



# ちよだちゅうおう

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 千代田中央支部  
令和5年(2023年)2月25日発行 通巻222号

**2023 新年号 No.222**

## TOPICS

### 新春の集いを開催

### 令和4年度 支部研修旅行会

### 支部情報WEB研修のご案内

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会は  
**12のブロック体制に移行します**

イベント開催予定など随時更新中!

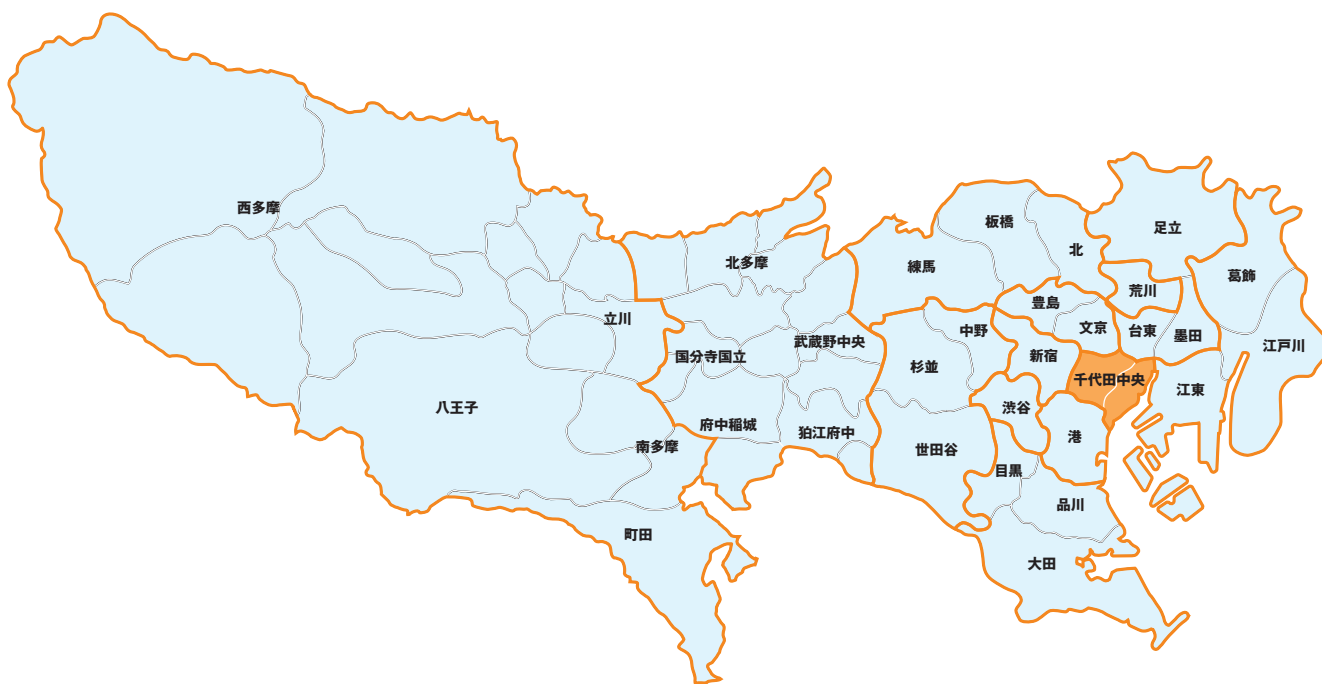
千代田中央支部ホームページ  
<https://www.chiyoda-chuo.gr.jp/>



## 公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会は 12のブロック体制に移行します

本年4月から32ある支部が12のブロックに統合・再編されます。ブロックの編成は、正会員数を概ね1000名～1400名の範囲に収めブロック交付金額の大きな格差を極力解消し、理事・社員数の均一化を図ります。

千代田中央支部は **第一ブロック** です。(他支部との統合はありません)



ブロック名	現支部
第一ブロック	千代田中央
第二ブロック	江東 江戸川 葛飾
第三ブロック	台東 墨田 足立
第四ブロック	文京 荒川 豊島
第五ブロック	品川 大田 目黒
第六ブロック	港
第七ブロック	新宿
第八ブロック	渋谷

ブロック名	現支部
第九ブロック	北 板橋 練馬
第十ブロック	世田谷 杉並 中野
第十一ブロック	武蔵野中央 北多摩 国分寺国立 調布狛江 府中稲城
第十二ブロック	立川 西多摩 南多摩 八王子 町田

## 支部からのお知らせ

### 総会のご案内

2023年4月28日(金)

※詳細は追ってお知らせします。

### 支部情報WEB研修のご案内

[テーマ] 電子契約の概要と留意点

配信期間：3月29日(水) 23時まで

※詳細は本支部報 p.15をご覧ください。

## CONTENTS

ちよだちゅうおう  
2023.新年号

### 新年のご挨拶

#### 4 癸の年、新たなる10年に向け

##### 新体制で会員運営に邁進

小林 大介 公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 千代田中央支部 支部長

#### 5 12ブロック体制による「新生都宅協」が船出！

##### ～新たな歴史の1ページを刻む～

桑原 弘光 公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 会長

#### 6 令和5年 千代田中央支部 新春の集い(R5.1.17)

##### コロナ禍を経て3年ぶりの新春の集い

##### 新体制スタートに向けさらなる会員運営の充実を

#### 6 令和4年度 支部研修旅行会(R4.11.11・12)

##### [研修テーマ] 不動産の表示に関する公正競争規約・同施行規則の 主な改正点と違反・相談事例

講師：古賀 大道 氏 公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 調査役

#### 13 令和4年度宅建取引士資格試験事務に協力(R4.10.17)

[コラム] 宅建試験 監督官に聞く 宇治川 俊 氏 千代田中央支部 幹事

#### 14 私のまち 第19回 築地界限(中央区)

食、西洋文化、歴史と様々な顔をもつ活気ある街

吉田 真由美氏 吉田 剛士氏 築地不動産サービス(株)

