

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 **50%**
 ※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。



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 検索

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!!

不動産東京 [Real Estate TOKYO] 2021年冬号

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)



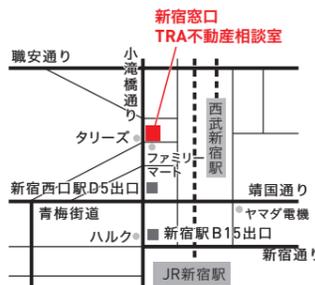
● 新宿窓口・TRA不動産相談室

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



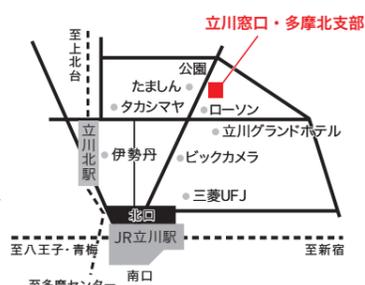
● 立川窓口

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



不動産東京

[Real Estate TOKYO]

[追跡・東京大改造]

多様性と緑に囲まれた
 広場のようなまちをつくる 麻布台

[この人に聞く]

天野 ひろゆき 氏



Real Estate TOKYO

冬号

2021 No.193 Winter Real Estate TOKYO

CONTENTS

- 03 **[追跡・東京大改造]**
多様性と緑に囲まれた
広場のようなまちをつくる
麻布台
- 06 **[シリーズ・変革に向かう不動産流通業]**
空家法基本指針、
特定空家等ガイドラインを改正
- 08 **[この人に聞く]**
世界はお金でつながっている
投資をきっかけに経済が身近に
天野 ひろゆき 氏
- 10 **[区市長が語るわがまち]**
第46回 江戸川区の巻
自然豊かな多様性に富んだまち、
100年先を見据え「ともに生きる」共生社会の
実現を目指す
斉藤 猛 区長
- 12 **[知っておきたい世界の“住まい文化”]**
Chapter.3
クロアチア共和国 編
- 14 働き方最前線
吉田 資
ニッセイ基礎研究所 金融研究部 主任研究員
- 15 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・TRA だより

COVER PHOTO
「オフィス街のクリスマス」



追跡・東京大改造

多様性と緑に囲まれた 広場のような まちをつくる 麻布台

港区麻布台。高級住宅地として名前は知られていても、どこにあるのかあまり知られていないまちでもあります。令和になり、麻布台は日本一の高層ビルのあるまちに生まれ変わります。木造密集市街地を再開発し、インターナショナルスクールや他言語対応の医療施設などが整備された国際的な拠点として生まれ変わる麻布台のまちづくりを見ていきます。

高低差の不便さを 生まれ変わらせるまちづくり

麻布台エリアは、東京メトロ六本木駅から約12分、神谷町駅からは徒歩3分程度に位置します。この麻布台エリアで行われている再開発が、虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合が組合員の森ビルや日本郵政と施行する「虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業」です。同再開発事業は、虎ノ門の一部や麻布台など東京ドーム1.7個分、約1.8haの広大な面積を再開発するもので「虎ノ

門・麻布台プロジェクト」と呼ばれます。東西約500m、南北にも最大約200m強となる同プロジェクトは、西側は麻布通り、東側は桜田通り、南側は外苑東通りにも接します。そのため、港区特有の崖線を挟み、高低差は18mにもなります。

もともと、このエリアは、港区の高級住宅地であると同時に、木造密集市街地でした。耐用年数を超える老朽化した建物が約90%、木造建物も約60%を占め、細街路が入り組み、防災性も劣っていました。しかし崖があるために、同エリアには南北を通る道路がなく、外苑東通りからは



木造密集市街地だった虎ノ門・麻布台プロジェクトの開発エリア



虎ノ門・麻布台プロジェクトの完成予想図

アクセスできませんでした。そこで、都市再開発法に基づく第一種市街地再開発事業によって、木密などの課題を解決するとともに、道路や公園などのインフラを整備し、防犯・防災面においても都市機能の更新を実現することになりました。再開発の検討は、1989年に「街づくり協議会」を設立して以降です。地権者でもある森ビルは、約30年かけて約300人の権利者と粘り強く議論を重ね、再開発に向けての計画を進めてきまし



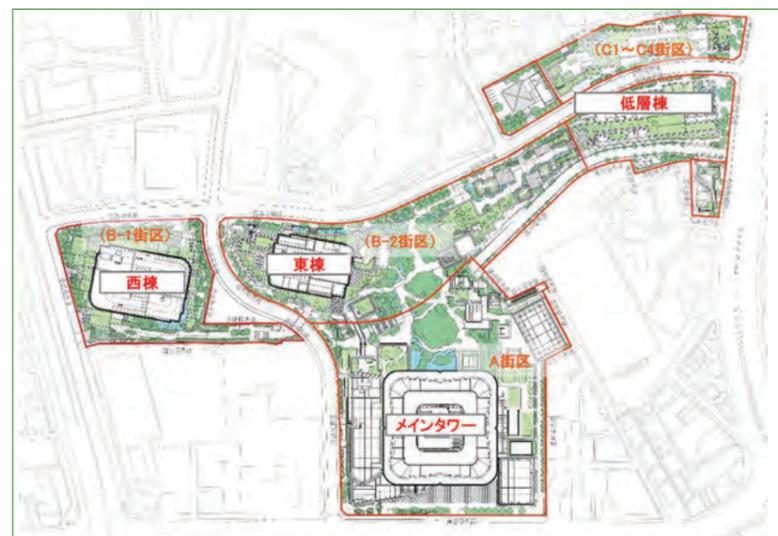
虎ノ門・麻布台プロジェクトの位置図

た。2017年に国家戦略特区法に基づく都市計画決定を受けて、2018年3月に再開発組合の設立が認可されます。そして、令和元年となった2019年8月5日に着工を迎えています。

再開発にあたっては、南北に新しい道路を整備します。これにより外苑東通りからのアクセスが可能となり、六本木エリアが近くなります。また、「麻布台」という地名が象徴する起伏のある地形をむしろ生かして、崖の既存の樹木を保全維持します。開発前は崖下に当たる敷地中央のエリアを、約6,000㎡もの広さの中央広場にします。「三年坂」という階段の坂を残したのも特色です。オフィスビルのテラスに囲まれる中央広場は、まるで緑に囲まれるような景観を作り出します。



中央広場のイメージ



虎ノ門・麻布台プロジェクトの敷地計画

再生可能エネルギー、 生物多様性にも配慮

中央広場が敷地中央に置かれたのは、同プロジェクトが、建物ありきで敷地計画を決めたわけではないからです。不整形で起伏のある土地を前に、人の流れがどうなるか、どこに広場を置くかを先に決め、地形を生かしてビルを配置する敷地・景観計画を立てています。同プロジェクトには桜田通りから東西を横断する道路が整備されますが、この通り沿いは緑化するだけでなく、入り口に当たる交差点にはドレープした絹織

