

不動産東京

1
January 2012



2012年(平成24年)1月20日発行 | 季刊 | 通巻156号 | 1999年(平成11年)1月20日 第三種郵便物認可

特集 I

2012年どうなる日本経済と 東京の不動産市場

どうなる日本経済と景気
どうなる東京の不動産市場

特集 II

この人に聞く

新しい宅建業者像とその役割はこうなる

—不動産流通市場活性化

フォーラムの方向性—

東京都港区の街並

不動産東京

2012年1月号

定価500円(本体価格476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

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

所在地

〒102-0093 千代田区平河町1-8-13 全日東京会館
TEL. 03-3261-1010(代) FAX. 03-3261-6609

<http://tokyo.zennichi.or.jp/>

アクセス

地下鉄半蔵門線「半蔵門駅」1番出口 徒歩1分
地下鉄有楽町線「麹町駅」1番出口 徒歩5分

		新宿通り			麹町警察署
麹町駅 ①出口	食糧会館	泉屋	サンマルク カフェ		
			半蔵門駅 ①出口		東京FM
文藝春秋			オジン弁当	サンクス	グランド アーク 半蔵門
厚生会館		平河天満宮		半蔵門 駅 通り	内堀通り
全日会館	麹町会館	全共連ビル 砂防会館	全日東京会館 全日東京都本部		

編集協力

株式会社不動産経済研究所

COVER PHOTO

©MIXA CO.,LTD. /amanaimages



新年のご挨拶

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

本部長 林直清



せません。そのための時宜に適した研修の実施とともに、後継者の育成、不動産のスペシャリスト育成のための研修事業も検討してまいります。

第三に、社会貢献であります。公益法人制度改革の流れの中で消費者の目線に立って、より多くの公益事業を推進してまいります。また、各支部が自治体と協力しながら実施している相談事業などを強力にバックアップいたします。さらには、不動産取引に関する苦情申し立てに迅速に対応してまいります。

こうした事業の実施には、各会員の事業に対するご理解が不可欠でございます。会員の皆様には昨年引き続きましてご支援、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

最後になりましたが、本年も皆様のご健勝と事業のさらなるご繁栄を祈念いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

平成24年の新春を迎え、心よりお慶び申し上げます。

皆様におかれましては、日頃より東京都本部の事業運営に多くのご支援、ご協力を賜りまして厚く御礼申し上げます。

昨年の通常総会において東京都本部長に選任され、新年を迎えて責任の重大さを改めて実感しているところであります。

さて、日本に未曾有の大災害を引き起こした東日本大震災は、これまでの日本の社会構造の在り方そのものに疑問を投げかけるなど、歴史的な転換点になったといっても過言で

はないと思います。

この変革期のなか、本年、全日並びに保証東京都本部は、それぞれ創立60周年、40周年を迎えます。公益法人としての社会的使命の実現に努めるため、以下の事業実施方針のもとに事業を展開したいと考えております。

第一に、組織の強化であります。様々な事業を実施するためには、健全な財政基盤が必要であり、組織の拡充、会員の増強は欠かせません。

第二に、会員支援であります。例えば会員の更なる資質の向上を図るためにはそれぞれの自己研鑽が欠か

新春のご挨拶



新春のご挨拶

東京都都市整備局長

飯尾 豊

新春を迎え、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

本年は、全日本不動産協会東京都本部が設立60周年、不動産保証協会東京都本部が設立40周年を迎えられますことを、心からお慶び申し上げます。

都では、近年著しく成長を遂げるアジアの都市の中で、東京が存在感を持ち続けられるよう、活力と魅力を備えた都市づくりを進めておりま

す。特に東日本大震災を踏まえ、防災と都市再生を主要な柱として、東京を高度防災都市に造り変え、国際的な信用を高めていくことが喫緊の課題となっております。

その早急な解決を図るため、昨年「木密地域不燃化10年プロジェクト」を立ち上げるとともに、本年4月からは、条例により特定沿道建築物の耐震診断を義務化するなど、様々な取組により防災機能を向上させてま

います。あわせて、特定都市再生緊急整備地域の指定による国際的なビジネスセンターの形成など、引き続き都市再生を積極的に進めてまいります。

また、住宅政策においては、昨年の東京都住宅政策審議会の答申を踏まえ、本年3月までに東京都住宅マスタープランを改定し、新たな住宅政策の展開に取り組んでまいります。

こうした東京の都市づくりを推進していくためには、不動産取引の最前線に立って実務を担っておられる皆様との連携・協力が不可欠です。今後も一層のご支援とご協力を賜りますようお願いいたします。

年頭にあたり、両協会の益々のご発展と会員の皆様のご繁栄を祈念し、新年のご挨拶とさせていただきます。

特集 I

2012年 どうなる

日本経済と 東京の 不動産市場

昨年は、東日本大震災という未曾有の大災害が日本を襲いました。また、欧州債務危機やデフレ、円高の影響などで、日本経済は先行きが見通せない状態が続きました。新しい年、2012年はどのような年になるのでしょうか。一昨年、昨年と同じ専門家の方々に登壇していただき、定点観測的に今年の日本経済、東京の不動産市場の行方を占ってもらいました。



不動産東京

2012年1月号 | No.156

発行所

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

所在地

〒102-0093
千代田区平河町1-8-13 全日東京会館
TEL. 03-3261-1010(代)
FAX. 03-3261-6609

<http://tokyo.zennichi.or.jp>

CONTENTS

- | | | | |
|---|---|----|---|
| 2 | 特集 I
2012年どうなる日本経済と
東京の不動産市場
どうなる日本経済と景気
永濱利廣 第一生命経済研究所首席エコノミスト
どうなる東京の不動産市場
マンション/オフィス/既存住宅/J-REIT | 10 | 連載
アパート家賃・入居率アップ秘策教えます
最新ツールを徹底活用!
不動産ビジネスのためのソーシャルメディア入門 |
| 8 | 特集 II
この人に聞く
新しい宅建業者像とその役割はこうなる
—不動産流通市場活性化
フォーラムの方向性—
中川雅之 日本大学経済学部教授 | 12 | 連載
東京地元発見 第10回 品川区の巻
区市長が語るわがまち
国際都市東京の表玄関、住・商・工が
混在するまち品川
濱野 健 品川区長 |
| | | 16 | 連載
実務に活かす! 最新判決動向 |
| | | 18 | 手付金等保管制度のご案内
手付保金は会員と消費者との強い「絆」 |
| | | 20 | 本部・支部だより/編集後記 |

どうなる

日本経済と景気

昨年、本欄で「景気は明るくなる」と予測した、
第一生命経済研究所経済調査部主席エコノミストの永濱利廣氏。
しかし、昨年3月11日には東日本大震災という未曾有の大災害が
日本を襲い、あらゆる面で状況が一変してしまった感があります。
復興に向けて、今年の日本経済、景気はどうなるのでしょうか。
永濱氏にあらためて伺いました。

(株)第一生命経済研究所 経済調査部主席エコノミスト

永濱 利廣 氏

早期復旧と節電関連特需で、夏場にかけて景気は予想以上に回復しました。しかし、昨年後半にかけては、欧州債務危機、円高、タイの洪水などの予想外の障害で、結果的には厳しい1年となりました。昨年の成長率は恐らく、よくて横ばいにとどまる程度ではないでしょうか。

