

東京不動産

No.204
2025
SUMMER

特集

(公社)不動産保証協会東京都本部
第52回定時総会

(公社)全日本不動産協会東京都本部
第74回定時総会

(一社)全国不動産協会東京都本部
第6回定時総会



CONTENTS

- 03 | **【特集】**
(公社) 不動産保証協会東京都本部
第 52 回 定時総会を開催
(公社) 全日本不動産協会東京都本部
第 74 回 定時総会を開催
(一社) 全国不動産協会東京都本部
第 6 回 定時総会を開催
- 08 | **【ハザードマップ解説】 Vol.8 〈最終回〉**
東京の災害リスクの傾向と地域の特性
—文京区・渋谷区—
横山 芳春 氏
- 10 | **【まち図鑑 知っているようで知らない 観光スポット】 No. 6**
高円寺エリア
- 12 | **【知っておきたい世界の“住まい文化”】**
Chapter.13
マレーシア 編
- 14 | **全日不動産相談センターの事例から**
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・TRA だより**

COVER PHOTO

「法輪寺（新宿）の花手水」



(公社) 不動産保証協会東京都本部

第52回 定時総会を開催

(公社) 全日本不動産協会東京都本部

第74回 定時総会を開催

(一社) 全国不動産協会東京都本部

第6回 定時総会を開催

5月23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52回定時総会、全日本不動産協会東京都本部第74回定時総会を開催しました。保証・全日ともに新宿支部・中切敏雅氏が議長を、中野・杉並支部・齊藤健二氏が副議長を務め、保証200名（委任状含む）・全日213名（委任状含む）の代議員が出席しました。

両総会では、令和6年度の事業活動・決算報告に関する件、令和7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、役員の選任、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、同日に開催した全日・保証東京都本部理事会において、中村裕昌氏（新宿支部）が本部長に再任されました。中村氏は「令和6年度は入会者数812と堅調であった。令和10年までに会員数1万3000社という目標に向かって役員一同さらに一生懸命に取り組んでいきたい」と抱負を語りました。

全国不動産協会東京都本部令和7年度第6回定時総会では、207名（委任状含む）の代議員が出席しました。多摩東支部の伊藤義治氏が議長を、豊島・文京支部の庄子秀憲氏が副議長を務め、全日・保証同様に進行いたしました。

全国不動産協会東京都本部本部長には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 第52回 定時総会

報告事項(1)

令和6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81件であった。本年度は過年度処理分も含め、計107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、23社23件、5,711万2,896円となった。

手付金等保管事業については、24件の問い合わせがあり、1件の利用申請があった。一般保証業務は、1件の問い合わせがあり、1件の利用申請があった。

法定研修会は、例年どおり東京国際フォーラムにおいて集合研修および動画配信により実施した。また、地区（全日20支部、5地区協議会）単位でも各会場において実施された。

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）

812社の入会があり、3月末の会員数は前年度比365社増の1万1,197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27年4月1日から令和7年3月31日までの10年間で2,983社の純増となっている。会員増強策として、東京メトロ「半蔵門」駅及び「麹町」駅、東急「渋谷」駅、JR「池袋」駅の構内に電飾看板広告を掲示したほか、都営大江戸線「都庁前」駅のホームドアへ



中村裕昌本部長

ラッピング広告を掲出した。

事業承継動画セミナーを配信し106回の視聴があった。また、不動産開業支援セミナーを計3回実施し、合計46名の参加があった。

報告事項(2)

令和6年度 決算報告に関する件

別表①のAを参照。





議長・副議長を務めた、新宿支部・中切敏雅氏（右）と、中野杉並支部・齊藤健二氏（左）

報告事項(3)

令和6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7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」、令和10年3月末までに正会員13,000社を目指す「組織強化」、会員に適正業務の情報提供を行う「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令和7年9月16日（火）に東京国際フォーラムで開催するほか、eラーニングを活用した法定研修会（令和7年10月頃より開始予定）を地区（全20支部、5地区協議会）で実施する。新入会員研修会を3回開催する。

第2 収益事業等の実施

当本部会館の一部を賃貸し、賃料収入を得る。

別表① 公益社団法人 不動産保証協会東京都本部

① 令和6年度決算報告に関する件

令和6年度収支決算概要表

令和6年4月1日から令和7年3月31日まで

科 目	決算額(単位:円)
経常収益	135,948,478
経常費用	134,349,893
評価損益等	0
当期経常増減額	1,598,585
当期一般正味財産増減額	1,494,757
一般正味財産期首残高	993,253,044
一般正味財産期末残高	994,747,801
正味財産期末残高	994,747,801

② 令和7年度収支予算に関する件

令和7年度収支予算概要表

令和7年4月1日から令和8年3月31日まで

科 目	予算額(単位:円)
経常収益	128,799,229
経常費用	164,017,000
評価損益等	0
当期経常増減額	△35,217,771
当期一般正味財産増減額	△35,217,771
一般正味財産期首残高	994,394,126
一般正味財産期末残高	959,176,355
正味財産期末残高	959,176,355

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720社、従たる事務所120社とし入会促進や退会抑止対策に資する事業を実施する。

報告事項(5)

令和7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

東京都本部役員の選任に関する件 役員一覧参照

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、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、理事会に一任することが承認された。

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113名の選出に関する件

提案された113名の総本部代議員が承認された。

役員一覧

理事

松崎 信義	千代田支部	荻原 武彦	豊島・文京支部
葛西 充	千代田支部	山下 大七郎	城北支部
佐山 知行	千代田支部	阿波 康則	練馬支部
山口 真示	中央支部	堺 晋	多摩北支部
永山 明男	中央支部	石原 孝治	多摩中央支部
鮎川 博司	城東第一支部	鬼東 浩司	多摩東支部
川名 英之	江戸川支部	吉田 正人	多摩西支部
竹林 香代	城東第二支部	谷合 ひろよ	多摩南支部
加戸 豊則	城東第二支部	田代 雅司	町田支部
竹内 秀樹	港支部	伊藤 晃嗣	城東第一支部
柳沢 弘美	港支部	伊藤 義治	多摩東支部
杉浦 公庸	港支部	中村 守宏	東京都本部
鈴木 勝晴	港支部		
大鎌 博	世田谷支部		
貝塚 克実	城南支部		
岩田 和也	城南支部		
田中 尚之	城南支部		
本嶋 重夫	新宿支部		
横山 武仁	新宿支部		
野田 崇	新宿支部		
中村 裕昌	新宿支部		
齋藤 貴之	渋谷支部		
小室 議右	渋谷支部		
大江 信昭	渋谷支部		
新庄 美鈴	渋谷支部		
井上 正人	中野・杉並支部		
市村 亮	中野・杉並支部		
内藤 淳	豊島・文京支部		

(公社)全日本不動産協会東京都本部 第74回 定時総会

報告事項(1)

令和6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、行政、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」、「不当差別的撤廃」、「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نز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。

研修事業は、宅地建物取引士法定講習を56回開催し、8,066名（うち他道県登録取引士88名）が受講した。7月からはeラーニング形式と集合形式を併用で実施した。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」を開催し、受講会員には修了証を交付した。なお、総本部運用のeラーニングの普及啓発にも協力した。不動産街頭無料相談では、45会場において1,375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、交流会を開催した。