物のような外観を持つ低層複合ビルが建設されます。このビルの曲線は、奥の中央広場に誘うようになっています。デザインは、ロンドンオリンピックの聖火台を手掛けたトーマス・ヘザウィック氏によるものです。

同プロジェクトは、中央広場の緑地6,000㎡を含め、高層ビルの低層部や中高層ビルの屋上も緑化することで、敷地全体の緑地は計2.4ha、緑化率（都基準）は約57%となります。生物多様性への配慮も欠かしていません。同プロジェクトの隣接地にはキツキの仲間のコゲラなど都心には珍しい野鳥や爬虫類、両生類が生息するアークヒルズ仙石山森タ



屋上緑化が施された桜田通り沿いの低層ビル



オフィスのイメージ

ワーが立地しています。同プロジェクトの緑地は、仙石山森タワーの庭園や芝生広場と連続するような形で整備されるようになっており、生物多様性の涵養にも繋がります。

緑地や生物多様性への配慮が評価されれば、米国の環境認証LEED認証やWELL認証の取得も可能になるかもしれません。もしこれらの認証を取得できれば、世界最大の敷地面積を持つ認証取得プロジェクトになるといいます。

なお、プロジェクト内のオフィス、商業施設、レジデンスなどに供給する電力は全て「RE100(Renewable Energy 100%)」に対応する再生可能エネルギー由来の電力にする予定です。住宅には高効率給湯暖房熱機器を導入し、オフィスにも外気冷房や高効率ファン、自動明るさ制御照明、LED、電力需要制御、高性能ガラスなど様々な最先端省エネ設備を導入します。低層部には太陽光発電や自然採光も行います。これらの施策により、二酸化炭素の排出量を㎡当たりで一般のオフィスより約3割減少させる予定です。

日本で最も高いオフィスビル、 グローバルな拠点に

同プロジェクトでは、外苑東通りに沿って立つ日本一の高さ約330mの超高層複合ビル（A街区）など3棟の

超高層複合ビルが建設されます。同プロジェクトで建設されるビルの合計延床面積は約86万1,500㎡に上ります。オフィス総貸室面積は21万3,900㎡、住宅戸数は約1,400戸になります。六本木ヒルズ森タワーの2つ分以上の面積のビルが供給されることになります。なかでも、日本一の高さとなるA街区は就業者数約2万人、居住者数約3,500人、想定年間来街者数2,500万～3,000万人と予想されています。森ビルによると、規模や来街者は六本木ヒルズに匹敵するそうです。

森ビルは、同プロジェクトにおいて、世界的な高級リゾートを展開するアマンと提携し、日本では初となる都市型のレジデンス「アマンレジデンス 東京」を招致します。ホテルにはアマンの姉妹ブランドで、日本初進出のラグジュアリーホテル「ジャヌ東京」も開業します。アマンレジデンスは、ホテルならではのサービスを提供するほか、居住者専用の1,400㎡の「アマン・スパ」も備えます。ジャヌ東京は、緑豊かな中央広場に面した絶好の位置に開業します。

国家戦略特区に指定された同プロジェクトを象徴するのが、外国人にとっても暮らしやすい生活環境の整備です。外国人居住者に対応するアマンレジデンスだけでなく、多言語対応の医療施設、スーパーマーケットを整備します。そして、外国人ビジネスマンが最も重視する教育も充

実させます。同プロジェクトには、都心最大級の生徒数を誇るインターナショナルスクール「THE BRITISH SCHOOL IN TOKYO」を誘致予定です。1,800㎡のグランドなどを含め約1万4,000㎡の規模となる予定です。

国際ビジネス拠点としての 防災対応力向上

同プロジェクトは、東日本大震災の発災時に停電しなかった六本木ヒルズと同様に、防災対応力を強化しています。阪神大震災でも破断しなかった中圧ガス供給によるガスコージェネレーションシステム（熱電併給システム）を設置し、系統電力が停止しても電力を供給できるようにしています。また、ガスが停止しても、オイルを使って72時間の電力供給が可能です。

大地震の際に、帰宅困難者が発生しても、約6,000㎡、約3,600人の一時滞在を可能にしています。防災備蓄倉庫にも3,600人が3日間食べられる量を備蓄しています。

外国人に向けては、多言語対応の災害情報を発信するほか、多言語対応の防災備品、ガイドブックの配布も行います。これらは、国際ビジネス拠点としての強靱性を担保します。

2023年に竣工を迎える虎ノ門・麻布台プロジェクトは、世界に向けて東京を発信するまちになります。

空家法基本指針、 特定空家等ガイドラインを改正

国土交通省は、空家対策特別措置法に基づいて自治体が施策を講じる上での考え方などを定めた『空家法基本指針』と、倒壊の危険性や衛生上の懸念のある「特定空家等」の取扱いなどを示した『特定空家等に対する措置に関するガイドライン』を改正しました。空き家の増加に歯止めがかからない中、発生抑制や除却への取り組みも急務になっています。基本指針やガイドラインの改正で所有者の所在が分からない場合の対応や所有者特定に関する調査方法などを明確にし、市町村などのより積極的な活動を推進しています。改正の内容と宅建業との関連をまとめました。

危険性や有害性が予想される 空き家も特定空家等に

空家法基本指針の改正では、①法律で定義される「特定空家等」の明確化、②所有者の所在を特定できない場合の財産管理制度の活用、③地域の空き家対策に取り組むNPO法人などの団体との連携強化—の大きく3点がポイントになっています。

特定空家等の定義の明確化については、その対象に幅を持たせられるよう記載を追加しました。特定空家等は空家対策特別措置法によって、▽そのまま放置すれば倒壊などにより保安上危険となるおそれのある状態、▽放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態、▽著しく景観を損なっている状態、▽周辺の生活環境を守るために放置すべきでない状態—の4点が定義として挙げられています。

基本指針では、この定義のうち、放置すれば倒壊などにより保安上危険となるおそれのある状態と、衛生上有害となるおそれのある状態の建物に関しては、こうした状態に陥ることが予想される空き家も特定空家等の対象に含められると記載を追加しました。これは、放置されて周辺の生活環境へ悪影

響が及ぶことになる前から対応しておこうとする姿勢を明確にしたもので、早いうちから特定空家等と判断することで周辺への影響が及ぶのを予防する狙いがあります。これに加え、管理状況や使用状況から構造上住宅と認められない状況にある場合は、そもそも住宅に該当しないため、特定空家等であるかに関わらず住宅用地として受けられる税制の優遇措置の対象外である点も改めて記載しています。自治体に対応すべき対象となる住宅をこれまでより明確にすることで、それだけ自治体にも積極的な対応を求めているといえます。

所有者の調査方法や 財産管理制度の活用を記載 市町村の主体的な対応求める

ガイドラインでは、今回の改正で空き家の所有者を特定する上での調査方法や、所有者の所在を特定できない場合の財産管理制度の活用について、具体的に例示したのも大きな特徴です。調査方法としては、▽登記情報（所有権登記名義人等の氏名・住所）の確認、▽住民票や戸籍の附票の写しの確認、▽戸籍の確認（法定相続人の確認）、▽固定資産課税台帳の記

