





パネル  
ディスカッション



本部長  
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

創立60周年

創立40周年

特集I

# 記念行事を開催



祝賀会

社団法人全日本不動産協会  
公益社団法人不動産保証協会東京  
2月2日(木)、新宿区のハイアットリージェ  
記念行事には、政界、官  
来賓177名、会員327名の

東京都本部の創立60周年、  
都本部の創立40周年の記念行事を  
ンシー東京において盛大に開催しました。  
界、関連業団体などから  
計504名が出席しました。



記念式典



## 不動産東京

2012年4月号 | No.157

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

- |   |   |
|---|---|
| <p>2 特集I<br/>社団法人全日本不動産協会<br/>東京都本部創立60周年<br/>公益社団法人不動産保証協会<br/>東京都本部創立40周年<br/>記念行事を開催</p> <p>6 特集II<br/>スカイツリーでどう変わる、東京イーストサイド<br/>この人に聞くー西洋人芸者が見る東京・下町ー<br/>紗幸 芸者<br/>スカイツリーで注目高まる、東京イーストサイド</p> <p>10 耐震化・不燃化・帰宅困難者対策を中心に<br/>東京都の震災その後の施策展開を見る</p> | <p>12 連載<br/>アパート家賃・入居率アップ秘策教えます<br/>最新ツールを徹底活用!<br/>不動産ビジネスのためのソーシャルメディア入門</p> <p>14 連載<br/>東京地元発見 第11回 中央区の巻<br/>区市長が語るわがまち<br/>小さくともキラリと光り輝くダイヤモンドの<br/>ようなまち、都心居住で人口増加<br/>矢田 美英 中央区長</p> <p>18 連載<br/>実務に活かす! 最新判決動向</p> <p>20 本部・支部だより／編集後記</p> |
|---|---|

記念行事は、第一部が金子勝・慶應義塾大学経済学部教授による「記念講演会」、第二部は「パネルディスカッション」、第三部は「記念式典」、第四部は「祝賀会・新年賀詞交歓会」の四部構成で行われました。第一部と第二部は、会員以外の一般の方々も無料で招待し、多数の出席者が講師の話に熱心に耳を傾けました。

## 第一部 記念講演会

第一部の記念講演会では、萩原武彦・副本部長が開会の辞を述べた後、金子勝・慶應義塾大学経済学部教授が「2012年日本経済を展望する～東日本大震災からの復興に向けて～」をテーマとして講演を行いました。

金子氏は、東日本大震災による原発事故を例に挙げ、政府や大企業、メディアなどが無責任体制に陥っていると指摘。こうした状況を打破するとともに、若い世代がきちんとライフステージを歩めるようにすることが必要だと強調しました。

また、世界的な金融危機への対応としては、大胆なエネルギー転換を行い、そのための投資を活性化するしかないと指摘。21世紀は、重化学工業を中心とした集中・メインフレーム型の経済から、地域分散・ネットワーク型の経済になるとの見通しを示し、それぞれの地域において地熱や太陽光で作ったエネルギーを広いネットワークで結んで、スマートグリッドのようなITでコントロールする形にしていかなければならないと語りました。



記念講演を行う金子勝・慶應義塾大学経済学部教授

## 第二部 パネルディスカッション

第二部では、「これからの不動産はどうあるべきか」をテーマとして、パネルディスカッションを開催しました。

まず、林直清・本部長が、「全日東京60年の歩みと展望—全日ブランドの確立を目指す—」をテーマとして基調講演を行いました。講演のなかで、林本部長は、今後の展望として、地域密着、顧客密着、成長分野の開拓に力を入れていくとしたうえで、不動産業者は「ホームリアルター＝不動産顧問」になるべきだと強調しました。また、会員のレベルアップを図る教育研

修を充実させ、全日というブランドを確立し、1万社を目標に全日本不動産協会の中核地方本部として躍進していくと語りました。

その後、本多信博・株式会社住宅新報社論説主幹をコーディネーターに、池本洋一・株式会社リクルートSUUMO編集長、齋藤広子・明海大学不動産学部教授、内山博文・株式会社リビタ常務取締役、林本部長がパネリストとして、これからの不動産のあり方や不動産における資格制度、消費者の動向や住宅ストックの活用などについて、活発な議論を交わしました。



林直清  
本部長



齋藤広子  
明海大学  
不動産学部教授



内山博文  
株式会社リビタ  
常務取締役



池本洋一  
株式会社リクルート  
SUUMO編集長



本多信博  
株式会社住宅新報社  
論説主幹

## 第三部 記念式典

記念式典では、国家斉唱、中村裕昌・副本部長の挨拶の後、林本部長が本部長式辞を述べました。川口貢・全日本不動産協会理事長による理事長挨拶、石原慎太郎・東京都知事の代理として、村山寛治・東京都副知事による来賓祝辞と続きました。

また、村山副知事、高梨一夫・毎日新聞社専務取締役東京本社代表より、それぞれ感謝状が贈られ、林直清本部長が受領しました。毎日新聞社からの感謝状は、東京都本部が東日本大震災

の震災孤児支援のため行った「毎日希望奨学金」への寄付に対するものです。

その後、城東第二支部の堤智氏ほか227名に理事長表彰、城北支部の吉田卓氏ほか43名に本部長表彰、多摩東支部の坂本恭一氏ほか40名に本部長感謝状が授与されました。また、職員を代



挨拶する川口貢・理事長



祝辞を述べる、村山寛治・東京都副知事

表して、事務局の清水昭雄氏と中野・杉並支部事務局の西澤智子氏に、長年の功績に対して表彰状が授与されました。最後に、石原弘・副本部長が閉会の辞を述べ、式典は終了しました。



高梨一夫・毎日新聞社専務取締役東京本社代表(右)から感謝状を受ける、林本部長

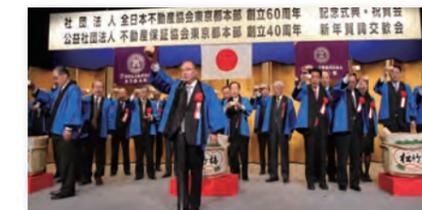
## 第四部 祝賀会・新年賀詞交歓会

第四部は、祝賀会と新年賀詞交歓会を開催しました。高橋民雄・副本部長が開会の挨拶を行いました。ここで協会マスコットのラビーとともにサプライズゲストが登場。東京都本部のイメージキャラクターに決まった、谷花音ちゃんです。緊張気味ながらもしっかりと自己紹介とお披露目の挨拶を行いました。

その後、役員紹介、鏡開きと続き、池田行雄・公益社団法人東京都宅地建物取引業協会会長の発声による乾杯で、正餐形式での祝宴となりました。祝宴中は、多数のご来賓の方々からお祝いの言葉を頂戴いたしました。