一方で、東日本大震災に関していえば、今年は復興需要によってプラスの影響が相当でてきます。今年のGDPを約1%、つまり5兆円ほど押し上げるインパクトがあると思います。とくに、住宅投資を含めた公共投資の影響が大きい。そういう点で考えると、建設・住宅関連では、追い風が吹くのではないのでしょうか。また、第3次補正予算の一環で、住宅エコポイントの復活やフラット35Sエコの金利優遇策などが実施されています。昨年ほどの盛り上がりはないかもしれませんが、少なくとも反動減は軽微に抑えられるのではな

いでしょうか。

家計の負担増が景気の足かせに

ネガティブな要因もあります。現在の円高水準が当面続くとすると、産業空洞化の進展は避けられない状況でしょう。円高の原因は、円の供給が圧倒的に少ないことが一因です。リーマンショック後、中国は5割、米国は3倍もマネタリーベース（通貨供給量）を増やしています。これに対し、日本は3割しか増やしていないのです。

別の要因もあります。いま、経常黒字国のトップ3は、中国、日本、ドイツです。つまり、この3国の通貨は当然高くなるはずなのです。にもかかわらず、中国は通貨バスケット制で元を安く抑えており、ドイツはギリシャなどの影響でユーロ安になっています。このしわ寄せが日本に行き、円高となっているのです。この状況はしばらく変わらないでしょう。

より大きなマイナス要因は、子供手当の縮減ではないでしょうか。家計の負担が約3000億円も増えます。さらには、年金保険料の引き上げなども重なり、今年は家計負担増が1兆円以上にもなります。2013年からは復興増税が導入されますし、早ければ同年10月にも消費税率が引き上げになる可能性も高い。こうした家計の負担増は、日本経済の足かせになります。

今年の景気を最も左右する 欧州債務危機

今年の景気を最も左右するのは、欧州の債務危機です。最も先行きが不透明なものでもあります。私は、6割の確率で起こるとみているメインシナリオと4割のリスクシナリオを考えています。

メインシナリオの場合、まず、財政規律強化での歩み寄りを経てECB（欧州中央銀行）が債務拡大の国債購入に踏み切ったうえで、今年半ばくらいまでに欧州の銀行の資本増強を行い、ギリシャの「秩序あるデフォルト（債務不履行）」という形でソフトランディングできれば、夏場くらいからはマーケットの不透明感も晴れてきて、好転してくるのではないかと期待がもてます。また、国内的には復興需要がありますし、タイの洪水の影響も緩和してくるでしょう。東京スカイツリー関連の特需があるかもしれません。

中国の金融緩和の影響もあります。中国では今年、5年ごとの党大会が開かれ、政治指導者が交代します。過去を見ても党大会が開催される年は、必ず成長率が加速しているので大変期待できると思

います。米国経済も、昨年初めくらいをボトムに、徐々にですが改善してきています。実際、クリスマス商戦は好調でした。ロンドン五輪に向けて、特需も盛り上がってくるでしょう。

以上のようなことを総合的に判断すれば、日本の経済成長率は、2%くらいは期待できるのではないのでしょうか。

一方のリスクシナリオの場合です。欧州諸国で想定外の「無秩序なデフォルト」が相次ぎ、金融機関の連鎖破たんなどが起これば、

ておいた方がいいでしょうね。

消費税増税を見越した住宅駆け込み需要の可能性も

今年は住宅エコポイント、フラット35Sの駆け込み需要があった翌年なので、さらなる大きな需要というのは難しそうです。ただ、住宅エコポイントは復活しました。一方で消費税増税の議論も本格化しているので、増税を視野に入れた住宅駆け込み需要が発生するかもしれません。その需要を見越して、早ければ年後半に着工が出て

復興需要は
GDPを5兆円ほど
押し上げるインパクトが
あります

Toshihiro Nagahama

1995年早稲田大学理工学部卒業後、第一生命保険(株)入社。1998年(社)日本経済研究センター・2000年第一生命経済研究所経済調査部副主任研究員、2004年同主任エコノミストを経て、2008年より現職。



りマンショックの二の舞となります。実は、ユーロ圏では、2月にイタリア、3月にギリシャ、4月にスペインと、危険視されている国の国債大量償還が立て続けに予定されています。ECBとドイツが事態収拾に前向きになればいいのですが、政治的な問題で腰が重い。最終的に収束させるにしても、その方向性が見えてくるのは今年の春以降だと思います。それまでは足元の状況が続くと想定し

くる可能性もありますから、そう悪くはないと思っています。

東日本大震災があったことで、人々の住宅や不動産に対する意識は変わったと思います。節電やエコに対する意識が高まりました。たとえば節電にしても、産業や企業では進んでいますが、より節電していくためには家庭での取り組みが不可欠です。国としても、住宅の環境面について手厚い対策を施していく必要があると思います。

どうなる 東京の不動産市場

一昨年、昨年と同じく、分譲マンション、オフィス、既存住宅、J-REITの専門家の方々に、2012年の東京の不動産市場の見通しについて伺いました。

分譲マンション・建売住宅市場

マンション・建売ともに供給は順調に回復へ

東 京都の新築マンション着工戸数は着実に増加基調を続けている。2011年1月から10月までの着工は前年同期比41.0%の大幅増となっている。都心部回帰の立地指向も引き続いており、大型再開発物件も復調しつつある。今春から湾岸エリアでの超高層物件の販売合戦が展開されよう。

東日本大震災の激震ショックで、マンション業者は一時販売活動を停止したが、建物被害は軽微であったことを確認し、販売活動を再開した。巨大地震と停電の影響は従来のマンション企

画の見直しにつながった。快適さ、利便性をアピールした諸施設、設備機器の設置競争から、地盤の耐震性、建物の免震・制震設計、非常用電源、備蓄倉庫、コミュニティ機能など居住の安心性を担保する基本性能の問題が考慮される企画が急増している。

東京都による建物耐震化策の強化が一気に進みそうで、都心再生を担うマンション再開発がさらに加速しよう。低価格・駅近のコンパクト物件、アクティブ・シニア向けのエコ仕様の高品質物件、シングル・ファミリー向けの都心物件などが人気を集



不動産経済研究所 社長
角田 勝司氏

めそうだ。

建売住宅についても、マンション同様、供給が回復してこよう。マンション以上に地盤や省エネ性能などに関心が集まるだろう。ただ、購入マインドの鎮静化により、建売、マンションとも6000万円を超える高額物件は苦戦しそうだ。

オフィス市場

都心部でのビル供給が増加、金融機関の需要が市況を左右

東 日本大震災は、企業のオフィスビルに対するニーズを大きく変えた。震災前はテナント移動が減少傾向にあり、また、オフィスコストの削減が重視され、「賃料さえ安ければ、ビルのグレードは低くてもかまわない」というテナントが多くを占めていた。

しかし震災後は、「安全性が確保されれば、賃料は多少高くてもかまわない」という移転事例が増えている。このため、2011年7月以降に竣工した新築ビルには、オープン時から満室

あるいは高稼働率となった例が目立つ。

さらに、BCP（事業継続計画）の観点から、電力供給の安定化などを意識するテナントが増えてきた。この動きに対応して、ビル会社の中には、蓄電池の導入や、非常用電源の容量の増強を検討する例が見られる。このような新たな設備投資の動きは、社会インフラとしてのオフィスの存在価値を高めることになる。

