

全日会員の皆様におすすめていたします!! 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 **45~55%**

※テナント用  
手数料 **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。



### 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  
相続人不存在時は大家さんからの直接請求も可能!!
- 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!!

### 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

## 不動産東京 [Real Estate TOKYO] 2022年 秋号 (196号)

定価 500円 (本体価格 454円)  
会員については会費に購読料が含まれています。

### 発行所

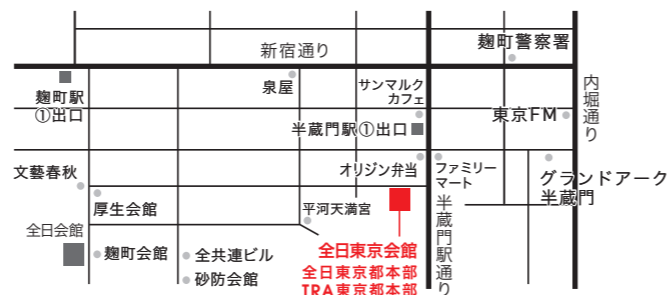
公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部  
公益社団法人 不動産保証協会 東京都本部  
一般社団法人 全国不動産協会 東京都本部 (TRA)

### 所在地 (全日・TRA)

〒102-0093 千代田区平河町1-8-13 全日東京会館  
TEL. 03-3261-1010

### 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)



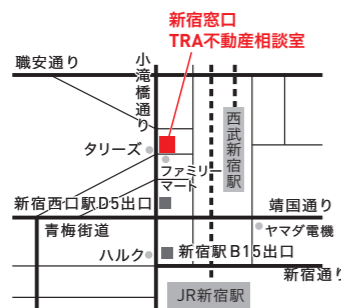
### ● 新宿窓口・TRA不動産相談室

#### 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



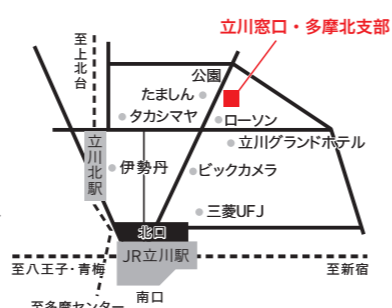
### ● 立川窓口

#### 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



編集協力 株式会社不動産経済研究所



TRA

## 全日創立 70 周年 保証創立 50 周年 記念式典

追跡・東京大改造

新宿駅西口再開発



# 東京不動産

No.196  
2022  
AUTUMN

- 03 | 全日東京都本部70周年・保証東京都本部50周年  
創立記念式典  
記念講演会（法定研修会）
- 06 | **[追跡・東京大改造]**  
歩けるまちへ  
風景ごと変わる新宿駅西口
- 08 | **[シリーズ・変革に向かう不動産流通業]**  
不動産 ID の普及へ  
使い方ガイドラインを策定
- 10 | **[区市長が語るわがまち]**  
第49回 稲城市の巻  
定住率の高い世代交代できる  
持続可能なまちを目指す  
高橋 勝浩 市長
- 12 | **[知っておきたい世界の“住まい文化”]**  
Chapter.5  
ハンガリー 編
- 14 | 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
- 16 | 東京都からのお知らせ
- 18 | 本部・支部・TRA だより

COVER PHOTO

全日東京都本部 70 周年・保証東京都本部 50 周年  
創立記念式典・記念講演会（法定研修会）



10月19日に創設70周年を迎えた全日本不動産協会東京都本部ならびに50周年を迎えた不動産保証協会東京都本部は去る9月12日、東京国際フォーラムにて創立記念式典および記念講演会（法定研修会）を開催いたしました。当日は集合形式で4,220名、ライブ配信で2,433名の会員のみなさまにご参加いただきました。本誌ではその模様をダイジェストで掲載いたします。

## 全日東京都本部70周年・保証東京都本部50周年

# 創立記念式典 記念講演会 （法定研修会）

日時

令和4年9月12日（月）

記念式典 13:00～13:35

記念講演会 13:40～16:00

場所

東京国際フォーラム ホールA

プログラム

創立記念式典

国歌斉唱

開会の辞 風祭富夫 副本部長

本部長式辞 石川康雄 本部長

理事長挨拶 秋山始 理事長

来賓祝辞 石井浩郎 国土交通副大臣

小池百合子 東京都知事

三宅茂樹 東京都議会議長

感謝状授与 小池百合子 東京都知事・石川康雄 本部長

表彰状贈呈 秋山始 理事長・石川康雄 本部長

閉会の辞 清水修司 副本部長

### 記念講演会（法定研修会）

委員長挨拶 後藤 博幸 教育研修委員長

**研修1** 東京都の不動産行政の動向及び宅地建物取引における人権の尊重・個人情報保護について

東京都住宅政策本部 民間住宅部 不動産課長 山崎 美樹子 氏

**研修2** 夢持ち続け日々精進

株式会社A and Live 代表取締役 高田 明 氏

**研修3** 売主別売買契約書の契約条項の違いについて

（一財）不動産適正取引推進機構 調査研究部 上席研究員 中戸 康文 氏

閉会挨拶 白鳥 宏司 教育研修副委員長



本部長式辞 石川康雄本部長



開会の辞 風祭富夫副本部長



理事長挨拶 秋山治理理事長



来賓祝辞 石井浩郎国土交通大臣



来賓祝辞 小池百合子東京都知事



来賓祝辞 三宅茂樹東京都議会議長

石川康雄本部長は式辞で、ご来賓の方々への出席に感謝の意を述べるとともに、不動産取引の電子契約や免許申請等のオンライン化等DX時代対応に向けた会員への業務支援環境の提供および、東京都の推進する「カーボンハーフ」「ゼロエミッション東京」実現に向け研修の実施や各種告知で会員への浸透を図ることで協力していきたいと述べました。

また、記念式典の来賓として、石井浩郎・国土交通副大臣、小池百合子・東京都知事など7名にご参加いただき、石井副大臣と小池都知事、三宅東京都議会議長から次のような

祝辞をいただきました。

石井国土交通副大臣「経済生活を支える住まいの場、働く場を提供する重要な産業で、コロナ禍からの経済回復と好循環の実現に向け一層大きな役割を果たすことが期待されます。日本の中心である東京が活力を取り戻すためには東京の不動産専門家であるみなさんの力が欠かせません。引き続きのご尽力を賜りたいと存じます」

小池都知事「宅地建物取引業を通じて都民生活の向上に常にご尽力いただき感謝を申し上げます。現在東京都はサステナブル都市としての発

展に向け『HTT：電力をH減らす・T創る・T溜める』のキャンペーンを推進しています。不動産取引の際、消費者のみなさまに省エネ・再エネ住宅の普及のためのメッセージを発信していただくなど、ぜひご協力をお願いします」

三宅東京都議会議長「地域に密着しながら不動産取引の安全と公正を確保し都民の豊かな住生活の実現と業界の健全な発展に向けたこれまでの取り組みに敬意を表します。住宅ニーズの多様化等、不動産取引に携わるみなさまへの期待は高くその役割はさらに重要になっています。今後ともみなさまの豊富な経験と知識で不動産の適正な取引の推進と業界の更なる発展を祈念します」

