障害などのトラブルへの備えや事後検証を行う観点から、説明の録音・録画も求めています。実施後については、情報管理の徹底や月ごとの実施件数、トラブル事例の報告を要請しています。

社会実験の実施により、トラブル発生の可能性を探るだけでなく、IT重説をどういったケースで選択するのかなども検証する予定です。実施期間は1年間を予定しています。また、IT重説の実施直後と契約後3カ月後の2回にわたり、使い勝手などについて調査する予定です。

電子書面の交付で、リスクやトラブルを回避できるか検証

一方、賃貸取引での電子書面の交付は、実施前にあらかじめ重要

書面の電子交付に関する流れ



出典：国土交通省

事項説明書などの書面を電子データのファイルにし、インターネットなどの通信回線を通じて顧客に交付・説明できるか検証するものです。法律に規定されている重要事項説明書への宅建士の記名・押印は、社会実験を行う事業者の電子署名を入れたものにし、作業を簡易化して検証します。宅建士ごとの電子署名は求めませんが、法律の規定に従うため、インターネットなどでの通信による交付だけでなく、宅建士が記名・押印した書面も別途交付することになっています。

対象とする物件に制限は設けません。重要事項説明はIT重説により実施します。3カ月かけて実験を行います。

社会実験を実施する流れとしては、まず重要事項説明書などをPDFなどのファイルにし、そのファイルに電子署名を施した上で説明する顧客に交付します。電子

メールでの送信かサーバーからのダウンロードでファイルを交付できるようにし、交付したファイルを用いてIT重説を実施します。説明後はファイルの改ざんがなかったことを電子署名や事前に送付している書面などにより確認を取ります。

インターネットを介してペーパーレス化した契約ができれば、何度も同じことを複数の書面に書く必要がなくなるなど手間が省け、入居者の利便性向上につながるだけでなく、不動産業者の業務効率化や郵送料などのコスト削減も期待されます。ただ、これまでは書面を交わす中で契約を結んできた商慣行がある中で、電子的手法でやり取りを行うことで思わぬリスクが顕在化するかもしれません。社会実験では、書面のやり取りで行ってきたリスクやトラブルに関する説明を、電子交付でも適切にできるか確認し、その結果をその

後の検討に生かしていく考えです。国としても既存の規制にとらわれずに新技術を実証できる「規制のサンドボックス制度」を実施しており、実施に当たってはこの制度も使いながらデータの収集と迅速な実証につなげます。

実際に書面を電子化する場合には宅建業法の改正が必要になります。国交省は社会実験の結果を検証する中で、どう対応していくべきか検討していく予定です。

個人を含む売買取引のIT重説、賃貸での電子書面の交付は、いずれも8月には社会実験に参加する事業者を登録するための手続きに入る見込みです。9月に事業者向けの説明会を開いて留意点や事業の趣旨などを周知し、10月からの実施に備えます。両事業への参加を希望する事業者を想定し、同時期での登録作業ができるようにします。

どんな人にも役割があることを教えてくれる ラグビーが見せる多様性は社会の縮図

ラグビーワールドカップ2019日本大会が9月20日から日本国内12会場で開幕します。今大会はアジアでの初開催という記念すべき大会です。これから日本中が盛り上がるW杯日本大会の楽しみ方を元ラグビー日本代表の大畑大介さんに伺いました。大畑さんの住まいに対するこだわりや不動産業者のあり方についてもご意見を聞きました。

ラグビーは自分を 投影しながら見てもいい

W杯はこれまではラグビーが盛んな地域で開催されてきましたが、今回の日本大会は初のアジアでの開催になります。身近なものに当てはめるとイメージしやすいと思います。「4年に一度開催されるお祭りがあって、アジアで初めて日本で開かれる。それも日本国内12会場で行われる」ということですね。お祭りは見るだけ

でも楽しめますが、屋台のベビーカステラを食べてみたり、射的を試してみたりして、少し足を踏み入れると面白さが変わってくるし、思い出が深まりますよね。4年に一度、そしてもう二度と日本には回ってこないかもしれないお祭りだと思えば、参加してみても損はないかと思っただけだと思います。そんな感覚で興味を持ってもらえたらうれしいです。

ラグビーは格闘技と球技の要素があって、ポジションによって選手の役割が違いますし、チームによって

も戦い方が異なります。多様性があるのがラグビーという競技の特徴なので、どんな視点を持っている方でも見てもらうと心に留まるポイントがあると思います。

試合の中で一度もボールに触れない選手がいたりします。でもそういった選手がいるからこそチームが成り立つ。ボールには触れないけど土台でしっかり体を張ってボールを運んでいく人、ゲームをうまくマネジメントする人がいて、そして僕がやっていたような最後に点を決める人がいる。そう考えてみるとラグビーは社会の縮図でもあり、どんな人にも役割があることを教えてくれます。個人よりも組織が際立つ競技なのです。皆さんの所属する組織でも同じようなことはありませんか。ご自身の姿を投影できるのもラグビーの面白さです。