#### 15 研修会のご案内

#### 16 この人を訪ねて ⑬

創業以来、地元日本橋で信頼関係築く

小林 伸行さん | 東光地所(株)

#### 17 不動産相談所のご案内

#### 18 千代田中央ゴルフ会

#### 19 支部役員会報告

#### 22 新入会員(令和4年8月度～12月度)

#### 23 退会者(同上)

### 千代田中央支部ホームページ

研修のお知らせなど随時更新中！  
会員へのお役立ち情報が満載

<https://www.chiyoda-chuo.gr.jp>



# 新体制で会員運営に邁進 癸<sup>みずのと</sup>の年、新たなる10年に向け

あけましておめでとうございます。

本日は会員の皆様、ご来賓の方々におかれましては新年の大変お忙しい中、このように多くの方にご臨席を賜りまして誠にありがとうございます。

今年は卯年ですが、十干と十二支を組み合わせた漢詩によりますと癸<sup>みずのと</sup>卯<sup>うさぎ</sup>年にあたり、癸の年は道筋をたて物事を考えることが必要な年であり、また今までの10年を総括し次につなげていく大切な年でもあるとのことです。

私ども宅建協会は公益社団法人に移行してから10年が経ちました。令和5年4月より現在の32の支部が12のブロックの体制となります。新たなる10年がスタートいたします。

千代田中央支部におきましては、浅野前支部長のご尽力により支部の分割はなく、約2,000社の会員を有する第一ブロックとして活動してまいります。

行政対応としましても千代田区支部、中央区支部として活動することができます。

私が支部長に就任して約半年が経ちました。現在行われております組織

財政改革により、公益事業目的の割合を本部がこれまでより多く分担することで、支部においては会員サービスに重点を置くようになりました。これからは本日の新春の集いをはじめとする、会員の皆様との交流をこれまで以上積極的に計画してまいります。また、中央区役所、千代田区役所における不動産相談、高齢者住み替え相談などにつきましては、公益社団の千代田区支部、中央区支部として引き続きしっかりと対応してまいります。そして次世代につなげるため支部青年部会などで若い方や新入会員との交流も輪を広げてまいりたいと考えております。

本年も今までと同様、会員の皆様の貴重なご意見を糧に12ブロック体制移行後も日々精進し会員運営に努めてまいります。皆様方におかれましては今まで同様ご支援ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

むすびに本日も来会の皆様のご健勝、ご多幸をお祈り申し上げまして年頭のご挨拶といたします。本日は誠にありがとうございました。

(「令和5年千代田中央支部 新春の集い」ご挨拶より)



## 小林 大介

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会  
千代田中央支部 支部長

# 12ブロック体制による 「新生都宅協」が船出！

～新たな歴史の1ページを刻む～

桑原 弘光

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会  
会長



新年あけましておめでとうございます。

会員の皆様におかれましては、つづがなく新しい年をお迎えのことと心からお慶び申し上げます。日頃から本部並びに支部事業に格別のご支援ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

## 卯年にあやかり当協会の一層の飛躍を

昨年11月には、サッカーワールドカップが開催され、惜しくもベスト8は逃したものの、強豪ドイツ、スペインを撃破し「ドーハの歓喜」として国民に大きな感動を与えてくれるとても明るい話題があったことは、記憶に新しいところです。

一方、国際情勢に目を向けてみますと、ロシアによるウクライナ侵攻により世界中でエネルギー価格や原材料費等が高騰するとともに、円安の進行がそれに拍車を掛け我が国にも大きな影響を及ぼしました。ウクライナ紛争は未だ出口が見えず長期化の様相を呈しておりますが、これにより建築資材や住宅設備機器の費用等の各種コストが高騰し、住宅価格の上昇による不動産取引への影響が懸念されるところです。

国内的には、光熱費や食料品等の相次ぐ値上げによるインフレ圧力の高まりや、昨年末の日銀の長期金利の許容変動幅の修正による住宅ローン金利の上昇などがあり、私ども不動産業界にとっても厳しい状況にあると認識しております。

また、脱炭素化の取組の一環として、国において昨年の6月「建築物省エネ法」が改正され、令和7年には新築住宅の省エネ基準への適合が義務化されることとなります。こうした取組を受け、東京都でも、昨年12月の都議会において「改正環境確保条例」が可決されました。当協会としては、省エネ・再エネ住宅の普及促進に向けて、今年1月のWEB研修のテ