祝辞に続いて、小池都知事より全日本不動産協会東京都本部への感謝

状授与が行われました。また、協会の発展に尽力した東京都本部会員への表彰状贈呈では、受賞者を代表して、谷合ひろよ氏が秋山理事長より理事長表彰を授与され、石原弘氏および加戸豊則氏が石川本部長より本部長表彰と本部長感謝状を授与されました。



秋山治理理事長より受賞者を代表して谷合ひろよ氏が理事長表彰状を贈呈



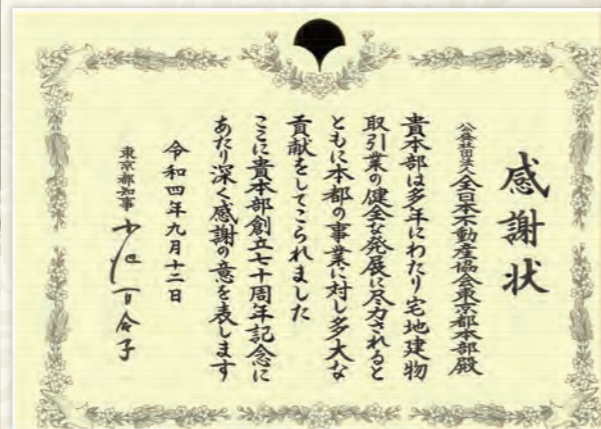
石川康雄本部長より受賞者を代表して石原弘氏へ本部長表彰状を贈呈



石川康雄本部長より受賞者を代表して加戸豊則氏へ本部長感謝状を贈呈



閉会の辞 清水修司副本部長



小池都知事より全日本不動産協会東京都本部への感謝状授与

休憩をはさんで行われた記念講演会（法定研修会）では、研修1として、東京都住宅政策本部民間住宅部不動産課長の山崎美樹子氏より「東京都の不動産行政の動向及び宅地建物取引における人権の尊重・個人情報保護について」、研修2として、株式会社ジャパネットたかた創業者で現在は株式会社A and Live代表取締役の高田明氏より「夢持ち続け日々精進」、研修3では（一財）不動産適正取引推進機構調査研究部上席研究員の中戸康文氏より「売主

別売買契約書の契約条項の違いについて」というテーマでそれぞれご講演いただきました。

13時に開始した記念式典および記念講演会は16時過ぎ、盛会のうちに終了しました。



講師 高田明氏



講師 中戸康文氏

# 歩けるまちへ 風景ごと変わる 新宿駅西口



## 小田急・京王に向けて 写真を撮る人たち

新宿西口の地上出口を外に出ると、青空が開けています。バスターミナルの向こう側の建っていたスバルビルや明治安田生命ビルが解体され、新しいビル工事のための基礎工事のさなかだからです。新宿西口の右手の歩道橋から新宿駅に向けてスマートフォンをかざす人がちらほら。長雨の東京の晴れ間をぬって写真を撮りに来たのでしょうか。

新宿西口は、2018年に東京都と新宿



東京都の新宿西口の区画整理事業のイメージ

区が策定した「新宿の拠点 再整備方針」に沿った開発が行われています。同整備方針は、新宿駅を「新宿グランドターミナル」とするため、駅と駅前広場、駅ビル等を一体的に再編整備し、国際交流拠点の形成や、周辺地域との交流や歩行者の回遊性の向上に資することを目指しています。

同整備方針に沿って、東京都は新宿西口で区画整理事業を進めています。JR、東京メトロ、小田急、京王新宿駅や西口広場、東口広場、そしてスバルビル跡地を含めた約10haを施行区域とし、バスターミナル周辺の歩行者空間の拡幅、新宿駅の線路を跨ぐ東西デッキの架設、新宿駅

新宿西口では、駅前広場を歩行者優先空間につくりかえる東京都による区画整理事業に加えて、企業による複数の大規模再開発も進行中です。西口のバスターミナルを囲む大半のビルが建て替え中、もしくはこれから建て替わが始まります。とりわけ大きな再開発は、およそ60年ぶりとなる小田急百貨店新宿店と京王百貨店の建て替えです。駅前に建っていたスバルビルや明治安田生命ビルも建て替えに向けた建物の解体が終わっており、視界が開けています。日本一の乗降客数を誇る新宿駅西口、いわゆる新宿西口のまちづくりを見ていきます。

地下駐車場への新たな出入口の整備などを行います。全体の完成は2035年度の前年度です。10年以上掛かることとなります。それよりも早く、同整備方針に沿って明治安田生命ビルが2025年に竣工する予定です。「(仮称) 明治安田生命新宿ビル」は、地上23階、高さ約126m、延床面積約9.7万㎡の超高層ビルです。新宿西口の新宿エルタワーを一回り大きくしたビルになります。すっきりした格子状のファサードは、新宿西口から西新宿への玄関口にふさわしい装いです。同ビルの特色は、①国際交流拠点の形成に資するハイグレードオフィスと新宿西口の回遊性向上に貢



新宿西口の将来イメージ 車路よりも歩行者空間を重視する

献する商業機能②持続可能な社会に貢献する再生可能エネルギーや地域冷暖房の活用、高い建物環境性能による大幅な二酸化炭素の排出削減③低層部2階に設置した地域イベントだけでなく災害時の帰宅困難者受入れ機能を持つにも活用できるホール、子育て支援施設の設置などです。

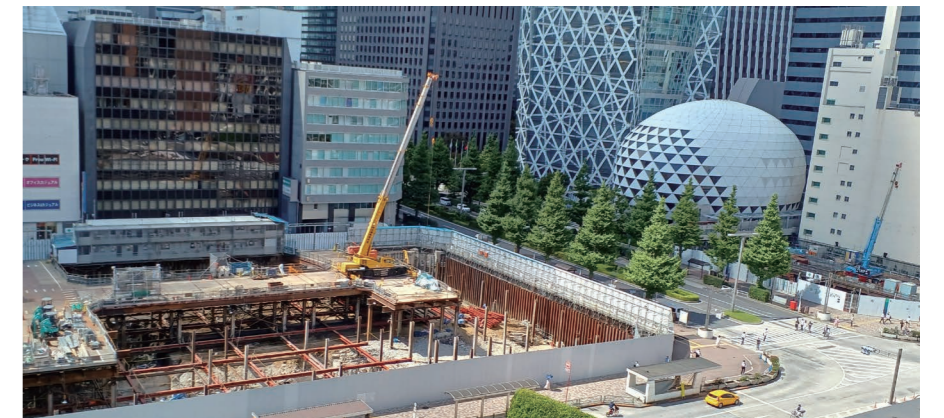
## 回遊性向上に大きく貢献する 小田急・京王の駅ビル再開発

新宿西口における再開発の両巨頭は、小田急百貨店本館・新宿店の建て替えと、京王百貨店新宿店・ルミネ新宿ルミネ1の建て替えとなります。小田急百貨店本館・新宿店は10月初頭でハルクに移転し、現在の建物は解体工事に入ります。新しい建物は2029年度の竣工予定で、地上48階、高さ約260m、延床面積約28万㎡の超高層複合ビルへと生まれ変わります。小田急電鉄と東京地下鉄、そして東急不動産が参画して手掛ける新しいビルは、高層部にハイグレードなオフィス機能、中低層部には新たな顧客体験を提供する商業機能を備える計画です。特色は、①オフィス機能と商業機能の中間フロアには新宿の特性を生かして来街者と企業等の交流を促すビジネス創発機能を導入すること②低層部にはビジネス創発の情報や新宿をはじめとした小田急沿線、東京メトロ沿線等の情報を発信する機能を設けること、です。これにより、新宿駅を新宿グランドターミナルにするという再整備方針の実現に貢献するとしています。