第3 その他の活動の実施（組織・総務・財務等）

新規入会を行うにあたり、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3回発行するとともに、ホームページにより各種情報を迅速に提供した。

「効率的かつより公平な支部運営を通じて会員サービスの均一化を実現する」「将来の会員数変動に備えた協会運営を築く」ことを目的として、13支部への支部再編を行うことが理事会において承認された。

報告事項(2)

令和6年度 決算報告に関する件

別表②のAを参照。

別表② 公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部			
A 令和6年度決算報告に関する件 令和6年度収支決算概要表 令和6年4月1日から令和7年3月31日まで		B 令和7年度収支予算に関する件 令和7年度収支予算概要表 令和7年4月1日から令和8年3月31日まで	
科 目	決算額(単位:円)	科 目	予算額(単位:円)
経常収益	564,727,180	経常収益	549,581,969
経常費用	509,997,803	経常費用	579,040,780
評価損益等	0	評価損益等	0
当期経常増減額	54,729,377	当期経常増減額	△29,458,811
当期一般正味財産増減額	54,625,548	当期一般正味財産増減額	△29,458,811
一般正味財産期首残高	1,658,336,060	一般正味財産期首残高	1,699,643,537
一般正味財産期末残高	1,712,961,608	一般正味財産期末残高	1,670,184,726
正味財産期末残高	1,712,961,608	正味財産期末残高	1,670,184,726

報告事項(3)

令和6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7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及び不動産流通の円滑化の推進に努める。

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نز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、不動産DXの推進を目的として電子契約システムのサポート体制を整備する。

全日ステップアップトレーニングについては、年2回、受講者数1,000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、総本部が運営している「全日不動産相談センター」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無料進呈などの事業を行う。

報告事項(5)

令和7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

東京都本部役員の選任に関する件 役員一覧参照

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、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 理事会に一任することが承認された。

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113名の選出に関する件

提案された113名の総本部代議員が承認された。



第6回 定時総会

報告事項(1)

令和6年度 事業活動報告に関する件

全国不動産協会（TRA）東京都本部は令和2年4月から全日・保証と同様に47地方本部の一員として事業を開始した。令和6年度も順調に会員数は増加し、令和6年度末の会員数は1万1,140社となった。

資格取得支援講座や不動産実務研修を集合研修とWEB研修を併用し実施した。会員支援事業として、(1)全日ラビー少額短期保険代理店情報の提供、募集促進、商品斡旋等を行った、(2)全日ラビー保証の情報提供、利用促進を行った、(3)宅地建物取引業総合賠償責任保険への加入促進、商品斡旋等を行った、(4)さまざまな各企業と提携し、会員割引価格で各商品およびサービスを案内した。研修事業として、(1)資格取得支援講座、(2)法令改正冊子の配布、(3)その他(セミナー・講座等の優待案内)などを実施した。

報告事項(2)

令和6年度 決算報告に関する件

別表③のAを参照。

報告事項(3)

令和6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7年度 事業活動計画に関する件

(公社)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。会員の全日ラビー少額短期保険株式会社の利用促進に向け支部の協力のもと利用促進に努め、会員の収益増加に寄与する。従業員向け研修及び人材育成のため研修事業を実施するほか、専門学校等と提携し、会員優待割引を案内する。

総本部が実施する不動産取引に関する相談事業について、会員及び一般消費者等にホームページ等を通じて案内する。研修事業において会員の新たな研修の場として全日東京ラビーセミナーを新設する。また、会員の福利厚生充実を図るため、総本部が実施する各種共済事業の周知に努めるとともに、各事由に応じ、共済金給付申請手続きまたは案内を行う。組織事業として令和9年度支部再編に



議長・副議長を務めた、多摩東支部の伊藤義治氏(右)と、豊島・文京支部の庄子秀憲氏(左)

先立ち支部事業の合同開催を進めるとともに、支部再編ワーキンググループを中心に再編に関する諸課題の検討等を行う。

報告事項(5)

令和7年度 収支予算に関する件

別表③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

理事25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、本部長に中村裕昌理事が再任された旨報告があり、また、学識経験理事1名の選任については、理事会に一任することが承認された。

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112名の選出に関する件

提案された112名の総本部代議員が承認された。

役員一覧

理事

松崎 信義	千代田支部	内藤 淳	豊島・文京支部
葛西 充	千代田支部	山下 大七郎	城北支部
山口 真示	中央支部	阿波 康則	練馬支部
鮎川 博司	城東第一支部	堺 晋	多摩北支部
川名 英之	江戸川支部	石原 孝治	多摩中央支部
竹林 香代	城東第二支部	鬼東 浩司	多摩東支部
竹内 秀樹	港支部	吉田 正人	多摩西支部
柳沢 弘美	港支部	谷合 ひろよ	多摩南支部
大鎌 博	世田谷支部	田代 雅司	町田支部
貝塚 克実	城南支部	中村 守宏	東京都本部
岩田 和也	城南支部		
本嶋 重夫	新宿支部		
中村 裕昌	新宿支部		
齋藤 貴之	渋谷支部		
大江 信昭	渋谷支部		
井上 正人	中野・杉並支部		

監事

錦織 賢一	第二地区協議会
大久保 敦	第三地区協議会
栗原 重信	第四地区協議会

別表③ 一般社団法人 全国不動産協会東京都本部

① 令和6年度決算報告に関する件

令和6年度収支決算概要表

令和6年4月1日から令和7年3月31日まで

科 目	予算額(単位:円)
経常収益	244,850,633
経常費用	215,250,270
評価損益等	0
当期経常増減額	29,600,363
当期一般正味財産増減額	29,600,363
一般正味財産期首残高	481,759,818
一般正味財産期末残高	511,360,181
正味財産期末残高	511,360,181

② 令和7年度収支予算に関する件

令和7年度収支予算概要表

令和7年4月1日から令和8年3月31日まで

科 目	予算額(単位:円)
経常収益	249,457,800
経常費用	283,631,220
評価損益等	0
当期経常増減額	△34,173,420
当期一般正味財産増減額	△34,173,420
一般正味財産期首残高	537,436,818
一般正味財産期末残高	503,263,398
正味財産期末残高	503,263,398

東京の災害リスクの傾向と地域の特性 —文京区・渋谷区—

東京都内の災害リスクの傾向、各種ハザードマップの実態や事例などについて7回にわたって解説してきた。その一環として、第2回コラムでは東京都内の全域の特徴、また各区の特徴として千代田区、港区について、第7回コラムでは、中央区と新宿区について解説した。

当コラムは今回で最終回となるが、各地域の傾向として文京区と渋谷区の地形とリスクについて解説するほか、最後に不動産関係者でも関心が高いと思われる「地名」を見る際の注意点について解説したい。

文京区の地形と 災害リスク

文京区は、武蔵野台地の東のへり付近に位置している。台地上の地域と、神田川および神田川から北側に延びる川が作った、小石川の谷など谷沿いの低地が入り組んだ、台地部と低地部の起伏が大きな地域である。

東京大学本郷キャンパスや湯島天神などは台地の上、湯島付近では、天神坂が台地と低地の境界にある台地斜面、天神下交差点や湯島駅は武蔵野台地から東側に広がっている東京低地側にある。