ーマの一つに取り込むなど東京都との連携を図ってまいりますので、会員の皆様のご協力をよろしく願いたします。

さて、今年の干支は卯です。株式市場相場の格言では「跳ねる」とも言われます。長期化するコロナ禍を乗り越え、株価が上昇しわが国経済が安定した成長軌道に戻り、格言どおり飛翔する一年となることを期待しております。私も卯年にあやかり、皆様の心に寄り添い虚心坦懐を肝に銘じながら、当協会の飛躍、不動産業界の発展のために邁進する所存でございます。

## 12ブロックへの統合・再編、 会費の本部一括徴収へ

私は昨年5月の定時社員総会において会長に選定され、これまで、着実に会務を執行してまいりました。

ご承知のとおり、現在当協会では、効率的な執行体制の構築、中長期的な安定経営の実現を目指して、歴史的とも言える組織財政改革に取り組んでおり、今年4月から改正定款及び同施行規則が施行され、32ある支部が12のブロックに統合・再編されます。4月以降も各支部がそれぞれの歴史と伝統を重んじながら行政機関と連携して公益事業を継続し、新ブロックとして試行錯誤しながらも連携と連帯の下、事業運営を行っていくこととなります。

顧客と会員との信頼の絆をモットーに歩み続けてこられた各支部の理念が新ブロックの運営に引き継がれ、更なる発展を遂げることを切に願っております。また、当協会及び保証協会の会費の本部における一括徴収につきましても、就任当初から実施目標として掲げてまいりましたが、今年6月の口座振替による会費の本部一括徴収の実施にメドが立ち、

順調に手続きを進めている状況です。

これら組織財政改革の成果は必ずや会員の皆様の業務支援につながっていくものと確信しております。この大改革実現のためには皆様のご理解ご協力が不可欠ですので、是非ともお力添えをお願い申し上げます。

さらに、新ブロックの設置に合わせて、今年4月には職員配置の変更を予定しております。加えて、本部・ブロック事務局職員の公平な人事評価や適材適所の人事異動が的確に行われるよう、人事部署を設置し、事務局体制の強化を進めてまいります。事務局職員の職場環境につきましても、什器備品の製造技術の進歩やコロナ禍に伴う働き方の改善等に合わせ、効率的かつ快適に業務が行えるよう事務所設備の改修や什器備品の更新等を行ってまいります。

そして、将来の当協会の運営を担う有為な人材の育成も視野に入れ、現在、未来創造特別委員会を設置し、今後の当協会の事業の在り方等について鋭意検討を行っているところです。

## たゆまぬ努力の継続で 「新生都宅協」の舵取りを

今年は、当協会にとって極めて重要かつ記念すべき年となります。

『涓滴岩を穿つ』という諺がありますが、一つ一つの地道な努力の積み重ねが大きな成果を生み出すものと考えています。この言葉を胸に刻み、会員の皆様と一丸となってたゆまぬ努力を継続し、輝かしい未来へとつながる「新生都宅協」の舵取りを担ってまいり所存でございます。

新しい年が皆様にとりまして、また業界にとりましてジャンプアップする一年となりますことを祈念し、新年のご挨拶とさせていただきます。

# コロナ禍を経て3年ぶりの新春の集い 新体制スタートに向け さらなる会員運営の充実を

新年祝賀会「新春の集い」が令和5年1月17日(月)午後6時から千代田区内幸町の帝国ホテル「孔雀西の間」(本館2階)で開催された。

桑原弘光・東京都宅地建物取引業協会会長、久保田辰彦・東京都宅建政治連盟会長、衆議院議員・山田美樹氏・(同)辻清人氏、(同)海江田万里氏、千代田区長・樋口高顕氏、中央区長・山本泰人氏ら多数の来賓を招き、総勢129名の参加者により盛大に催された。



小林支部長挨拶

祝賀会ではまず小林大介支部長が来賓・会員出席者へのお礼を述べた上で、公益団体としての今後の対応や次世代へつなぐ会員交流を活発に行う意向などを述べた(4頁「新年のご挨拶」参照)。



開催準備前に常任幹事が全員集合

## 鏡開き 「セーの よいしょ！」の掛け声

春恒例の鏡開き

(向かって右手の樽：左から)中村和夫 東京都行政書士会千代田支部長、大瀧洋平 都宅協副会長、小林大介 支部長、山本泰人 中央区長、三ッ石孝司 都宅協専務理事 港区支部長

(左手の樽：左から)小川賢一 幹事長、大原正則 副支部長、品田守敏 東京都不動産のれん会統括、大坪路基 東京都行政書士会中央副支部長、浅野達哉 千代田中央支部前支部長、児玉裕 総務委員長



## 乾杯の音頭 大原副支部長

年男ということで鏡開きにお声がかかりました。考えると12年前に故三俣顧問、豊島顧問と一緒に上がらせていただいた時は若いつもりでいましたが12年経ちますと年寄りの方に入り次の12年後はこの壇上に上られるのか心配しています。私はお酒が飲めないのですが飲むふりをして一口だけいただきます。今日はおめでたい席なので乾杯ではなくおめでとうございませとご唱和いただきたいと思ます。皆様の会社のご繁栄、ご健康をお祈りしまして杯を高らかによろしくお願いたします。おめでとうございませ！