気懸かりなのは、欧州債務問題などが日本の金融市場におよ



みずほ証券チーフ不動産アナリスト
石澤 卓志氏

ぼす影響である。2012年は東京都心部でのビル供給量が多いため、金融機関の需要がオフィスビル市況を大きく左右する。既に大規模なリストラに着手した金融機関が出ており、「コスト削減重視」の動きが再び強まる可能性もありそうだ。

既存住宅市場

2012年は住宅ストック活用への本格的な転換期に

欧 州の金融不安、米韓での選挙など不安定な要素と無関係ではられない日本の情勢を考えると2012年の変化を予測することは先進のエコノミストをもってしても困難な話であろう。しかし「住宅市場」という限られた視野においては、フローからストックの流れあるいは耐震・断熱の促進といった政策の方向性、また金利水準などの市場環境に大きな変化は起きないと考える。

昨年の誌面で「市場活性化には消費者の安心感を高め価格妥当感を高める取り組みが重要」と記したが、2012年の住宅市場

は本格的に既存住宅市場への転換期に入ってゆくであろう。すでに住宅ストック活用に対応するためのさまざまな仕組みやサービスが登場しはじめている。例えば、リフォーム資金一体型の住宅ローンや個人間売買向けの引き渡し後リフォーム型瑕疵担保保険の登場などは注目の動きである。こうしたサービスは購入物件の品質確認や向上の機会を消費者に与え、さらにその総費用のめども明確にするという利点をたらしことになりそうである。

以上のような動向をふまえ、不動産業とりわけ不動産仲介業



リクルート住宅総研 所長
矢部 智仁氏

にとって考えるべきは「協業の促進」ではないだろうか。もちろん自社内で検査やリフォームサービスの提供を完結できる体制を整えるという手もあるが、新たな制度やサービスを活用し市場変化に素早く対応するために検査や建築の専門家との協業を促進することで商機拡大を図るのも一策だと考える。

J-REIT市場

マクロ環境の改善から市場の反転・上昇を期待

今 年は、J-REIT市場の将来を占う上で分水嶺と言える重要な年になりそうだ。昨年は3.11東日本大震災に加えて、欧州債務問題がグローバルな金融システム不安を誘発するなど市場への逆風が吹き荒れて、東証REIT指数はリーマン・ショック時の2008年以来となる2ケタ超の下落を記録した。

2012年はマクロ環境の改善から市場の反転・上昇を期待したい。ニッセイ基礎研究所は、復興需要の寄与により経済成長率が1.8%へ回復、オフィスビル

賃料（都心3区・大規模ビル）についても4年ぶりの上昇を予測している。また、金融庁はアクションプランを発表し、2013年までにJ-REIT制度の見直し・規制緩和を行う方針を示しており、内部留保を可能とする仕組みや資金調達手段の多様化についての議論が本格化する予定だ。

昨年で創設から10年、J-REIT市場の運用不動産は8兆円を超えて不動産市場における存在感が高まる一方、現在の6%の配当利回りが示す通り、



ニッセイ基礎研究所
金融研究部門主任研究員
岩佐 浩人氏

金融商品としての認知度は十分ではない。次なる10年では、投資家の信頼を積み上げていく不断の努力とともに、投資家にとって魅力溢れるJ-REIT市場とは何か、その全体像の明示が求められる。

特集 I
2012年 どうなる

この人に聞く

新しい宅建業者像とその役割はこうなる

— 不動産流通市場活性化フォーラムの方向性 —



国土交通省は、これからの不動産流通市場のあり方と、その業務を担う宅地建物取引業者の新しい姿を確立していくために、有識者からなる「不動産流通市場活性化フォーラム」を組織し、6月までに方向性を示すべく、精力的に議論を進めています。その座長を務める日本大学経済学部教授の中川雅之氏に考えをお伺いしました。なお、同フォーラムには当本部の林直清本部長も参加しています。

日本大学経済学部教授

中川 雅之氏

Masayuki Nakagawa

1984年京都大学経済学部卒業、1984年建設省入省、2000～2003年大阪大学社会経済研究所助教授(博士(経済学)取得)、2003年国土交通省都市開発融資推進官、2004年日本大学経済学部教授。主な著書に「公共経済学と都市政策」(2008年、日本評論社)など。



宅建業者に求められるのは
専門家を束ねる
コーディネーション能力

いままでの不動産市場はフロー中心でした。住宅が典型例です。新築住宅を建てた人、もしくは購入した人が生涯かけて住みきって、それが滅失し、また新たに別の住宅が建てられるということが繰り返されてきました。しかし、このような流れはかなり難しくなっています。少子高齢化を迎え、日本の社会に投資余力がなくなってきました。それだけではなく、地球環境問題がクローズアップされてくるなかで、ストックをつくっては壊し、というやり方は維持不可能になりつつあります。一度つくりあげたストックを上手に回していくことを考えなければならぬ時代を迎えています。

今回の国土交通省の不動産流通市場活性化フォーラムでは、今後確実に訪れるであろうストック中心の不動産取引のなかでどんな市場インフラが必要なのか、また、取引を担う宅地建物取引業者には

何が求められるのか、ということを示し、というの大きな目的だと私は考えています。

ストック中心の取引になった場合、最も大きく違ってくるのは物件に関する情報の量です。土地については立地条件が主な情報になりますので、いままでとさして違いはありません。しかし、建物情報については整備が遅れているというよりも、まったく整備されていないといったほうがいいでしょう。

住宅が転々と流通していくためには、どのように建てたのかという設計図書がなければなりませんし、どのように住んできたかという住宅の履歴も必要になります。そのような情報が市場価値を持つ時代が近いうちにやってきます。いままでの不動産取引に必要なとされた情報とは質も量も違ってくるのです。

米国の場合は、不動産取引にはエスクローという過程があって、契約締結の前に各方面から物件を検証する期間があります。金融機関とか保険会社とか鑑定士とかインスペクターとか、多角的に物

件を評価する仕組みになっています。建物資産を評価するには一つの技術では評価しきれないので、いろいろな専門家の参加とされるからです。日本も今後、おそらくそういう方向性が求められると思います。その専門家たちをうまくコーディネートして、取引を完了させる役割を担うのが宅地建物取引主任者だと私は思います。

いろいろな専門家が参加したなかでの情報のやりとりを誰が仕切るか、となった場合に、神様のような存在、つまりあらゆる専門分野に精通しているスーパーマンのような人が仕切るというのは現実的ではありません。そのような存在は世の中にいないからです。神様のような存在ではなく、いろいろな専門分野のコーディネーションを果たすことができる人がいればいいのです。それが宅建業者だと思ふのです。

そう考えていくと、宅建業者は各専門分野に深い知識を持っているということよりも、専門家を自由に使えるコーディネーション能力が必要ということになります。

専門知識については、ダメな専門家を見分ける知識は最低限必要ですが、自らが専門家になる必要はまったくありません。

重説の見直しは必要
宅建業者は
スーパーマンにあらず

しかし、いまの宅地建物取引業法が求めているのはスーパーマンに近い存在ですね。あらゆる専門分野に精通していることが求められています。これは重要事項説明の内容を見れば明らかです。これを整理する必要があると私は思っています。

また、重説には新しい不動産業者のあり方を構想する前に、合理化できる部分はたくさんあります。明らかに説明しなくても見ればわかるような項目があったり、書面交付の電子化が実現しないことなどがそうです。これらを合理化したうえで、コーディネーション機能を付け加えていくことが必要になってくるでしょう。重説の内容の見直しは必要でしょうね。