載事項の確認、▽親族、関係権利者等への聞き取り調査、▽必要に応じて実施する居住確認調査、▽水道、電気、ガスの供給事業者の保有情報、郵便転送情報の確認調査、▽警察や消防などの公的機関の保有情報、▽自治体で把握している情報や家庭裁判所への相続放棄の申し出の確認などが例示されました。

また、相続人が多数になり全員の所在が直ちに判明しない場合は、判明した一部の所有者に先行して助言することも考えられるとしたほか、特定された相続人にほかの相続人との橋渡しを頼んだり、相続放棄やほかの共有者に相続分を譲渡するなどの方法を紹介するなどし、これまで以上に効率的な対応を進めることを求める内容になっています。

財産管理制度の活用については、利害関係人等が家庭裁判所に不在者財産管理人や相続財産管理人の選任を申し立てた上で、市町村が不在者財産管理人や相続財産管理人を名宛人として行政代執行などを行うことも考えられると記載しています。ただ、選任の申し立ては、空き家の所有者などと市町村で債権がない場合や特定空家等と認める手続きを行っていない場合

でも市町村の申し立てが認められる場合があるとも記載し、市町村が主体的に対応を進められる可能性がある点も明確にしています。

市町村の役割が増す中で 宅建業者の専門性も不可欠に

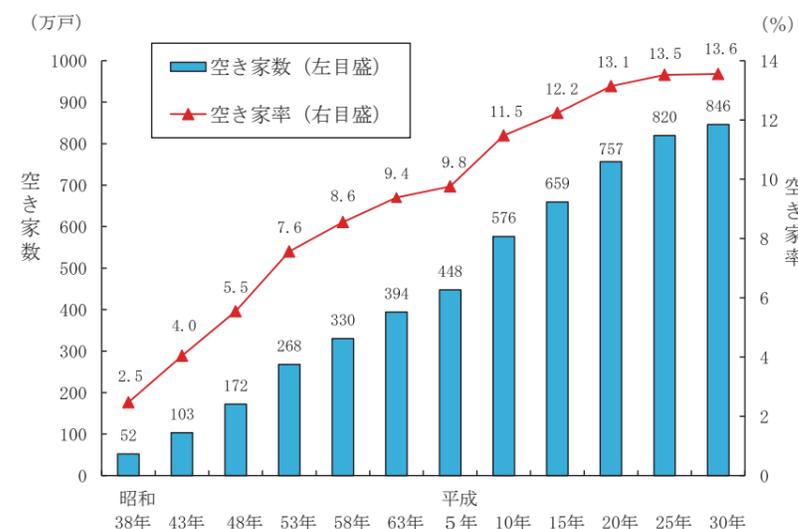
こうした記載が盛り込まれた背景には、空家対策特措法で、市町村は地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空き家に対して必要な措置を講じる主体として位置付けられていることがあります。空き家の所有者にまず責任がありますが、所有者の所在が不明であったり、相続放棄により相続人が存在しないケースにより、自治体に対応せざるを得ない状況も増えています。市町村としても、固定資産税など税収の適正な確保の観点から、空き家やその敷地をいち早く市場に流通させたい考えがあります。

一方で、自治体でもどういった事例で制度が活用できるか判断が難しいこともあり、制度の活用が進まず、空き家対策に二の足を踏んでいる現状があります。ガイドラインの改正は、これを拠り所にして空き家対策をより強力に推進してもらい意味合いもあります。

国土交通省では昨年12月に、市町村が債権を有しておらず、特定



樹木が道路に越境している空き家



全国の空き家数・空き家率の推移 (出典：総務省・平成30年度住宅・土地統計調査)

空家等と認める手続きを行っていない場合でも財産管理人選任の申し立てが認められた場合を集めた事例集を作成しています(「空き家対策における財産管理制度活用の事例集」：国土交通省住宅局住宅総合整備課)。全国13市町村の19事例が盛り込まれ、空き家などがどういった状態で、どのような申し立て理由により認められたかを明記しました。東京都日野市のケースでは、庭木が生い茂り道路にはみ出したり、車庫の扉が開いて人が敷地に入出入りできる状態になっている空き家で制度を活用しました。家屋の所有者やその親族の調査を開始し、所有者と両親の死亡、親族などが相続放棄していることを確認した後、相続財産管理人選任を申し立てました。調査の開始から2年で選任の審判にこぎつきました。

東京都国分寺市の事例では、屋根のアンテナが隣家に倒れこみ、樹木も道路に越境するなど管理不全の兆候が複数みられ

たため相続人の調査を開始し、1年2カ月で選任の審判を受けました。事例集では、市のコメントとして「やってみなければわからない業務を行うことには躊躇があり、選任が認められない場合は手数料を無駄にすることや予算措置を行ったことへの調整不足を指摘されかねない」と課題を指摘しつつ、「裁判所から空き家と認定した根拠や利害関係の説明を求められたため、重点的に説明した」とも述べ、適切な説明が制度活用につながる点を紹介しています。

特措法では、市町村が空家対策計画の策定や特定空家等を判断する際の基準、特定空家等に立入調査する場合の方針などを議論する協議会を設置できるとしており、構成員には宅地建物取引士をはじめとした専門家の参画が想定されています。また、所有者などからの専門的な相談に対応する必要も求められています。基本指針やガイドラインの改正は、空き家やその敷地の適正な流通という観点からも、宅建業者に求められる役割が高まることになる点に留意しておきましょう。

世界はお金でつながっている 投資をきっかけに経済が身近に

芸人の天野ひろゆきさんは20代で分譲マンションを購入し、以来手狭になるたびに住み替えをして現在の住まいは3軒目。以前住んでいた住まいは投資物件として運用し、家賃収入を得ています。不動産との出会いと東京の魅力について語っていただきました。
(取材:10月12日にオンラインで実施)

賃貸に回す想定をしながら 20代でマンションを購入

不動産の運用を始めたきっかけは、若い頃に賃貸住宅に住んでいた時に月々の家賃の支払がもったいないと考えるようになったことです。手狭になったから広いところに住もうと20代で分譲マンションを購入し、それ以降、住み替えるたびに以前住んでいた部屋を賃貸に回して家賃収入

を得ています。現在は最初に分譲マンションを買ってから3軒目のマンションに住んでいます。

最初のマンションは、調べつくして買ったというよりは結構、無頓着な感じで買いました。しかし今、思ってみれば駅から徒歩1分、大通りよりひとつ奥まったところに建つマンションで、貸したとしても魅力的な条件は備えているとは思っていません。「自分が借りるなら」という目線で選んでいたと思います。それがいまだに家賃収入を上げてくれて、幸いにも家賃が落ちることなく、ちょっとずつ上がっていますから、