## 新制都宅協の新たなスタート (公社)東京都宅地建物取引業協会 会長 桑原 弘光 氏

現在本会は効率的な執行体制の構築、中長期的な安定経営の実現を目指しております。

本年は本会にとりまして歴史的とも言える極めて重要な記念すべき年となります。

4月には32ある支部を12ブロックに統合・再編し新制都宅協として新しいスタートをいたします。財政面では就任当初から実施目標としてあげた年会費の本部における一括口座振替について本年より実施予定です。今期小林支部長には常務理事として活躍していただいております。4月

以降も支部の歴史と伝統を重んじながら行政機関と連携し公益事業を継続し新ブロックとして試行錯誤しながらも連結連帯の下、事業運営を行っていきます。

新しい年が皆様にまた業界にとりましてジャンプアップする1年となりますようご祈念いたしまして新年のご挨拶とさせていただきます。



## 統一地方選挙の年、皆さんのご支援に期待 東京都宅建政治連盟 会長 久保田 辰彦 氏

昨年は参議院選挙が行われました。宅建政治連盟として7名の候補者を推薦いたしました。

東京選挙区から2名、全国比例区から5名、合計7名当選することができました。改めて感謝いた

します。本年4月には統一地方選挙が行われます。是非とも千代田中央支部の皆さんの力強いご支援をお願いします。



## アトラクション

恒例のアトラクションではゲストに歌手をはじめ幅広い芸能活動で人気を誇る早見優さんを迎え、数々のヒット曲や最近の曲を含めた素晴らしいステージが披露された。今も変わらずチャージングで歌唱力も抜群の早見さんのエネルギッシュなステージに会場も大盛り上がりだった。

ステージ後は早見さん自らが選ぶ抽選会が行われ、当選者にサイン入りCDがプレゼントされ大満足のアトラクションとなった。

最後に小林支部長、辻衆議院議員から早見優さんへ花束贈呈が行われた。



早見優さん自ら抽選会(上)、早見優さんへ小林支部長より花束贈呈(右)



抽選会  
幸運な方々が豪華  
賞品をゲット



## 中締め 小川幹事長

今年私は年男です。今年60歳を迎えると思うと…100歳ぐらまで生きられるのではないかという感じです。卯年でピョンピョン跳ねまわらないといけない年ですが、厄年にもあたります。足下を固めながら皆さんと跳ねながらこの卯年を過ごしていければと思います。

ここで卯年の方に壇上にお上がりいただき一緒に手締めをお願いします。

それでは三本で締めさせていただきます。お手を拝借。「いよーお バババン バババン バババン バン…」ありがとうございました。



## 変貌を遂げる街で共に情報交流を

中央区長 山本 泰人氏



千代田中央支部様には日頃より住み替え相談等でお知恵を頂戴して区としても大変叩頭させていただいております。

中央区、千代田区はコロナ禍の後、まちづくりにおいて大きな変貌を遂げようとしております。中央区の場合現在、築地市場跡地、晴海選手村、日本橋高速道路地下化、首都高環状線見直し、八重洲地区の開発な

ど開発案件が大変多く、街が大きく変わると不動産についても大きな変動が起きると思います。区の人口も増加し、中央区はうごめきを開始しようとする入り口にあります。皆様方と共に情報交流をさせていただきながら共存共栄し区民の方々へより一層サービス内容が充実しますよう進めてまいりたいと思います。本日は誠にありがとうございます。

## 今後の日本の金融政策を注視

衆議院議員 海江田 万里氏



宅地建物取引に大きな影響があるのは税制と金融だと思います。税制には大きな変化はありませんが金融の方は少し心配です。日本銀行が金融政策決定会合の結果により為替や金利に動きが出ます。アメリカは金利に非常に敏感になっています。日本もこれからは金

利に敏感になる不動産取引になるかと思えます。今年は卯年ですが時には亀のように足下を見つめることも必要ではないかと思えます。皆様のご健勝、ご商売の活性化を心より祈念申し上げます。

## 今後は住宅の環境対応が大事な要素に

衆議院議員 山田 美樹氏



今経済の先行きが見えないところですが今年は何んとしても一歩新たにポストコロナに向かい経済も回復に向かって歩んでまいります。昨年より環境副大臣を務めております。不動産におきましても物件の付加価値のなかで建物の環境対応ができていくかこれから先、すこしずつ大切な要素になってくると思えます。まだ

まだ日々のお仕事が大変な時期だと思えますが少しずつ将来を見据えがんばっていきたいと思えます。皆様におかれましては今年1年のご商売のご繁盛心よりお祈り申し上げます。

## 自治体として様々な住民福祉の向上を

千代田区長 樋口 高顕氏



千代田区は住民に最も身近な自治体として様々な住民福祉の向上をはかっています。今年4月から区内分譲マンションの管理の適正化のためマンション管理認定制度も始めます。今後も多様な区民の皆様の暮らし

をしっかりと支えて行くには皆さんのお力が必要です。どうぞよろしく願いいたします。

## 千代田中央が日本の心臓

衆議院議員 辻 清人氏



今年は経済を再生させます。経済再生において一番大事なのは皆さんの業種です。皆さんの景気が良ければ日本も景気が良い。日本の景気が良くなればアジアの景気が良くなります。