スーパーマンのような超ハイレベルの宅建業者を育成し、彼らに取引のすべてを委ねるという方向性は正しくありません。その人数の確保も難しいですし、育てるコストもかかります。それよりも、すでに存在している専門家を活用し、宅建業者がそれをコーディネートするというやり方のほうがはるかに社会的なコストは安くつきます。敷居の高い資格をつくってその人たちがだけの市場の信認を得ていくという方向性は、少なくともこれからの不動産流通市場のあり方とは逆行していると思います。また、宅建業者は今後、社会の変化、ニーズの変化にこれまで以上に機敏に対応していくことが求められます。新しい知識を柔軟に吸収していく能力が必要となるわけで、それは高い権威付けとはまったく正反対の取り組みになると思います。

私は長期優良住宅のモデル事業の審査員をやっていますが、中小

の工務店の方々は、地域ごとにネットワークをつくって、そこでプロジェクトを立案して応募してきます。その過程で金融機関とのつながりや、関連事業者との連携が生まれてくるのです。そこですでに活性化が生まれているわけです。

ですから、私は今回の不動産流通市場活性化フォーラムでも民間のさまざまなモデル的な取り組みを推奨し、ベンチマーク化する仕組みをつくることができれば面白いのではないかと考えています。ストック時代を迎えた不動産流通の新たなビジネスモデルを募集する。応募したプロジェクトは公開されますので、知見は共有されます。そのようなことを仕掛けることによって、業界が活性化すると思います。

いずれにしても、フォーラムでは新しい宅建業者像は示したいと思っています。

アパート家賃・入居率アップ

秘策 教えます

第11回 賃貸管理ビジネスの夜明け ～今後の賃貸業界の展開と将来像～

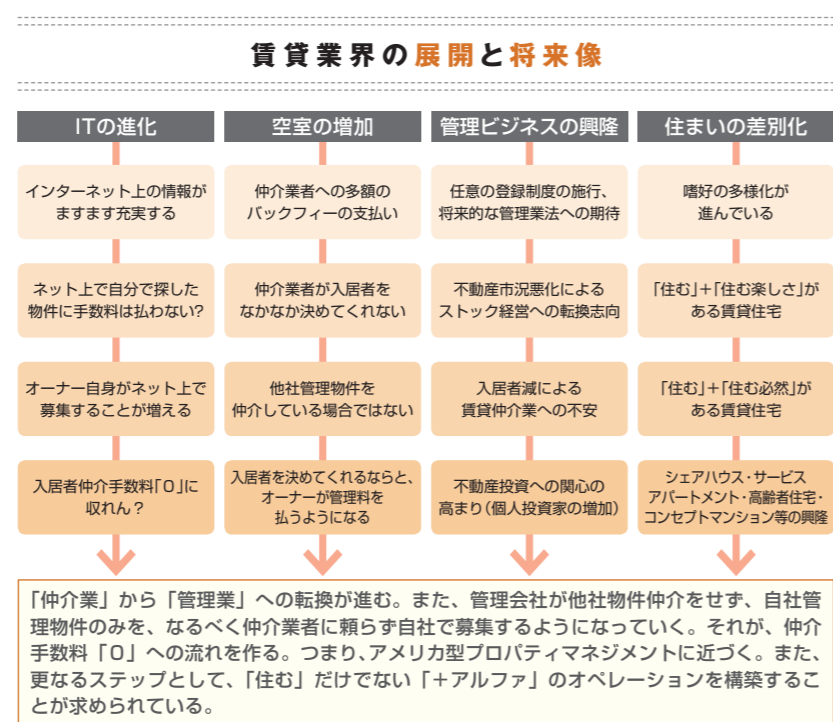


オーナーズエージェント株式会社
株式会社アートアベニュー
代表取締役
藤澤 雅義 CPM®
Masayoshi Fujisawa

都内の不動産会社及びハウスメーカー勤務を経て、1996年に賃貸物件の企画・建築プロデュース及びその経営管理（プロパティマネジメント/PM）を専門とする株式会社アートアベニューを設立、代表取締役社長に就任。2001年、建築会社とPM会社に業務支援とコンサルティングをするオーナーズエージェント株式会社を設立し、代表取締役社長に就任。CPM®/米国不動産経営管理士（サーティファイド・プロパティ・マネージャー）、CFP®/サーティファイド・ファイナンシャル・プランナー。

「賃貸住宅管理業者の登録制度」が始まりました。任意ではありますが、私は「賃貸管理ビジネスの夜明け」として前向きに捉えています。私はいつも、「賃貸管理業」は、宅地建物取引業をベースとした「仲介業」とは違う、なにか別業種のような気がしています。

賃貸仲介という仕事は、比較的すぐにはじめられ、短期で売上も上がるために資金もまわりやすい商売といえます。それに比べて「管理」という仕事は、家賃の数%の月次管理料が主な売上であるので、最初は売上もたいしたことはないし、より細かい商売にみえます。それに、クレーム対応やメンテナンス等の業務は地味にみえるかもしれません。しかし、管理物件がだんだんと増えてくると、毎月必ず入ってくる管理料というものがありがたくなってきます。ストック経営の見本のような商売なので、売上が落ちることはありません。そして、実は管理のほうが儲かります。仲介業が主体の会社も、できれば管理物件を増やしていきたいと思っているのですが、この



二つの業態は結構「文化が違う」というか、「体質が違う」ものなので、バランスよくやっていくことが意外に難しいのです。
今後、「仲介」から「管理」への流れは加速すると思われる。インターネットの進化と情報の充実により、そもそも仲介営業担当の存在意義というものが年々薄れてきています。オーナー自身がインターネットを使って募集する時代です。図表に示したように、「ITの進化」、「空室の増加」、「管理ビジネス

の興隆」、「住まいの差別化」などの時代の変化により、「仲介業」から「管理業」への転換が進み、また、「管理会社が自社管理物件のみを自分自身で決めるという体制」、つまりアメリカ型のPM（プロパティマネジメント）会社のビジネスモデルに近づいていくのではないのでしょうか。ちなみにアメリカでは、オーナーは管理会社に必ず管理料を払い、管理会社が入居者に直接リーシングを行っています。

最新ツールを徹底活用!

不動産ビジネスのためのソーシャルメディア入門



アイティーレックス株式会社
鳥海 成樹
Seiki Toriumi

東海大学政治経済学部経営学科卒。外資系IT企業、不動産フランチャイズチェーンなどを経て、2006年アイティーレックス株式会社を設立。主に中小不動産会社向けにWebマーケティングコンサルティングやASPサービス事業を展開する。URL: <http://www.it-rex.jp/>

第3回 フェイスブックで自社情報も物件情報も一元集約化

ネットも少し前まではホームページやメールを通してのざこちなやり取りでしたが、今ではソーシャルメディアというものが登場し、随分コミュニケーションがとりやすくなりました。

先にご紹介したツイッターやブログなどもそうですが、今最もホットなソーシャルメディアといえば「フェイスブック」です。エジプト革命やニューヨーク、日本のデモなどで活用されニュース等でも耳にすることが多くなりました。

ご存知の方も多いと思いますが、これは何するものかと言えば「登録した人同士が自分の近況を伝え、また友人たちの近況をリアルタイムで知ることができる」というものです。「いま何してる」「このニュースについてこう思う」「こんなことがあった」などを、文章、写真、動画を問わず、とにかくなんでも発信することができ、また受信することができるコミュニケーションのベースとなるものが「フェイスブック」というサイトなのです。このフェイスブックの利用者は今や世界で7億人を超え、中国・インド・フェ