結果としては良かったです。駅近でなおかつ最新の設備が揃っているということが強みになっていると思います。

家族を持つ身になった今は、セキュリティに配慮したキーレスエントリーのマンションに住んでいます。キーレスエントリーは、「こんな設備は必要かな」なんて初めは思いましたが、慣れてしまうと便利です。

海外の主要都市と比べて 東京の家賃は割安

不動産を運用する立場で実感したのは、コロナ禍であっても家賃収入は手堅いなということ。これだけコロナウイルスの蔓延で地方居住に注目が集まっても、いまだに東京の地価が値下がりしていないように思います。東京の家賃は海外の主要都市に比べて高くない。今後、さらに価値が高まっていく余地があるのではないのでしょうか。感染が収束して世界規模で人々が動きだしたら、東京の未来は明るいのではないかと感じています。

僕が株式や不動産について興味を持ったのはリーマンショックの頃で

天野 ひろゆき 氏 AMANO Hiroyuki

1970年愛知県生まれ。1991年にウド鈴木さんとお笑いコンビ「キャイ〜ン」を結成。「アマノッチ」の愛称で親しまれ、コンビではツッコミを担当。フジテレビ「もしもツアーズ」、NHK「うまいっ!」、フジテレビ「プレミアの巣窟」などテレビ番組の出演のほか、YouTubeで「キャイ〜ンのティアチャンネル」を配信中。司会者や声優、ナレーターとしても活躍。また、著書に「ウドちゃんでもわかるマネー芸人・天野っちの「アマノミクス」的蓄財術」(KKロングセラーズ)や「キャイ〜ン天野っちの胃袋を掴む絶品肉おかず100」(主婦と生活社)等がある。



した。「100年に一度の危機」として報道されていましたが、100年に一度のとんでもないことが起きたら、それ以上のことは早々起きないわけ、これから株価は上がるのだろうと考えたのです。その頃は銀行にお金を預けても利息がほとんどつかない状況でした。何かしないといけないだろうという思いで株式投資を始めました。

株を購入してみるといろいろなことが学べます。値下がりした時に購入して、次にちょっとでも値段が上がったら売り抜けようなんて考えていても、なかなか売れないものです。人間の欲なのでしょうね。もっと上がるかもという期待を持つものなのです。人間の欲のバロメーターがよくわかります。

株を買ってみたことで世界はお金でつながっているんだなと実感します。世界のニュースが日本経済に直接的に影響していることが身に染みて分かるから、ニュースを自分のこととして受け止めて真剣に見るようになりました。今、株式投資を続けている理由はそこですね。株を購入していなかったらギリシャショックだって、自分には関係のない対岸の火事みたいだに思っていたと思います。不動産投資も同じで、コロナ禍で商業店舗の空きが出ているというニュースを聞くと、「不動産業界も大変なことが起きているのかも」と

自分事として感じるすることができます。ただ、不動産や株の価格は上がることもあれば下がる場合もあります。特に不動産は一生の買い物ですから考えすぎてダメなことはない。自己責任でリスクを背負いながら、よく考えてぜひ挑戦してほしいなと思います。

増える選択肢 アイデアで乗り切ろう

コロナ禍になって、芸能事務所が東京の本社を売却したというニュースを僕の周りでも聞くようになりました。二地域居住を選ぶ人がちらほら出てきたという話も聞きますし、選択肢が増えてきたなあと感じます。トヨタが静岡県裾野市で整備する未来都市「ウーヴン・シティ」にも興味があります。先端技術とエコと並行しながら街全体をひとくりにして構想して盛り上げていくということで、みんなが住みやすくなる街づくりはわくわくします。

コロナウイルスの登場による社会

の変化は誰も予想ができないような、まさに数十年に一度の危機でどの業界の人にとっても試練であったかと思えます。日本はバブルの崩壊を経験して、今回はコロナの危機も経験し、それを乗り越えようとしている。今はまさにそういう時期です。日本独自のアイデアで、手を変え品を変えという手法で乗り越えていけるのではないかなと僕は期待しています。日本人は昔から細かいところにアイデアを巡らせて、ニーズをつかんでいくのは得意ですから。

テレビ業界でもアクリル板を設置したり消毒を徹底したり、いろんなことに挑戦してこれまでやってきました。一時期は漫才をする時は相方とアクリル板を隔てて、なんてのもありましたよ。いつぞや相方は夫婦と一緒に、2人セットで登場しても大丈夫という謎のルールができていましたけれど、僕はウドちゃんとの間にアクリル板は1枚くらいほしいですけどね(笑)。

知恵とアイデアで東京の街をどう発展させて盛り上げていくか、コロナ禍でも勝負はできると思いますよ。

コロナ禍であっても
家賃収入は手堅いなと
実感しました





区市長が語る

わ が ま ち

江戸川区長 齊藤 猛 区長

自然豊かな多様性に富んだまち、 100年先を見据え 「ともに生きる」共生社会の 実現を目指す

江戸川区の魅力について

江戸川区は水と緑に囲まれた豊かな自然があふれる都市です。区内には都内で唯一「ラムサール条約湿地」に登録された葛西海浜公園があり、東西には江戸川や荒川が流れています。また、みどり豊かでせせらぎが心地よい世界初の親水公園のネットワークが張り巡らされ、都心から約15分という立地にありながら公園面積が23区トップを誇る環境は人々の生活に潤いを与えてくれます。そして、子育て世代をはじめ幅広い年代

や外国人など約70万人が暮らす多様性があふれるまちでもあります。

これまで取り組んできたユニバーサルデザインのまちづくりと心のバリアフリーが評価され、2019年10月に「先導的共生社会ホストタウン」として国から認定されました。また今年7月には、区と区民や事業者のみなさんが目指すまちの姿や役割を明文化した「ともに生きるまちを目指す条例」を制定しました。“ともに生きる”共生社会の実現を目指し、11月からスローガンやエンブレム・ロゴを活用して本格的にプロジェクトを開始しています。



「ともに、生きる。江戸川区」エンブレム・ロゴ

SDGs未来都市に 選定されました

SDGsの理念「誰一人取り残さない」は区が目指す「ともに生きるまち」の理念と同じだと考えています。今年4月「SDGs推進本部」を設置するとともに、区民や事業者のみなさんと協働してSDGsを推進する拠点として、「江戸川区SDGs推進センター」を23区で初めて開設しました。区の全事業をSDGsの17ゴールに分類し、重点的に取り組んでいる分野や今後強化すべき分野の可視化をしていきます。5月にはSDGs達成に向け先進的な取り組みを行う自治体として「SDGs未来都市」に選定されました。

9月25日～11月20日を「SDGs推進月間」と位置づけ、オンライン中心に様々なイベントも実施しました。



SDGsシンボルマーク

まち全体の防災性向上に 取り組んでいます

現在JR小岩駅周辺地区では、地元再開発組合と協働し不燃化・耐震化された災害に強い高層建物というハード面の整備とともに、住民同士やまちの新たな繋がりを形成するソフト面の取り組みも推進しています。本区はこれまでも、土地区画整理事業や都市計画道路整備、密集住宅市街地整備促進事業などを着実に実施