家族の形態が変わったタイミングで
住み替え
ずっと同じエリアに
住んでいるんですよ



大畑 大介 氏 Daisuke Ohata

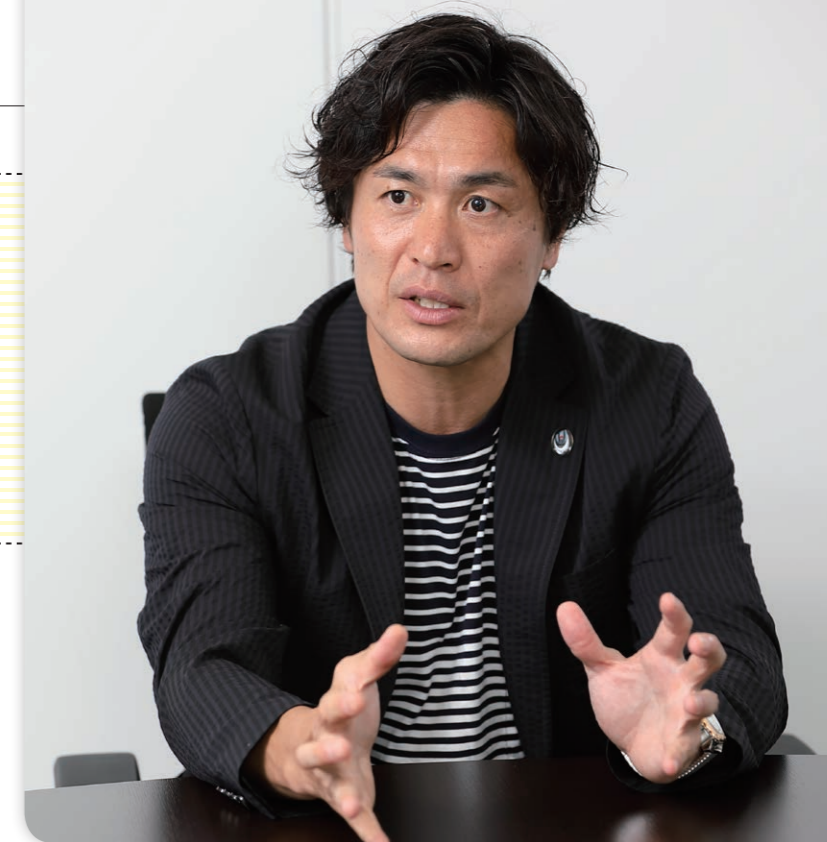
1975年大阪生まれ。大学時代に日本代表として活躍後、98年に神戸製鋼入社。2001年にはオーストラリアのノーザンサバーブ・クラブでプレーし、03年にはフランス・モンフェランに入団。03～04年シーズンからは神戸製鋼コベルコスティーラーズとプロ契約。その後日本代表キャプテンを務めるなどラグビー日本代表を牽引し、ワールドカップに2度の出場を果たす。ラグビーワールドカップ2019日本大会アンバサダーを務める。

なりたい理想像もラグビーの中にあったりします。キック攻めが巧みな選手がいたり、緑の下の力持ちがいたり、自分ももしそのポジションだったら何ができるだろうと考えてみても楽しいかもしれません。自分なりのポイントで観戦してもらえたらと思います。

開幕戦は重要な試合

前回の2015年大会に日本が強豪国の南アフリカチームに勝利しました。日本チームのレベルはその頃よりも上がっていて、僕は過去最高だと思います。しかしその分、対戦国にも分析されています。今回は開催国でもありますから、前回大会以上のものを残したいという選手たちの気合は十分です。しかしどれ一つとして簡単なゲームはない。

そういった意味でも開幕戦である日本とロシアの試合は重要だと思います。それですべてが決まると言っている。選手たちが求めているのはベスト8、予選突破です。開幕戦がどういった戦いになるのかによって大会全体の盛り上がりが変わってくると思います。しっかりと日本チームの目指すべき形を出して、皆さんの気持ちをぐっと乗せていけるような試合を見せてほしいですね。



街のコミュニティに こだわった暮らし

現在はマンションを購入して住んでいます。セキュリティがしっかりしているという点で「嫁さんジャッジ」の結果、マンションという選択をしました。僕は仕事での移動が多いので、駅の近くの利便性が高い、フラットな場所に住んでいます。

結婚してからこれまで海外ではオーストラリアとフランス、日本では3軒、合計5回の住み替えをしました。日本国内では家族の形態が変わったタイミングで住み替えてきましたが、ずっと同じエリアに住んでいるんですよ。住み替えても生活圏は変えない。ご近所さんもそのままの関係で、街のコミュニティにこだわって暮らしてきました。

家の中で気に入っている場所は、僕の場合はお風呂ですね。リラックスして、次の日に何をするか考えるのがお風呂の中なので、現役の選手時代から大事にしてきた時間です。僕は家族の中でお風呂掃除担当なので、掃除のしやすさがお風呂選びのポイントです。

細やかな心遣いの不動産業者 と長く付き合いたい

今まで出会った不動産業者さんは、親身になって家を探してくれて、取引が終わってからも情報をくれたりもしました。取引が終わって「じゃあ、おしまい」という関係は、僕はさみしいと思います。家族の状況をお話したご縁で、長い付き合いができれば、「またあの人のところでお世話になってみようか」と思える。「この人、こんなとこまで聞いてくれていたんや」という不動産業者さんの細やかな心遣いに触れるとうれしくなります。