イスブックといわれるほどの規模（人口）になっています。メールやホームページではなかなか伝えられない、あるいは伝えにくい情報を気軽に発信でき、またブログやツイッターとちがって「実名」が基本なので情報に信憑性があり（嘘がつけない・攻撃できない）、より正確なコミュニケーション、より豊富でバリエーションに富んだ情報伝達が可能です。

またフェイスブック内に自社（自分）専用の情報発信ページも作れ、そこからの情報発信はもちろんのこと、たとえば不動産業の場合は、自分のブログやツイッター、あるいは自社サイトの物件情報を自動的に更新されるよう連動させている会社さんも、いまでは多いんです。



ブログやツイッターなどは更新のネタもそんなにありませんので、ブログを更新したらツイッターやフェイスブックも更新されるよう連動させておくのが便利です。さらには自社の物件情報なども連動させておくことでフェイスブック上の情報のバリエーションが増え、なにより更新がラクです。

要するに、フェイスブックという「人があつまるプラットフォーム」にブログもツイッターも物件情報も、全部の情報を一元集約させてしまう、ということです。

文章だと大まかにしか伝えられませんが、この手のものはやらないとわからないと思います。無料ですし、ぜひ今すぐパソコンを開いて「フェイスブック」を検索して登録してみてください。フェイスブック内で「鳥海成樹」と私を捜して「不動産東京見ました!」と気軽に友人登録してみてください。まずは自分で試して、楽しんで、他の人のやり方を見ながら学んで、それから自分でも実践してみる、それが上手な活用への近道です。

東京 地元 発見

（第10回
品川区の巻）

品川なのに品川じゃない!?

はじめに、品川なのに品川じゃない、品川じゃないのに品川、というちょっとした蘊蓄を一席。

皆さんは、山手線の起点をご存じでしょうか。実は、品川駅なんです。山手線は、鉄道路線上、品川が起点で、田端が終点とされています。2003年には東海道新幹線の駅も開業し東京の玄関口ともいえる存在になった、その品川駅ですが、品川区にあるわけではありません。住所は、港区の高輪3丁目となります。なぜ品川駅が港区にあるのでしょうか。

現在の京浜急行線北品川駅から青物横丁駅にかけて、かつて東海道五十三次の第一の宿場「品川宿」があり、1600軒の建物が軒を並べ、7000人が住んでいました。また、北の吉原、南の品川と呼ばれるほど遊興の地としても知られていました。明治の初めに新橋-横浜間に鉄道が開通した際、この品川宿から「宿場町が廃れる」として駅建設に反対の声があがったこ



1 品川駅構内にある山手線の起点を示す距離標



2 品川区の大森貝塚碑

とが、品川駅が港区にある理由だとされています。しかし、現在では、「用地買収が面倒だったから、開通を急いだ明治政府が避けた」という説も有力です。

品川と名前がついているのに、品川だけではないものがもう1つあります。自動車の「品川ナンバー」です。品川区にある関東運輸局東京運輸支局が、千代田区、中央区、港区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区のほか、島嶼部（伊豆諸島、小笠原諸島）も管轄しているためです。都心で見慣れている品川ナンバーが、八丈島でも走っているなんて、ちょっと意外な感じがしませんか。

品川じゃないのに品川、という逆のパターンは、まず1つは目黒駅です。目黒区ではなく、品川区

上大崎2丁目にあります。当初の計画では、目黒駅は文字通り目黒区内に建設される予定でしたが、地元農民が農作物への煙や震動の影響を懸念して強硬に反対し、現在の場所に落ち着いたということです。ただ、この説も資料等がなく、品川駅の場合と同様、真偽は定かではありません。

もう1つの例が、エドワード・モースが発見した縄文時代の貝塚、大森貝塚です。大森は大田区の地名ですが、貝塚の場所は品川区大井6丁目周辺とされています。この場所に特定されるまで、貝塚の場所には品川区説と大田区説の2説が存在していました。モースが貝塚の場所や地図を残さなかったからです。実際、両区には、大森貝塚を記念する石碑が建てられて



3



3 買い物客でにぎわう年末の戸越銀座商店街



4 青物横丁商店街の江戸風デザインを施した書店

います。その後の資料調査や発掘調査などにより、品川区側にあると確認されています。

商店街と大型スーパーの コラボでまちを元気に

次ページの区長インタビューでも触れられていますが、品川区は商業の盛んなまちでもあります。戸越銀座という名前を聞いたことはないでしょうか。テレビなどでよく取り上げられ、全国的にも有名な商店街です。3つの商店街から構成され、全長1.3kmという関東でも有数の長さを誇っています。店舗数は約400軒で、平日でも1万人以上の買い物客でにぎわう人気の商店街です。よく商店街には「〇〇銀座」という名前がついていますが、実は戸越銀座が発祥な

戸越銀座商店街に
展示される、銀座から
運ばれたレンガ



の回生事業」にも指定されました。

品川区商店街連合会の平川勝之事務局長によると、同会には現在70の商店街が加盟し、総会員数は3370店に上ります。一般的に、商店街と大型スーパーという対立の視点で見られがちです。しかし、品川区では2006年度から、商店街と大型店が「連携・協働」する取り組みが進められています。イトーヨーカドーやイオンなどの大型店の催事場に、商店街のお店が出店する「品川いいもの巡り」というイベントです。大型店の立地や集客力を利用しながら、大型店にはない商品をPRし、地域活性化にもつなげていこうというこのイベントは、毎年、非常に好評を博しています。平川事務局長は、「大型店の販売面や衛生面でのノウハウを目にすることができ、商店街側としても学ぶことが多い」と語ります。今年は、これまで4回だった開催回数を6回にまで拡大する予定です。

品川区では、魅力あるさまざまな商店街が個性を競い、イベントなども活発に行われています。ぜひ足を運んで、元気な商店街を楽しんでみてはいかがでしょうか。



東京
地元
発見

区市長が語る **わがまち**

品川区 濱野 健 区長

国際都市東京の 表玄関、住・商・工が 混在するまち品川

品川区の特長について 教えてください。

まずは、国際都市東京の表玄関と言われる立地ですね。大井ふ頭や羽田空港、品川駅にも近いという「地の利」があります。そのため、企業の本社も多く集まっています。品川区では、目黒川や道路など物流手段が発達していたことから工業が発展し、それに付随して商業も盛んになった経緯があります。ですから、戸越銀座など全国的にも有名な商店街も多いん

です。

交通の利便性が非常に高いことも特長でしょう。22.7kmしかない区内に、40もの鉄道駅があるんです。ちょっと歩けばどこかの駅に着いてしまいます。通勤にも便利ですから、最近では区内にワンルームマンションも増えています。

交通の便がよく、買い物にも便利という特長は、なにより区民の方々に高く評価してもらっているんです。区が行った世論調査によると、区民の約9割から今後も区内に住み続けたいとの回答をいただいています。

品川区には 住宅・商業・工業が 混在しています。

地域ごとに分かれているというより、住・商・工がパッチワークのように点在している感じですね。住宅街や工場にすぐ隣接して商店街があるので、商店街の活力がなくなると、まち全体の元気がなくなってしまうんです。だから、品川区にとっては、商店街の振興策というのは、ただ単に商売繁盛のためではなく、まちの活力、明るさを支えるための施策だといえます。また、昔ながらの商店街は、とくにお年寄りにとっては、生活のインフラになっています。まちの活気とお年寄りの生活インフラを維持していくためにも、商店街は重要な装置だと考えています。