壇上に並んだ役員



池田行雄・公益社団法人東京都宅地建物取引業協会会長(中央)の発声による乾杯



東京都本部のイメージキャラクターの谷花音ちゃん(左)とラビーの発声による乾杯

最後に、木ノ内諭・副本部長の手締めにより、盛会のうちに無事終了いたしました。

終了後、出席者には、不動産

東京特別号「全日本不動産協会 東京都本部60周年記念誌 明るい未来を目指して」が配布されました。

特別号 創立60周年 創立40周年  
記念行事を開催

# 西洋人芸者が見る東京・下町

東京スカイツリーが5月22日に開業します。最新の観光スポットとなるスカイツリーの足元には、東京の下町が広がっています。なかでも浅草はそうした下町の代表格であり、都内随一の観光スポットでもあります。その浅草の花柳界に2007年、異色の芸者さんがお披露目しました。豪メルボルン出身の社会人類学者で、西洋人初の芸者となった紗幸（さゆき）さんです。外国人であり、芸者でもある紗幸さんの目から見た、東京、そして下町の魅力について伺いました。

芸者 **紗幸（さゆき）さん**

Sayuki

豪メルボルン出身。日本の高校を卒業後、慶応義塾大学で人間科学の学位取得。英国オックスフォード大学でMBA、社会人類学博士号を取得。テレビプロデューサーとして、NHKや海外メディアで数多くのドキュメンタリー番組の監督、司会、ナレーションを行う。日本文化の著作を3冊、海外で発表している。2011年3月、浅草に「紗幸の着物屋」をオープン。



## ドキュメンタリー番組制作がきっかけで芸者に

私は、15歳の時に交換留学生として初めて来日しました。実は、日本に特に興味があったわけではなく、1年間休学できるということが重要だったんです。でも、日本でさまざまな体験をさせてもらい、とても楽しく充実した1年間を過ごしたことで、もっと日本にいたい、日本語を話せるようになりたいと思うようになったのです。帰国後に再



古い木造住宅でも  
住みやすくする工夫次第で  
ニーズはあるはず

び来日して、それから10年間を日本で過ごしました。

その後、英オックスフォード大で社会人類学の博士号を取りました。博士号取得後は、シンガポールなどで、テレビのドキュメンタリー番組制作や執筆活動、大学教員という3つの仕事をしていました。ドキュメンタリー番組の企画テーマは、特攻隊やヤクザなど、やはり自分がよく知る日本に関するものが多かったですね。花柳界もそうした企画の1つとして出会ったのです。テレビのディレクターとして興味をもっていただけでしたが、調べていくうちに、本当に奥の深い世界で、研究テーマとしても非常に面白いものだということがわかりました。

そこで1年間実際に芸者の修行を受けて、ドキュメンタリー番組制作することになりました。修行は、日本人と同様、置屋に通って、挨拶の仕方や着物の着方を勉強しました。修行の一環で、料亭の仲居さんの仕事も経験しました。仲居さんの役

割や料亭内部の事情、料理のことなどを学ぶのです。

2007年12月に晴れて「お披露目」、つまり正式に芸者になる日が来たのですが、これは始まりに過ぎなかったんですね。つまり、お座敷に出させていただくというだけで、芸事や礼儀作法など修行は一生続いていきます。お稽古事もまだ続けたいという気持ちもあり、芸者を続けることを決めました。

## 不便であっても古い木造住宅に住み続ける

東京の魅力は、「Land of contrasts」、つまり新しいものと古いものが共存していることだと思います。例えば、アニメもあれば、芸者衆もいるということですね。一方で、東京を訪れた外国人観光客は、東京の新しい、近代的な側面にも関心はあるのですが、やはり伝統的な面を見たいのです。私は、外国人観光客が本当の日本を見たいと言えば、浅草と谷中に行くことを勧めています。

浅草は、くしや手ぬぐいなどの専門店が軒を並べる、独特の雰囲気をもっているのですが、外国人にとっては最高の観光地です。

谷中も、狭い路地がたくさんあって非常に面白いまちです。私自身、谷中の自動車が入れないような路地にある、古い木造の一軒家を借りて住んでいます。冬は寒くて大変ですが、とても気に入っています。古い木造一軒家は、住みにくいので敬遠されていると思いますが、いまは自然光の採光装置やソーラーパネルなど、新しい技術がどんどん出てきているので、快適な住まいにすることはできると思います。不動産業者の皆さんは、古い木造住宅のオーナーに、より快適に暮らせるような技術を紹介するなどの提案をしてみたいかがでしょうか。新たなニーズが掘り起こせるかもしれません。

実はいま、古い一軒家を買うことができればと思って探しているところなんです。セットバックがかかっている物件や狭小住

宅にもとても興味があります。でも、不動産屋さんに行っても、なかなかそうした物件の情報を見つけることは難しいんです。これからは、古い住宅の良さが見直され、住んでみたいという人が増えていくんじゃないでしょうか。そうした人達のためにも、個人的にも、古い木造住宅であっても物件情報が簡単に見つかる仕組みがあればいいなと思っています。

## 東京の課題はいかに伝統的なものを守っていくか

東京では、素敵な古い建物がどんどん壊されており、非常に残念に感じています。日本では、個人が所有する古い住宅などを守るための法整備が不十分だと思います。英国などでは、古い住宅は個人所有であっても法律によって守られています。オックスフォードのまちは、古い街並みを「生きもの」として守っていて本当に素敵でした。実際、私が住んでいた建物は築700年だったんです。自国の文化を大

事にしているところには、やはり美しい街並みがあると思います。

伝統的なものをどう守っていくかが、東京、ひいては日本の課題だと思います。浅草にある古い旅館には、多くの外国人観光客が宿泊します。宿泊客の90%以上を外国人が占めている旅館だってあるくらいです。つまり、伝統的なものを守ることによる経済的な効果も十分にあると思います。

## 取材を終えて

紗幸さんから、全日本本部会員の皆様にお聞きがたいです。インタビューでも触れられていたように、紗幸さんは古い日本家屋を探していらしゃいます。木造の一軒家や、昔の旅館、料理屋、料亭、寮などでよい物件をご存じの方は、紗幸さんのホームページの「お問い合わせ」を通じ、ぜひご一報ください（お座敷のご依頼ももちろん大丈夫ですとのこと）。

紗幸さんのホームページ  
<http://www.sayuki.net/ja/>

# スカイツリーで注目高まる 東京イーストサイド

スカイツリーのお膝元、墨田区の押上・業平橋地区では、観光客目当ての飲食・土産物店の出店が相次ぎ、商業地の地価も上昇しています。スカイツリー開業によって、注目が高まっている「東京イーストサイド」の現状についてレポートします。

## 押上と浅草が スポットの人気

東京スカイツリー開業が迫るなか、周辺の不動産市場はどうなっているのでしょうか。エイブルネットワーク浅草店・代表取締役の関口透氏によると、スカイツリーの影響は、押上と浅草にスポット的な人気が集まっているものの、それ以外の地域にはほとんど及んでいません。

押上について、賃貸店舗物件に関しては非常に好調です。しかし、賃貸住宅についてはそれほど入居率が上昇していないといいます。現在の押上周辺の賃貸住宅の月額賃料坪単価は、共益費・管理費込みで1万円～1万5000円ほど。関口氏は、スカイツリー開業後は坪1万2500円～



浅草側から見た東京スカイツリー

1万3500円くらいになるのではと見えています。一方で関口氏は、「押上は、住宅地としての魅力がまだまだ乏しい。スカイツリーで押上という地名を知った人が多かったのではないのでしょうか。いまは先物買いの状態。押上の不動産市場の本当の価値がわかるまでは、3年くらいかかるのでは」との見方を示します。