台地側は関東ローム層などからなるローム台地で比較的安定した地盤、低地は川が運んだ泥や砂などが堆積しており、軟弱な地盤で洪水リスクが高い地域が多い。台地斜面は場所によっては崖状になり、その角度や高さ等によっては土砂災害警戒区域に指定されている場合もある（この傾向は渋谷区も同様）。

文京区は起伏が大きく、坂も多いことから土砂災害警戒区域が106カ所、うち土砂災害特別警戒区域が62カ所存在している（2025年4月25日現在）。東京23区内では、港区、板橋区に次いで多い区となっている。

水害リスクでは、低地側を中心に

洪水浸水想定区域が広がっている。最大で想定される浸水深：3.0～5.0mに達する地域もある。文京区は内陸にあるが高潮浸水想定区域もある。神田川沿いの後楽、水道などが該当し、0.5～3.0mの高潮浸水が想定されることもある。洪水ハザードマップとは別であるので、ご注意ください。

渋谷区の地形と 災害リスク

渋谷区は武蔵野台地の東側に位置しており、区内を北から南へ、逆S字に蛇行しながら渋谷川、渋谷駅付近から北西に代々木八幡方面に流れていく支流である宇田川などの谷がある地域である。

渋谷付近を例にとると、渋谷駅が渋谷川の谷底の低地にあり、西側の道玄坂、東側の宮益坂を上り切った上が台地となる。松濤、代官山町、広尾などは台地もしくは台地斜面側にある。

実際の高台で起きた冠水地点の事例では、原宿駅から代々木八幡方面に向かう、代々木公園通りの代々木体育館付近は高台の台地上にあるが、昨年8月のほか2021年10月にも道路冠水が起きている。この付近も高台でも周囲よりくぼんだ場所にあり、

排水が追い付かないと冠水等に至りやすく、浸水想定区域にある。

昨年8月の豪雨では都内の各地で激しい豪雨による冠水が発生したが、同様な例も少なくない。こうした場所では、地表に雨水が溢れないように、側溝に落ち葉などが溜まらないよう清掃などに努めたい。

渋谷区の土砂災害警戒区域は11カ所、うち土砂災害特別警戒区域が9カ所（2025年4月25日現在）と比較的少ない。代々木周辺に集中するほか、広尾、恵比寿まで点在している。

水害リスクでは、低地側では洪水浸水想定区域が広がっている。場所によっては台地側に入り込んだ細い谷筋でも浸水想定区域がある場合がある。高台の台地側にある場合や、山、丘などの地名がついている場合でも、油断せずに洪水ハザードマップを確認いただきたい。

「地名」をどう とらえればよいか

地名の話をしたが、土地の「地名」には歴史がある。歴史的に、川の合流点は「落合」、崖からの湧水で茗荷栽培が盛んな谷合いは「茗荷谷」など枚挙にいとまがない。

例えば「渋谷」の由来にも諸説あ



横山 芳春 氏

だいち災害リスク研究所・所長。地盤災害ドクター。関東平野の地形・地質のなりたちに関する論文で博士（理学）の学位を取得、早稲田大学理工学総合研究センター、国立研究開発法人 産業技術総合研究所等で第一線の研究活動に従事してきた。



「渋谷区渋谷」の地形分類（地理院地図より）

るとされるが、川の水が鉄分を多く含み、赤さび色の「シブ色」だったため「シブヤ川」と呼ばれていたとする説、しぼんだ谷あいだったからとする説もある。現在の渋谷というと、東西を宮益坂と道玄坂に囲まれた渋谷川沿いの低地（谷）にあり、「谷」という字がつくことに違和感はないだろう。

では、現在「渋谷区渋谷」に該当する範囲は全て谷底の低地かというと、実はそうでもない。上図で「渋谷区渋谷」住所の地形の分類を示すが、谷底にあるのは黄緑色の「氾濫平野」のみである。それ以外は、青山学院大のある台地上から、その間の台地斜面という、いずれも高台側の地盤である地域のほうが広い。

地名には、必ず対象となる範囲がある。それが合併や集合などを繰り返して今に至っている。そのため、当初は水や災害に関連する地名で、範囲も例えば数戸の集落程度であったとしても、現代ではより大きな範囲を示すようになることがある。

地名はある程度地形や、地形に裏付けられた災害リスクの「傾向」を示すことはあるが、ピンポイントの物件単位では必ずしも一致しないことがあるのが「渋谷区渋谷」の事例だ。これは他の地名でも同様である。「地名が〇〇だから」というのみで決めつけずに地形の区分、ハザードマップ、また現地の地盤調査などの結果から考えてほしいところだ。

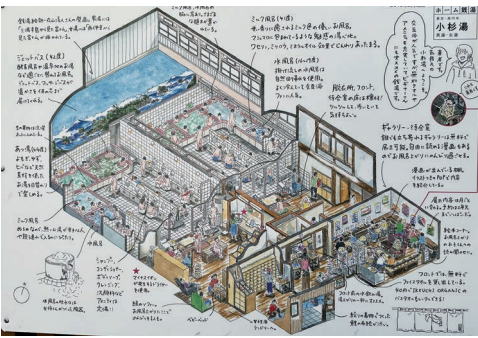
最後に

災害リスク情報は、不動産取引によってはともすると取引の邪魔になる材料となりかねない情報であった。しかし、昨今では2020年8月の水害ハザードマップの重説義務化や、各種ハザードマップ等の公開の促進など、災害情報の公開は進む一方にある。AIに地域名と災害リスクを問えば、ある程度の結果が返ってくる時代だ。

そのような中、消費者も新築・既存共物件の価格高騰や各種地震・豪雨災害もあり購入・賃借時に災害リスク情報を自ら調べている場合も多くなる。地域によって災害リスクがあることは事実である。購入、賃借する方は、そのリスクとも同居していくことになる。

災害リスク情報や対策は、宅建業者の専門分野ではないが、そもそも住まいの災害リスクや対策に関しては専門の制度もないことが現状だ。マップやAIでも調べられない情報といえば、個別の物件における災害リスク対応などであろう。リスクは隠し通せる時代ではないし、トラブルの原因にもなりやすい。実際に、筆者も現在の住居を購入時にはデメリットを明確にしてもらったことに大きな信頼を感じた。

「可能な限り災害リスクを知ったうえでベストな住み方を提案できる宅建業者」というのも、今後の東京都内の事業者様に求められる姿であるようにも思っている。



① 小杉湯

創業当時の姿を残す破風屋根作りの入り口は令和2年に有形文化財に選ばれた。「小杉湯となり」ではイベントやコラボレーションも多く行われ新たな銭湯の魅力を発信している。現金以外にクレジットカードやQRコード決済、交通系ICカードも利用可能。2024年には「ハラカド」内に「小杉湯原宿」(地下1階)をオープンしている。営業時間14:00~25:30(木曜日定休)

まち図鑑

知っているようで知らない観光スポット

No.6 | 高円寺エリア



東京には数多くの名所があり、都民はもちろん国内中、そして近年は世界中から観光客が訪れる。そうした有名な観光地とはちょっと違った、知っているようで知らない見どころを、今回からは、そのエリアの「銭湯」を中心に紹介していく。第六回となる今回は、東京高円寺阿波踊りで有名な高円寺エリアを、1933年創業の「小杉湯」を中心に紹介する。