現在、都市再生緊急整備地域に位置付けられている大崎駅周辺では、再開発が進んでいます。その中でもとくに、北品川5丁目の再開発は、ものづくり、新しい産業のシンボリックな拠点にしていきたいと考えています。研究や開発、そして産業間のマッチングなどを行う、区立の新産業センターのような施設をイメージしています。また、優良企業や新興企業を集め、情報交換などを行うビジネスクラブも整備していきたいですね。

大崎駅周辺の再開発は、現在開発が進んでいる西口南地区や北品

川5丁目などでほぼ完成します。次は、五反田と大井町だと思っています。五反田は、TOCビルやゆうぼうなどに見られるように、ビルの老朽化が進んでいます。また、大井町は回遊性に乏しいんです。五反田のリニューアルと大井町の高遊性の向上が、今後の課題になってくるのではないのでしょうか。

品川区の防災への 取り組みについて。

国や都でも帰宅困難者は、基本的には帰宅させない方針になるようです。企業には、少なくとも3日間は、社内にとどまることができるだけだけの食糧を備蓄してもらいますが、企業にも、社会的責任としての防災対策をより一層意識してもらえないのでしょうか。

災害時にまず重要なのは、情報です。なかでも安否情報がとくに大事です。災害時、子どもは学校・保育園にいるから大丈夫だと信頼してもらえば、保護者の方は会社などから無理に帰る必要はなくなります。そこで、区では昨年、学校や保育園から保護者に向けて配信する緊急メールを整備しました。

品川区は東京湾に面していますから、津波の被害も考えられます。

ただ、家を押し流すような波が来るというよりも、生活ができなくなるくらいの浸水被害にあう可能性が高いと考えられます。区では現在、地盤高調査に着手しています。かなり精密に調査しており、来年度中にはインターネットや住居表示版などで情報発信していきたいと考えています。また、津波から逃げるための避難建物の指定も検討中です。

木密対策と 住宅ストック活用にご協力をお願いします。

Takeshi Hamano

昭和22年生まれ。昭和48年早稲田大学第一政経学部卒。同年、品川区役所入庁。平成3年総務部職員課長、平成11年企画部長、平成12年助役を歴任し、平成18年品川区長就任。現在2期目。

品川区のまちづくりに 不動産業界はどう関わって いけばよいのでしょうか。

品川区では今後、高層マンションやオフィスビルが増え、どんどん都心化していきます。その場合、既存住民との調和をどう図るか、まちの住環境をどう維持するかが問題になってきます。不動産業界の方々には、そうした問題の解決にもぜひご協力をお願いしたいと

思います。

具体的に住宅に関していえば、まず木造密集地域の問題があります。延焼防止など、安全性を向上させるために、できるだけ空地进行していきたくいです。また、老朽化した木造住宅の建て替えも進めています。空地にできる用地情報の提供や、建て替えの際の仮住まいの紹介など、不動産業界の皆さまには、われわれ行政とペアを



組んで、さまざまな形でご協力していただきたいと思います。

住宅ストックの活用も課題です。区内には約2万5000戸の空き家があります。私自身は品川区で住宅問題は逼迫しているとは思いますが、たとえ住宅が不足していても、こうした既存ストックをうまくマッチングさせてやれば十分解消できると思います。こうした面でも、不動産業界の皆さんのお力をお借りしたいですね。



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、これから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きたいと思います。

vol.4

更新料特約は有効か —— 消費者契約法10条との関係をめぐる 最高裁判断のポイント

更新料特約は 賃借人への過重な 負担か?

今回は、敷引特約の有効性について争われた平成23年3月24日の最高裁判所判決を取り上げましたが、今回は、これに引き続いて更新料条項の有効性について争われた平成23年7月15日の最高裁判所判決を取り上げてみたいと思います。これは、原審となる大阪高裁が「更新料特約は無効」との判決を下したため、新聞の一面でも大きく取り扱われ社会の耳目を集めました。首都圏においては、敷引特約と違い、更新料特約が賃貸借契約に付されていることが多いために、結果如何によっては実務に甚大な影響があるとして、大きな関心を集めていたものです。

そこで、まず、更新料とは何かですが、一般に「更新料とは、契約の更新にあたり、賃借人から賃貸人に

支払われる金員」であるとされます。更新料特約は東京都を中心とした首都圏や、関西では京都府や滋賀県においてよくみられます。

裁判は京都の事案でしたが、契約書上、契約期間を1年間、更新料を賃料の2ヵ月分とすることが明記されていたのに対し、こうした更新料の支払いを定めた条項が、消費者契約法10条に照らして無効なのではないかということが争われました。同10条とは、消費者の権利を制限し、または消費者の義務を加重する消費者契約が結ばれた場合、信義誠実の原則（信義則）に反して消費者の利益を一方的に害するものは無効とされるとする条項です。

消費者契約法は平成13年4月1日に施行された比較的新しい法律です。消費者の利益を擁護するために、もともと当事者間で契約（約束）したことは当然に守らなければならない義務を修正するものです。具体的には、消費者と事業者間の契約は、契約締結や取引に関する情報の質、

量あるいは交渉力に大きな格差があることから、たとえ形式上は契約が締結されたかに見えるような場合であっても、消費者の利益を一方的に害する場合には、契約の取り消しを認めたり、不当条項は無効であると規定しています。

更新料を巡る下級審判決では当初、賃貸借契約当事者間で約束した以上、当然に守られるべき、との判決が多かったのですが、その後、更新料は何のために支払われる金員なのかといった性質論等を受けて、更新料の支払いを定めた条項は消費者契約法10条に照らして無効とする判決が優勢を占めるようになってきました。しかし、仮にこうした判決が最高裁判所でも是認されることになると、大家さんは過去にさかのぼって受け取った更新料を返還しなければならぬことになり、全国で100万件以上あるといわれるこうした賃貸借契約において大きな混乱をもたらすことになるのではないかと危惧されていたのです。

賃料や更新期間に対し 高額すぎなければ、 更新料は有効

こうした状況の下、最高裁判所は、

- 1更新料の条項は、賃料の支払いに加えて、特約により消費者である賃借人に更新料という名目の金員をプラスして支払わせるものであるから、『消費者である賃借人の義務を加重するもの』に当たる。
- 2しかし、更新料は、賃料の補充ないし前払い、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有するものであって、更新料の支払いにおよそ経済的合理性がないなどということはない。
- 3また、一定の地域において、期間満了の際、賃借人が賃貸人に対し更新料の支払いをする例が少なからず存することは誰もが知っていること、従前、裁判上の和解手続等においても、更新料条項は公序良俗に反する、などの理由で、こ

れを当然に無効とする取扱いがされてこなかった。

- 4従って、更新料条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載され、賃借人と賃貸人との間に更新料の支払いに関する明確な合意が成立している場合、賃借人と賃貸人との間に、更新料条項に関する情報の質及び量並びに交渉力について、見過ごすことのできないほどの格差が存するとは言えない。
- 5賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約書が更新される期間等に照らし高額にすぎるとの特段の事情がない限り、消費者契約法10条にいう『民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するもの』には当たらないと解するのが相当である。

と判示しました。そのうえで、更新料条項は本件契約書に一義的かつ明確に記載されており、その内容は、更新料の額を賃料の2ヵ月分とし、本件賃貸借契約が更新される期間を1年間とするものであって、上記特段の事情が存するとは言えず、これを消費者契約法10条により無効とすることはできないとしました。

京都のような事案であっても、更新料の条項は有効と判断したのですから、東京の場合に問題となることはありえないこととなります。そうした意味では、実務が追認されたということですが、契約に携わる皆さんとしては、契約書に記載することはもちろん、将来トラブルを避けるためにも、賃借人にきちんと説明しておくことが望まれることはいまでもありません。



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、取引主任者講習センターにて宅建業法の講師を、取引相談委員会にて16年間にわたり顧問を務めている。その他公職多数。

手付保全は 会員と消費者との強い「絆」



— 手付保管でビジネスチャンスの拡大を —

分譲物件・投資用物件を
取扱う会員業者さんに有効!