マンションについて、墨田区全体のマンション供給を見ても、今期（2011年3月～2012年2月）は、42件・661戸の供給があり、前期（2010年3月～2011年2月）の28件・464戸を上回りました。スカイツリー周辺（押上・業平橋地区）に絞って見ると、今期は東武伊勢崎線・業平橋駅（現とうきょうスカイツリー駅）周辺で、5件・28戸の供給があったのみでした。前々期（2009年3月～2010年2月）は押上駅周辺で8件293戸の供給があり、墨田区の全供給量の約5割を占めるほどでしたが、前期は供給がありませんでした。今期までの供給の推移を見る限り、押上・業平橋周辺のマンション供給は、一服していると考えられます。今後の予定物件も、



エイブルネットワーク浅草店  
代表取締役  
関口 透氏

いまのところほとんどありません。

## 大規模な併設商業 施設に地元は懸念も

浅草は、スカイツリー開業の恩恵を大きく受けているようです。スカイツリーにきた観光客はほぼ間違いなく浅草に立ち寄ることもあり、とくに店舗物件が非常に好調で、ほぼ空きはない状態だといいます。賃貸住宅に関しては、もともと人気エリアであり、賃料も周囲に比べると高かったため（坪1万2500円～1万3500円）、店舗物件ほど伸びているわけではないようです。

周辺地域にとって懸念材料もあります。スカイツリーに隣接する商業施設「東京ソラマチ」の存在です。ファッションや雑貨、レストランなど、都内最大級の店舗数である312店舗が出



押上・業平橋周辺

店する予定です。押上駅やとうきょうスカイツリー駅から直結、駐車場も完備しており、すべてが施設内で完結してしまうこととなります。

関口氏は今後のまちづくりについて、「区と民間が一体となって盛り上げていく必要があります。スカイツリーという、多くの人をひきつける素地はできました。あとは受け入れる側の問題です。われわれ不動産業者の責任も重いと思います」と強調しました。

## スカイツリーは 防災面でもメリット

スカイツリー開業で最も期待されているのが、観光面です。墨田区産業観光部長の高野祐次氏によると、墨田区全体の来街者数は年間約700万人ですが、スカイツリーだけでも年間約



墨田区産業観光部長  
高野祐次氏

2500万人の来場が予想されています。

来街者の増加に対応するため、行政は周辺環境整備に取り組んでいます。スカイツリーから錦糸町までまっすぐに伸びる「タワービュー通り」と呼ばれる区道や、近隣の言問通り、桜橋通りでは、電線の地中化や歩道整備が進められています。また、スカイツリー観光客に墨田区内を回遊してもらうため、同区にゆかりのある葛飾北斎の「すみだ北斎美術館」建設や区内循環バスを新たに運行させるなどの取り組みも行われています。

一方で、高野氏は、スカイツリー開業にあわせた取り組みは、地域の環境整備という意味もあり、結果として地域住民の生活向上につながると強調します。

さらに、スカイツリーの防災上のメリットも指摘します。墨田区は今年3月、スカイツリー周辺の地域冷暖房（DHC）事業を手掛ける「東武エネルギーマネジメント」と災害時の保有水提供に関して協定を結びました。施設内の大容量水蓄熱槽・保有水最大約7000tを被災者の生活用水として提供するというものです。また、区では、防災備蓄倉庫や防災行政無線室、避難スペースなどの無償提供、災害情報収集のための高所カメラの設置などを盛り込んだ防災協定をスカイツリー側と結ぶべく調整を進めています。

スカイツリー開業は、観光面だけでなく、地域住民の生活環境向上や安全・安心にも一役買っているのです。

## 歴史と現代のコントラストが アーティストを魅了

スカイツリー開業以前に、東京イーストサイドに注目していた人たちがいます。若手のアーティストたちです。墨田区の向島や京島などでは、2000年代後半から若手アーティスト、とくに「コミュニティアート」（地域に根差した芸術活動）系のアーティストが移り住むようになりました。それに続き、そうしたアーティストが開くイベントに参加した若い女性などが、このエリアを気に入って移り住む動きもでてきました。古い一軒家をリノベして、家賃6万円の6～8畳二間に友人2～3人で住んでいるようなパターンが見受けられます。



墨田区観光協会  
友野健一氏

NPO法人向島学会のメンバーでもある、友野健一・墨田区観光協会メディア開発担当課長は、「墨田区は、江戸からの歴史もある一方で、町工場での昭和のものづくりの歴史もある重層的なまち。それに加え、まちの歴史性とスカイツリーのコントラストも、魅力的に映るのではないのでしょうか」と語ります。向島学会は、2009年から墨東エリアでアート系イベント「墨東まち見世」を東京都などと共催しています。

# 耐震化・不燃化・帰宅困難者対策を中心に 東京都の震災その後の施策展開を見る

東日本大地震から1年が経ちました。復興はようやく緒に就いたばかりです。地震に強い安心安全なまちづくりは、被災地だけではなく、今後日本全国どこにおいても取り組まなければならない最優先課題の一つとなっています。さて、東京都ではどんな施策を始めようとしているのでしょうか。それを概観してみましょう。

## 条例・実施計画が次々スタート

東日本大震災を踏まえた東京都の地震に強い安心安全なまちづくりのキーポイントとなるのは、第一に耐震化の促進、第二に木造密集地域の不燃化、第三に帰宅困難者対策です。これらを実施に移すために、条例及び実施計画が次々とスタートしています。

耐震化の促進については、「東京都耐震改修促進計画」が4月1日付で改定されました。木造密集地域の不燃化については、「木密地域不燃化10年プロジェクト」の実施方針が1月20日付で策定されました。帰宅困難者対策については、「東京都帰宅困難者対策条例」が4月1日付で新設されました。

それぞれの具体的な計画や目標は次のようになっています。

## 東京都耐震改修促進計画

2020年度までに、都内全域の住宅・建築物の耐震化を促進し、災害に強い東京を実現することを目的としています。耐震

## 耐震化の現状と目標

	目標			
	現状	2010年度末	2015年度末	2020年度末
住宅	81.2%	90%	95%	95%
民間特定建築物	82.3%	90%	95%	95%
防災上重要な公共建築物	90.3%	100%		

出典：「東京都耐震改修促進計画」

化の重点的な対象となるのは、新耐震基準（1981年6月1日施行）以前に建築された建物です。これらの耐震化を進めることによって、耐震化率を

1. 住宅＝2010年度末81.2%⇒2015年度90%⇒2020年度95%
2. 民間特定建築物（学校、病院、老人ホーム、幼稚園、保育園、物品販売店など）＝2010年度末82.3%⇒2015年度90%⇒2020年度95%
3. 防災上重要な公共建物＝2010年度末90.3%⇒2015年度100%

まで引き上げます。民間特定建築物のうち、大規模な百貨店・ホテル・劇場などは2015年度までに耐震化率100%を目標とします。また、昨年3月に成立した「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」で対象となる沿道建築物は2015年度

までに耐震化率100%を目指します。

区分所有者間の合意形成が難しい分譲マンションについては、区市町村と連携しながら「マンション啓発隊」を組織し、地域ごとのセミナーの開催やマンション管理組合への訪問を活発化します。木造住宅についても、所有者の主体的な取り組みを促すこと目的に、区市町村が個別に働きかける「ローラー作戦」を連携して推進するとともに、簡易耐震診断の技術者派遣などを行います。