⑤ 馬橋稲荷神社

村の鎮守社として鎌倉時代末期に創建された、地元住民に親しまれている稲荷神社。御祭神は宇迦之魂神と大麻等能豆神。



⑥ トリアノン洋菓子

1960年創業の老舗の洋菓子店。高円寺南口ロータリーに面し、赤いファサードと金文字が特徴的。常時30種類以上のケーキを揃え、地元民の憩いの場となっている。



⑦ 高円寺氷川神社

1944年に大日本帝国陸軍気象部の構内に造営された日本唯一の気象神社。御祭神は八意思兼命。境内には下駄絵馬とてるてる坊主のおみくじが所狭しと奉納され、独特の雰囲気を出している。



⑧ やきとり大衆酒場 大將

高円寺に3店舗を構える創業1977年の老舗焼き鳥店。高円寺南口駅前の本店(水曜日定休)は平日・土日祝ともに14:00から営業しており、「昼飲み」も堪能できる(写真は三号店)。



⑨ 高円寺

曹洞宗の寺院で1555年に開山。これまでに4度罹災し、堂舎や古記録類の多くを消失した。現在の本堂は1953年に再建されたもの。



② 和 すずくら

2012年創業の和菓子屋。みたらし団子や豆大福、どら焼き(110~250円)などの生菓子に加え、おいなりさんや海苔巻き(90~100円)も人気。営業時間10:00~16:00(日曜定休)。



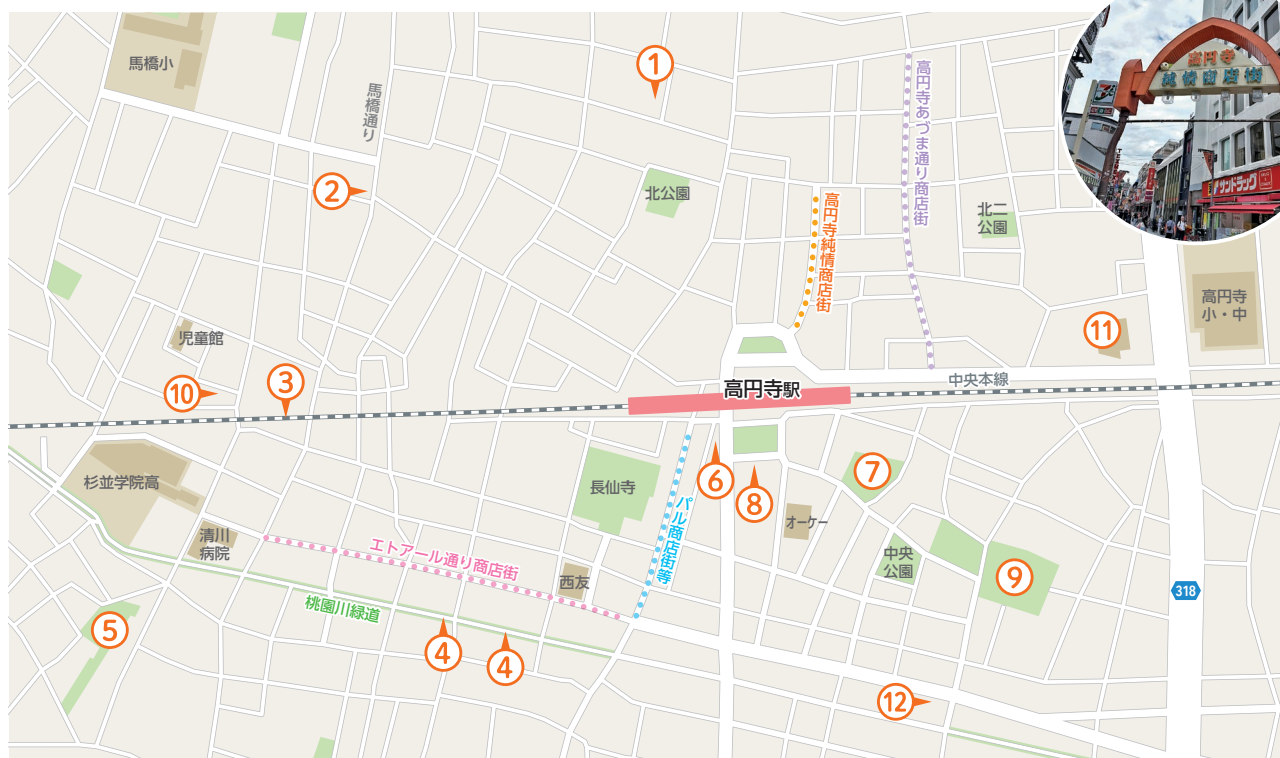
③ 高架下空き倉庫

JR高円寺駅~阿佐ヶ谷駅の、元は倉庫として利用されていた高架下を、「歩きたくなる高架下」を目指し、フリーマーケットや野球教室、トークイベントといったさまざまなプロジェクトを開催している。



④ 腹ばい河童の像・カワウソの親子像

1994年に整備された東西約1600mにわたる公園である桃園川緑道にはカッパやカワウソ、カエルなどのモニュメントが置かれている。高円寺を訪れた際には、この緑道を歩いてすべてのモニュメントを見つけてもらいたい。



こんな所も
おすすめ

高円寺純情商店街、高円寺あづま通り商店街、エトアール通り商店街、パル商店街等

高円寺には大小17の商店街が存在しており、それぞれは意外とこぢんまりしているが、商店街ごとに雰囲気が異なっているため、ブラブラしているとかわぬお店に出会えることも。



⑩ アンドビール

ジェイアール東日本都市開発が旧国鉄社宅をリノベーションした賃貸住宅「高円寺アパートメント」の1階に2017年創業。自家製クラフトビールは山梨県・勝沼で醸造している。11:30オープンで、営業時間は曜日によって異なる。



⑪ 座・高円寺

杉並区内に在住する劇作家を中心に各分野の専門家の参画で2005年7月に設立された杉並区立杉並芸術会館。舞台芸術作品の上演やワークショップなど、芸術文化振興のための多彩なプログラムを提供している。



⑫ 七面鳥

1959年創業の昔ながらの中華料理店。ラーメンや中華丼など通常のメニューをのぐ勢いで人気があるのが「オムライス」。以前は裏メニューであったが、現在では看板商品となっている。営業時間11:30~14:00・17:30~19:00(土曜定休)

知っておきたい 世界の “住まい文化”



マレーシア編

Malaysia

マレーシアは東南アジアに位置し、南シナ海を挟んでマレー半島南部（西マレーシア）とボルネオ島北部（東マレーシア）からなる連邦立憲君主制国家である。タイ、インドネシア、ブルネイと陸上の国境を接し、シンガポールとフィリピンとは海上の国境を接している。国土面積は約33万km²であり、これは日本の約0.9倍に相当する。

人口は約3,350万人。民族構成はマレー系が約70%（うち先住民が12%を占める）、中華系が約23%、インド系が約7%となっている。公用語はマレーシア語であり、準公用語として英語が広く用いられている。憲法は信教の自由を保障する一方で、イスラム教を「連邦の宗教」と定めている。2020年の国勢調査によると、国民の約64%がイスラム教を、19%が仏教を、9%がキリスト教を、6%がヒンズー教を、2%がその他の宗教を信仰している。