手続きは
迅速・簡単です!

会員サービスのため
無料です!

こんな場合にお勧めです

例えば、お客様の要望により、手付金等の保全が必要になる場合、あるいは、高額な手付金を

受け取るためどうしても手付金の保全が必要な場合。

主な問い合わせ

事務局へ寄せられる手付金等保管に関する問い合わせは、次のような内容があります。

入金を確認でき次第、「寄託金証書」を送付しますので、入金の手続き後、早ければ翌日には「寄託金証書」がお手元に届きます。

Q 契約期日が間近だが、制度の利用は可能であるのか?

A 通常は、契約日の7日～10日前には利用申請をしていただきます。まずは、お打合せのために、一度協会にお越しいただくことをお願いいたします。事案ごとに柔軟に対応いたします。

Q 申請から手付金証書の交付まで、どのくらいの時間を要するか?

A 申請をしていただいた後、協会内の決裁手続きを踏まえ入金をしていただきます。

Q 契約から決済日まで相当の期間があるが、制度の利用は可能であるか?

A 取引終了まで手付金等は安全に保管します。

Q 手付金が多額であるが、制度の利用は可能であるか?

A 業法の要件を満たせば、保管額の上限はありません。

手付金等の保管制度の対象となる取引とは

宅地建物取引業者（当協会正会員）が自ら売主となる完成物件の売買について、買主から1000万円又は、売買価額の10%を超えて手付金等を受領する場合には、手付金等保管制度の対象となります。

最近の利用例

1. 土地（宅地）の売買契約にあたり、手付金の授受のみでは手付金保全措置を講じる必要がなかったが、中間金を授受することにより手付金の保全義務が生じることから、中間金の授受のタイミングで、手付金と中間金の合計額について手付金等保管制度の利用がなされた。
2. 共同住宅の売買契約にあたり、手付金受領日から決済履行期まで長期に及ぶため、買主の安心のために手付金等保管制度の利用がなされた。

【お問い合わせは】
公益社団法人 不動産保証協会 東京都本部事務局まで
電話：03(3261)1010

寄託金証書発行までの流れ



本部

不動産街頭無料相談会を開催

都内27ヶ所 865件の相談に対応

5月3日(祝)～11月27日(日)まで、都内27ヶ所において「平成23年度不動産街頭無料相談会」(後援=国土交通省・東京都・各区市)を開催いたしました。

不動産に関する知識の普及並びに安全な取引の推進を図るため毎年実施しているもので、各支部管轄区域内の役所や駅前、大型商業施設内に設けられた専用ブースにおいて、弁護士・税理士・一級建築士・支部担当者らが消費者から寄せられた相談に対応し、都内27ヶ所865件の相談に応じました。



三軒茶屋キャロットタワー会場

本部



ファイナンシャルプランナー 北野琴奈さん

人気FP北野琴奈さんによる講演会を開催

東 京都本部主催の人気ファイナンシャルプランナー北野琴奈さんによる講演会が11月18日、全日東京会館の全日ホールで開催されました。講演会のテーマは、「賢い不動産投資のしかた～年金に頼らない不動産運用～」。会員と一般都民あわせて81名が参加し、講師の話に熱心に耳を傾けました。

横山武仁・相談委員長の開会挨拶、林直清・本部長の挨拶の後、北野さんは、不動産を取り巻く最近の状況を解説したうえで、不動産投資に必要な基礎的な項目を具体的に示しながら、わかりやすく解説しました。

本部

平成23年度欠席者対象法定研修会を開催

東 京都本部主催の平成23年度欠席者対象法定研修会が12月7日、中野区のなかのZERO大ホールで開催されました。本研修会は9月7日に行われた法定研修会の欠席者を対象としたもので、会員と一般都民あわせて909名が参加し、講師の話に熱心に耳を傾けました。



竹田圭吾氏
ニュースウィーク
日本版編集主幹

和光隆信・教育研修委員長の趣旨説明、林直清・本部長の挨拶の後、第一部では、ニュースウィーク日本版編集主幹の竹田圭吾氏が「2012年 世界の注目トレンドと国内外経済の展望」、第二部では、立川・及川法律事務所の立川正

雄弁護士が「地震災害と売買・仲介・借家の実務」と題して研修を行いました。

竹田氏は、世界経済と日本経済の中長期的トレンドについて、第二次大戦後につくられた組織や枠組みが機能不全に陥っている指摘したうえで、こうしたシステムを再度つくりあげるには時間を要するため、今後しばらくは低成長が続くだろうと予測しました。

立川氏は、不動産契約における地盤の液化化などの地震被害や建物の耐震性などに関わる法的問題について、具体的なケーススタディ形式でわかりやすく解説しました。



立川正雄弁護士
立川・及川法律事務所

本部

取引主任者法定講習のお知らせ

当 本部では東京都より業務委託を受け、宅地建物取引主任者証の更新などに必要とされる法定講習会を実施しております。

会員の方はもとより、会員でない方、宅建業に従事されていない方でも受講可能です。受講対象の方は、お気軽に当本部の講習会をご受講ください。

本部

退会届の提出について

当 協会の事業年度は、毎年4月1日より翌年3月31日までとなっております。(東京都本部規約第6章第38条)。

つきましては、平成24年度年会費の納入にあたっては、右記をご参照下さい。

- ① 平成23年度内に免許の有効期間が満了し更新しない方 → **平成24年3月31日(必着)までに「退会届」等の書類を協会にご提出下さい。**
※平成24年4月1日以降に「退会届」等の書類を提出された場合には、平成24年度分の会費は請求させて頂くこととなりますので、ご留意下さい。
(東京都本部規約第2章第8条第2項)
※従たる事務所の廃止につきましても、同じ扱いになります。
- ② 都庁に廃業届を提出された方 → **6月頃に「年会費納入のお願い」の書類を送付いたします。**
- ③ ①・②に該当しない方 → **6月頃に「年会費納入のお願い」の書類を送付いたします。**

本部

変更届の提出について

下 表に関する変更があった場合、30日以内に主務官庁にその旨を届け出たうえ(一部除く)、当本部への変更届をご提出していただく必要がありますので、ご注意下さい。

なお、入会審査時の届出事項より重大な変更があると当本部が認めた場合、改めて入会審査と同様の手続きにより、会員資格の適否を判断することとなります。その際、調査事務費として5万円を納付していただくこととなりますので、予めご了承下さい。