新左川親水公園カヌー場。区はさまざまなカヌーの体験教室を実施、複合的なカヌー競技が楽しめる場

することで、防災上課題のある地区を改善し、安全で快適なまちを形成してきました。今後は、木造住宅密集地域の更なる改善や、国・都のスーパー堤防整備と一体となった防災まちづくりを進めることで、誰もが安心して快適に暮らし続けられる、賑わいのあるまちづくりを推進していきます。

マンション防災のパンフレットを 作成しました

災害時、集合住宅ではエレベータの停止や給排水設備の故障など特有の問題が生じます。これらに備え、マンション居住者向けの防災パンフレットを4月に発行し区内40以上のマンション（5,000世帯以上）に配付しました。パンフレットでは、居住者と管理組合がそれぞれの立場で災害対策に取り組むためのアイデアを紹介しています。

スーパー堤防の進捗状況

満潮時、陸域の7割がゼロメートルとなる本区にとって、治水の安全性向上は喫緊の課題です。河川管理者を中心に流域の全関係者が協働して行う「流域治水プロジェクト」が今年3月に策定されました。スーパ

ー堤防整備をはじめ、命の安全や最低限の避難水準を確保し、さらには浸水区域外への避難を可能とする「高台まちづくり」を国・都・区が一丸となって実践しています。区民の生命と暮らしを守るスーパー堤防と高台まちづくりは、現在、篠崎公園地区や旧江戸川沿川（江戸川二丁目・四丁目、東葛西九丁目）で事業が進んでいます。今後も関係者が力を合わせ、水害リスクの低減に取り組んでいきます。

空き家活用マッチング事業を 進めています

平成29年度の事業開始以来22件の物件登録があり、複数のマッチング事例が誕生しています。今年3月にはこの事業により単身高齢女性専用のシェアハウスが開設されました。仕事付き高齢者住宅で、住宅を借りることにハードルが高い高齢者に住

-
- 防災まちづくりを推進、**
- 安全で快適な住環境を**
- 区民に提供**

齊藤 猛 Takeshi Saito

昭和38年生まれ。江戸川区経営企画部財政課長、江戸川区福祉部長、江戸川区教育長を経て、平成31年4月に江戸川区長に就任。現在1期目。「ともに、生きる。江戸川区」をスローガンに共生社会の実現を目指す。座右の銘は「本気でやれば何でも楽しい」。趣味はラグビー観戦。

まいを提供する空き家活用の好事例となっており、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅としてセーフティネット制度にも登録されています。

江戸川区のまちづくりで全日本 不動産協会の果たせる役割は

平成31年3月に住宅マスタープランを改定し、質の高い住環境づくりを推進しています。住まいは生活の基盤であり区民が安心して暮らし続けられるまちづくりにとって欠かせない要素です。本区にある34万戸のうち9割以上が民間住宅であるため、不動産団体の方々との協力は必要不可欠です。一方で、高齢者世帯や外国人住民の増加という現状からも住まい探しに困難を抱える区民への対策も重要です。貴団体江戸川支部には、平成30年7月の設立当初から「江戸川区居住支援協議会」にご参画いただき、住み替え相談会への相談員派遣など多大なご協力をいただいています。

区は、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居促進のため、見守り支援など福祉施策の充実と住みやすい地域づくりに努めています。貴団体の不動産に関する豊富な知識や経験を活かし、借り主と貸し主のパイプ役として本区との更なる連携をお願いいたします。



知っておきたい世界の“住まい文化”

Mamutica

マムティカ (ザグレブ市)

- 1974年完成
- 19階建て
- 総戸数1,169戸
- 価格(例)
《分譲》約1,400万円(12階/3部屋/63㎡)
《賃貸》月額約6万円(12階/2部屋/62㎡)
※1クーナ=17.3円換算

クロアチアの首都にして最大の都市ザグレブ市。17区のうちのひとつ新ザグレブ東行政区(約5.9万人、16.54km²)に位置するトラビノ地区に建つ大規模高層住宅(19階建て、総戸数1,169戸、1974年完成)。建物の内部に厚いコンクリートを設け、戦争になった場合に病院に転用できるよう計画された。

マムティカ(雌のマンモスの意)は、

同国で最大の建物。約5,000人が住む。256台の屋外駐車場があり、銀行、郵便局、食料品店、ドラッグストア、薬局、パン屋、カフェ、衣料品店、ヘアサロンなど24の店舗が併設されている。すぐ近くには、幼稚園、小学校、プール、カルチャーセンターなどの施設がある。

建物の外観は単調になるのを回避するために、細い規則的な垂直線を強調



'Mamutica' by Mst78 available at <https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Mamutica.jpg> under the Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0.

クロアチア共和国編

クロアチアは1991年に旧ユーゴスラビアから独立した共和国。九州の約1.5倍の国土に約407万人が住んでいる。旧ユーゴスラビアからの独立を巡り武力紛争が展開されたこともあり、一部旧紛争地域では紛争時に埋設された地雷が残っているものの、現在の治安は概ね安定している。

日本とクロアチアは伝統的に深い友好関係にあり、川崎市とリエカ市、京都市とザグレブ市、愛知県碧南市とプーラ市がそれぞれ姉妹都市を結んでいる。2002年サッカーW杯を契機に、クロアチア人建築家「P&Rアーキテクト」が基本デザインを無償提供して新潟県十日町市の当間多目的グラウンドにクラブハウスが建設された。同国代表チームがキャンプし、地元との交流は脈々と続いた。2016年には東京2020オリンピック・パラリンピックのホストタウンに登録されていた。

クロアチアのほとんどは、適度に暖かくて雨の多い大陸性気候。月平均気温は、1月の-3℃から7月の18℃の範囲(東京:1月平均5.4℃~7月平均25.7℃)。

クロアチアは、1992年に郡が再建されて以来、20の郡と首都ザグレブで構成されている。



すると同時に、各階の境界を表す構造要素としてのコンクリートの水平面を強調するようにデザインされている。

分譲価格は12階の東向き住戸(3部屋、63㎡)で約1,400万円、賃貸は12階の東向き住戸(2部屋、62㎡)で月額約6万円。



画像©2021 Google,画像©2021 CNES/Airbus,Maxar Technologies,地図データ©2021



Porecka

ポレチカ (リエカ市)

- 1980年完成
- 28階建て×5棟
- 総戸数700戸
- 分譲価格(例)
約1,200万円(14階/3部屋/74㎡)
約900万円(23階/2部屋/50㎡)
※1クーナ=17.3円換算



'Neboderi na Rastočinama by Lan G. available at https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Neboderi_na_Rasto%C4%8Dinama.jpg under the Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0.