隣接する京王百貨店新宿店、JR東日本の駅ビルのルミネ、そしてJR東日本の本社ビルに隣接するビル群も一体的に再開発を行います。京王電鉄とJR東日本が手掛ける一連の再開発は、京王百貨店新宿店とルミネが「北街区」、甲州街道を挟んだ向かい側のビル群が「南街区」にな



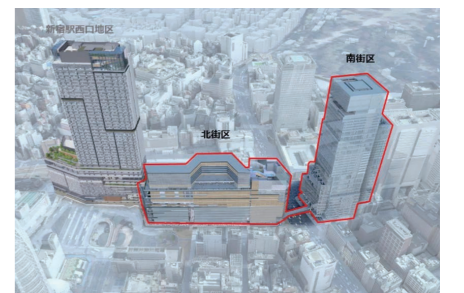
大きく生まれ変わる新宿西口、小田急百貨店新宿店（左側）と京王百貨店新宿店



建て替え工事中の明治安田生命ビル（左側）とスバルビル跡地

ります。先に竣工するのは南街区の予定で、2028年度には地上37階、高さ約225m、延床面積約15万㎡、オフィスやホテル、店舗などからなる超高層複合ビルが完成します。北街区の竣工は、さらに10年後の2040年代で、建物は地上19階、高さ約110m、延床面積約14万㎡の店舗、ホテルからなる高層複合ビルの予定です。甲州街道の上空には両街区を結ぶデッキも設ける予定です。一連の再開発の特色は、①重層的な歩行者ネットワークや地下・地上・デッキ階をつなぐ視認性の高い縦動線②観光コンテンツ創出、観光情報発信・体験機能及び宿泊機能の導入③災害時の防災対応力強化④省エネ技術の積極的な導入による環境負荷の低減等です。

新しい小田急百貨店と京王電鉄・JR東日本のビルの間には、東京都の区画整理事業の一環として新宿駅を東西に跨ぐ歩行者デッキが整備さ



小田急百貨店新宿店（左側）や京王百貨店新宿店 JRの駅ビルなどを再開発したイメージ

れる予定です。新宿駅では、2020年に地下の東西自由通路が開通していますが、地上に設けられるデッキは視認性が高いものとなり、新宿の東西の回遊性向上に貢献しそうです。新宿西口はこれまで自動車の空間が多く、歩行者の回遊性においては東側に後れを取っていました。区画整理事業により歩行者空間が拡幅されれば、新しい駅ビルの活性化にも繋がります。ひいては西新宿を含め新宿全体の魅力を高めていくでしょう。

# 不動産IDの普及へ 使い方ガイドラインを策定

不動産の物件に固有の番号をつける「不動産ID」の普及を進めようと、国土交通省がIDに関するルールをまとめたガイドラインを作成しました。不動産IDにより物件が固有化されて売買や賃貸の際に物件が判別しやすくなるほか、IDにインフラの状況や修繕履歴などを関連付ければ重要事項説明のための調査作業を簡素化するメリットなどがあると期待されています。国交省は不動産IDが官民に広く活用されるよう、IDを付与する際のルールを定めており、今後このルールの周知やIDの活用方法の啓発などにより普及を促進します。

## 不動産IDで物件を明確に判別 流通の円滑化や重説調査の 効率化に期待

不動産会社が不動産の仲介や開発を行う際、住居表示と地番表示の違いなどから場所を特定したり、水道、電気、ガスなどの生活インフラの整備状況や都市計画の情報などをそれぞれ調べる必要があり、かなりの手間がかかっていると思えます。また外部から物件情報を入手して名寄せを行う場合、建物の名前や外観、住所など複数の情報を手掛かりにその物件情報と同じか照らし合わせる作業にも手間がかかっています。こうした手間を一度に改善しようと、物件に固有の番号(コード)を割り振る「不動産ID」の設定が検討されてきました。IDを検索すれば物件の判別がすぐできるようになるだけでなく、IDにインフラや都市計画などの情報も連携させれば調査の手間も削減されるというものです。

メリットは物件の売買や賃貸を希望するユーザーにもあります。住宅を借りようとポータルサイトを見てみると、違う不動産会社が提供している情報にどうも同じ物件のように見える情報がいくつか並んでいることがあります。これ

がIDにより固有化されれば、情報が整理されて判別しやすくなる効果も期待されます。売買や賃貸の契約がなされた物件が公開され続けることがなくなるほか、いわゆる「おとり物件」の排除にもつながるとみられます。

## IDは17桁 区分所有、使用用途などで ルール

IDはどの不動産業者でも使えるものでなくてはならず、そのためには番号を付けるためのルールが必要です。このため、国土交通省が付け方に関するルールを検討し、このほど「不動産IDルールガイドライン」として公表されました。ガイドラインでは、IDは不動産の情報や関連する情報を保有したり活用しようとする事業者などが連携することでメリットが生まれるものと想定しており、主体ごとの自由な取り組みを促す形をとっています。このため、国が一元的にIDをつくり、不動産情報にひとつひとつ付与していくものではありません。また、不動産業者はすでに社内で独自の不動産情報を保有しているかと思われませんが、IDを付与することでその情報が公開されたり、外部に流出

するものではありません。ガイドラインでは、保有している情報にIDを紐づけされることでほかの情報と連携するという点を強調しています。

それではIDのルールをみていきます。IDは「不動産番号」となる13桁の数字と、「特定コード」と呼ばれる4桁の符号による17桁の符号から構成されます。不動産番号は、一筆の土地やひとつの建物(区分所有建物は専有部分ごと)に不動産登記簿の表題部に記録されているものを活用します。登記事項証明書の右上にも記載されています。

特定コードはフロアや部屋ごとにその場所を特定するのが必要な場合に付与するものです。例えばマンションの場合は専有部分ごとに不動産番号が付けられますが、賃貸アパートは区分所有でないため住戸ごとに不動産番号がありません。それでもその賃貸借契約の際に情報が必要になりますので、特定コードでその部屋を特定します。ガイドラインでは、アパートの場合は部屋番号を4桁の特定コード(101号室ならば0101、A5号室は00A5のように)とし、「(不動産番号の13桁)-(特定コード4桁)」で表示するとしています。投資用などでアパートを一棟ごと取引する