▶ 当本部への手続きが必要な変更項目一覧

- ① 商号又は名称
- ② 代表者
- ③ 代表者現住所
- ④ 役員(FAX手続き可)
- ⑤ 電話番号・FAX番号(FAX手続き可)
- ⑥ 主たる事務所所在地
従たる事務所所在地
(ビル名・マンション名含む)
- ⑦ 専任取引主任者
- ⑧ 専任取引主任者現住所
- ⑨ 政令使用人
- ⑩ 政令使用人現住所

手続きに関するお問い合わせ先

(社) 全日本不動産協会東京都本部 事務局
TEL 03(3261)1010

実施日
平成24年3月21日(水)
[会場] 当会館2階 全日ホール

上記以降の実施日については、電話またはホームページでご確認下さい。
<http://www.tokyo.zennichi.or.jp>

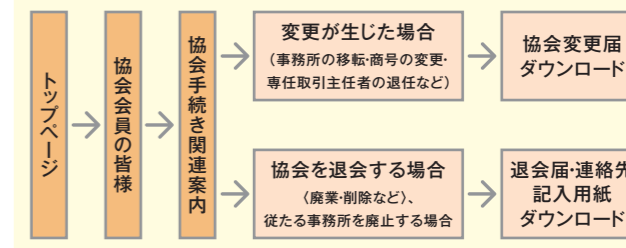
【お問い合わせ先】
講習センター TEL 03-3262-5082 (担当 小平・金子)

[退会届・変更届のダウンロードについて]

東京都本部では、ホームページにおいて退会届・変更届を公開しております。ダウンロードを行った用紙に必要事項をご記入後、必要書類を添付のうえ、当本部までご郵送くださいますよう、お願いいたします。

なお、役員、会社電話番号・FAX番号に変更が生じた場合は、FAXで変更手続きができます。(ご郵送は必要ございません。)

[ダウンロード手順]



▷ 郵送先

〒102-0093
東京都千代田区平河町1-8-13 全日東京会館
(社)全日本不動産協会東京都本部
「入退会係」または「変更係」宛

本部

平成23年秋の褒章

11月15日（火）、平成23年の秋の褒章伝達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、石原弘副本部長・港支部長が黄綬褒章を受章されました。心よりお祝い申し上げます。



黄綬褒章 石原弘
副本部長・港支部長

支部

城東第二支部創立30周年記念事業を開催

城東第二支部は、11月28日（月）に創立30周年記念事業を東武ホテルレバント東京にて開催しました。

第一部は公開記念講演会として区民の皆様や会員の皆様に広くお声かけをし、東北楽天ゴールデンイーグルス名誉監督の野村克也氏に「敵は我に在り」と題して講演頂き、一般の方を含め約300名の皆様の参加を得て盛況の内に終わりました。



あいさつをする
堤城東第二支部長

また、第二部は慶祝式典を行い、支部に貢献いただきました歴代支部長及び永年会員の方々を、表彰させて頂きました。第三部は祝賀会を催し、会員の皆様始めとして多数のご来賓のご出席を頂き、盛大な祝宴となりました。また、当日は野田総理大臣、石原都知事等多数の祝電も頂戴いたしました。

今回、このような祝典が開催できましたのは、出席いただいた会員様は言うに及ばず会員皆様のご協力があったことと厚く感謝し、御礼申し上げます。今後とも更なる飛躍を目指して頑張っていく所存でございますので、なお一層のご支援、ご協力をお願い申し上げます。

城東第二支部 役員一同

支部

世田谷支部が宮城県の被災地を訪問

世田谷支部では、10月26日～27日の2日間にわたり、東日本大震災の被災地である宮城県の七ヶ浜、仙台港、蒲生、閑上、仙台空港などを訪問しました。

今回の視察は、世田谷区における被災者住宅支援事業に世田谷支部が協力している関係から、現地実態調査の趣旨のもと、実施されたものです。

当日は、現地視察を行った後、世田谷支部と宮城



被災地を訪れた世田谷支部一行

県本部による意見交換会を実施し、震災直後から今日に至るまでの貴重な体験を伺う、貴重な交流の場となりました。

東京都不動産課から

人権に関する情報提供について

東京都総務局人権部では、「映像で見る東京都の人権課題への取組」について、ホームページによる情報提供を開始しました。

宅地建物取引業には、人権に関する正しい理解と認識が必要となります。昨年も宅地建物取引業者が不動産取引に際して顧客から依頼を受け、行政機関に同和地区に関する問合せを行ったという差別につながるおそれのある行為が発生しています。こういった確認の依頼に対しては、宅地建物取引業者として答える必要はありません。

東京都では、人権に関する様々な情報提供を行っています。今回は、「明るい社会をめざして（同和問題の理解のために）」から、同和問題について紹介します。都の人権部では、「明るい社会をめざして（同和問題の理解のために）」「みんなの人権」など、様々な人権関係の資料を発行しています。ぜひホームページでご覧いただき、人権問題に対する正しい理解と認識を深めていただきたいと思います。

[東京都HP]

<http://www.soumu.metro.tokyo.jp/10jinken/tobira/index.htm>

同和問題（部落問題）とは

封建時代の身分制度や歴史的、社会的に形成された人びとの意識に起因する差別が、現在もなおさまざまなかたちで現れている重大な人権問題です。

人は自分の意思で生まれるところを選ぶことができません。

にもかかわらず、同和地区（被差別部落）の出身という理由でさまざまな差別を受け、基本的な人権を侵害されている人びとがいます。

封建時代において、えた、ひにん等と呼ばれていた人びとは、武器・馬具や多くの生活用品に必要な皮革をつくる仕事や、役人のもとで地域の警備を行うなど、生活に欠かせない役目を担っていましたが、住む場所、仕事、結婚、交際など、生活のすべての面できびしい制限を受け、差別されていました。

それらの人びとが、住まわされていたところが「同和地区（被差別部落）」、それらの人びとに対する差別が「部落差別」といわれています。

編集後記

広報委員長

後藤 博幸

新年明けましておめでとうございます。

本誌「東京地元発見」で取材に応じていただいた濱野品川区長には、年末のお忙しい中、貴重なお時間を割いて頂きました。

冒頭の品川区蘊蓄話も区長のお話を元に作られていますが、その人情味あふれるお人柄と品川区の将来性と魅力、品川行政への熱き思いに触れ、隣の目黒区の住民である私もすっかり品川区ファンになりました。大変ありがとうございました。

さて、不動産保証協会は昨年末に内閣総理大臣より認定を受け「公益社団法人不動産保証協会」への移行登記を平成23年12月1日に完了致しました。全日本不動産協会も公益社団法人への移行準備が着々と進み、

来年度中の移行が予定されています。これからの協会事業は公益目的事業に沿った法人運営の重要性を強めていくこととなります。

また平成24年を迎え、昭和27年10月1日に設立された業界最古の歴史を誇る全日本不動産協会は60周年を迎えます。90年のバブル崩壊、リーマンショック、東日本大震災等、経済活動を著しく阻害するような様々な出来事に遭遇しながらも、たくましく成長を続けてきた原動力は、永年協会運営を支えてこられた諸先輩方の血の滲むようなご努力の賜物だと思います。次なる70周年～100周年へ向け、さらに発展を遂げる協会の広報活動はどうあるべきかを模索し、本誌及び東京都本部ホームページの充実に取り組んで参りますのでどうぞご期待下さい。

編集 (社)全日本不動産協会東京都本部 広報委員会 高橋民雄、後藤博幸、蜂谷周、岩田和也、竹林香代、水田弘康、中嶋清、伊藤義治