嫁さんのコミュニティってすごいですよ。口コミで「あの不動産業者さんは良かった」となると、みんなその業者さんに家を探してもらって住み替えしていたりしますから。情報が氾濫している世の中ですが、口コミの威力は半端じゃないと思います。街の中の横のつながりはこれからも大事にしていきたいですね。



区市長が語る

わがまち

江東区 山崎 孝明 区長

定住意向は9割超、 水と緑に囲まれた水彩都市

Interview

江東区の特徴や魅力について 教えてください

江東区は東京都の南東部に位置し、親水公園などに代表される豊かな水と緑に囲まれた「水彩都市」で、江戸時代からの歴史や文化、下町情緒と昭和レトロな雰囲気も色濃く残る心温かなまちです。一方で、臨海部では、昨年、豊洲市場も開場しましたが、開発が著しく、マンションも多く建設されており、人口が急増、今後も大きく発展を続けていく近代的で新しいまちでもあります。現在、人口は52万人で、ずっと住みたいと思う区民の割合を示す「定住意向」は9割以上でとても高いです。また、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会では10会場で20

の競技が本区で実施されるため、日本のみならず、世界中から注目されるまちとなると期待しています。

江東区の目指すまちづくりは

子育てや教育環境の整備、高齢者、障害者を支える施策の充実、区民の生命を守る防災対策など、スピード感を持って様々な施策を推進していますが、今年度は今後10年の江東区政の道筋を描く、「新長期計画」の策定を行う年です。当面は臨海部を中心に引き続き人口増加が見込まれていますが、今後の人口構造を踏まえた地域コミュニティの形成や新たな区民ニーズに対応できるような全

区的な公共施設の整備などに取り組んでいく必要があります。また、オリンピック・パラリンピック終了後、ハード・ソフト両面におけるレガシーの活用などによって本区の実現に繋げていきたいと考えています。

若洲公園の官民連携事業 について教えてください

若洲公園は、開園後約30年が経過し、老朽化及び劣化が進み、施設整備が課題となっています。区の財政負担を軽減しつつ、施設の更新や民間の創意工夫による公園の魅力向上を図るため、平成29年都市公園法の改正により、新たに創設された、公募設置管理制度（Park-PFI）の導入を検討しています。

この制度は、民間収益事業を実施する「公募対象公園施設」と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる「特定公園施設」等の整備・改修等を一体的に行う者を公募により選定する制度です。この制度を活用し、事業者により整備管理運営することで、民間活力や優れたアイデアを取り入れ、効率的な維持管理を実施するとともに、新たな機能の導入や既存機能のバリューアップなど、魅力ある公園の実現を目指します。



「豊洲市場」と豊洲ふ頭を周遊することができる「豊洲ぐるり公園」



「水かけ祭り」で知られる「深川八幡祭り（雷岡八幡宮例大祭）」

洪水ハザードマップの改定と 高潮ハザードマップの 新規作成の経緯について 教えてください

洪水のほか、内水、高潮による想定を超える浸水被害が全国規模で多発したため、平成27年に水防法の一部改正がありました。これを受けて国土交通省は、平成28年に荒川の想定最大規模の洪水浸水想定区域図を、東京都は平成30年に東京湾の想定最大規模の高潮浸水想定区域図をそれぞれ公表しました。

一方で、平成28年に、東京都東部低地帯に位置する江東5区からなる広域避難推進協議会が発足し、平成30年には自治体を越えた広域避難を提唱した、江東5区大規模水害広域避難計画及び大規模水害ハザードマップを公表しました。これらの浸水想定区域図や避難計画をもとに、今年度は本区の洪水ハザードマップの改定と高潮ハザードマップの作成を行います。

オリンピックに向けてどのように 気運を高めているのでしょうか

区内ではオリンピックは10会場で12競技、パラリンピックは7会場で8競技と多くの競技が実施されます。

そこで、東京2020大会の区内開催競技の体験や、トップアスリートによるパフォーマンスを身近に感じることができる「KOTOスポーツキャラバンto東京2020」を実施しています。

他にも、“おもてなし”や“大会気運の醸成”につながる区独自ボランティア「江東サポーターズ」の募集を今年4月から開始しました。気運醸成イベントの運営補助など、誰でも参加しやすい活動を計画しています。多くの区民の方々が大会に少しでも関係することで、区全体で東京2020大会を盛り上げていきます。

老朽建築物除却助成の取組みと 空き家問題への対策について 教えてください

本区は、地震で倒壊しない、延焼しないまちづくりのため、住宅の耐震化を進めています。昭和56年以前に建築された耐震性が不足する木造住宅については、助成率1/2かつ50万円を上限として、平成25年度より老朽建築物除却助成を行ってきました。更なる耐震化のため、本年度からは対象用途を戸建、併用住宅、共同住宅、長屋とし、所有者の居住が不要といった要件の拡充を実施した

ところ です。

平成25年の住宅総数に占める空き家の割合は7.85%と、23区中一番低い数値でした。しかしこれに安心せず、空き家の実態調査や所有者への維持保全指導、要件を満たすものには老朽建築物除却助成の活用など、今後も状況を把握し対応していく考えです。