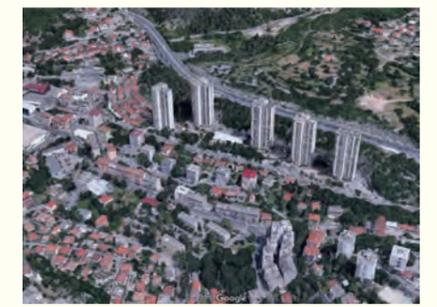
アドリア海のクヴァルネル湾に面するクロアチア有数の港湾都市リエカ市(人口約13万人、44km²)。そのクヴァルネル湾やクルク島、ツレス島などの優れた

眺望が得られる平坦な台地に建つ5棟の高層住宅(28階建て×5棟、総戸数700戸、1980年完成)がある。敷地の北側には4車線のバイパス道

路が走り、南側には低層住宅地が広がっている。

当初7棟で計画されたが最終的には5棟となった。5棟はいずれもロシアの基準で設計されたことから、駐車台数は2戸に1台しか想定されておらず、総戸数700戸に対して駐車場スペースが不足している。4号棟と5号棟の間に幼稚園が設置されている(全体写真の奥が3号棟、手前が7号棟)。

5棟は意匠的にも機能的にもまったく同じように設計されている。基準階は6戸で、3戸3室、2戸2室、1戸1室で構成されている。1階と各階1住戸を除きすべてバルコニーが設置されている。暖房はセントラルヒーティング方式。分譲価格は14階の南向き住戸(3部屋、74㎡)で約1,200万円。



画像©2021 Google,画像©2021 CNES/Airbus,Maxar Technologies,地図データ©2021

クロアチアの不動産取引事情

不動産はクロアチアの主要産業のひとつで、総付加価値産業別シェアでは観光業、製造業に次ぐ規模となっている。クロアチアの不動産は、同国と互恵協定を結んでいる国民のみが購入することができる(日本人は購入できない)。その多くはドイツ人、オーストリア人、英国人、スロベニア人、スロバキア人、チェコ人、オランダ人、ハンガリー

人およびロシア人。

不動産の購入にかかる手数料としては、不動産流通税(3.00%)、弁護士費用(1.00~2.00%)、登録およびその他の料金(0.01~0.05%)、不動産業者の手数料(1.50%~3.00%)。不動産流通税以外にはそれぞれ付加価値税(25%)が課税される。よって購入者が支払う費用の総額は不動産価

格の6.14~9.31%ということになる。

また、不動産を所有する際の税金としては、ローカルサーチャージ(地方自治体による追加税10~30%。首都ザグレブ市30%)、付加価値税、固定資産税(不動産税1.5%)が課せられる。賃貸に出す場合には賃貸所得税として賃貸収入の12%に課税される(控除は総賃貸料の30%に固定)。



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。





吉田 資 (よした たすく)

ニッセイ基礎研究所
金融研究部 主任研究員
1980年生まれ。慶應義塾大学大学院政策・メディア研究科修士課程修了。
三井住友トラスト基礎研究所を経て、2018年よりニッセイ基礎研究所で調査・研究業務に従事。専門分野は、不動産市場、投資分析など。

コロナ禍を経て高まる サードプレイスオフィスの存在感

サードプレイスオフィス事業への 新規参入が相次ぐ

近年の旺盛なオフィス需要を支えていた要因の1つに、レンタルオフィスやシェアオフィス、コワーキングスペース等のサードプレイスオフィスの増加が挙げられる。企業は、働き方改革の一環として、従業員の働きやすい職場環境を提供しワークライフバランスの向上を図るため、サードプレイスオフィスの利用を拡大していた。

新型コロナウイルス感染拡大後以降は、通勤時間の削減や執務環境が整っておらず自宅でのテレワークが困難等の理由から、自宅近くのサードプレイスオフィスを利用する人が増えている。

こうした背景を踏まえ、サードプレイスオフィス事業への新規参入が相次いでいる。近年では、不動産業以外の他業種からの進出が目立つ。2019年に東京電力が、2020年に出版取次大手のトーハンや紳士服販売の青山商事、2021年に情報サービス業のサイバーエージェント等が、サードプレイスオフィス事業を開始した。

増加するテレワークの 対応としての利用

新型コロナウイルス感染拡大への対応で、東京ではテレワークが急速に普及した。東京都によれば、都内企業のテレワーク実施率は年初と比べて高まっており、9月調査では64%となった。

国土交通省「テレワーク人口実態調査」によれば、「テレワークの実施場所」として、直近の2020年度調査では新型コロナウイルス感染拡大の影響等から「自宅」との回答が9割に達した。しかし、2019年度調査までは、「サテライトオフィス」との回答が「自宅」を上回っ

ていた。コロナウイルス感染拡大の収束後は、自宅で執務環境を整備することが困難であったり、家族への配慮等の理由から、サテライトオフィスでテレワークを希望する就業者は増えると考えられる。

ザイマックス不動産総合研究所「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査(2021年7月)」によれば、サテライトオフィスの利用は、「タッチダウン(移動の合間など、短時間利用)で働く場所(67%)」、次いで「自宅近くで本社同様の業務(長時間利用)をする場所(53%)」との回答が多い。住宅地からアクセスのよい郊外部において、サテライトオフィスの利用ニーズはさらに高まるだろう。

BCP対応、事業拠点の分散先 としてのニーズが拡大

帝国データバンク「事業継続計画(BCP)に対する企業の意識調査(2021年調査)」によれば、「事業の継続が困難になると想定しているリスク」について、「自然災害(72%)」との回答が最も多く、次いで「感染症(60%)」との回答が多かった。コロナウイルス感染拡大前(2019年調査)の25%から2倍以上増加しており、新型コロナウイルスなど「感染症」が企業活動のリスクとして強く認識されるようになった。



業務効率化やコミュニケーションの円滑化等の目的から、従業員を都心のオフィスビルに集約させている企業は多い。しかし、新型コロナウイルスの感染拡大を踏まえた事業継続活動(BCP)として、事業拠点のエリア分散に取り組む企業もみられる。人材サービス大手のパソナグループは、本社の管理機能を複数のオフィスに分散する取り組みを開始した。

今後、事業拠点のエリア分散先として、サードプレイスオフィスの利用が増加する可能性がある。

サードプレイスオフィスは、 幅広いスペックのオフィスで 需要の担い手に

コロナ禍以降、全国的にオフィス需要が停滞するなか、サードプレイスオフィスは、テレワーク対応や拠点分散先として、利用ニーズが高まっている。サードプレイスオフィスが入居しているオフィスビルの属性を確認すると、延床面積1,000坪未満の小型ビルが約3割を占めており、また、築年数40年以上のビルが約2割を占めている(ニッセイ基礎研究所調べ)。最近では、超大型の新築ビルにサードプレイスオフィスの拠点を開設する事例が目立つ一方で、築年数が経過した小型ビルを拠点とするケースも多いようだ。

今後、サードプレイスオフィスは、様々な規模や築年数のオフィスビルにおける需要の担い手として期待される。

リスクマネジメントの観点で 多拠点オフィスに注目

ソーシャルワイヤー社が展開するレンタルオフィス「CROSSCOOP」は東京都内のほか、地方都市でも展開。災害に対するBCP対策としてオフィスの拠点を分散させるサードプレイスオフィスを提案し、企業のニーズをつかんでいる。