マレーシア経済は、かつては天然資源に大きく依存していたが、近年では商業、観光、医療ツーリズムへとその領域を拡大している。1980年代以降、マハティール首相が主導したルック・イースト政策により工業化を達成した。同国は東南アジア諸国連合（ASEAN）の創設メンバーであり、イスラム協力機構（OIC）、東アジア首脳会議（EAS）、非同盟運動（NAM）、イギリス連邦、アジア太平洋経済協力（APEC）にも加盟している。

気候は赤道性気候に分類され、年間を通して高温多湿である。平均気温は25.4℃を示す。

WORLD LIVING CULTURE

Lakeville Residences Tower レイクビル・レジデンス・タワー（クアラルンプール）



- 2018～2019年完成
- 7棟（42階建て×5棟、38階建て×1棟、30階建て×1棟）
- 総戸数1,898戸
- 分譲価格（例） ※1リンギット＝33円換算
2,260万円（26階/3部屋/107㎡）
1,960万円（31階/3部屋/93㎡）
1,750万円（15階/3部屋/91㎡）



レイクビルレジデンスからクアラルンプール市内中心部を眺める

'Lakeville Residence, Kuala Lumpur, Malaysia' by Renek78 available at https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Lakeville_Residence,_Kuala_Lumpur,_Malaysia.jpg under the Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0.

レイクビル・レジデンス・タワーは、マレーシアの首都クアラルンプール（人口約207万人）の北部に位置し、貯水池に面して建つ7棟からなる高層集合住宅である（42階建て×5棟、38階建て×1棟、30階建て×1棟、総戸数1,898戸、2018～2019年完成）。

その名の通り、美しい湖畔にそびえ立つレイクビル・レジデンス・タワー。湖から得たインスピレーションは、建物全体に広がる鉄筋コンクリート製のフィンを通して、湖のそよ風に揺らめく水面の波紋を映し出すファサードに表現されている。各棟とレクリエーションエリアを結ぶ4階建ての連絡橋は、水の波紋を模した半透明のアルミ製有孔パネルで覆われている。

特筆すべきは、1.25haもの広いレクリエーションパークが併設されている点である。パーク内には、ジョギングコースに加え、多目的ホール、体育館、健康施設、そして絶景が広がる50mインフィニティプール（端を低くし、水面が周囲の景色と一体化して見えるよう設計されたプール）、幼児用プール、エコパーク、ハンモックガーデンなど、あら



レイクビル・レジデンス・タワーを地上から撮影

'Taman Wahyu, Kuala Lumpur' by Wiki Farazi available at https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Taman_Wahyu,_Kuala_Lumpur_20231114_150120.jpg under the Creative Commons CC0 1.0.

ゆる世代が楽しめる充実した施設が備わっている。

各住戸の専有面積は88～111㎡であり、中央のコアを囲むように配置されている。各住戸に設けられたバルコニーやガラス張りの開口部は、周囲の景観を「囲まれた」眺めとして意識させるデザインが採用されており、プライバシーを確保しつつ、自然光、眺望、そして外部空間を最大限に享受できるような工夫が凝らされている。

販売価格の一例として、26階に位置する3部屋107㎡の住戸が2,260万円で分譲されている。



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・チラシ研究家。
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。



Arte S Tower

アルテSタワー (ペナン)



- 2018年完成
- 51階建て+35階建て
- 総戸数480戸
- 分譲価格 (例) ※1リンギット=33円換算
2,310万円 (27階/3部屋/120㎡)
2,210万円 (15階/3部屋/120㎡)
1,580万円 (15階/2部屋/56㎡)



アルテSタワーを地上から撮影

'Arte S' by Whirlrise available at https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Arte_S.jpg under the Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0.



アルテSタワー俯瞰

'Arte S, Gelugor, Penang' by Vnonyous available at https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Arte_S_Gelugor_Penang.jpg under the Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0.

アルテSタワーは、マレーシア西海岸沖に浮かぶペナン島の中心都市ジョージタウン(人口約79万人)の緑豊かなブキット・ガンビルの麓に位置する、2棟からなる高層集合住宅である(51階建て+35階建て、総戸数480戸、2018年完成)。

アルテSタワーの形状と構成は、ブキット・ガンビルの険しい丘陵とペナン海峡の海岸線とを結ぶダイナミックな地形から着想を得ている。バルコニー、テラス、プールの曲線的な動きはそれを明確に示しており、人々が長年にわたりペナンの山岳地帯で生活してきた様子を想起させる。山の景観は、階段状に層をなす平面として解釈され、建物の低層部と上部のねじれたタワーの形状は、アルテSタワーの大きな特徴となっている。

51階建てのタワーの35階には、小石を敷き詰めたレクリエーション用の「ポッド」が2つ設けられたスカイガーデンが存在する。大きなポッドは最大60名までのイベントに対応可能であり、小さな吊り下げ式のポッドにはジャグジーが備えられている。

居住者は、プールやジムといった施設を利用することで、健康的なライフスタイルを送ることができる。また、24時間体制の最新セキュリティシステムと境界フェンスによって、安全で安心な生活環境が提供されている。

柱や梁のない広々とした空間は、将来的な柔軟性をもたらし、入居者のライフスタイルの変化に合わせて内装を自由に調整することが可能である。熱帯気候での快適な生活を考慮し、各住戸は自然の光と風を最大限に取り込めるよう設計されている。

販売価格の一例として、27階に位置する3部屋120㎡の住戸が2,310万円で分譲されている。

マレーシアの不動産取引事情

マレーシアでは、外国人による不動産購入が増加傾向にある。特に、高級コンドミニアムが人気を集めている。一般的に、海外在住の外国人が住宅を購入する場合、1戸あたり100万リンギット(約3,300万円)以上の価格であれば、購入戸数に制限はない。外国人は不動産の所有権を自身の名義で登録することが可能である。マレーシアの法制度は英国の法制度と密接な関係を有するため、買い手と売り手の双方に十分な保護が行き届いた整備が進んでおり、誰もが安心して投資できる環境が整っている。近隣諸国のインドネシアやタイと比較すると、マレーシアでは財産所有に関する制限が少なく、立法上のリスクも相対的に低い。

不動産の購入にかかる主な手数料としては、仲介手数料(購入価格の2~3%。通常は売主負担だが、ペナンなど一部地域では買主と売主が均等に分担する)、弁護士費用(同0.4~1%)、印紙税(同1~4%)がある。

注目すべき点として、マレーシアでは不動産取得税は課されない。

マレーシアに移住するなら

永住権獲得要件

マレーシアで永住権を取得するためには、以下の5つの要件のいずれかを満たす必要がある。①マレーシアの銀行に200万米ドル以上を預金し、5年間保有すること。②学術、スポーツ、ビジネスなどで優れた才能を持ち、政府が定める分野に該当する専門家。③マレーシアで長期就業し、経済や社会に貢献してきたプロフェッショナル。④マレーシア国籍の配偶者と結婚し、5年以上の婚姻期間と居住歴を有すること。⑤年齢、職歴、語学能力などを加味したポイント制において、一定の基準を満たすこと。

不動産購入関連

マレーシアでは外国人であっても不動産を購入することができる。

[平均年収] 約250万円(マレーシア統計局、2022年世帯総収入の中央値)

[物価例] 水(1.5リットルボトル): 50~125円

卵(レギュラー)(12): 158~447円

国産ビール(0.5リットル瓶): 198~566円(2025年5月末現在)