特にここ千代田中央が日本の心臓です。小林支部長はじめ皆さんの仕事が繁盛するよう祈念申し上げます。ご挨拶に代えさせていただきます。



## 令和4年度 支部研修旅行会 (R4.11.11(金)・12(土))

社会貢献委員会（瀧口和子委員長）による「令和4年度支部研修旅行会」が11月11日（金）・12日（土）箱根湯本のホテル河鹿荘1階コンベンションホールにて行われた。（受講者60名／懇親会79名）。

研修会は、公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 調査役・古賀大道氏を招いて「不動産の表示に関する公正競争規約・同施行規則の主な改正点と違反・相談事例」と題して不動産広告表示に関する講演が開催された。

講演に先立ち瀧口委員長から「不動産公正取引協議会は不動産広告を監視、規約に反した広告を行った業者に対し調査、聴取、警告のほか広告の事前相談を受けています。講師の古賀様はその前線で活躍されています」と講師の紹介がされた。

講演後は午後6時から恒例の懇親会が開かれた。



瀧口和子社会貢献委員長

### 【研修テーマ】

# 不動産の表示に関する 公正競争規約・同施行規則の 主な改正点と違反・相談事例

講師 公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 調査役 こが ひろみち 古賀 大道 氏



本日の研修ではⅠ.「公正競争規約等」広告のルールがどんなものか。Ⅱ.「規約の主な改正内容」令和4年（2022年）9月1日の約10年ぶりの大幅なルール改正について、主な改正点、重要な部分の説明。Ⅲ.「事例から学ぶ、不動産広告の規制」具体的なルールについて事例での解説などについて、項目ごとの重要な部分を要約してご説明させていただきます。

### 表示規約の目的は二つ

不動産業界の公正競争規約について、「規約」と呼ばれるものは「表示規約」と「景品規約」に分かれています。「表示規約」は、その名のとおりに、不動産広告の表示に関するルールになります。「景品規約」は、不動産の取引に付随して景品を用意、キャンペーン等を行う際に、それらの上限額等を定めたものです。

表示規約の目的は「一般消費者による自主的かつ合理的な選択を確保すること」というルールを定めることで、一般の方が正しい情報をもとに物件の選定をできるようにすることとあわせて「不動産事業者間の公正な競争を確保すること」となります。

同じ物件でもルールがないと業者によって情報がバラバラになるような時、良い条件を書いている事業者は消費者は問い合わせる傾向があるので、同じ物件であれば、どの業者が広告しても表示が同じになるような状況にすることによって、業者同士でフェアに行うという二つの目的になっています。

当不動産公正取引協議会は、規約の運用機関として北海道から九州まで全国に9つに分かれています。運用するルール自体は全国共通になりますので、北海道の業者でも、東京の業者でも、沖縄の業者でも、当然、物件も、埼玉の

物件でも、大阪の物件でも、どこの物件でも、ルール自体は全く変わりません。

このルールが適用される事業者はいわゆる協会に入っている事業者が対象になります。東京都宅建協会をはじめ、各都道府県の宅建協会や全日本不動産協会、FRK、不動産協会等、各団体に入っている事業者が適用されます。ほとんどの事業者は各協会に所属しているため、ほぼ100%に近い状況で規約の適用を受けます。

表示規約の規制を受ける広告表示について、こういった広告表示が規制の対象になるかは、折り込みチラシやホームページ等、皆さんが広告と認識されているものに加え、現地看板、手渡し図面、セールストーク、口頭の説明も規約で言う「表示」になります。誤った説明をするとルールに抵触する可能性があるため、物件の紹介をする際には、形を問わず、全て規制の対象にな

と考えてください。

補足として、あくまで一般消費者向けの表示のみが対象なので、レイズズ情報や、業者間の図面、また、社内資料などプロ同士でやりとりしているものは規制の対象になりません。ただし、こういったものを一般消費者に対して手渡しやレイズズ図面の下帯を変えて渡した段階で、適用外だったものが、消費者に渡る時点で規制の対象になることがあります。他社の図面を利用する際、確認できる範囲で情報に違いがないか確認した上で渡すことが重要です。

表示規約の規制を受ける物件はどんな物件が対象になるのかは、居住用の物件のみが対象となり、事業用物件は対象外になります。テナントや倉庫、工場、土地においても何万平米もあって、通常、一般の方が家を建てるためには購入する規模感でないものについては事業用物件扱いになるので規制の適用を受けません。

ただし、事業物件も宅建業法が関わるケースは当然あるので、業法の誇大広告の禁止や、開始時期の制限などについて抵触しない必要があります。

## 一棟売りマンション・アパートなどを物件種別に新設

「表示規約・同施行規則の主な改正内容」については、令和4年9月1日からルールに大幅な変更がありました。

追加された規定について、「物件種別の新設」として「一棟リノベーションマンション」と「一棟売りマンション・アパート」の種別が2つ新設されました。「一棟リノベーションマンション」については、全体を改装・改修して、さみだれ式に新築分譲マンションと同じような形で、まとめて10戸というように販売をかけていくものが「一棟リノベーションマンション」ということで追加されました。「一棟売りマンション・アパート」については、その名のとおり、そのまま一棟まるごと販売するものになります。