## 不動産IDの基本ルール

	IDを付す単位	使用する不動産番号の対象	IDのルール
土地	筆ごと	土地	不動産番号(13桁)-0000(4桁)
建物(戸建て)	建物全体	建物	不動産番号(13桁)-0000(4桁)
	(商業用)フロアごと	建物	不動産番号(13桁)-階層コード(2桁)-階数(2桁)
	(居住用)部屋ごと		不動産番号(13桁)-部屋番号(4桁)
非区分建物	建物全体	建物	不動産番号(13桁)-0000(4桁)
	(商業用)フロアごと	専有部分	不動産番号(13桁)-0000(4桁)
	(居住用)部屋ごと		不動産番号(13桁)-階層コード(2桁)-階数(2桁)
区分所有建物	建物全体	専有部分(=1部屋の場合)	不動産番号(13桁)-0000(4桁) ※一般的な分譲マンションの各部屋はこの類型に該当
		専有部分(=複数部屋の場合)	不動産番号(13桁)-部屋番号(4桁)
	建物全体	建物が建つ土地	不動産番号(13桁)-建物を表す符号(4桁)

こともありますが、建物全体は「(不動産番号13桁)-0000」とし、特定コードが必要ない場合は「0000」と表記します。土地一筆や、戸建住宅も「0000」で対応できます。

また、商業ビルで区分所有でない場合は、特定コードの中で「階層コード」2桁と階数(2桁)で表示します。区画の広さや形状がテナントにより変わることもあるため、何階部分にあるかを表示することとしました。このため、同一フロアにある区画はIDが同じになります。階層コードの付け方は、地上階の場合は「G0」、地下階は「B0」、中間階の場合は「GM」(地上階)、「BM」(地下階)としています。

このほか、区分所有建物の建物全体を表示する場合は、この建物が建つ土地の不動産番号を使います。複数筆にある場合は建物の不動産登記簿の所在欄の先頭に示されている地番の土地の不動産番号とします。ただ、これでは土地のIDと判別がつかないため、区分所有建物の建物全体であることを表すため、特定コードに「000B」を付けることとしています。また

新築未登記など表題部登記前のものはIDが存在しない点にも留意が必要です。

## 関連情報との紐づけが 活用の促進に 国は環境整備や活用方法の 発掘に注力

このようにIDを付与する上でのルールは整備されましたが、実際に活用されるのはこれからです。またIDが普及するには活用のメリットが明確になることも必要でしょう。普及に向けては、活用に向けた環境整備や不動産の情報と関連情報の連携が進むことが挙げられます。

環境整備に向けて、国交省は不動産番号を容易に確認できる方策を検討します。現状では不動産番号を把握するには不動産登記簿を取得する必要がありますが、取得のための費用がかかるほか、これまでの業務では取得する必要がなかった

のに取得するための時間や手間、コストがかかることとなります。国交省では、既存のシステムでも住所を入力すれば不動産番号がわかるようにできれば迅速かつ低廉で番号が取得できるとし、取得のあり方を今後検討します。デジタル庁など関係する省庁とも連携し、制度面や技術面での課題を解消していきたい考えです。

関連情報との連携では、幅広い連携を目指す方向性が示されています。国や自治体との連携では、連携により不

動産関係の補助金や控除の申請事務の簡素化、災害時の情報共有の容易化などのメリットが見込めます。また都市計画の情報やハザードマップとの紐づけにより、重要事項説明に関する調査の効率化も期待できるでしょう。電気やガスなどインフラ事業者も情報が連携できれば、インフラの維持管理状況や災害・障害時の早期対応、料金収受の把握などを容易に把握できるとみられます。建物の修繕履歴と紐づければ、修繕周期の把握や定期的なメンテナンスを行う基準として活用できるでしょう。マンションでは管理状況が確認できることで適正な管理を行う上での指針になり、売買のときはそのマンションの管理状況が物件を評価する指標になる可能性もあります。国としても、今後は紐づけによるメリットを関連業者に周知し紐づけを働きかける方針です。事例を増やしたり活用方法を新たに見出し、情報共有していく考えです。

### 国土交通省 HP

不動産の共通コードとしての「不動産ID」のルールを整備！  
～不動産IDルール検討会の中間とりまとめを踏まえ、「不動産IDルールガイドライン」を策定～  
[https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo05\\_hh\\_000001\\_00067.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00067.html)





区市長が語る



稲城市長 高橋 勝浩 市長

## 定住率の高い世代交代できる 持続可能なまちを目指す

### 稲城市の魅力

東京都心から南西に約25kmの川と山に挟まれた自然環境豊かな地域で、緑被率は50%以上です。1960年代に始まった多摩ニュータウン開発の東端エリアに該当し開発は最後でしたが、これが幸いして、「定住型で世代交代できる持続可能なまちづくり」をコンセプトに、ニュータウン開発で一般的な「質より量」ではなく、現代のまちづくりに対応できる「量より質」を追求することができました。マンションより戸建て住宅、マンションであれば多様な間取りを実現しています。ニュータウン区域の無電柱化がかなり進んでいて、まち並みがきれいだとの声も多く、住民アンケートでは「住み続けたい」

との回答が90%を超えています。

また田畑も多く、市の宝とも言える農産物として梨とブドウがあります。特に梨は都内生産量一位で、市内のみで栽培されている「稲城」という品種は高い評価をいただいています。高齢化や担い手不足は稲城市の農家も例外ではないため、田畑の存続に向け「援農ボランティア制度」を6年ほど前に立ち上げました。座学と実習で構成する養成講座（1～12月）で修了生を農家に派遣しています。

行政面では、東京で唯一、単独で消防本部を運営しています。自然災害の多い昨今、防災に取り

組む際に市の組織内に実働部隊があることはかなりの強みとなります。また市立病院も単独で運営しており、今回のコロナでも早い段階で、病院にPCR検査用の機械を導入したり、入院患者の受け入れができました。人口約9万3,000人という小規模な自治体ですが市民のために柔軟で素早い対応を可能とする自己完結型のコンパクトシティを目指して日々取り組んでいます。

### コンパクトシティを目指す中で シビックプライドの醸成も 進めています

「シビックプライド」とは、主体的にまちづくりに参画することで生まれる郷土愛のことで、市と市民との協働を象徴的に表した言葉だと捉えています。市と市民の密接な関係を軸にしたまちづくりを進めることでコンパクトシティが形成されシビックプライドも育つと考えています。コンパクトシティを推進する上では横断的な行政制度が必要です。全分野の共通課題かつ市民が最も参画しやすい防災について、稲城市では防災組織運営を市民が行えるようさま



若葉台公園。ナイター設備を備えた多目的広場（野球・サッカー）やテニスコートのほか、バーベキューを行えるピクニック広場、自然散策路などを備えた市民の憩いの場として一年を通し賑わっている



耐震に関する展示・イベント

ざまな工夫を凝らしています。阪神・淡路大震災後に、全地区に自治会ベースの自主防災組織を創設し必要な資器材を提供しました。避難所設営マニュアルを作成し、行政の手が届かない場合でも自主防災組織が避難所を設営し運営することを可能としています。