※1リンギット=33円換算



全日不動産相談センターの事例から

Q 事例概要

建物賃貸借契約において更新前の保証契約は更新後にも効力を有するか、極度額の定めのない保証契約は改正民法施行によって効力を失うか、保証人への請求が信義則違反になる場合とは

今回は、賃貸借契約における連帯保証契約の効力と、連帯保証人に対する滞納賃料の支払請求についてです。

相談者は、平成20年に、Aを賃借人、B（Aの父）を連帯保証人、賃料月額10万円、契約期間を2年間とする居住用建物の賃貸借契約を仲介しました。また、相談者は、賃貸人から、賃料回収業務を含む管理業務の委託を受けました。

その後、Aは賃貸借契約を更新し続けました。もっとも、各更新時、Bと新たな連帯保証契約は締結されず、保証意思も確認されていません

でした。

Aは、令和3年ころから賃料を滞納し始め、令和4年には全く支払わなくなりました。Aは、対象物件に居住している様子ですが、電話に出ず、督促の書面にも反応しませんでした。また、相談者は、Bにも電話しましたが、Bも出ませんでした。

相談者は、賃貸人に対し、明渡請求訴訟の提起を検討するようアドバイスしました。しかし、手間や弁護士費用等を理由に難色を示されました。そのため、相談者は、Aに対して不定期に督促の書面を送り続けていました。なお、Aと更新契約を締

結することもできませんでしたので、賃貸借契約は法定更新されている状態となりました。

令和7年になり、相談者は、賃貸人からの指示でBにも督促の書面を送付しました。そうしたところ、Bから連絡がありました。内容は、17年前の保証契約であり、その後に賃貸借契約は何度も更新されていること、極度額の定めがないことを理由に、支払を拒絶するものでした。

Bの主張は法的に正しいのか、Bに滞納賃料を支払ってもらうことは可能か、とのご相談です。

A 回答

建物賃貸借契約における更新前の保証契約は更新後にも効力を有する、極度額の定めのない保証契約であっても改正民法施行前に締結されたものは有効である、保証人に滞納賃料を長期間請求しなかった場合は保証人への請求が信義則違反になることがある

1 賃貸借契約更新と保証契約の効力の関係

建物の賃貸借契約は、一時使用のための賃貸借を除き、期間の定めの有無にかかわらず、本来相当の長期

間にわたる存続が予定された継続的な契約関係です。

また、期間の定めのある建物の賃貸借契約においては、賃貸人は、正当事由がなければ更新を拒絶することができず、賃借人が希望する限り、

賃貸借契約は継続するのが通常です。賃借人のために保証人になろうとする者も、このような賃貸借契約の継続は当然予想できるところです。

そして、賃貸借契約は、定期的、かつ、金額の確定した賃料支払債務

全日不動産相談センター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、相談センター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。

を中心とするものですので、保証人が予期しないような責任が一挙に発生することは通常ありません。

このような理由から、建物の賃貸借契約における保証契約は、原則として、更新後の賃貸借契約から生じる債務についても効力を有するとされています（最高裁平成9年11月13日判決）。したがって、賃貸借契約の更新を理由に保証債務の履行を拒絶するBの主張は、認められません。

2 極度額の定めの有無と保証契約の効力の関係

次に、極度額の定めについてです。民法改正により、令和2年4月1日から、賃貸借契約の保証人が個人の場合には、保証契約に極度額を書面（または電磁的記録）で定める必要があり、極度額の定めがない場合は保証契約そのものが無効となることになりました（民法465条の2第2項、第3項）。

もっとも、これは令和2年4月1日以降の保証契約について適用される規定です。Bの連帯保証契約はあくまで平成20年に締結されたものであり、その契約が賃貸借契約の更新後も継続して効力を有しているに過

ぎません。

したがって、改正民法は適用されませんので、極度額の定めがなくとも保証契約は有効です。この点に関するBの主張も認められません（なお、実務上、賃貸借契約の更新時に保証契約も新たに締結するケースもありますが、そのようにした場合、令和2年4月1日以降の新たな個人の保証契約には極度額の定めが必要です。）。

3 信義則違反の可能性

ところで、上記最高裁判例では、賃借人が継続的に賃料の支払を怠っているにもかかわらず、賃借人が保証人に連絡せず、いたずらに契約を更新させているなどの場合、保証債務の履行を請求することが信義則に反するとして否定される場合がある旨判示されています。

そして、その後の下級審判例において、以下のとおり、信義則違反を理由に保証人に対する支払請求を認めなかったものがいくつか存在します。

東京地裁平成20年12月5日判決は、賃料月額18万円の賃貸借契約につき、約10年間にわたって保証人に何ら連絡せず、未払賃料の額が1,500万円を超えた時点で支払請求した事案です。

また、東京地裁平成22年6月8日判決は、賃料月額20万円の賃貸借契約につき、約8年間にわたって保証人に何ら連絡せず、未払賃料の額が2,000万円を超えた時点で支払請求した事案です。

なお、東京高裁令和元年7月17日判決は、公営住宅の事案であり、賃借人の生活保護費からの賃料の直接回収の有無等が判断要素になっているため少し毛色が違いますが、やはり保証人に長期間催告しなかったため、保証人に対する請求が一部認められなかった事案です。

ご相談のケースでは滞納開始からの経過は約4年ですので、保証人に対する請求は、未だ信義則違反にはならないのではないかと思います。もっとも、万一訴訟において信義則違反と判断された場合、相談者は、賃料回収業務上の善管注意義務違反があったとして、賃借人から損害賠償請求されるリスクがあります。賃料回収業務においては、賃料の滞納が生じたときは、賃借人だけでなく保証人に対しても早期に支払請求するのが適切です。

全日不動産相談センターでは、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法律相談 (要事前予約・面談またはオンライン) [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・面談またはオンライン) 第2水曜日 13時00分～16時00分

※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。

東京都からのお知らせ

1 「東京ささエール住宅貸主応援事業」申請受付中！ (～令和8年2月27日まで)

東京都は、高齢者、障害者、子育て世帯など住まい探しにお困りの方の入居を拒まない東京ささエール住宅(セーフティネット住宅)のうち、要配慮者のみ入居可能な専用住宅の登録促進に向けた取組を進めています。「東京ささエール住宅貸主応援事業」は、都内すべての区市町村で活用可能ですので、空き部屋を、高齢者等に貸すことを前向きに

お考えの大家さんにぜひご紹介ください。

耐震性が不十分な住宅には、**耐震改修費を補助します**。また、4つの補助メニューをパッケージ化したので、**1回の申請で様々な補助メニューを活用**できます。

申請方法や申請様式等の詳細は、東京都住宅政策本部HPよりご確認ください。

補助メニュー	対象者	補助率	補助上限額	補助対象経費
耐震改修費補助 	貸主	$\frac{5}{6}$	250万円/戸	・耐震改修工事費 ・除却工事費 (耐震性を満たさない住宅の建替えを実施した場合の除却費)
住宅設備改善費補助 	貸主	$\frac{1}{2}$	50万円/戸	・バリアフリー改修工事費 ・附帯設備設置工事費
見守り機器設置費等補助 	貸主・借主	$\frac{2}{3}$	4万円/戸	・見守り機器設置費 ・見守りサービスの初期費用
少額短期保険等保険料補助 	貸主・借主	$\frac{2}{3}$	4千円/戸	・少額短期保険料