TRA不動産相談室の 事例から

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

事例概要

定期賃貸借契約の成立に関する 調査義務

今回は、売買契約における仲介業者の調査義務についてです。

相談者は、お客様から土地建物の売却の仲介を依頼されました。当該不動産は賃貸されていますが、賃貸借契約書のタイトルは「定期賃貸借契約書」であり、また内容も期間を10年として更新はされないとするなど、定期賃貸借契約に沿うものでした。なお、当該賃貸借契約は、相談者とは別の仲介業者が仲介して締結されたものです。

賃貸借契約期間は令和3年10月31日までのため、お客様は、賃借人に対し、所定の期間内に、期間の満了により賃貸借が終了する旨通知しました。そして、相談者は、同日に賃貸借契約が終了し、明け渡される前提で、お客様と第三者との売買契約を成立させました。代金は5000万円、引渡しは賃借人のいない状態で令和3年11月10日まで、違約金は1000万円とされました。

しかし、売買契約成立後、賃借人から、「定期賃貸借ではなく普通賃貸借契約であり、賃貸借契約は終了しないので、明渡しを拒否する」と連絡がありました。相談者が改めて確認したところ、借地借家法38条2項に基づく

書面交付がなされていないことが判明しました。

今後、どのように対応すれば良いか、責任追及される可能性はあるか、とのご相談です。

A 回答

調査義務違反のため、 責任回避・軽減に尽力を

借地借家法38条2項が賃借人に対する交付を要求する説明書面(以下「38条書面」)は、契約書とは別個の独立した書面として交付されることが必要です(最高裁平成24年9月13日判決)。38条書面が交付されていない以上、当該賃貸借契約は、定期賃貸借ではなく普通賃貸借と考えるほかありません。そのため、特に正当事由ないし信頼関係破壊の事情が認められないことから、お客様から賃借人に対し、賃貸借契約の終了を主張して明渡し請求することはできません。

ところで、仲介業者は、媒介契約の受任者として、売買契約が支障なく履行され、委任者がその契約の目的を達成し得るために必要な事項について調査し、これを委任者に適切に説明する義務を負うと解されています。そして、本件売買契約の内容は、売主への引渡しまでに賃貸借契

約終了と明渡しが必要なのですから、仲介業者は、定期賃貸借契約が有効に成立していることを十分に確認すべき義務があったと言えます。また、38条書面の交付が必要であることは、宅建業者にとって必須の知識です。そのため、ご相談のケースでは、相談者は責任を免れないと思われます。対策ですが、引渡し期限までに賃借人から明渡しを受けられればよいため、立退き交渉することが考えられます。

これが奏功しない場合、違約金の減額交渉をし、少しでも損害を減少させる努力をすべきです。ご相談と類似の事案の裁判例(東京地裁平成30年3月27日判決)では、引渡し期限までに賃借人から明渡しを受けられませんでした。違約金の減額には成功したところ、仲介業者が依頼者に対して負担すべき賠償額は、減額後の違約金額(と弁護士費用)と認定されています。

なお、賃貸借契約を仲介した仲介業者の責任も問題となり得ます。時効の問題をクリアする必要がありますが、相談者が賠償責任を負う場合、賃貸借契約の仲介業者に対し、何割かの負担を求めることも検討に値します。

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

※①~③とも土日祝日、年末年始、お盆期間、GW期間中はお休みです。

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

所在地: 東京都新宿区西新宿7-4-3 升本ビル2階



井上雅弘 先生

(いのうえ・まさひろ)

銀座誠和法律事務所 弁護士

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

災害時でも生活を継続しやすい Tokyo Life Continuity Performance Housing
 新たな「東京都LCP住宅」の登録が始まっています

東京都では、停電時でも水の供給やエレベーターの運転に必要な最小限の非常用電源の確保や、防災マニュアルを策定し、居住者共同で様々な防災活動を行う共同住宅を「東京都LCP住宅」として登録を行っています。

- 東日本大震災では、建物自体が損傷を受けていなくとも、停電があった共同住宅では、水の供給やエレベーターの運転が停止し、結果として自宅での生活の継続が難しい状況が起きました。
- 災害時において救援物資が供給されるまでの間、自宅での生活を継続するためには、防災マニュアルや防災訓練、備蓄等の防災活動による備えが重要です。
- 今般の新型コロナウイルス感染症の流行により、災害時に多数の方々が集まる避難所に頼らず、自宅で当面の避難生活を続ける「在宅避難」が注目されています。

LCP住宅の必要性

水・電気STOP! ⇒ 生活継続困難

震災時(長期間停電)

給水ポンプ停止

エレベーター停止

避難所生活の様子
出典：(財)消防科学総合センター

応急給水の様子
水道局応急給水訓練(H22)

- 登録対象**
- 新築・既存、分譲・賃貸のいずれの共同住宅も対象 ※但し、新耐震基準に適合していること
 - 停電時でも水の供給やエレベーターの運転に必要な最小限の非常用電源を確保(ハード対策)
例：コージェネレーションシステム、自家発電設備、太陽光発電システム+蓄電池 など
 - 防災マニュアルを策定し、居住者共同で様々な防災活動を実施(ソフト対策)
例：防災訓練の実施、飲料水・食料の備蓄、応急用資器材の確保、連絡体制の整備のいずれかを実施
⇒ ハード対策、ソフト対策の両方、またはどちらか一方(ソフト対策のみでも)による登録が可能です。

- 登録メリット**
- 登録住宅の取組は、東京都のホームページで公表され、住まい探しをしている方に対する**防災対応力のPR**になります。
 - 住宅所有者は、東京都から交付されるマンション掲示用の登録ステッカーや、ホームページ掲載用の登録マークを利用し、PRが可能です。
 - 住まいを探している方にとっては、公表情報を基に、登録住宅がどのような防災の取組を行っているのか知ることができ、物件の選択にいかすことができます。



LCP住宅は、申請書による申告のみで、証明書類の添付を不要とするなど**申請手続も簡易**なものとしており、お取扱い物件の差別化に役立つ制度となっています。

是非、登録可能な物件がございましたら、住宅所有者さまへのお勧めをお願いいたします。

東京都LCP住宅 https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/lcp_juutakujohto.htm ↓

《お問い合わせ先》 [制度詳細] 住宅企画部 企画経理課 住宅戦略担当 電話：03-5320-5481
 [登録手続] 住宅企画部 マンション課 マンション施策調整担当 電話：03-5320-7532