さらに、耐震性がある建物かどうか一目で分かる都独自の「耐震マーク表示制度」をスタートさせます。当面は、耐震診断



耐震マーク（出典：東京都）

が義務付けられる特定緊急輸送道路の沿道建築物と公共建築物を対象に、表示を働きかけます。

このほか、液状化対策、長周期地震対策について必要な措置を講じるとともに、大規模空間における天井落下対策を促進します。

## 木密地域不燃化10年プロジェクト

甚大な被害が想定される整備地域7000haの不燃化領域率を2020年度まで70%までに引き上げます（2006年度56%）。このため、東京都建築安全条例に基づく都独自の新たな防火規定（すべての建築物に準耐火、もしくは耐火構造を義務付ける）の指定範囲を現行の3140haから、整備地域全体に広がります。

そのうえで、とくに重点的に改善を図るべき地区を「不燃化特区」に指定します。そして、同特区内で計画されている、不燃化の核となり波及効果が大き

い事業をコア事業として定めます。コア事業は、面積が概ね0.5ha以上、区主導で実施することを基本とします。その支援策としては、都税の減免措置や種地としての所有地の提供などを用意します。

この不燃化特区制度の本格的な実施に向け、先行実施地区（1地区概ね20ha）を募集し、そのなかから3地区程度選定し、先行的な取り組みを開始します。選定は今年の8月ごろになる予定です。

さらに、延焼を防ぐ遮断帯となる整備地域内の都市計画道路を2020年度までに100%整備を目指します。このため、期間を限定して関係権利者の生活再建等のための特別支援を行う「特定整備路線」を指定して、整備を加速します。

## 東京都帰宅困難者対策条例

大規模災害発生時の混乱や事



帰宅困難者

故を防止し、首都機能の早急な回復を図るため、従業者の一斉帰宅を抑制するため、施設内待機に備え、3日分の飲料水と食料の備蓄を事業者が努力義務として求めます。また、駅や大規模な集客施設における利用者保護も努力義務として求めます。

東京都によれば、東日本大震災時の帰宅困難者は、350万人を超えました。震災当日、交通機関がストップしたにもかかわらず、多数の人が帰宅を目指したのは、通信手段が遮断され家族の安否が分からなかったことに加え、会社の上司から帰宅指示があったことです。このため、条例の基本には安全が確認されるのであれば、会社にとどまることを原則としています。また、安否情報確認について都と事業者の連携強化や、災害関連情報提供のための基盤整備などの対策も盛り込んでいます。

このほか、都が所有・管理する施設を一時滞在施設として指定すること、災害時帰宅支援ステーションを確保することなども併せて盛り込んでいます。

## 不燃化特区整備後のイメージ



出典：東京都「木密地域不燃化10年プロジェクト」実施計画

アパート家賃・入居率アップ

# 秘策 教えます

第12回 「社員」の収益性を高める  
～ほかでできることはアウトソーシングする～



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。2012年3月、「賃貸経営マイスター」（住宅新報社）を上梓。

**賃** 貸管理ビジネスは、安定してかつ利益率も意外に高いと私は思っていますが、成功のためのポイントをひとつだけあげると問われれば、それは「人のマネジメント」ではないかと思っています。モノを売っているわけではなく、「人が行うサービス」を売っているので、仕事の成果は「人次第」です。だから、人の「コスト管理」が必要なのです。「人件費」とその「成果」についてもっと真剣に考えなければいけないと思うのです。

**わ** が社であった日常的な例をお話しますと、ある日、私の新刊本の原稿をある出版社に届けて、ゲラ校正分をもらって帰ってくるというタスクが発生しました。私はバイク便に頼んでいいよと新人女性社員に命じたのですが、彼女は気をきかせて、バイク便代の4,000円がもったいないから、自分で行ってきます、と言ったのです。これは一見、コスト意識の高い、また自己犠牲の精神がある社員と言えるかもしれませんが、私はこう言いました。「行って帰って大体1時間半くらいだ

よね。あなたは自分が1時間半で4000円稼げない人間だと思えばなら行っていいよ。そう思わないならばバイク便に頼んだら」と。

**こ** ういった例は毎日のように起こっているのではないのでしょうか？たとえば、今日はA地点まで所用でいくから、気をきかせて「ついでに」B地点に寄って、誰でもできる簡単な仕事をしてくる、というようなことです。真面目な社員さんほどそういう行動を取ることでしょう。しかし、本当はその「ついで」の時間があるんだったら、空室が長期に及んでいる不動産オーナーのところに行って、「空室対策の提案」をすべきなのです。そのほうが売上は上がりますし、それがクライアントの最も望んでいることでしょう。

**人** 件費がもっとも高いのですから、ほかのベンダー（業者）がやってくれるようなことはアウトソーシングして、もっと付加価値の高い仕事をする。そのような徹底した意識改革が必要です。そして、できれば、「得意分野に集中」す

るとより効果が大きいことでしょう。

**管** 理会社というのは、結構多様な業務を行なっている組織です。①「仲介という営業会社」、②「メンテナンスとクレーム対応の会社」、③「賃料集金代行の会社」、④「管理受託及び空室対策提案の会社」というように4つの会社を経営しているとみることもできます。これらをいまの会社のスタッフで全部を完璧にこなすということは、現実的には無理なことではないでしょうか。任せられるところは他人に任せて、もっと「他社にはない差別化されたノウハウやスキル」を磨く、特徴づけるということを行ったほうが営業的にはより良い数字が取れる気がしませんか。これを世間では「コア・コンピタンス」を追求する、といいます。

**社** 内の「内部資源（インソース）」は限られています。内部資源とは「人」、「モノ」、「金」、「情報」といったものになりますが、それを満遍なく投入するより、集中したほうが効果は高いのです。

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

第4回 ソーシャルメディアの基本は  
コミュニケーションの積み重ね



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/>

**先** 日、知り合いの不動産屋さんからフェイスブック経由で2件賃貸を決めたそうです。決め手は「知っている人だから」だそうです。ホントは会ったこともないんです。ネットで見てただけ。同じ地域の人で、たまたまつながって、その人の日常の投稿（つぶやき・更新など）を見ているうちに、会ったこともないのにまるで本当の知り合いのように感じてしまい、お問い合わせ→成約となったようです。

同じようなことはかつてブログなどでもよくありました。なぜ、フェイスブックやブログで会ったこともないのに会った気になるかといえば、単純な話、日々の投稿を見て相手の人柄がわかり、どういう人間なのか、どういう考えを持っているのか、どういう趣味があるのかというコミュニケーションを行う上で

ごく当たり前で大事なことが丸見えになるからです。

人は「わからないもの」を警戒しますが「わかっているもの」については時に親しみさえ感じてしまうものです。だから「営業はまず人を売れ」と昔から言われるのです。

**ネ** ットの世界のトレンドはいままさに「ソーシャル」です。上記の賃貸はもとより、とくに顧客との接触が難しい売買仲介、それも大手でも地場大手でもないごく一般的なまちの零細な不動産会社にとっては、ブログやフェイスブックといったバーチャルなコミュニケーションは営業上の大きなチャンスでもあります。