もう一つが観光です。東京よみうりカントリークラブなどのゴルフ場やよみうりランド、梨やブドウなど豊富なコンテンツの観光事業化に向け、稲城長沼駅に常設している「いなぎ発信基地ペアテラス」では観光情報を発信、観光協会ではイベント等を開催しています。また、「自転車のまち稲城」を目指し、シェアサイクルを市内に導入、さらに多摩川のサイクリングロードを川崎市と繋げました。多摩川河川敷では日本で初めてシクロクロスの大会「稲城クロス」を2016年から開催しています。東京オリンピックのロードレースコースについては沿道8市と連携してレガシーコース認証制度に立候補しています。

また、稲城市は東京よみうりカントリークラブやよみうりランドの開発等、読売グループの発展と共に歩んできた歴史があります。これを踏まえ、建設予定のジャイアンツ球場を中心とした東京ジャイアンツタウン構想の実現を読売グループと進めています。定住率上昇のためには、

住宅だけではなくレジャー施設も必要で、民間事業とも積極的に協働してまちづくりを進めています。

### 環境に関する施策を 教えて下さい

地球温暖化防止に向けた再生可能エネルギーの導入やエネルギーの安定供給の観点から、新たなクリーンエネルギーの活用を進めるため、公共施設の改修や建て替えなどの機会を捉え積極的に太陽光発電システムの設置を進めています。また、2013年度より太陽光発電システム等設置時の補助制度として「稲城市カーボンニュートラル推進住宅設備等導入費補助金」を創設し、これまで約1,200件の補助を行い、脱炭素化を図っています。

### 現在見直し中の都市計画 マスタープランについて

今年度末公表予定の新たな都市計画マスタープランでは「多摩丘陵の豊かな緑と多摩川・三沢川・大丸用水等の豊富な水につつまれ、世代を超えて人と人がふれあい、生活の質の高さ・豊かさを実感でき、市民が世代交代しながら定住できるまち」を将来の目標像としています。また

- 
- 市民参加型のまちづくりで**
- シビックプライドの醸成を**

高橋 勝浩 Takahashi Katsuhiro

1985年早稲田大学政治経済学部政治学科卒業、同年稲城市役所入所。2011年4月稲城市長初当選（現在3期目）。趣味はバスケットボールとゴルフ。座右の銘「この道より、われを生かす道なし、この道歩く」



「多極ネットワーク型のコンパクトなまちづくり」により市民の交流を生む拠点間の連携を促進するため、都市計画道路の整備や公共交通機関の維持・充実、公共交通網の沿線への居住誘導を図り、都市の持続性を高めることを目指しています。

### マンション実態調査について

マンション管理適正化推進計画の策定に向け、8～9月に市内の分譲マンション（209棟）に対して調査を行いました。管理不全の可能性のあるマンションには10月中をめどに個別指導を行い、12月に推進計画を公表する予定です。現状、新耐震基準のマンションが多く老朽化した管理不全なマンションはほとんどありません。

### 稲城市のまちづくりで 全日本不動産協会の 果たせる役割は

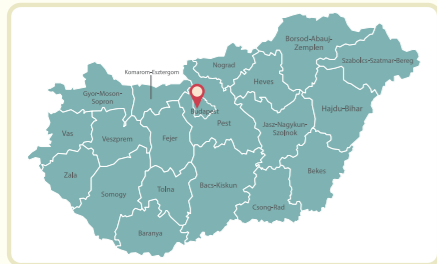
最大の課題は、高齢化と団地再生です。今後進む住宅の老朽化に備えて、管理組合の担い手育成や適正なマンション管理が行えるような情報の提供を、不動産のプロである貴団体のみなさまに期待しています。

# 知っておきたい世界の“住まい文化”



## Budaörsi lakótelep

ブダオース団地 (ブダペスト)



- 70年代と80年代に建設された団地を2009年から大規模リニューアル
- 23棟 (10階建て×14棟+4階建て×9棟)
- 総戸数1,700戸
- 分譲価格 (例) 約2,260万円 (9階/3部屋/71㎡)  
約1,920万円 (3階/2部屋/51㎡)  
※1フォロント=0.35円換算

ハンガリーの首都ブダペストの南西に位置するブダオース市(約2万9,000人)は、東西に伸びる2本の幹線道路を結ぶ南北の幹線道路と住宅団地や関連施設のためのアクセス道路網が発達している。70年代と80年代に低コストのパネル工法で建てられた10階建てと4階建てからなるブダオース団地23棟は、2009年から窓やドアの交換、外断熱による改修など、大規模なリニューアル工事が実施され、灰色からカラフルな外観に生まれ変わった。現在、1,700戸に約4,000人が住んでいる。



'Budaörsi Lakótelep [3]' by Elekes Andor available at [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Buda%C3%B3rsi\\_Lak%C3%B3telep\\_\(3\).jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Buda%C3%B3rsi_Lak%C3%B3telep_(3).jpg) under the Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0.

## CHAPTER. 5

### ハンガリー編 Hungary

ハンガリーは、中央ヨーロッパのカルパチア盆地の中央に位置する議会制民主主義の共和国。北にスロバキア、北東にウクライナ、東にルーマニア、南にセルビアとクロアチア、南西にスロベニア、西にオーストリアに国境を接した内陸国。人口約970万人、面積約9.3万km<sup>2</sup>で日本の約4分の1の規模である。

中・東欧諸国の中でも早くから構造改革に着手したこともあり、他の中・東欧諸国に比べ日系企業の進出が進んでいる(2021年時点で約180社)。製造業での主な進出企業には、マジャールズスキ、デンソー、ブリヂストンなど自動車関連が多い。著名な在日ハンガリー人としては、数学者にして大道芸人のピーター・フランクル(1953年〜)がいる。

ハンガリーの緯度は北海道と同じくらい。典型的な大陸性気候で日本と同じように四季がある。夏と冬の温度差は大きく、夏の平均気温は22℃くらいだが、30℃を超える日もある。冬の寒さは厳しく、1月や2月の最低気温はマイナス10℃に近くなることも。地域ごとの気候の差はあまり大きくない。



画像©2022 CNES/Airbus, Maxar Technologies,地図データ©2022 Google

徒歩数分のところにバス停があり、最寄り駅へは15分で行くことができる。近くには、3つの幼稚園、2つの小学校、郵便局、ショッピングセンター(イケア、デカトロン、オーシャン)などがある。

駐車は屋外の公共スペースを無料で利用できる。分譲価格は10階建ての9階住戸3部屋・71㎡で約2,260万円、3階住戸2部屋・51㎡で約1,920万円。4階建ての4階住戸3部屋・63㎡で約2,060万円。



## Szolnoki toronyház

ソルノック・タワーハウス (ソルノック市)



- 1975年完成
- 分譲価格(例) 約800万円 (17階/2部屋/54㎡)  
約700万円 (11階/3部屋/73㎡)  
※1フォロント=0.35円換算
- 23階建て
- 総戸数186戸