宅地建物取引業免許・宅地建物取引士登録の申請等のご質問に
 チャットボット*がお答えします！

東京都住宅政策本部では、宅地建物取引業免許及び宅地建物取引士の申請等の手続きに関するチャットボットサービスを開始しました。

チャットボットに表示される項目から知りたいことを選択していただくと、選択内容に応じて自動的に回答が表示され、知りたい情報に簡単にア

セスすることができます。チャットボットは多くの質問をお受けし、学習することでより良い回答を行えるようになりますので、ぜひご利用ください。

※コンピュータを利用して文字入力による会話形式のコミュニケーションを自動的に行うプログラム

ご利用方法

- 住宅政策本部ホームページ内の「不動産取引」ページの右下に表示されるアイコンをクリックし、チャットボットを起動します。



クリックしてチャットボットを起動

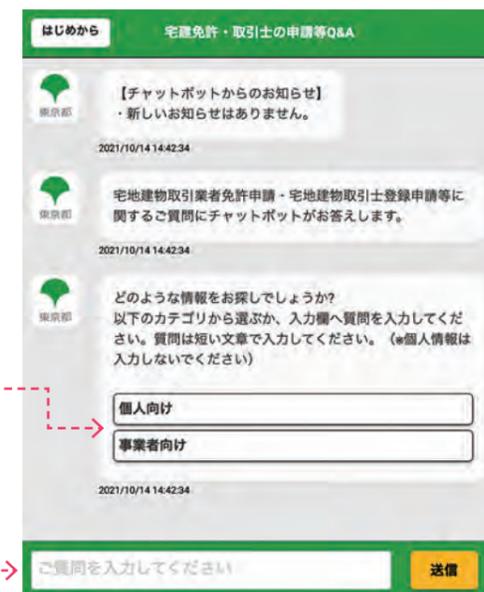


- 質問したい内容のカテゴリを選択、または質問を入力すると、AI(人工知能)による自然言語分析技術を用いて内容を分析し、適切な回答を表示します。

窓口等に寄せられたよくあるお問い合わせへの回答について、個人・事業者向けにカテゴリを整理しわかりやすく案内します。

個人向け	事業者向け
・宅地建物取引士登録申請について	・宅地建物取引業免許申請について
・宅地建物取引士変更等申請について	・宅地建物取引業変更届出について
・その他	・その他

- 質問したい内容のカテゴリを選択
- 質問を入力して送信



東京都不動産取引 https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/bunyabetsu/jutaku_fudosan/torihiki_shisaku.html

《お問い合わせ先》
 住宅政策本部 住宅企画部 不動産課

宅地建物取引業免許申請等に関すること(審査担当) 電話：03-5320-4929
 宅地建物取引士登録申請等に関すること(免許担当) 電話：03-5320-5033

本部 令和3年度東京都功労者表彰「都市づくり功労」を受賞

令和3年10月1日(金)、令和3年度東京都名誉都民顕彰式及び東京都功労者表彰式が東京都庁において行われました。東京都功労者表彰において「都市づくり功労」に東京都本部理事の本嶋重夫氏が選出されました。

本嶋氏の受賞を心よりお祝い申し上げます。



東京都本部理事 本嶋重夫氏



本部 講習センターより法定講習会に関するお知らせ

取引士講習センターでは、月3、4回程「全日東京会館」にて取引士証(旧：取引主任者証)の交付・更新に必要な法定講習会を実施しております。当センターでの受講を希望される方は東京都本部HPをご確認の上、事前の受講申し込みをお願い致します。

尚、東京都からの有効期限満了の通知はございませんので士証を確認の上、お早めにお申込下さい。(有効期限の6ヶ月前よりご受講いただけます。)

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

「全日 東京 法定講習」で検索!



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・木・金 13:00~16:00
法律相談	火 13:00~16:00
税務相談	休止

※今後の感染状況等によっては、人員を縮小しての運営、又は休止する場合がございます。ご迷惑ご不便をおかけしますが、ご理解のほどお願い申し上げます。

相談室専用ダイヤル

03-5338-0370



本部 令和3年度の法定研修会に関するお知らせ

東京都本部主催による「令和3年度第1回法定研修会」を下記要領で実施しております。本研修会は、宅地建物取引業法第64条の6の規定に基づく法定の研修となりますので、会員の皆様におかれましては、必ずご受講いただきますようお願い申し上げます。これら研修の詳細につきましては全日東京

都本部HPをご覧ください。

※既に受講済みの会員様につきましては、再受講の必要はございません。

支部主催の法定研修会につきましては感染拡大防止対策を講じ、順次再開していく予定です。その際はご参加の程、宜しくようお願い申し上げます。

動画配信による個別研修(eラーニング)

インターネット回線を通じて講義動画その他Webコンテンツを視聴・閲覧して知識を習得するタイプの学習方法です。現在下記の内容にて配信しておりますので、ご受講くださいますようお願い申し上げます。

講義内容

テーマ：令和3年度税制改正のポイント(90分)

講師

上野雄一税理士事務所 税理士 上野雄一氏

受講期間

令和3年9月25日(土)～令和3年11月30日(火)
→令和3年12月24日(金)まで延長

受講方法

- 1 「ラビーネット」にログインし、「全日保証eラーニング研修会」をクリック
- 2 「法定研修会」を選択後、当該講義をクリック
- 3 講義ページにて動画を視聴後、効果測定を受検する

動作環境

安定した動画再生ができるパソコン・タブレット等の端末とインターネット回線

ラビーネットログイン画面はこちらから → <https://portal.rabbynet.zennichi.or.jp/>



《令和3年度第2回法定研修会 実施予定について》

日程：令和4年2月3日(木) 会場：東京国際フォーラム

- ・詳細につきましては、日程が近くなりましたら改めてお知らせ致します。
- ・新型コロナウイルス感染状況などを踏まえ、開催有無や実施要項について変更する場合がございます。
- ・宅地建物取引業法第64条の6の規定に基づく法定の研修は、本書面で通知している研修会を含め、年間計4回(東京都本部主催「東京国際フォーラム研修会」[eラーニング研修]／支部運営研修会2回)にご出席をお願いしております。

今後の予定は全日東京都本部HPへアクセス!



編集後記

広報委員長

青山 和男

落ち葉が舞い散り、冬の到来を身近に感じる頃となりました。

この度、広報委員長に就任致しましたゴルフを愛する青山和男と申します。創立70周年を迎えた組織の歴史を引き継ぎつつ、皆様と共に全日グループのブランドイメージの向上と発展に寄与して参ります。よろしくお願ひ致します。

さて、上記掲載の法定研修会ですが、来年2月3日に国際フォーラムで開催されます。是非会場まで足をお運び下さい。

今号にて「この人に聞く」にお迎えした芸人の天野ひろゆき氏。歌のような「タイミング」投資術

は流石です。また、「区市長が語るわがまち」では、斉藤・江戸川区長が共生社会の実現を目指すとおっしゃっていました。サステナブル(持続可能)な社会を目指す取り組みは今や世界的な課題です。先日立ち寄ったショップでも、この考えを基に作られたウェアが販売され、店頭を彩っていました。こういった商品を選ぶことも個人でできる取り組みの一つですね。

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。専門知識から旬の話題まで幅広い内容を凝縮して掲載しております。皆様の事業の一助となれば幸いです。

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
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