ソーシャルとか聞くと何か新しいこと、難しそうなおもしろいこと、難しいことのように感じるかもしれませんが、

実はたいしたことではなく、単なるコミュニケーションです。個人が日々の感じたことや楽しかったことをネット上の自分のスペースに投稿する、それを友人たちが見てくれるだけ。つまりおしゃべりと一緒です。形式ばらず、気取らず、手軽に投稿するから本音も言える、人間性も出る、そしてそれを見てお客さんが選んでくれる、というただそれだけ図式です。

ただし、最初から売る気満々、営業かける気満々な人は嫌われて終わりです。このへんも人間関係とおなじ。売込みばかりの人は嫌われるんです（物件情報だけでは嫌われます）。

**だ** から、ソーシャルメディアの活用は「気長に」やるのが大事です。営業地域の人たちとまずはつながり、交流を持つ。そして「数の母体」を作る。そして「いい人」という自分のブランドを創る。これが全ての始まりです。

そうしてその「数の母体」の中から、ニーズのある人、紹介してもらえる人との接触を重ねていくことが、正しいソーシャルメディアの活用法なのです。



# 東京 地元 発見

(第11回  
中央区の巻)

## 銀座あれこれ —銀座から謎の番地まで—

[その①]「銀座」と言われてどんなことを想像しますか。「銀座をぶらぶら散歩すること」ではないでしょうか。一般的にはその意味で使われていますし、たいいての辞書にはそう説明されています。しかし、この言葉はそもそも、そういった意味ではなかったのです。実は、「銀座でブラジルコーヒーを飲む」という言葉から作られた造語だったのです。大正時代、慶応大学の学生たちが使い始めたと言われています。

そのブラジルコーヒーを飲む場所というのが、「カフェパウリスタ」というお店です。実はこのお店、銀座8丁目にまだ健在です。銀座をぶらぶらした後、本物の「銀座」を試してみるのも面白いかもしれません。

[その②] 一等地銀座には、実は正式な住所がない場所があります。銀座インズ（銀座西2-2先）、西銀座デパート（銀座4-1先）、



1 「銀ブラ」の発祥となったカフェパウリスタ



2 正式な住所がない銀座インズ

銀座ファイブ（銀座5-1先）、銀座ナイン（銀座8-10先）などの高速道路の高架下にある商業施設です。住所が「先」という不思議な番地で終わっています。

それぞれの建物は、中央区と千代田区（銀座インズ、西銀座デパート、銀座ファイブ）、港区（銀座ナイン）との境界上にあります。中央区は、終戦直後まで運河と水運の町であり、河川の一部が区境になっていました。しかし、こうした河川は戦後の残土処理や高速道路建設のため埋め立てられてしまいました。

銀座インズ、西銀座デパート、銀座ファイブが建っている場所は外濠川、銀座ナインは汐留川という川が流れていました。戦後、川を埋め立てて高速道路を建設する際に境界を確定させなかったことで、現在に至っているのです。中央区建築課によれば、千代田区や港区との協議は、昭和40年代頃か



らいまだに進んでいない状態なのだそうです。

さて、住所が確定していないのならば税金はどうなっているのでしょうか。「中間線で区切り、面積などに応じて按分されていますので、非課税地帯になっているわけではありません」（中央区）。

### 再開発進む銀座、デパートの競争激化も

中央区銀座といえば、日本有数の商業地であり、その象徴ともいえるのがデパートです。2007年東京都商業統計調査によると、都内には百貨店が34店舗あり、そのうち中央区には7店舗が立地し、堂々の百貨店数第1位となっています。



3 再開発が予定される松坂屋銀座店



築地にある看板建築様式の住宅



看板建築の建物と聖路加国際病院

最近ではファストファッションの進出が目立っていますが、銀座の象徴はまだデパートだといっても過言ではないでしょう。

銀座にデパートが集まるようになったのは、1922（大正12）年9月の関東大震災後のことです。震災前まで、東京にはデパートは7軒しかありませんでした。日本橋の三越と白木屋、上野の松坂屋、京橋の高島屋、神田の松屋、東京の大丸、四谷の武蔵屋（後の京王）です。

まず、震災直後の1922年11月、三越が五丁目の並木通りに仮店舗をオープンさせました（1930年に現在の場所へ移転）。これが銀座へのデパートの初進出だと言われています。翌1923年には、六丁目に松坂屋銀座店、1924年には松屋銀座店が相次いでオープンしました。こうして、三大デパー

4



東京都選定歴史的建造物にも指定されている「宮川食鳥鶏卵」

トがしのぎを削る、現在の銀座の姿が形作られました。

近年、銀座地区ではデパートの改装・リニューアルが盛んです。2010年には、三越銀座店が都市再生特別措置法の特区指定を受けて増床し、店舗面積を約3万6000㎡に拡大しました。

また、現在、やはり都市再生特別地区を使った、松坂屋銀座店を含む銀座六丁目2街区を一体開発するプロジェクトが進行中です。地上12階地下6階建て、延床面積約14万7500㎡となる計画です。昨年12月に東京都の都市計画決定を受け、2013年に計画地内の建物解体着工、2017年に再開発建物を竣工する予定となっています。完成すれば、銀座最大の商業施設の誕生となります。

こうした大型再開発が進むことで、今後、銀座でのデパート間の競争は激化していくでしょう。しかし、こうしたデパート間の競争

こそが、銀座本来の活気を生み、日本有数の商業地域を育ててきたといえます。

### 都心に残る 看板建築の建物

次ページの区長インタビューにもあるように、中央区の人口の88%が共同住宅に住んでいます。勝どきや晴海などの湾岸地域には超高層マンションが立ち並んでいます。その一方で、区内には昭和初期の古い住宅を見ることがもできます。

看板建築という建築様式をご存じでしょうか。関東大震災以降に建てられた装飾付き建築様式で、主に商店などに用いられました。看板建築とは、商店の二階部分以上が切り立った板状で、モルタルや銅板などで装飾され、看板のように見えることから名付けられたものです。

その看板建築の建物を中央区築地で多く見かけることができます。例えば、その1つが築地一丁目にある「宮川食鳥鶏卵」。1902（明治35）年創業の食鳥鶏卵専門店ですが、建物は1929（昭和4）年に建てられたもの。2011年に東京都選定歴史的建造物に指定されています。このほかにも、築地区を歩いていると、意外と頻繁に、壁材の銅板が青黒く光る独特の佇まいをもつ看板建築の建物を発見することができます。

銀座の喧騒を離れ、遠くに勝どき・月島の超高層マンション群を見ながら、昭和初期の面影を色濃く残した建物を探し歩いてみるのはいかががでしょうか。



東京  
地元  
発見

区市長が語る **わがまち**

**中央区** 矢田 美英 区長

小さくともキラリと光り輝く  
ダイヤモンドのようなまち、  
都心居住で人口増加

中央区の特長や  
魅力を教えてください。

面積わずか10.094km<sup>2</sup>、東京全体の0.46%という23区中2番目に小さな区です。その一方で、世界有数のショッピングタウン銀座、重要文化財である名橋「日本橋」を擁する日本橋、下町情緒豊かな人形町、食文化の拠点である築地、日本のウォールストリート兜町、もんじゃのまち月島など、名前を挙げればすぐにイメージがパッと思い浮かぶようなまちがたくさんあり、とにかく魅力がぎゅっと詰まった区なんです。いわば、「小さくともキラリと光り輝くダイヤモンドのようなまち」といえます。