【貸主応援事業】 令和7年度の変更に

- 住宅設備改善費補助について、**附帯設備設置工事単独でも利用可能**としました。(例：エアコン、暖房便座、Wi-Fi等の設置)
- 10年間専用住宅として登録を維持する要件について、**一定の要件を満たす場合は登録住宅に変更可能**としました。

貸主応援事業の
詳細はこちら



東京ささエール住宅(セーフティネット住宅)のよくある質問と補助金活用事例

東京ささエール住宅とは？

住まい探しにお困りの「住宅確保要配慮者」の**入居を拒まない住宅**として、民間賃貸住宅の貸主様が登録した住宅(セーフティネット住宅)のことです。

住宅確保要配慮者とは？

入居対象とする属性は、貸主が**登録時**に選べます。

高齢者

障害者

子育て世帯

外国人

低額所得者

LGBT等

など

東京ささエール住宅って2種類あるの？

貸主様でいずれかを選べます。

登録
住宅

住宅確保要配慮者
以外も入居可能

専用
住宅

住宅確保要配慮者のみ入
居可能
補助金の対象になります！

貸主応援事業以外にも補助金があるの？

貸主応援事業のほか、以下のような補助金メニューがあります。

- 登録協力補助(東京都独自の補助)
空き室を専用住宅に登録すると**1戸あたり5万円**の報奨金を交付
(登録を働きかけた不動産事業者様も対象となります)
- 改修費補助(国・区市町村*)
- 家賃低廉化補助(区市町村*) *区市町村により実施の有無が異なります。

具体的な活用事例をおしえて！

- 改修費&家賃低廉化の補助で安定経営
築50年の区分所有マンションの1室を子育て世帯向け住宅に改修
- シェアハウスを登録して入居機会増加
築38年の戸建てを、間取り変更して4戸のシェアハウスに改修
- 賃貸併用住宅の1戸を登録し空室解消
築54年の自宅の2階部分を間取り変更し水回りも改修

《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 住宅セーフティネット担当
電話：03-5388-3320(直通)

ささエール事例

検索

補助金活用の
詳細はこちら



② 東京こどもすくすく住宅の認定制度について

《概要》 東京都では、転落防止など子供の安全が確保され、快適な子育てが可能となる間取りや設備など、安全・安心な子育てのための工夫が凝らされた分譲・賃貸のマンションや戸建住宅を「東京こどもすくすく住宅」として認定し、応援しています。認定を受けた住宅は、東京都のホームページからご確認いただけますので、ぜひご覧ください。



認定住宅の一覧

- 既存ストックの有効活用等を一層促進する観点から、賃貸住宅を改修する場合の補助限度額等を引上げ
- 分譲・賃貸の戸建住宅にも対象拡大しました

New

《補助金のご紹介》 認定住宅の供給を都内全域で推進するため、認定住宅の新築や改修に係る整備費の一部を都が補助しています。ぜひオーナー様などへご紹介ください。

区分		新築型		改修型	
		賃貸	分譲	賃貸	分譲
補助率		1/5	1/20	2/3	1/3
補助限度額	アドバンスモデル	200万円/戸	50万円/戸	260万円/戸	100万円/戸
	セレクトモデル	100万円/戸	25万円/戸	130万円/戸	50万円/戸
	セーフティモデル	50万円/戸	12.5万円/戸	65万円/戸	25万円/戸
	子育て交流促進施設	1申請ごと最大500万円		1申請ごと最大500万円	
耐震改修工事に係る加算 (戸建のみ)		—		耐震改修工事費の2/3 (限度額:200万円/戸)	



東京こどもすくすく住宅供給促進事業補助金

そのほか詳細はホームページをご覧ください。

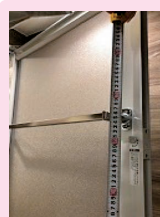
《認定モデルごとの取組例》

セーフティモデル

子供の安全の確保に特化したモデル



来客者を確認できるカメラ付インターホン



子供が進入できないように高い位置に設置された浴室錠



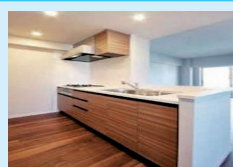
室外機が足がかりとならないように手すりとの間に距離を確保

セレクトモデル

事業者の特色をいかした設備等の選択が可能なモデル

※右記の工夫が、全て施されている必要があるわけではありません。

住戸内を充実する設備(例)※

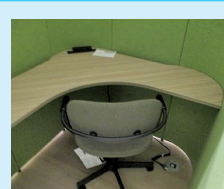


料理中でも部屋を見渡せる見通しのよいキッチン



ベビーカーを置けるスペース

共用部を充実する設備(例)※

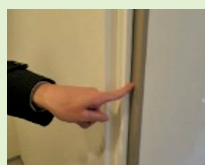


テレワークスペース

アドバンスモデル

設備等の充実に加え、コミュニティ形成などソフト面も重視したモデル

より充実した設備



指挟み防止措置が施されたドア

コミュニティ形成



入居者の交流機会の創出に繋がるコミュニティスペースや季節に応じた催しなどの開催

東京こどもすくすく住宅を購入する子育て世帯等を支援します！

住宅金融支援機構【フラット35】との連携を開始(令和7年5月)

借入当初5年間の金利を年0.5%引き下げ

New

こどもすくすく住宅

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 子育て支援住宅担当

電話：03-5320-5011 / 03-5320-4907 メール：S1090502@section.metro.tokyo.jp

本部・TRAだより

本部 令和7年春の褒章受章

令和7年5月20日(火)に国土交通省において令和7年春の勲章及び褒章伝達式が行われ、多年にわたり宅地建物取引業に精励された功績により、谷合ひろよ理事・東京都本部副本部長(多摩南支部長)が黄綬褒章を受章されました。

谷合氏の受章を心よりお祝い申し上げます。



総本部 EXPO2025 大阪・関西万博 大阪ヘルスケアパビリオンに出展

当会は社会貢献の取組みの一つとして、宅地建物取引業の将来に向けた可能性に関するビジョンを広く共有するとともに、未来のまちや住まい、そして宅地建物取引業の可能性について考える機会を、万博を通じて展覧する運びとなりました。万博へご来場の際には是非当会のブースに遊びに来てください。



万博公式サイト
(チケット購入)

■開催期間

2025年4月13日 - 10月13日

■展示概要

「住」を通じて「REBORN」を体現する、未来のウェルビーイングな「みんな暮らしの街」を展示しています。舞台は2050年の都市。ますますひとり暮らしが増えているなか、医療や福祉のサービスは、ご近所さん同士や地域の仲間が助け合う共助の仕組みになっています。それが、「みんな暮らしの街」です。ミライの宅建士「ミラビー」と一緒に2050年を体験しましょう！



全日
万博特設ページ

■展示先

大阪ヘルスケアパビリオン リボーン体験ルート

※万博入場の他、リボーン体験ルート入場には別途事前予約が必要です。



ブースの様子



ミライの宅建士「ミラビー」
© 高田明美

本部 【入会者募集】入会費用減額キャンペーンを実施中(令和7年度限定!)