ブダペストの東南東100km、ソルノック市(約7万人)のティサ川近くに建つハンガリーで最も高い集合住宅(23階建て、総戸数186戸、1975年完成)。

1960年代の終わりから1970年代の

初めにかけて、ハンガリーの建築家エルノー・ハイム(1957~1971年)の提案により、特にブダペストでは都市景観の目立つ場所に高層ビルが建設された。ソルノック・タワーハウスもその1つで、駅に隣接する都市交通の要所に、当時の国営建設会社によってスライド型枠工法で建設された。

23階には科学知識普及協会の地方事務所とウラニア天文台があり、毎週金曜日の午後7時から天文学の講義と望遠鏡のデモンストレーションが行われている。講義のあとは屋上でパノラマ風景を楽しむことができる。

幼稚園、小中学校、大規模スーパー、

銀行、病院、鉄道駅、バス停が近くにある。

分譲価格は17階住戸2部屋・54㎡で約800万円、11階住戸3部屋・73㎡で約700万円。



'Szolnoki 24 emeletes toronyház.jpg' by Zsoca85 available at [https://hu.wikipedia.org/wiki/F%C3%A1jl:Szolnoki\\_24\\_emeletes\\_toronyh%C3%A1z.jpg](https://hu.wikipedia.org/wiki/F%C3%A1jl:Szolnoki_24_emeletes_toronyh%C3%A1z.jpg) under the Creative Commons Attribution-Share Alike 3.0.

### ハンガリーの不動産取引事情

2008年の金融危機後に設置された欧州システミックリスク理事会(ESRB)は2022年2月11日、ハンガリーを含む欧州5か国(ブルガリア、クロアチア、ハンガリー、リヒテンシュタイン、スロバキア)に対して、住宅用不動産の中期的な脆弱性に関する警告を発表。ハンガリーに対しては、住宅市場で高値の兆候を見ており、価格の上昇、住宅ローンの増加、家計債務の高さを指摘して

いる。ハンガリーの不動産は外国人でも購入することができる。外国人は住宅ローンを借りられる機会は限られているため、通常、現金での購入となる。

不動産の購入にかかる手数料としては、不動産取得税(購入価格の4%)、弁護士費用(購入価格の0.5~3%)、土地登記税(1物件あたり6,600フォロント:約2,300円)、

不動産仲介手数料(購入価格の2~6%)がある。35歳未満で初めて物件を購入する場合、1,500万フォロント(約500万円)未満であれば不動産取得税の50%が控除される制度があるが、現在の不動産価格は1,500万フォロントを大きく超えているため、同制度が適用されるケースは多くない。



武内 修二 (TAKEUCHI Shuji)  
マンション選び研究所代表・一級建築士

マンションアナリスト。11年間で5,000枚以上のマンション・チラシを“読破”したマンション・チラシ研究者。長寿ブログ「マンション・チラシの定点観測 (<https://1manken.hatenablog.com/>)」の管理人。





# TRA不動産相談室の事例から

## 事例概要

### 媒介契約書なく行った媒介業務において直接取引がなされた場合、仲介報酬を請求できるか

今回は、直接取引（抜き取引）に関するご相談です。

相談者は、自宅購入希望者のAから相談を受け、Aにいくつか物件を紹介し、資料を交付し、内覧を実施しました。Aが出値8,000万円の中古戸建ての物件を気に入ったため、相談者が売主側の仲介業者を通じて価格交渉を開始しました。最終的に、Aが7,800万円であれば購入するとの意向を示したため、相談者は、売主側に打診し、おそらく7,800万円であれば売主は同意するであろうこ

とを確認しました。これをAに説明したところ、Aは、相談者の用意した買付証明書を使用し、7,800万円で指値を入れました。

ところが、売主はAへの売却を拒否しました。Aも、指値で購入できないのであれば購入しないとのことでした。こうして当該物件に関する相談者の仕事は終了しました。

1か月後、相談者がたまたま当該物件の前を通ったところ、表札がAの氏に変わっていました。登記情報を調べた結果、当該物件は、売買交

渉が決裂した2週間後に売主からAに売買されていることが判明しました。

相談者がAに問い合わせたところ、Aは、売主との売買の事実は認めたものの、相談者を介した売買契約ではないこと、そもそも相談者に媒介業務を依頼していないことを理由に仲介報酬の支払いを拒否しました。

Aに対し、仲介報酬を請求することは可能か、とのご相談です。なお、媒介契約書については、売買契約締結と同時に取り交わす予定であったので、結局取り交わしていないとのことでした。

## A 回答

### 上限額からある程度減額された報酬を請求できる可能性あり

#### 1 媒介契約の成否

仲介報酬は、媒介契約が成立し、媒介行為によって当事者間の売買契約が成立することを条件に発生します。

本件では、相談者は媒介契約書を作成していません。Aも媒介契約の成立を否定しています。そのため、そもそも媒介契約が成立したと言えるのかどうか問題となります。

宅建業者は、媒介契約を締結したときは、遅滞なく、所定事項を記載した書面を作成して記名押印の上依頼者に交付しなければなりません

(宅建業法34条の2第1項)。相談者は同項で要求される媒介契約書等の書面を交付していませんので、同項に違反している状態です。

もっとも、同項違反は、あくまで宅建業法上の問題です。行政上のペナルティが科せられる可能性はありますが、民事上の媒介契約の成否とは直接関係しません。媒介契約自体は口頭でも成立し得ます。最高裁も、媒介契約書が存在しなくとも、また明示的な合意が存在しなくとも、一定の場合において黙示的な媒介契約の成立を認めています（最高裁昭和

43年4月2日判決）。

ただし、同判例は、宅建業者が、買主を現場に案内し、売買代金額について調整して合意させ、売買契約に立ち会い、売買契約書の用紙を用意して媒介者として記名捺印し、代金の授受、登記申請書類のとり揃えを行っていた事案です。本件では価格の合意等まで至っていませんので、同判例に照らすと、媒介契約の成立は認められないとも思えます。

しかし、宅建業者が内覧等の手配をし、そして買主から所要事項が記載された購入申込書をFAXで受信した

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。

ものの、その後には買主から代金減額を求められたため売買契約の締結に至らなかった事案において、購入申込書のFAX送信をもって媒介契約の成立を認めた事例もあります（横浜地裁平成18年2月1日）。この判例に準じて考えれば、本件でも媒介契約の成立が認められる可能性はあると考えられます。

#### 2 仲介報酬請求の可否

次に、Aに対する仲介報酬の請求の可否です。

本件では、相談者の媒介行為によっては売買契約は成立していません。そのため、条件を満たしておらず、仲介報酬は発生しないとも思えます。

しかし、民法130条1項は、「条件が成就することによって不利益を受ける当事者が故意にその条件の成就を妨げたときは、相手方は、その条件が成就したものとみなすことができる。」と規定しています。

また、宅建業者は商法上の商人にあたりますが、商法512条は、「商人がその営業の範囲内において他人のために行為をしたときは、相当な報酬を請求することができる。」と規定しています。