また、本区の魅力は、まさにダイヤモンドの一つひとつのカットのようにさまざまな切り口で紹介できます。まず食文化。あのミシュランガイドでも東京は高く評価されていますが、そのなかでもとくに中央区には多くの有名店が集まっています。次に観光面。区では、都市がもつ歴史的・文化的資産を活かした「都市観光」を推進しています。居住者はもちろんのこと、1日100万人といわれる来街者に「歴史と未来が交差するまち」中央区を楽しんでもらいたいと思っております。

そして何より、快適な居住環境ですね。例えば、道路面積の割合は、高速道路を除いても29%もあるんです。快適に住めて、なおかつ

快適に仕事もできる、まさに職住が近接した都心居住のまちが形成されているのではないのでしょうか。

近年、人口が増加しています。  
どういった背景があるのでしょうか。

平成9年には人口7万を切るころでしたが、今日現在では12万を超えています。この背景としては、まず先ほどの快適な「職住近接のまち」ということですね。さらに、「安全・安心なまち」ということもあるでしょう。犯罪件数が23区のなかで3番目に少ないんです。

「女性に好かれるまち」というのも大事なポイントですね。女性の皆さんが安心して出産し、喜びをもって子育てができる取り組みを進めています。例えば、一昨年6月には、区が支援して聖路加国際病院に新しい出産施設を開設しました。また、保育園の設置も積極的に進めていますし、子育て関連の助成金も充実させています。24年度は「晴海こども園」の開設を予定しており、保育園待機児童は実質的にゼロになる見通しです。

こうした取り組みにより、昨年は3367人の人口増でしたが、そのうち出生者数は1432人と40%以上の高い割合を占めています。これだけ少子化が叫ばれているなかで、中央区は先進的な結果を出していると言えるのではないのでしょうか。

防災について  
教えてください。

中央区では人口12万のうち、約88%が共同住宅に居住しています。区としても、マンション管理組合などとの協力を進めており、それぞれのマンションがマニュアルを整備するなど、1つの防災拠点として対応してもらいたいと考えています。

区内には、約2万棟の建築物がありますが、そのうち木造建築物は約8000棟あります。床面積で見るとそう多くはないんですが、棟数で見ると約4割を占めています。こうした木造建築物は、昨年耐震診断を無料で行っています。耐震補強工事についても、助成金制度を拡充しています。

高齢者や障害者などの災害時要援護者対策にも力を入れています。具体的には、「災害時地域たすけあい名簿」を作成しています。どこに誰がいるのかを把握し、地域の協力を得ながら災害時にいち早く手を差し伸べる取り組みです。また、一人ひとりに対応した個別支援マニュアルづくりも計画しています。

昨年の大震災時、区内では多くの帰宅困難者が発生しました。区の防災拠点で2034人を受け入れたほか、デパートや築地本願寺さんなどでも受け入れてもらいました。現在、区内事業者の方々と帰宅困難者対策の協議会設立に向け

て作業を進めているところです。液状化に関しては、区内地域は地盤が強いので可能性は低いと言われています。津波対策も、国や都の方針に従ってしっかりやっていきたいと考えています。



災害対策という点からも  
不動産業者の皆さんの  
協力が必要です。

Yoshihide Yada

1940年中央区新富町生まれ。1964年慶應義塾大学法学部法律学科卒業。1967年米国ミズーリ州立大学ジャーナリズム学科卒業、共同通信社入社。国際局海外部、編集局政治部を経て、首相官邸記者クラブのキャップを最後に退社。1987年中央区長に就任。現在7期目。趣味は囲碁(5段)、将棋、読書。

築地市場移転が決まりました。  
跡地については  
どうお考えですか。

昭和10年の開設以来77年余りの歴史をもつ築地市場ですが、あと3年ほどで豊洲に移転します。残念ですが、これは決まったことなので仕方ありません。しかし、食文化の拠点として、また観光スポットとしての築地の魅力やブランドは、これまでどおりしっかり維持、発展させていきたいと考えています。その一環として、今年

2月7日に都と移転後のまちづくりについて合意を交わしました。まずは、今は駐車場などになっている区有地約4000㎡に「鮮魚マーケット」を開設しますが、移転後は23haある跡地の一部を活用させていただき、マーケットを拡大していこうと思います。場外市場の約400店舗の方々とも協力して飲食店の仕入れなど、プロにも通用するマーケットにしていきたいですね。

中央区において、  
不動産業界はどのような  
役割を果たせるのでしょうか。

不動産業者の皆さんは、まちの隅々まで知っており、地域と密接なつながりをお持ちです。災害に強いまちをつくっていくうえでも、皆さんの知識や地域とのつながりが重要な役割を果たすと思います。区内の新耐震基準以前の建物は、非木造・木造あわせて約1万3000棟。賃貸マンションの耐震補強助成等も新設しましたので、ぜひ不動産業者の皆さんから、オーナーさんに耐震化を働きかけてもらえるようお願いしたいですね。また、今後もまちづくりに関する情報交換など緊密なコンタクトをとり、協力関係を築いていきたいと考えています。

そうすることにより中央区の魅力に一段と磨きがかかるものと大いに期待いたしておりますので、どうかよろしく申し上げます。



# 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、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.5

## 不動産の「瑕疵」と損害賠償 —— 瑕疵による損害賠償請求権はいつまで有効か

### 瑕疵担保責任はいつまで追求されるか

今回は「瑕疵」に関する裁判例を、検討してみましょう。皆さんすでにご存じのことと思いますが、「瑕疵」とは欠陥のことを意味します。「瑕疵」は、不動産取引におけるトラブルの代表的な原因の1つですが、近年話題となった瑕疵を巡るトラブルといえば、姉齒元建築士の耐震偽装問題が思い浮かぶのではないのでしょうか。「特定住宅瑕疵担保責任履行法」は、この耐震偽装によって生じた瑕疵の問題のしわ寄せを買手である消費者に負わせることがないように平成20年に制定されたものでした。そうした意味では不動産の「瑕疵」と損害賠償は、古くて新しい問題といえます。

民法570条（566条の規定を準用）は、瑕疵担保責任の条文ですが、「損害賠償の請求は、買主が事実を知った時から1年以内になければなら

ない」と規定しています。そのうえ、この責任は、当事者の合意によって、免責することができます。そのため、建築の知識に乏しい消費者が瑕疵担保責任の規定によって救済される場面は、実際にはかなり狭いといえます。

そこで、宅建業法は売主が宅建業者の場合に限り、瑕疵担保責任の期間を2年とし、かつ、当事者の合意によって免責することができなかつたのです。さらに、平成12年に制定された「住宅の品質確保の促進に関する法律（品確法）」は、建物の構造耐力上主要な部分または雨水の浸入を防止する部分については、瑕疵担保責任の期間を10年とし、かつ、当事者の合意によって免責することができなかつたのです。