江東区のまちづくりにおいて 全日本不動産協会はどのような 役割を果たせるでしょうか

平成23年9月に23区初の「居住支援協議会」を設立しましたが、不動産団体の視点から貴重なご意見を伺い連携を図るため、貴団体には設立当初からご参加いただき、現在まで居住支援にご尽力いただいております。感謝申し上げます。

また、改正住宅セーフティーネット法により、住宅確保要配慮者の居住安定の確保が求められるなか、高齢者等の賃貸住宅探しをお手伝いする「お部屋探しサポート」にもご協力いただき、本区の住宅政策には必要なパートナーとなっています。江東区がいつまでも住み続けたいまちとなるため、不動産を扱う専門知識を有する貴団体と本区との連携強化が今後も不可欠であると考えております。

-
- レトロさと近代的な雰囲気をあわせ持つまち**

山崎 孝明 Takaaki Yamazaki

1943年江東区生まれ。1967年早稲田大学第一商学部卒業。1983年江東区議会議員初当選（2期連続）。1991年東京都議会議員初当選（5期連続）。2007年江東区長初当選（現在4期目）。2014年東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会参加就任。2019年5月特別区長会会長就任。座右の銘「初心忘れるべからず」。趣味はゴルフ・読書。



実務に活かす!



最新判決動向

裁判所の判決が、皆さんの実務に大きな影響を及ぼすことは少なくありません。そこで、最近言い渡された判決を題材に、皆さんが知っておくべきことをできる限りわかりやすく解説していきたいと思います。

vol.33

売買契約の目的物の瑕疵の有無は、 どうやって判断するか

—シェアハウスとして賃貸されている建物をシェアハウスとして使用するためにそのままの状態で購入した場合、
瑕疵の有無はどうやって判断すべきか

はじめに

今回、皆さんに紹介するのは、現にいわゆるシェアハウスとして賃貸されていた建物をそのままの状態で購入したXが、同建物にはシェアハウスとして多数の瑕疵が存在するなど主張して、Yに対し、売主の瑕疵担保責任を追及した東京地裁平成29年1月12日判決です。

本件事案において、Xは、本件建物をいわゆるシェアハウスとして使用するための仕様・構造等を備えている建物として購入したものの、本件建物はYがもとも一般住宅（二世帯住宅）であったものをシェアハウスとして賃貸するにあたって改造・変更を加えたものであったことから、シェアハウスとしての本来の仕様・構造と比較して価値を減ずるような欠陥があるとして、瑕疵担保責任を追及しました。

これに対してYは、いわゆるシェアハウスについては、従前、明確な

規制はなく、平成25年9月に通知等により、初めて国土交通省がシェアハウスについて建築基準法上の「寄宿舎」として取り扱うこととしたところ、本件売買契約は、平成22年3月25日付けで締結したものであり、本件建物の種類は契約上も登記上も「居宅」であること、また、XとYは本件売買契約締結の際、それぞれが現況平面図を作成して相互にチェックし合うなどして、Xに対して十分な説明をしているから、「隠れたる」瑕疵はないなどと反論しました。

売買契約の目的物に瑕疵があるか否かの判断基準

売買契約の目的物に瑕疵があるか否かの判断基準について、裁判所は、「売買契約の目的物に瑕疵があるか否かは当該売買契約において予定されていた品質・性能に照らして判断すべきであり、売買契約の当事者に

おいて目的物がどのような品質・性能を有するものとして予定されていたかについては、売買契約締結当時の取引観念等を斟酌して判断すべきである」と判示しました。

判決は、概要、「一般にシェアハウスとは、戸建などの居宅を複数人で賃借し、個室以外のリビング、キッチン、風呂などを共同で使用するものをいうが、そのような形態が広まるにつれ、賃料を安くすることなどを目的として、事業者が戸建住宅やマンションの一住戸を一定のプライバシーが確保された独立した空間に区切るなどした上で、入居者の募集を行い複数の者を居住させる事業が普及しはじめた。これに対応して、国土交通省がシェアハウスについて平成25年9月になって初めて建築基準法2条2号所定の特殊建築物としての『寄宿舎』に該当する旨の見解を公表し、これにより、多くの人々が利用し又は危険が予想されるなどの用途上の特殊性に基づく防火、避難、衛生等の面での建築基準法上の

規制が及ぶことになった。

以上からすれば、本件売買契約当時においては、シェアハウスに対する公法的規制は及んでおらず、その当時に一般的な居宅とは異なる特殊な建築物であるという取引観念はなかったということが出来る。また、本件売買契約に特有な事情をみても、本件では、昭和48年8月8日に建てられた二世帯住宅であった建物が、シェアハウス仕様に改築されたものであり、現在は満室であることの説明を受けたり、本件建物の間取図に違法増築部分や実建物線を書き込んだものの交付を受けたり、本件建物の外回りや本件建物の中のリビング、浴室、2つの部屋、屋上等を案内されたうえで、現況有姿で購入している。

そうすると、本件売買契約において予定されていた売買契約の目的物たる本件建物は、一般的な居宅であるもののその時点でシェアハウス仕様の一部改築され、複数人に賃貸されているものだとみることができ、本件売買契約において本件不動産は以上のような目的物として予定されていたことができる。