東京都本部では、新規入会者の増強・促進を図っております。令和6年度に引き続き「不動産業開業」の一助として入会費用減額のキャンペーンと、さらに新規入会者をご紹介された会員様には20,000円の商品券を進呈させていただいております。

新規に不動産業開業や営業保証金の供託から保証協会への切り替えを検討されている方がいらっしゃいましたら、是非「全日本不動産協会東京都本部」へのご入会をお勧めいただけますようお願い申し上げます。



入会費用等はこちら(東京都本部ホームページ)
<https://tokyo.zennichi.or.jp/admission/cost/>



※減額キャンペーン期間2026年3月31日までに加入申込をされた方。なお、ご入会には審査がございます。
また減額キャンペーンの適用には諸条件がございます。上記ホームページをご確認ください。

※紹介者キャンペーンには「東京都本部」に加入している会員様が、同本部に加入する方をご紹介していただける場合のみ適用されます。
対象外の例：他県での開業者の紹介、支店の新設・増設の紹介、他県の所属会員様の紹介、会費未納の方、他

本部 新宿・立川窓口の業務変更について

新宿・立川窓口での受付については次の通り、業務内容と業務時間を変更いたしました。

ご不便をおかけいたしますが何卒ご理解を賜りますようお願い申し上げます。



法定講習についてはこちら

<https://tokyo.zennichi.or.jp/training/apply/>

法定講習会（宅建士資格の更新等）の受付について

新宿・立川の各窓口での法定講習会の受付業務は令和7年3月31日をもって終了いたしました。

お申込みは、引き続き東京都本部（千代田区平河町）窓口へのご来所または郵送にて行っておりますのでご利用ください。

業務時間の変更について（立川窓口のみ）

令和7年4月1日（火）より下記のとおり変更いたしました。

業務時間 月・水・金曜日 13:00～16:00

本部 警視庁と不動産業界団体 犯罪兆候など情報共有求める協定を締結

動向の把握が難しい『ローン・オフエンダー（特定の組織に所属せず、テロなどを計画、実行する個人）』による事件が相次ぐ中、警視庁は5月21日（水）、不動産の業界団体（全日東京都本部・日管協・東京宅建）と、犯罪の兆候などについて迅速な情報共有を求める協定を締結しました。

警視庁は今後、各団体が主催する会員向けの研修会などにも参加して、協力を呼びかけていくこととなりますので、皆様もご助力の程、よろしくお願いいたします。当本部からは中村裕昌本部長の代理として大鎌博副本部長が協定式に出席いたしました。（写真右）



TRA 東京都本部会員限定！ 弁護士不動産相談サービスを開始！

全国不動産協会（TRA）では全日総本部で運営する「全日不動産相談センター」に加え、会員業務支援の一環として東京都本部会員限定の相談室を開室しました。

問合せ方法はホームページからのWebフォーム限定となり、24時間の相談申込が可能です。ご回答は法律事務所所属の相談員が差し上げます。是非、ご利用ください。

※ご利用に際しての注意

相談室を円滑に運用するため、ご利用規約を定めています。

また、ご相談受付はWebフォーム、回答は電話となっておりますので、予めご留意ください。

相談室はこちら

<https://tokyo.zennichi.or.jp/member/legal-terms/>



編集後記

広報委員長

山下 大七郎

巻頭で特集致しましたとおり、5月23日に東京都本部総会が開催されました。

本年は改選期にあたり、中村裕昌本部長が再選され、また全日4団体の役員が選任されました。今期注目すべきは、20支部で7名の新支部長が誕生し、選任された役員のうち4割近くが新任となるなど、世代交代の兆しが顕著になった点が挙げられます。

また、各委員会人事が行われ、広報委員会も新

たなメンバーとなってその任にあたることとなりました。

本誌、『不動産東京』につきましては、現在、冊子での発行とメールでの配信の両方を併用しておりますが、これを将来にわたって続けていくのか、あるいはメール配信のみで行うのか難しい問題があります。委員会でも議論を続けてまいりましたが、まだ結論は出ておりません。会員の皆様からのご意見を頂ければ幸いです。

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
本嶋 重夫、山下 大七郎、葛西 充、小室 謙右、吉田 誠、竹島 弘幸、須山 周、青木 チサ子

全日ラビー少額短期保険 代理店登録キャンペーン

全日ラビー少額短期保険の代理店に新規登録で

QUOカード 10,000円分 プレゼント!

〈対象：令和7年4月1日以降に新規登録が完了した先着300店〉

〔本キャンペーンに関するお問合せ先〕（一社）全国不動産協会東京都本部各支部事務局

「賃貸住宅入居者総合保険Ⅱ」を新販売

商品とサービスの特徴

- 幅広い補償の賃貸住宅用とテナント事務所用の商品を用意!!
- 窓ガラスの熱割れを免責なしで補償!! ※賃貸住宅のみ
- 室内孤独死の場合の清掃・修理・遺品整理費用を補償!! ※賃貸住宅のみ
※相続人不在時は大家さんからの直接請求も可能!!
- 家財の床上浸水も補償!! ※賃貸住宅入居者総合保険Ⅱのみ
- 賃貸借契約上の同居人は1契約で補償!! ※賃貸住宅入居者総合保険Ⅱのみ
- 保険料精算は都度口座振替（代理店手数料差し引き精算なので手数料受領が早い）!! 振替手数料不要!! 専用口座不要!!
- 申込書・領収証作成はお手持ちのパソコンを使って簡単操作!!
- 事故受付は専用コールセンターで全国どこでも24時間365日安心対応!!
- 水漏れ、玄関カギ開け、窓ガラス破損 24時間安心駆けつけサービス全国対応!!

※賃貸住宅用

※テナント用

代理店
手数料

45~55% 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。全大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い合わせください。



代理店登録についてのお問い合わせ

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)

🌐 <https://www.z-rabby.co.jp>

全日ラビー

検索

不動産東京

[Real Estate TOKYO]
2025年 夏号 (204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。

編集協力 株式会社不動産経済研究所

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

東京メトロ 半蔵門線「2番」または「6番」出口より徒歩約1分
※最寄りの「1番」出口は施工工事のため2028年6月まで封鎖されております。



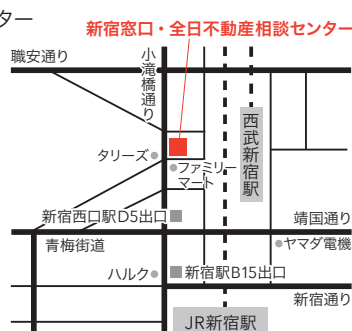
▶ 新宿窓口・全日不動産相談センター

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
相談センター 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



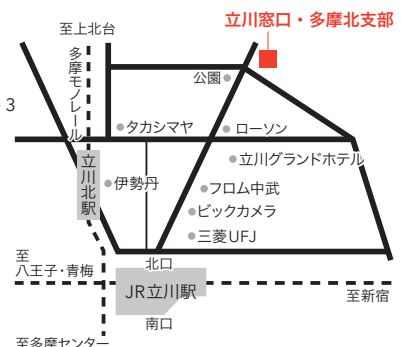
▶ 立川窓口

所在地

〒190-0012
立川市曙町二丁目32番3
立川三和ビル702号室
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



※新宿・立川窓口での法定講習会（宅建士資格の更新等）の受付は令和7年3月末をもって終了いたしました。お申込みは、引き続き東京都本部（千代田区平河町）窓口へのご来所または郵送にて行っておりますのでご利用ください。
詳しくは東京都本部ホームページ（<https://tokyo.zennichi.or.jp/>）をご確認ください。