こうした法令の整備によって、消費者の保護は相当程度図られるようになりましたが、他面、民法の規定によっても「買主が事実を知った時から1年以内」であれば損害賠償の

請求ができるとしていることから、売主にとってみると、いつまでたっても瑕疵担保責任を追求される可能性が否定できないこととなります。

### 最高裁は賠償請求権の消滅時効10年を認定

そこで、瑕疵担保による損害賠償請求権にも消滅時効の適用があるか争われたのが、最高裁判所第3小法廷平成13年11月27日判決です。

原審は、①売主の瑕疵担保責任は法律が買主の信頼保護の見地から特に売主に課した法的責任であること、②時効による権利消滅を認めると、買主に対し売買の目的物を自ら検査して瑕疵を発見すべき義務を負わせるに等しく、公平といえないことを根拠に、瑕疵の事実を知った時から1年以内であればいつでも損害賠償請求できるとして、消滅時効の主張をしりぞけました。

これに対して、上記最高裁判決は、①瑕疵担保による損害賠償請求権が民法167条1項にいう「債権」にあたることは明らかであること、②買主が事実を知った日から1年という除斥期間の定めは、法律関係の早期安定のために買主が権利を行使すべき期間をとくに限定したものであるから、除斥期間の定めがあることをもって、消滅時効の規定の適用が排除されるとはいえないこと、③買主が目的物の引渡しを受けた後であれば、遅くとも通常消滅時効期間の満了までの間に瑕疵を発見して損害賠償請求権を行使することを買主に期待しても不合理でないのに対し、消滅時効の規定の適用がないとすると、買主が瑕疵に気付かない限り、その権利が永久に存続することになる。これは売主に過大な負担を課するものであって、相当とはいえないこと、などを理由に、消滅時効の主張を認めました。

この結果、買主が目的物の引渡しを受けたときから10年を経過したときは、買主が瑕疵の事実を知った時から1年以内であっても、売主は消滅時効を援用して損害賠償請求を拒絶することができることとされたのです。

### 瑕疵による損害賠償請求権は20年に及ぶ可能性も

ところが、平成23年2月17日、千葉地方裁判所が、売買目的土地がいわゆる「接道義務」を満たしていないので再築不可の土地であるにもかかわらず、売買契約にあたりその旨の説明を受けずに購入した者が、購入して約15年を経過して、はじめてそのことを知ったことから、売主及び仲介業者に対して不法行為に基づき損害賠償を請求したという事例について、興味深い判決を言い渡しました。

上記最高裁判決を前提にすれば、購入して15年を経過しているのですから、もはや損害賠償請求はできないように思われますが、裁判所は、「不法行為の時から20年」（民法724条）が経過していないことを理由に不法行為に基づく損害賠償を認めた

のです。この違いは、瑕疵担保責任が売主に無過失責任を負わせたものであるのに対し、不法行為責任は故意過失責任であることに着目したためと思われます。結局、この2つの判決を合わせると、次のようなことがいえます。

- ア) 瑕疵ある不動産を売却した場合、買主が目的物の引渡しを受けたときから10年を経過するまでは、売主の故意過失と関係なく損害賠償を請求することができる（ただし、瑕疵に気付いた時から1年以内になければならない）
  - イ) 20年を経過するまでは、売主の故意過失を証明できれば、損害賠償を請求することができる（ただし、損害を知ったときから3年以内になければならない）
- このように売主は、かなり長い期間、不動産に瑕疵があったとして損害賠償請求を受ける危険性があるといえます。



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。

本部

## 「毎日希望奨学金制度」に義援金500万円を寄付

**東** 京都本部は1月27日（金）、東日本大震災で保護者を亡くした震災遺児を支える「毎日希望奨学金制度」へ、義援金500万円の寄付を行いました。同日、林直清本部長らが毎日新聞社本社を訪れ、同制度を運営する公益財団法人毎日新聞東京社会事業団の理事長でもある、朝比奈豊・毎日新聞社代表取締役社長に目録を手渡しました。

林本部長は、自身も戦争で父親を失った経験があると述べるとともに、「勉強したくても勉強できないのは大変なこと。震災で負った心の傷はなかなか癒えるものではないが、われわれの思いを伝えたいと思いま



朝比奈豊・毎日新聞社代表取締役社長(手前右)に義援金を手渡す林直清・本部長

した。今回の寄付は理事会で満場一致で決まりました」と語りました。

朝比奈社長は、林本部長らに謝意を示すとともに、毎日新聞としても今後ともいろいろな事業で提携していきたいと語りました。

本部

## 谷花音ちゃんを東京都本部イメージキャラクターに起用

**東** 京都本部では、テレビドラマやCMにおいて人気急上昇中の子役タレント、谷花音（株式会社テアトルアカデミー所属）ちゃんをイメージキャラクターとして起用いたしました。

今回の起用にあって、会員の皆様には店頭掲用のノボリ旗およびフラッグを無償にて各2枚進呈いたしております。

また、会員の皆様が販促チラシ等でご利用いただける、「谷花音ちゃん」「ラビー」の専用画像素材をホームページにおいて提供いたします。

各種物品、画像素材をご希望の方は、右記の要領にてお申込みください。



●ノボリ（縦180cm×横60cm）  
※土台及びポールは、各自ご購入をお願いします

●フラッグ（縦36cm×横48cm）  
形状：ホームベース型  
※吸盤付きポール付属

### ノボリ旗・フラッグのお申込

#### ■お申込要領

下記①～⑤をご記入の上、FAXによりお申込ください。  
①希望商品名（両種類希望可）、②商号（支店の場合は支店名もご記入ください）、③ご担当者名、④送付先住所、⑤連絡先電話番号

#### ■お申込先

東京都本部事務局 FAX 03-3261-6609

### 谷花音ちゃん専用画像素材の使用方法

東京都本部ホームページ会員専用ページから、利用申込・画像配信を行っています。

詳細につきましては、ホームページをご参照ください。

東京都本部ホームページのトップページ



協会会員の皆様  
(ユーザー名・パスワードともに tohonbu ※半角英数字)



「谷花音」「ラビー」写真素材使用申請

本部

## 「不動産業開業セミナー」を開催

**東** 京都本部では3月28日（水）、不動産業開業をお考えの方の様々な疑問や不安にお応えするための「不動産業開業セミナー」を全日東京会館2階全日ホールにおいて開催いたしました。

当日は本多健幸・組織委員長の開会挨拶の後、講師として林直清本部長が全日の歴史、会社設立から開業までの流れや不動産業で成功するためのノウハウ等について解説しました。

また、セミナー終了後は個別相談を行いました。



会場の様子



講演をする林本部長

本部

## 従たる事務所の新設手続きについて

**都** 知事免許の会員の方が、都内に従たる事務所を新設する場合、まず、都庁にて従たる事務所設置の手続き（仮受付）を行っていただきます。都庁仮受付後、当本部へご来所の上、事前にご記入頂いた協会届出書類等の提出と諸費用を納入していただきます。協会受付終了後、再度都庁にて手続きをとり、正式な受付となります。