必要な表示事項に追加された「新設された物件種別及び項目」については、インターネット広告の場合に「取引条件の有効期限」が項目として追加されました。

新築住宅、中古住宅、中古マンション、新築マンションなど建物の売買の広告において「引渡しの可能年月」が項目として追加されました。これまで任意項目だったものが、9月1日から必須項目として追加されています。

新築の一棟現場や中古の戸建ての物件種別について「一棟売りマンション・アパート」が追加されて、それに伴い一棟売りであれば、「その旨、住戸数、各住戸の専有面積、建物の主たる部分の構造及び階数」が追加されています。

新築分譲マンションの物件種別において「一棟リノベーションマンション」が追加されました。全体を改修し、販売方式とすると新築分譲マンションと同じような形でまとめて販売にかけているというものになります。この場合について、一棟リノベーションマンションである旨と、リノベーションの工事内容、工事の完了年月。未完成の場合については、工事の完了予定年月が項目として追加されています。

新築賃貸、中古賃貸について、入居の可能時期が項目として追加されています。

それ以外にも細かい変更が幾つもあります。当協議会のホームページに新旧対照表という形で、もともとのルールの表と新しく変わったルールの表と

二つ比較して、どこが追加、変更されたのか、比較するデータを載せています。

「強化された規定」については、今後、現行ルールのままでは9月1日以降、違反になってしまうので、十分気をつけていただきたい部分です。

「電車等の所要時間の表示」については、もともと、日中平常時のものを書き、朝と日中で時間が大きく違うケースについては、朝のものを書くという決まりでした。改正後は状況に関係なく、常に朝の通勤時のものを書くように変更されています。日中平常時のものも、併記すること自体は構わないので、朝だけでも、朝と日中を併記する形でも構いません。最低限朝をメインで書いてください。

乗換えをする場合、最寄り駅からメインターミナル駅まで何分と書くケースがありますが、その際、乗換えが必要な場合その旨の記載がもともと必須項目でした。これに加え、所要時間についても乗換えの時間を含めることになります。A駅からB駅に乗換えて、B駅からC駅まで行く場合、A駅からB駅まで電車で2分、乗換えで5分、またB駅からC駅まで乗車が2分という場合、これまではA駅からB駅の2分と、B駅からC駅の2分、合計4分で、A駅からC駅まで4分という乗車の時間だけの表示で構いませんでした。9月1日以降は、これに乗換えの5分を加え、A駅からC駅まで9分という表示にする必要が出てきます。A駅から

C駅までトータルでかかる時間を書くイメージになります。

「駅や公共施設、商業施設等までの所要時間や道路距離を記載する場合」について、これまで施設までの距離の起点は、マンション・アパートについては敷地の出入り口で構いませんでしたが、建物の出入り口に変更されます。中古マンション分譲時のパンフレットについては、おそらく敷地の出入り口で測っているケースが多いと思いますが、そのまま記載すると現行ルールに抵触してしまう可能性があるのでしょうかと再計測する必要があります。

分譲宅地や分譲住宅について、これまで一番近い区画からの時間だけで構わなかったのが、最も遠い区画も表示することになります。A駅まで5分から8分というように近くと遠くをセットで表示することになります。

「擁壁におおわれないがけ上又はがけ下にある土地」について、「特定事項の明示義務」という項目があり、その中に擁壁におおわれていないがけの上、がけの下にある場合についてはその旨明記するルールがもともとありました。これに加え建築の制限がかかっているようであれば、その制限の内容も具体的に明示することになります。

例えば、がけから何メートル離れるように、鉄筋コンクリート造にするように、深基礎にするようになど、何か制限がかかっているようであれば、具体的に明示するよう項目が追加されました。

「緩和された規定」については旧規約のほうが厳しいものになるため、順次変更しても違反になりません。

「予告広告及びシリーズ広告」について、改正前は分譲宅地や新築分譲住宅といった物件種別において、予告広告及びシリーズ広告ができましたが、これに一棟リノベーションマンションが追加されました。つまり、予告ができる幅が広がったことになります。

ただし、これはあくまで1棟全体を改修した上で複数まとめて販売広告をかけるケースのものを想定しており、全体を改修しても販売戸数ごとという場合には予告広告等はできず、通常の予告ができない中古マンションという扱いになります。

予告広告についてこれまで、予告を行った媒体と同じ媒体で本広告、いわゆる通常の広告をしなければいけないという決まりになっていました。これが予告の媒体を問わず、本広告はインターネットのみでできることになりました。新聞折り込みチラシで予告広告をやって、本広告は物件のホームページでやるという形も可能になりました。

ただし、インターネットで本広告をする場合には、予告の中に具体的にどこで本広告をするかを明示しなければなりません。本広告を実施する予定のインターネットのサイト名、アドレスを含み、いつごろ掲載されるか掲載の予定時期を項目として必ず書かなければいけないことになります。予告広告の中に、この2点をしっかり漏れのない

いよう明示してください。

「住宅ローンの表示」については、書かなければいけない項目が減りました。これまで4項目の明示が必要でしたが、そのうち「提携ローン又は紹介ローンの別」と「融資限度額」については、消費者からするとあまり重要な項目でないということで削除されました。引き続き、「金融機関の名称」、「借入金の利率及び利息を徴する方式」、「返済例」については幾ら借りて、利率や返済期間がどれくらいか、より一般的な返済例を記載すればいいということになります。