判例を見ても、仲介行為と当事者間の売買契約の成立時期とが近接していること、仲介業者による交渉の際、双方の提示する売買価格は僅かの差を残すのみとなっており、間もなく合意に達すべき状態であったことなどの事情から、当事者が仲介業者を故意に排除して売買契約を成立させたものと認定し、仲介業者は民法130条に基づいて報酬を請求できるとしたものがあります（最高裁昭和45年10月22日判決）。

この判例に照らすと、本件では、相談者はAに対して仲介報酬を請求できる可能性があると考えられます（ただし、最終的な売買価格やAと売主のやり取りなど、詳細不明な事情によっては結論が変わる可能性があります。）。

#### 3 報酬額

仮に仲介報酬の請求が可能としても、報酬額に関するAとの明確な合意がない以上、売買価格の3%+6万円（税別）が請求できるとは限りません。これはあくまで上限額であり、そして常に上限額の仲介報酬が発生するとの商慣習が存在するとは必ずしも言えないからです。

このようなケースの報酬額の決め方はいくつか考えられるのですが、判例を見ると、概ね仲介業者の業務量・内容と、それが売買契約成立に対して寄与した程度を基に、相当な報酬額が判断されることが多いようです（東京高裁昭和61年12月24日判決等）。

この考え方に基づいて本件を検討すると、相談者は、物件の紹介、内覧、価格交渉、買付証明書の手配等を行っています。もっとも、価格の合意、売買契約書や重要事項説明書の作成等、そして売買契約締結までには至っていません。そのため、だいぶ感覚的ですが、報酬額は上限額の5~7割程度になるのではないかと思います。

#### 4 まとめ

このように、結論としては仲介報酬を請求し得ると思われますが、そもそも媒介契約書を作成していれば、いくつかの面倒な問題点は検討するまでもなくクリアできました。遅滞なく媒介契約書を取り交わすことは、行政上のペナルティ回避だけでなく実益にも関係することですので、確実に実行することが望まれます。

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~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) 休止

※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。



## ① 東京都の脱炭素化に向けた取り組みについて

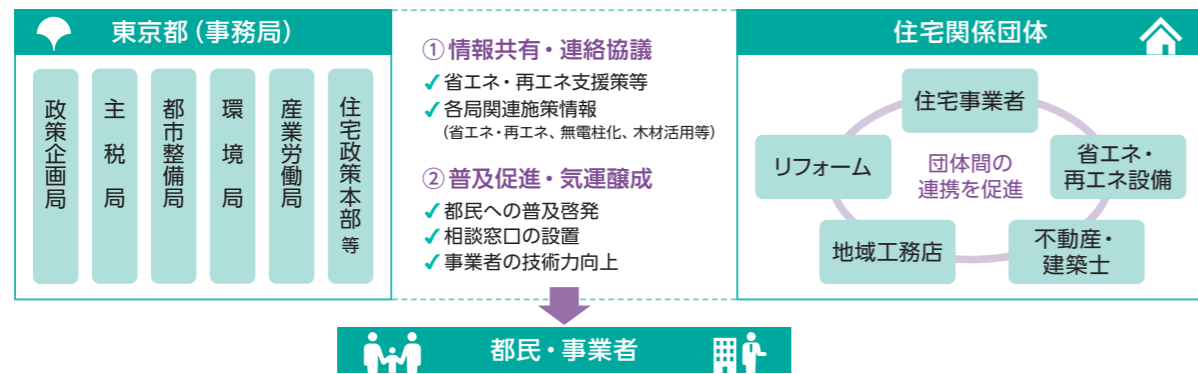
### 1 住宅の脱炭素化を巡る背景

都では今年3月、「住宅マスタープラン」を策定し、2050年までにCO<sub>2</sub>排出量を実質ゼロにする「ゼロエミッション東京」、2030年までのCO<sub>2</sub>排出量の50%削減(カーボンハーフ)を目指しています。都内のエネルギー消費量の3割を占める家庭部門での削減のため、省エネルギー性能に優れ、太陽光発電設備などが設置された環境性能の高い住宅の普及を促進する必要があります。

また、今年6月には、改正建築物省エネ法が公布され、今後、省エネ性能表示の努力義務(2024年施行)、住宅の省エネ基準適合義務化(2025年施行)等が予定されています。このため、都は以下の取組を進めています。

### 2 東京都の取組1——省エネ・再エネ住宅推進プラットフォーム

今年6月、都、住宅関係団体及びその会員事業者が一体となって、省エネ・再エネ住宅を普及促進させるため、「東京都 省エネ・再エネ住宅推進プラットフォーム」を設立しました。本プラットフォームでは、東京都と住宅関係団体間で省エネ・再エネ住宅に関する施策、補助金などの情報共有等を図るとともに、団体による普及促進等の活動を支援していきます。



### 3 東京都の取組2——既存住宅省エネ改修促進事業補助金

今年7月より、既存住宅の省エネルギー性能を向上させるための省エネ診断・設計・工事に対する補助を開始しました。窓・ドアや躯体の断熱化を図り、併せて高効率な照明・給湯設備等を備えた住宅とすることは、省エネルギー性能の向上や光熱費の削減に加え、健康にも良く快適性も向上します。物件所有者等から相談を受けた際に、本補助金を活用した省エネ改修などを御検討ください。

詳細は、「東京都 既存住宅省エネ改修促進事業補助金」で検索してください。

補助金HP



### 4 宅地建物取引業者の皆様へ

省エネ・再エネ住宅は、省エネルギー性能の向上だけでなく、光熱費の削減、快適性の向上等の様々なメリットがあります。こうした住宅を都民の方々に選んでいただくためには、仲介の場などにおいて省エネ・再エネ住宅の効果をお伝えするなど、宅建業者の皆様のご協力が必要となります。

都では、貴協会とも協力し、改正建築物省エネ法の概要、省エネ・再エネ住宅の効果や物件チェックのポイント等について、WEBを活用した動画研修を実施する予定です。併せて、顧客への説明に活用できる省エネ・再エネ住宅についての分かりやすいリーフレットの配布を予定しています。

是非、顧客にも喜ばれる省エネ・再エネ住宅の普及に向けてご協力をお願いします。

《お問い合わせ先》 東京都 住宅政策本部 民間住宅部 計画課

電話：03-5320-5459

## ② 「東京ささエール住宅」の登録事務を支援します！

東京都では、高齢者、低所得者、障害者、子育て世帯等の住まい探しにお困りの方(住宅確保要配慮者)の入居を拒まない賃貸住宅(セーフティネット住宅)に「東京ささエール住宅」と愛称をつけ、登録促進に取り組んでいます。

登録には、貸主様にて【システム】への入力等が必要ですが、登録事務を無料で支援する取組を実施中(令和5年2月17日迄の期間限定・支援戸数500戸)です。この機会に是非、「東京ささエール住宅」にご登録ください！

★「東京ささエール住宅」の専用住宅にご登録いただくと、貸主様が行う、住宅設備の改修等に東京都が補助します！(要件あり)