また、都内に本店を置く大臣免許の方が支店を新設する場合には、東京都都市整備局経由で関東地

方整備局へ申請手続きをすることになりますが、当本部への申請手続き及び諸費用の納付も必ず必要となります。

これらの手続きがなされないと、新設した支店での営業が出来ませんので、ご注意下さい。

なお、都知事免許の会員が他道府県に支店を新設する場合は、免許換えが伴いますので、当本部までお問い合わせ下さい。

本部

## 変更届の提出について

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

本部



東京都本部トップページ

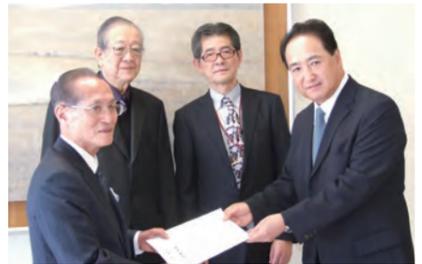
## 東京都本部ホームページに 都内各自治体（区市町村） 助成制度リンク集を開設

**東** 京市内の区市町村では、さまざまな助成金・融資制度を用意しています。  
このたび東京都本部ホームページに「住宅」「都市計画」「建築関連」「中小企業関係」の区市町村別助成金・融資制度のリンク集を開設しましたので、是非ご活用ください。

支部

## 渋谷支部、渋谷区と災害時協定を締結 手嶋龍一氏講演会開催

**渋** 谷支部は1月25日（水）、東京都宅建協会渋谷支部と共同で、災害時帰宅困難者支援に関する協定を渋谷区と締結しました。協定の内容は、店舗のトイレの開放や一時休憩場所の提供、飲料・備蓄食料などの提供、避難者への情報提供。このうちいず



桑原・渋谷区長(左)と協定書を交わす高橋・渋谷支部長(右)

れかを提供できる会員には、協力店であることを示すステッカーを配布し、店頭が目立つ場所に掲示してもらいます。

また同支部では1月10日（火）、新春記念講演会を渋谷区総合文化センター大和田さくらホールで開催しました。外交ジャーナリスト・作家の手嶋龍一氏が「世界の中のニッポン～躍進する東アジアとともに～」をテーマに講演を行いました。会場には、区民ら413人が集まり、講師の話に熱心に耳を傾けました。

高橋民雄・渋谷支部長、共催した渋谷区の桑原敏武区長の挨拶の後、手嶋氏が、独自の視点から国際情勢を分かりやすく分析・解説しました。



外交ジャーナリスト・作家 手嶋龍一氏

支部

## 豊島・文京支部、「女性経営者の会」を開催

**豊** 島・文京支部は「女性経営者の会」を2月24日（金）、文京区の文京シビックセンターで開催しました。会場には、男性も含め18名の出席者が集まりました。

庄子益枝・副支部長の開会挨拶、荻原武彦・支部長の挨拶に続き、戸栗美術館評議員・同学芸顧問で陶磁研究家の森由美さんが、「日本陶磁器の歴史と魅力～古伊万里を中心に～」というテーマで講演を行いました。森さんは、テレビの鑑定番組等でもお馴染みの古美術鑑定家、中島誠之助氏の御長女です。

森さんは、焼き物の歴史を配布資料やスライドを

使って分かりやすく解説し、出席者は熱心に耳を傾けました。講演終了後は、森さんを含め出席者全員が参加する懇親会が開かれました。

また同支部では翌25日（土）、文京区では初めてとなる無料相談会を文京区民センターで開催し、弁護士・司法書士・弁理士・支部担当者らが消費者から寄せられた相談に対応しました。



戸栗美術館評議員・同学芸顧問で陶磁研究家の森由美さん

支部

## 多摩北支部30周年記念事業を開催

**多** 摩北支部は1月17日（火）に創立30周年記念事業を「立川グランドホテル」にて開催致しました。30周年記念研修会の第一部では、大野地価研究所所長・大野幸一氏より「多摩エリアの地価動向 ― 底値と次の上昇時期」と題して講演頂き、第二部では経済ジャーナリストの須田慎一郎氏による「どうなる日本、日本経済の明日を読む」と題して講演頂き、多くの方々が受講されました。



あいさつをする及川多摩北支部長

御礼

30周年式典・祝賀会に出席頂いた、ご来賓の皆様、各支部役員の皆様並びに多くの会員の皆様にご利用いただき誠にありがとうございます。多摩北支部今後の10年の飛躍に向けて皆様のご支援とご協力をお願いいたします。

多摩北支部 役員一同

また、記念式典では、林直清本部長より、多摩北支部に貢献された歴代支部長や功労者役員、永年会員の方々が表彰され、祝賀会では、会員の皆様と政界関係者、関連団体の皆様の出席を頂き、盛大な祝賀会となりました。

## 多摩北支部岩手県陸前高田市を訪問

**多** 摩北支部では2月15日（水）、東日本大震災で甚大な被害を受けた岩手県の陸前高田市を視察しました。

当日は多くの職員を亡くされた陸前高田市役所を訪問し、亡くなられた方にご冥福を祈るとともに献花を捧げ、復興の一助との思いをこめて義援金を届けました。

鳥羽太陸前高田市長との会談では、震災時から今日までの市の取り組みのお話を頂きましたが、瓦礫の片付けは終了しているが受け入れ先がなく、市内に山積みのみで復興の妨げになり大変苦慮されている

とのお話でした。  
被災された皆様に一日も早く安寧の日が訪れますようにお祈り申し上げます。



陸前高田市長室を訪れた多摩北支部一行

編集後記

広報委員長  
後藤 博幸

「あたらしいお家、とってもいいね」のキャッチコピーと、谷花音ちゃんのかわいい笑顔が始まる。新しくリニューアルした東京都本部ホームページが大変ご好評を頂いております。

また「谷花音」「ラビー」の写真素材がダウンロードできるようになり、皆さんの会社で出稿する①会員のホームページ上での静止画利用、②新聞・雑誌、チラシ(新聞折込広告)、交通広告等にお使いいただけます。(※注意事項及び詳細についてはホームページをご参照ください)

多くの会員さんにご利用いただくことで、皆さんの会社と谷花音ちゃんの認知度を高めて一層の販売促進にお役立て頂ければと思います。

未曾有の大惨事となった東日本大震災から1年が経過し、復興景気に沸きはじめた東日本の牽引役として首都東京の役割は一層大事になります。本号で特集した東京都では、次の地震に対して万全の備えをする為に様々な施策を打ち出し、条例や実施計画が次々とスタートし始め

ました。  
わが全日不動産業界の牽引役としてどのような役割を果たせるのか、行政との緊密なコンタクトを取り協力関係を築いてまいります。

昨年の震災にもビクともしなかった世界に誇る日本の耐震技術のシンボルであり、東京の新名所「東京スカイツリー」がいよいよ今年5月に開業を迎えます。

石原都知事に手を挙げていただいた2020年夏季オリンピックは、2013年9月7日にアルゼンチンのブエノスアイレスで行われる第125次IOC総会で開催地が決定します。

東京でのオリンピック開催は、バブル崩壊後の「失われた20年」をまとめて取り返す可能性を秘めた超ビッグイベントです。昭和33年東京タワー完成～39年東京オリンピック開催に沸いた過去を踏襲すべく、東京にオリンピックを誘致することができるか。現実の夢を描くことができるシンボル「東京スカイツリー」を見るたびに願をかけてまいります。

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