したがって、本件売買契約の目的物である本件建物に瑕疵があるか否かは、上記目的物と予定されていたことを前提として、目的物が有すべき通常の品質・性能に照らして瑕疵があるか否かを判断することになる。また、瑕疵が隠れたものであるというためには、取引をする上で要求される普通の注意を用いても発見されな

いものであること、すなわち、買主が瑕疵を知らず、かつ、知らないことにつき過失のないことを要するというべきである」旨、判示したのです。

本件建物に瑕疵があったか

Xは、点検口が各居室にしかないことを指摘して、購入時のままでは、配線、配管確認のために天井裏に上がる場合には、入居者の承諾を得なければならず、瑕疵があると主張しました。しかし、判決は、本件建物内に点検口があるのであれば、一般的な居宅として使用することができないとはいえない、Xの主張は、シェアハウスは一般的な居宅とは異なる特殊な賃貸共同住宅であり、本件売買契約においてはそのような目的物として予定されていたというに等しく失当であるとして、その主張を排斥しました。

次に、Xは、本件建物の2階のバルコニーであると主張するコの字型の部分に手すりがないことが瑕疵であると主張しました。これに対して判決は、そもそもコの字型の部分の幅も狭く、人が出入りすることが予定された構造になっているとはいえない、Xも本件売買契約締結時に上記部分に手すりがないことを認識していたことが認められるなどとして、手すりがないことをもって瑕疵があるということではできないとしました。

その他、Xは、サッシ、隔壁、ドアなどについても、瑕疵があると主張しましたが、裁判所は、本件不動産が現にシェアハウスとして転貸されていたことや、本件売買契約当時はまだシェアハウスが建築基準法等の規制を受けていなかったことなどを理由に、本件売買契約において予定されていた目的物としての本件不動産が有すべき通常の用途に使用することができないような瑕疵があるということではできないとしました。

この判決から学ぶこと

来年4月に施行予定の民法改正では、瑕疵担保責任から契約不適合責任に変わることになりますが、売買契約の当事者において目的物がどのような品質・性能を有するものとして予定されていたかが重要なことになりは変わりはありません。後のトラブルを避けるためにも、すりあわせを必ずしておいてください。

川上法律事務所 弁護士
川上 俊宏 先生
Toshihiro KAWAKAMI

東京都職員を経て弁護士に。平成10年に川上法律事務所を開設。不動産関係を中心に幅広く訴訟を手がける。全日東京都本部では、宅地建物取引士講習センターにて宅建業法及び宅地建物取引士の使命と役割の講師を、取引相談委員会にて20年間にわたり顧問を務めている。その他公職多数。

不動産テック入門講座

CHAPTER 2 → 「海外の先進事例を見てみよう」

ビットリアルティ株式会社 取締役／株式会社野村総合研究所 上級研究員

谷山 智彦 (たにやま ともひこ)

2004年に株式会社野村総合研究所に入社後、主に不動産・インフラ等のオルタナティブ資産に関する調査研究及びデータサイエンス業務に従事。2017年11月よりビットリアルティ株式会社の取締役役に就任し、不動産テック事業を推進。また、国土審議会土地政策分科会企画部会専門委員、内閣府「都市再生の推進に係る有識者ボード」委員等の他、早稲田大学大学院経営管理研究科（ビジネススクール）等で非常勤講師を務める。

前回の講座では、不動産テックとは従来のデジタル化の延長線上にはない概念であり、不動産に関わる取引・市場、評価・情報、そして管理・制御の3つの領域において、日進月歩で進化するテクノロジーを活用して革新的なサービスを展開する動きであることを紹介しました。今回は、日本における近未来の不動産流通業の姿を考える上で参考となる、海外の不動産テック先進事例について見ていきたいと思います。

◎不動産テックの老舗：Zillow

2006年、米国シアトルにてオンライン不動産データベース企業Zillow（ジロー）が設立されました。このZillowは、米国の不動産テック業界を先導してきた存在とも言え、最も著名な先進事例として紹介されることが多い企業です。

日本で言えばSUUMOやLIFULL HOME'Sのような不動産の物件情報を掲載するリスティングサイトの最大手ですが、Zillowのユニークユーザー数*は月間平均で約1.81億人（2019年第1四半期）。全米の総世帯数が約1.28億世帯（2018年）ですから、言い換えれば、ほぼ全ての世帯が毎月1回は見ているサービスということになります。

このZillowを一躍有名にさせ、そこまで数多くのユーザーを抱えるまでの確固たる地位を築ききっかけとなったのが、Zestimate（ゼスティメイト）と呼ばれるサービスです。このZestimateは、ビッグデータと人工知能を活用し、

*ウェブサイトの訪問者数やアプリの利用者数。同じウェブサイト／ページを同じ人が何度も訪問した場合も、1ユーザーとしてカウントされる。

住宅の価格及び賃料の現在の推定値、過去の推移、そして今までの売買履歴などを、無料で幅広く公開しています。これは売出し中の物件だけではなく、全米で1.1億戸以上の住宅を対象にしており、大きな注目と批判を浴びました。今まではわざわざ不動産エージェントに聞かないと分からなかった自宅の時価が、Zillowのホームページを見れば毎月分かるようになったのです。