《登録事務支援に関するお問い合わせ先》

登録支援業務事務局：有限会社オフィス・ラサ

電話：03-3788-4630

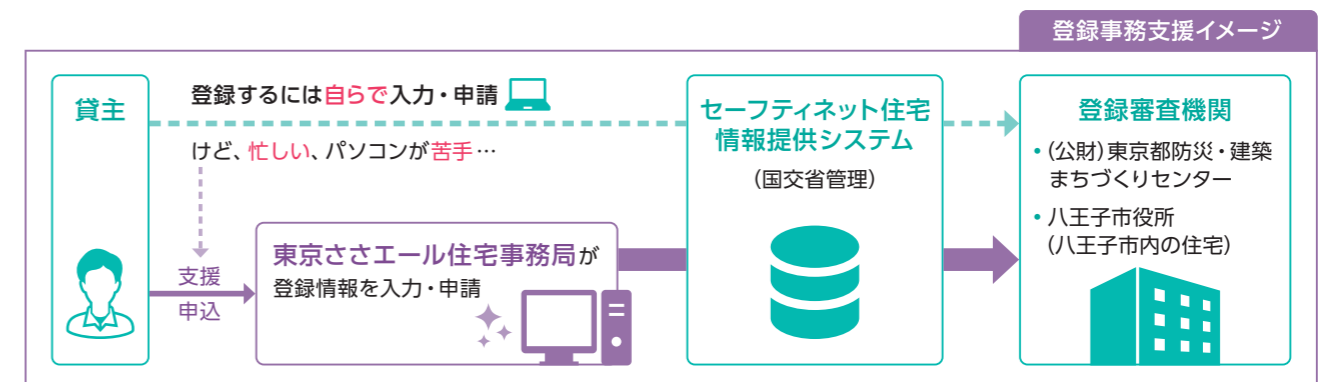
(電話受付▶平日10:00~17:00)

FAX：03-3788-4604

電子メール：tokyo-sn2022@officeraza.com



東京ささエール住宅 登録支援 検索



《お問い合わせ先》 東京都 住宅政策本部 民間住宅部 安心居住推進課 企画調整担当 電話：03-5320-4919

## ③ 東京都パートナーシップ宣誓制度が始まります！

性の多様性を尊重し、誰もが自分らしく活躍できる社会へ

東京都は、人生のパートナーとして歩むLGBT等のお二人の生活上の困り事の軽減などにつながるため、人権尊重条例の一部を改正し、令和4年11月1日から制度を開始します。

入居希望者から証明書の提示を受けられた際には、制度の趣旨をご理解の上、性の多様性に配慮した対応にご協力をお願いします。

パートナーシップ宣誓制度とは

- 双方又はいずれか一方が性的マイノリティ(LGBT等)であるお二人から宣誓・届出をいただき、都が受理証明書を発行する制度です。
- 双方又はいずれか一方が都内在住、在勤又は在学の方が対象です。



▶詳細はこちら (人権部HP)

《お問い合わせ先》 東京都 総務局 人権部 企画課

電話：03-5388-2337

**本部** 令和4年度  
国土交通大臣表彰を受賞

令和4年7月11日(月)、国土交通大臣表彰式が国土交通省において行われました。多年にわたり宅地建物取引業に精励された功績により、田代雅司 東京都本部理事・町田支部長が表彰の栄に浴されました。  
田代氏の受賞を心よりお祝い申し上げます。



**支部** 令和4年度 全国一斉相談会を実施

(公社)全日本不動産協会では、設立日である10月1日にあわせて、「全国一斉不動産無料相談会」を実施しました。東京都本部では、2022年9月26日

(月)から10月6日(木)までの週を中心とした日程で都内21会場において実施し、多くの消費者からの各種相談に対応しました。



**支部** 第五地区 法定研修会を開催

令和4年7月12日(火)、第五地区協議会(多摩6支部)は、立川市のたましんRISURUホールにおいて法定研修会を開催しました。第一部として、杉村太蔵・元衆議院議員が「人生何が起きるかわからな

い～太蔵流チャンスをつかむ技術～」第二部として、高橋幸男・株式会社不動産経済研究所代表取締役社長が「宅建業法改正における電子契約について」と題する研修を行いました。



**TRA** TRA不動産相談室のご案内

当会では、日頃の業務を行うなかでの取引相談や疑問にお答えするため、経験豊富な相談員による電話相談、不動産取引に精通した弁護士及び税理士による対面相談を下記のとおり実施しています。会員の皆様は無料でご利用できますので是非ご活用ください。



**【電話相談】** 月・火・水・木・金 13:00～16:00  
**【法律相談】** 奇数週：火曜日 / 偶数週：火曜日・木曜日  
**【税務相談】** 休止  
**TEL. 03-5338-0370** (相談室専用電話)

利用上のご注意

1. 法律相談及び税務相談は予め電話にて予約を入れ、相談受付簿を提出したうえで来所ください。
2. 示談のあっ旋、直接の仲裁は行いません。
3. 書類(契約書等)の作成及び全文点検は行いません。
4. 相談相手となった弁護士に仕事を依頼することはできません。また、弁護士のあっ旋は行いません。
5. 同一案件での相談は原則1回です。
6. 係争中の事案・弁護士に依頼済みの案件はお受けできません。
7. 企業内の事件(雇用関係等)、営業上の相談はお受けできません。
8. 30分の中で、弁護士に説明し助言を受けるので、関係書類等をご持参ください。
9. 回答は担当者の私見を参考意見として述べるものです。回答に従うか否かは、相談者の責任においてお決めください。当会及び担当者は、その結果に責任を負い兼ねます。

**編集後記**

広報委員長  
**青山 和男**

高く澄みきった空に、心も晴れ晴れとするこの頃、色彩あふれる紅葉の美しい季節となりました。先月行われた創立記念式典および記念講演会も、無事盛会のうちに終えることができました。これもひとえにご来賓・ご講演頂いた方々、式典開催に携わって下さった方々のお力添えのお陰と深く感謝致しております。今回初めてオンラインと集合形式の併用で開催し、沢山の会員の皆様にご参加いただきましたこと厚く御礼申し上げます。  
私が印象的だったのは、(株)ジャパネットたかた創業者で現在は(株)A and Live 代表取締役の高田氏の講演で、創業者ならではの視点と、生きる熱意や情熱が心に響いた講演でした。後に、お礼の手紙まで頂き驚嘆いたしました。  
今号の「追跡・東京大改造」では、新宿西口エリ

アのまちづくりを特集しています。  
新たに地上に設けられる歩行者デッキなどにより「人」にとって快適な回遊性がある街に生まれ変わりますね。近隣の新宿中央公園との融合性で都市と自然の共生で生活の質の向上や、気候変動の緩和など、サステナブルで地球環境が良くなることにも期待できます。空間が変われば都市が変わる、時代に沿った変化を遂げる新宿エリアが楽しみです。  
また、広報活動で行っております、社会科副教材(児童用)を大反響により増刷いたしました。公益団体としての存在価値を高めてまいりたいと思います。  
最後になりましたが、取材や原稿作成に協力頂いた皆様に心より感謝申し上げます。

**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 東京都本部 広報委員会  
矢作 憲一、浅見 保明、青山 和男、加戸 豊則、沼田 文子、川名 英之、鈴木 勝晴、税所 大貴、松 永久和