「駅や公共施設、商業施設等までの所要時間や道路距離を記載する場合」について、地方や、離島が典型的になりますが、これまで周辺に公共交通機関がない場合については、最寄駅までの距離を表示することになっていましたが、公共交通機関を使わないエリアに関しては省略できるようになりました。

学校、公園、デパート、スーパーなどの施設までの表示について、道路距離を明示することになっていたのが、道路距離又は徒歩所要時間でも構わないことになりました。距離でも分数でもいづれかを明示することになります。

「新築住宅等の外観写真（未完成等のため他の物件の写真に掲載する場合）」について、これまで未完成の物件で他の現場の写真を使う場合、実際に取引するものと規模、形質、外観が同一でないといけなかったのが、なかなか完全一致するものは少ないことから緩和されます。前提として施工するものが同じものであること、施工主が同じであること、構造、階数、仕様については、引き続き同一でなければいけないこと、規模、形状、色については、類似するもので構わないということになります。完全に一致しなくても近いものでよく、使える幅が広がります。

ただし、その物件写真を大きく掲載するなど、取引する建物そのものだと誤認される恐れのある表示をしてはいけません。具体的にどの部分が違うのかが分かることがポイントになります。



「物件名称の使用基準」について、分譲マンションの名称をつける場合の基準について、公園や旧跡、その他の施設について、直線距離300メートル以内であればその名称を使えるとしたものを、海岸、湖、河川なども名称の選択肢として使えるようになります。

面する街道、坂道などの名称を使う場合については、物件がその街道や坂道に面していなければいけませんでしたが、直線距離で50メートル以内であれば使用できることとなります。

「過去の販売価格を比較対象とする二重価格表示」について、過去の販売価格で3カ月以上販売していないと二重価格ができなかったのが、2カ月以上に期間が短縮されます。

## よくある相談事例から

新聞広告でコマをたくさん入れたいがスペースが限られているので、概要の一部をホームページやQRコードなどでネットに誘導などしても良いかという相談に関して、基本的にチラシであれば、チラシの中で必要な項目を満たすことが原則になります。一部の情報をネットのほうに誘導するという形

はできません。最低限必要な対応はチラシ上に書いてください。ただし、任意広告、プラスアルファの情報についてネットやQRコードで誘導する形は問題ないので、最低限必要な項目自体はチラシの中で満たすようにすることがポイントになります。

「規約改正に関するよくある相談事例」では、引渡し可能時期や可能年月、入居可能時期が項目で追加されたが、具体的な年月が未定のため「相談」という表示で良いかについて。

売主さんが個人の方で、引越しの兼ね合い等で入居時期が立てづらいケースがあれば、これはやむを得ないという形になり「相談」と表示しても構いません。ただ、原則、年月、時期が必要で、しっかりと年月を書くのが基本です。かなり先になるようであれば、「引越しが6カ月後のため、それ以降になります」というように具体的な状況をご記載すべきです。

今後、一般的な広告の相談に関して当協議会へお電話などでお伝えいただければ、相談を承っておりますのでお気軽に確認いただき、確実な方法で広告掲載を行なっていただければと思い

ます。またホームページにも規約、事例など掲載していますので、参考にご覧いただければと思います。

## 質疑応答

最後に「質疑応答」でのいくつかを紹介いたします。

- Q** 取引条件の有効期限について、どれくらいまでの期間が可能か。
- A** 有効期限について具体的な長さに定めは無い。ただし期限内は価格を上げる等デメリット変更ができない。
- Q** 駅や公共機関等までの所要時間について、グーグルマップ等を使った計測も可能か。
- A** 計測の方法について規約で特段定めは無い。一般に周知されているサイト等であれば妥当なもの判断される。
- Q** 不当な二重価格表示について、賃貸物件の場合、例えば50万円の家賃を40万円にした場合、二重価格表示は可能か。
- A** 前回との比較になる場合は原則できない。ただし一定条件を満たす取引の場合、例えば1年分賃料の一括払い等の場合は賃貸でも二重価格表示を行うことができる。

## 懇親会

### 小林 大介

千代田中央支部 支部長



私ども宅建協会は、本日までご臨席いただいております、桑原会長の下、財政組織の改革を行っております。それに伴い32の支部を12ブロックにいたします。私たち千代田中央支部については合併はございませんので、これまで通り運営してまいります。世の中も落ち着きを取り戻しつつありますが、以前の海外旅行研修というわけにはまいりませんが、今後もこういった移動を伴う研修も行なっていきたいと思っております。支部には青年部会、レディス部会、宅建CCスマイル会などございます。それらも活用しまして次世代に繋いでいくようなイベントを開催していきたいと思っております。

### 桑原弘光

(公社)東京都宅地建物取引業協会 会長



今期2年間会長ならびに協同組合の理事長を務めさせていただきます。本部では千代田中央支部から小林支部長が情報委員長、常務理事として執行部に入っております。小川幹事長にも協同組合のかなめであります総務委員長をお願いしており、お二方ともご活躍いただいていることをご報告いたします。

今組織財政協議を本部でいろいろとやっております。入会金についても元に戻しましたので今年は大変おっけてきております。来年は都心4区の支部について合併はありませんがそのほかの支部は合併に向け大忙しになる予定です。また、経費節減を兼ねて来年の年会費から本部で一括引き落とすよう一元化いたします。2年間地道に業界のために尽力して参りたいと思っております。皆様のご支援とご協力をどうぞお願い申し上げます。本日はお招き大変ありがとうございます。