そして、このZillowと同様のリスティングサービスや価格査定サービスを展開しつつ、自ら不動産仲介の領域まで手掛けるRedfinや、デジタル仲介とも言えるビジネスを展開するCompassなど、海外の不動産流通業界はテクノロジーを活用したサービス開発競争が激化しているのです。

◎買取市場を席巻するiBuyer

Zillowが提供するZestimateは、あくまで勝手に住宅価格を推定するだけのサービスですが、最近では、その推定された価格で住宅を瞬時に購入し、転売するプレイヤーが急成長しています。まさに人工知能を活用した買取再販業者ですが、これをインスタント・バイヤー、通称iBuyer（アイバイヤー）と呼びます。

2014年にサンフランシスコで創業したOpendoorが代表格であり、自宅の売却を希望する顧客がウェブサイト上で見積もりを依頼すると、ビッグデータと人工知能から買取価格が提示され、最短数日で現金化することができます。価格査定のアルゴリズムを活かし、急いで自宅を現金化しなければならないニーズを上手く捉えた「テック版の買

取再販業者」とも言えるOpendoorは、2018年にはソフトバンクから4億ドルの出資を受けるまで成長しています。

ただし、これらのiBuyerと従来の買取再販業者との大きな違いは、そのスピードを支える重要なテクノロジーとなる価格査定アルゴリズムですが、実は全ての地域に対応している訳ではありません。例えばOpendoorが最初に進出したのはアリゾナ州フェニックスであり、近年、中価格帯の住宅が大量に供給されたエリアです。築浅の均質な戸建住宅が大量に存在しているエリアであれば、価格を説明する特殊な属性が少ないため、ビッグデータと人工知能に基づいて査定しても、人間の査定とそれほど大きな誤差が生じないからでしょう。当然ですが、人工知能と言っても万能ではないのです。

そして、このiBuyerビジネスには、先述したZillowもRedfinも参入を表明しており、ビッグデータと人工知能を用いた不動産流通ビジネスの最先端とも言える様相を呈しています。

◎先進事例は日本でも通用する？

今回は米国の事例のみを紹介しましたが、欧州やアジアにおいても先進的な不動産ビジネスを展開するプレイヤーが数多く存在します。しかし、不動産テックに限らず、テクノロジーを用いた先進的な海外事例はとても参考になるものの、実はそのまま日本に適用するのは難しい場合が多いのです。

まず、人工知能の教師データとなる不動産関連データの状況が日米では大きく違います。また、そもそも日本と米国の不動産取引形態にも大きな違いがあり、単に米国の先進事例を輸入するだけでは、日本版の不動産テックは作れません。しかし、これら海外先進事例から読み取れるテクノロジーの活用方法やビジネスモデルの考え方などは、日本への示唆に富むものではないでしょうか。

今回の講座では、不動産テックを支える先端テクノロジーのなかでも、海外の不動産流通業界での活用が進んでいるビッグデータと人工知能について、その不動産ビジネスへの応用可能性と課題について紹介してみたいと思います。

Real Estate Consultation

[第23回]

TRA不動産相談室の事例から

TRA不動産相談室に寄せられる相談のなかから、会員の皆様の業務に役立つ事例を選び、ご紹介していきます。解説は、相談室で対面式相談を担当されている、銀座誠和法律事務所の井上雅弘弁護士です。

事例概要

持分売買が

詐害行為取消しの対象となるか

今回は、不動産持分の売買と詐害行為に関するご相談です。

相談者のお客様は、担保権の負担ない更地の持分2分の1を保有しています。この土地は、元々はお客様の父親が所有していましたが、相続によってお客様とその兄の2人で2分の1ずつ持分を相続したものです。

今回、お客様は、兄から持分全部を買い取りたいと考え、相談者に仲介を依頼しました。ところが、兄は1つの金融機関に対して約5,000万円の借金があり、当該土地の持分以外に見るべき資産は保有していません。当該土地の固定資産評価額は約3,000万円、時価は約7,000万円です。固定資産評価額を基準とし、1,500万円で兄から持分全部を買い取る方向に進めようと思うが、詐害行為とならないか、とのご相談です。

相談員の回答

詐害行為取消しを請求されるリスクはあるが、工夫次第で軽減できる

ご質問のケースでは、相談者も気にしているとおり、詐害行為取消しが問題となり得ます。詐害行為取消しとは、「債権者は、債務者が債権者を害することを知ってした法律行為の取消しを裁判所に請求することができる」とする制度です（民法424条1項）。すなわち、お客様と兄の持分売買が、債権者である金融機関を害する行為である場合、売買契約は債権者から取消しを請求される可能性があります。詐害行為に該当するかどうかの判断は、簡単に言えば、債務者が無資力の状態における、債権者の債権回収を困難にさせる行為か否かです。

本件では、兄の資産は当該土地の時価を単純に持分で割っても約3,500万円、負債は約5,000万円です。したがって、債務超過であり、無資力と言えます。

また、不動産の売却は、相当価格の売買であれば債務者の財産全体としては減少しませんが、不動産を現

金に換えると財産隠しが容易になるため、相当価格の売買であっても一般に詐害行為に該当するとされています（最高裁昭和33年7月10日判決等）。もっとも、相当な価格での売却で、かつ、債務者が売却代金を有用の資にあてた場合は詐害行為にならないとされています（大審院大正13年4月25日判決等）。

ご質問のケースでは、持分のため流通性の観点から単純に土地全体の時価の2分の1が相当価格とは言い難いですが、固定資産評価額の半額では詐害行為に該当する可能性が高いと思われます。少なくとも、時価ベースで半額かそれに近い価格とした方が安全です。また、事前に債権者である金融機関と協議し、可能であれば売買価格について了承を得ておき、代金は全部又は大半をお客様から直接金融機関に対して支払うこととすれば、問題とされる可能性を低下させることができます。詐害行為取消しは債権者が訴訟で行使すべき権利ですので、仮に客観的に詐害行為に該当する行為であっても、債権者が権利行使しなければ問題となりません。

TRA不動産相談室では、不動産取引に精通した弁護士と経験豊富な相談員による相談が無料でご利用できます。会員の皆様の不動産取引業務のサポートとしてご活用ください。

相談日時

- ①電話相談 [月・木曜日] 10:00~12:00 / 13:00~16:00 [火・水・金曜日] 13:00~16:00
- ②弁護士相談 (要事前予約) [奇数週 火曜日] 13:00~16:00 [偶数週 火・木曜日] 13:00~16:00
- ③税務相談 (要事前予約) [第2水曜日] 13:00~16:00

※①~③とも土日祝日、年末年始、お盆期間、GW期間中はお休みです。

電話番号: 03 (5338) 0370 (相談室専用電話) FAX番号: 03 (5338) 0371

所在地: 東京都新宿区西新宿7-4-3 升本ビル2階



井上雅弘 先生

(いのうえ まさひろ)

銀座誠和法律事務所 弁護士

2003年3月、早稲田大学法学部卒。05年10月、司法試験合格。07年9月、銀座誠和法律事務所入所。役職等: 千葉県警察学校講師(民法)、社会福祉法人監事、経営革新等支援機関等。日本不動産学会正会員。第一東京弁護士会所属。

TRA

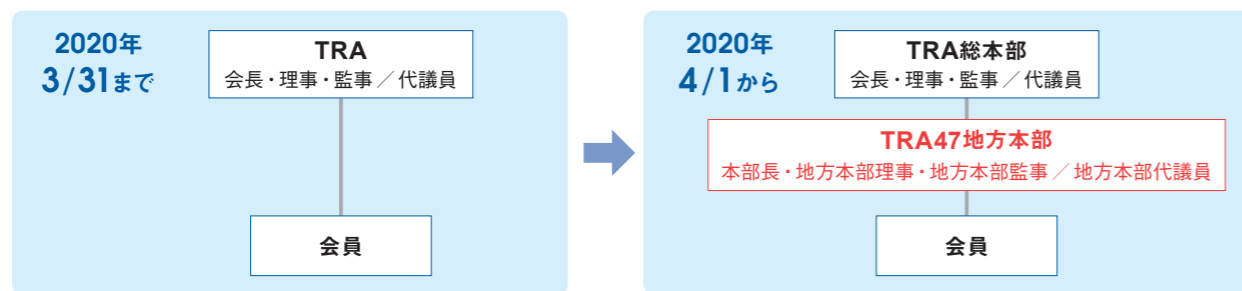
TRAの全国組織化に関するご案内

TRAは、これまで全日東京都本部の会員の業務支援及び会員サービスの充実を図るために活動してきましたが、今後は全国の全日会員を対象に事業を展開するため、令和2年4月1日より全国組織となり、東京都本部だけでなく全国の全日会員の団

体として会員業務支援を担っていくことになります。特集ページでも触れていますが、令和元年度定時総会では全国組織化に向け定款の改正も承認されました。新定款で定められた組織などについて以下のとおりご案内します。

① 組織

総本部を東京都に、地方本部を47都道府県に置きます。東京にも「東京都本部」を置くことになります。



② 理事・監事

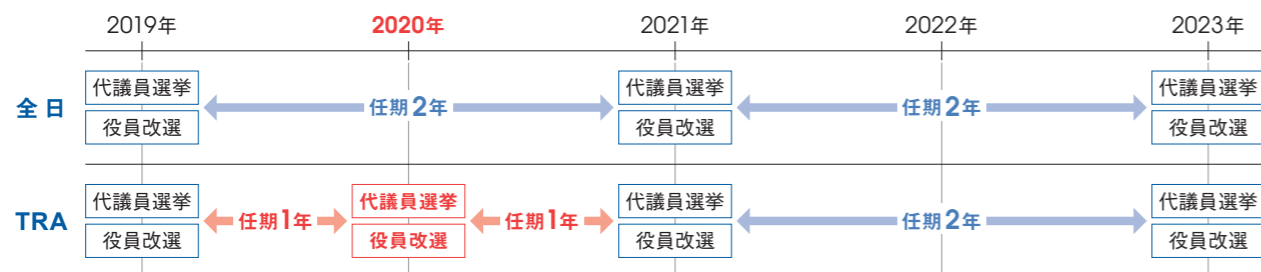
総本部の役員は全国の会員から選出します。地方本部にあたる「東京都本部」の役員は、これまでどおり東京都本部の会員から選出します。

③ 代議員

総本部の代議員は全国から選出します。地方本部にあたる「東京都本部」の地方本部代議員は、これまでどおり東京都本部の会員から選出します。

④ 任期

令和元年度定時総会において新役員が選任され、支部定時総会において代議員が選出されました。例年であれば任期は2年ですが、全国組織化に伴い、令和2年に改めて役員等を選出し、さらに、全日と役員等の任期をあわせるため、令和3年にも同様の選出手続きを行います。このようにTRAは3年度続けて役員等の選出手続きを行うことになります。



⑤ 入会金・年会費

入会金及び会費（運営協力金除く）を増額しますが、これに伴い全日本不動産協会及び不動産保証協会の入会金及び会費を減額しますので、会員皆様が全日グループに支払う会費の総額は今までと変わりません。なお、改定後の会費は令和2年度より適用されます。

支部

城東第二・練馬支部 「住宅確保支援事業」に関する協定を締結

城東第二支部は、平成31年4月1日に墨田区と「すみだすまい安心ネットワーク事業に係る包括連携に関する協定」を締結しました。本協定は配慮を必要とされる方へ民間賃貸住宅の居住支援に関する課題の解決を図ることを目的としています。

練馬支部は、令和元年5月30日に練馬区と「練馬区住まい確保支援事業に関する協定」を締結しました。本協定は、住宅の確保に配慮が必要な方の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進することを目的としています。練馬支部としましては、練馬区との連携を図り、今後もこのような事業に積極的に協力してまいります。

支部

城東第一支部 「足立区・全日・全宅合同研修会」を開催

城東第一支部は、令和元年6月6日に「足立区・全日・全宅合同研修会」を開催いたしました。当日は「法令改正の概要説明・老朽家屋問題への取り組み・空き家活用の取り組み・防災に関する各種保証制度・警視庁からの情報提供」をテーマとし、全日会員が92名、全宅会員が119名参加しました。全日・全宅の今後の発展につながる、大変有意義な研修会になりました。



風祭富夫支部長



東京芸術センター21階天空劇場にて

本部

講習センターより法定講習会に関するお知らせ

取引士講習センターでは、月1、2回程「全日東京会館」にて取引士証（旧：取引主任者証）の交付・更新に必要な法定講習会を実施しております。当センターでの受講を希望される方は東京都本部HPをご確認の上、事前の受講申し込みをお願い致します。尚、東京都からの有効期限満了の通知はございませんので士証を確認の上、お早めにお申込下さい。（有効期限の6ヶ月前よりご受講いただけます。）

「全日 東京 法定講習」で検索するか、右のQRコードからアクセスして下さい。



講習会の実施日及びリアルタイムの空席状況は（公社）全日本不動産協会東京都本部HPよりご確認ください。

支部

街頭無料相談会実施中!!

当 協会では不動産に関する相談ならどなたでも利用できる無料相談会を実施しております。日程は都本部のHPでも公開しておりますのでご確認の上、ご参加お待ちしております。

多摩南支部 5月11日、イオンモール多摩平の森にて



町田支部 5月19日、ぼっぼ町田にて



左：田代支部長 右：石阪町田市長

練馬支部 5月28日、練馬区光が丘区民センター2階



10月1日は全日本不動産協会

全国一斉 不動産 無料相談会

10/1 開催

不動産に関する法律・税金・建築・空き家等のお悩みに 弁護士・税理士等の専門家が無料でお答えします!

※天候等により中止となる場合がございます。



もっと、みんなに、あんしん。

東京都本部では都内各会場にて同時開催を予定しております。詳細は後日、東京都本部HP等でお知らせいたします。

主催：公益社団法人 全日本不動産協会 〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館

Q 全日不動産 検索 https://www.zennichi.or.jp/



編集後記

広報委員長 後藤 博幸

巻頭の総会記事にもありますように、2年毎の改選を経て東京都本部長に新宿支部の中村本部長が、そして全国では多摩西支部の原嶋理事長がそれぞれ理事会の満場一致で再選されました。近年、全日が続けてきた安定成長と組織改革をリードしてきた強固な体制が、新しい令和の時代へ継続されました。東京都本部の各委員会も新体制のもと、業界の発展のため当協会の発展のため、新たな気持ちで張り切ってスタートしています。私たち広報委員会も新たに4名の委員が加わりパワーアップしました。大きな変革期にある不動

産業に必要かつ有益な情報を発信してまいりますので、よろしくお願い致します。連載第2回目の「不動産テック入門講座」でZillow(ジロー)社とOpendoor(オープンドア)社の例を取り上げました。Zestimate(ゼスティメイト)とiBuyer(アイバイヤー)の機能では、ビックデータとAI(人工知能)を組み合わせ、人が介在しない取引が高速で成立する世界が始まっている。そんな米国の現状が近い将来、中小事業者の新たな敵となり脅威となる日を予感させます。来たるべきAIとの戦いに備えて何をすべきか。今できる最善策を講じて準備してまいりましょう。

編集 公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部 広報委員会 一般社団法人 全国不動産協会 広報事業部会 石川康雄、風祭富夫、後藤博幸、武田良広、沼田文子、横塚誠、北出光子、後藤優美、松永久和