## 令和4年度宅建取引士資格試験事務に協力 試験本部員・試験監督員の役割こなす (R4.10.17)

令和4年度宅地建物取引士資格試験が令和4年(2022年)10月16日(日)に実施された。

千代田中央支部では昭和第一高等学校(文京区本郷1-2-15)で実施された試験に支部役員らが早朝から試験実施へ

向け準備を整えた。感染症対策で例年とは異なる状況であったが、それぞれ試験本部員・試験監督員としての役割をこなした。

なお、今年の全国の宅建試験申込者数は283,856名、受験者数は226,048名、

合格者は38,525名(合格率17.0%)。

東京都では、申込者数は58,900名、受験者数は45,528名、合格者は8,298名(合格率18.2%)。

### コラム 宅建試験 監督員に聞く



宇治川 俊 氏  
千代田中央支部 幹事

毎年10月に開催される宅地建物取引士資格試験にボランティアの試験監督として参加をさせていただいております。

千代田中央支部会員となり、役員として20数年にわたり年1回の「宅建士」という大変ハードルの高い試験に立ち会ってきました。平均合格率は20%に満たないという厳しい試験です。個人的には昭和48年(1973年)の六法全書持込可(最終)で合格をいたしました。その後制度が変わり5問免除(研修が条件)ができたりして、少しは受験生の合格への可能性が広がりました。

とは言え、試験問題の配布を行って13時から15時の2時間に50問を解くという大変な試験です。1問あたり2分24秒での回答です。席に戻り問題をあけて見ますが、なかなか今の私では解けそうにもあ

りません。試験は落とすためのようにも思われます。不動産の業務は基本的には法律が原点で忘れてはいけません。実務は応用がある程度できないと仕事にはなりません。従って、合格後も各社の自前の研修や組合の研修会等で現在行われている実務制度を学習しなければなりません。そういったチャンスがない方は5年に1度の更新研修会で新たな制度等を学習します。

また、宅建士の試験では出席者はおおよそ70%です。今までお蔭様で大きな事故・問題はなく経過しましたが、テロ活動で中止になったり、大地震後には避難誘導の案内とか、携帯による不正行使防止は毎年説明事項として行っております。妊婦の方の受験やコロナ禍での受験、暑さ寒さの室内空調の調整、細かいところでは、筆記用具(鉛筆・消しゴム・シャープペンの芯・ナイフ等)を持参していきます。腕時計以外(今は携帯が時計代わり)は持ち込み禁止なので、黒板に残り時間の掲示を行っております。監督員の皆様の協力のもと、お蔭様で重大な事故等がなく経過しました。と次回も祈ります。



# 私のまち

memory of my town



## 第19回 築地界限 (中央区)

### 食、西洋文化、歴史と 様々な顔をもつ活気ある街



吉田 真由美氏



吉田 剛士氏

(築地不動産サービス㈱)

江戸、明治以来日本の文化・経済の中心的役割を担ってきた「築地」は中央区の中で京橋地区内にあり、現在の行政地名は築地一丁目から築地七丁目となっています。その始まりは江戸時代、明暦3年(1657年)明暦の大火の際、浅草御門南の西本願寺(現在の築地本願寺)が焼失したため、代替地としてこの土地が造成されたことによります。海を埋め立てて、新たに築いた土地で

「築地」と名付けられたそうです。その後、寺院や墓地が建立され、周辺は寺町が発達。また多くの武士や大名が生活するようになります。明治に入ると「築地居留地」も開かれ、西洋の文化が入ってきたほか、海軍の町としても発展しました。

大正12年(1923年)の関東大震災後、日本橋魚河岸が移転してきたことが町を大きく変え、築地の「食」という文化

が定着しました。平成30年(2018年)には、場内市場が豊洲市場に移転して場外市場のみになりましたが、今も多くの店が営業しており、変わらぬ賑わいを見せています。市場の反対方向には朝日新聞社、松竹、東京国税局や国立がん研究センター等のオフィス街が広がっており、観光地とはまた違った一面も持ち合わせています。

## 築地のシンボル、築地本願寺

築地駅前にそびえる築地本願寺は築地のシンボルとして圧倒的存在感を放っています。江戸時代の建物は関東大震災の火災により焼失し、昭和9年(1934年)に再建し現在の姿となりました。インドやアジアの古代仏教建築を模し

た外観や本堂入り口のステンドグラス、数多くの動物の彫刻などが特徴で、寺院には珍しいパイプオルガンもあり、そのオリエンタルな雰囲気漂う建物は築地屈指の観光スポットでもあり、国の重要文化財にも指定されています。



築地本願寺

## 食と文明開化の地、築地

明治維新後、明石町一帯に外国人居留地が設定され、公使館や領事館が置かれ、宣教師・医師・教師などの知識人たちが開いた教会や学校も数多く作られました。青山学院、立教学院、明治学院、女子聖学院など、この場所を発祥の地とする学校も数多く設立され、築地居留地は文化や教育の発信地となりました。「カトリック築地教会聖堂」や「聖路加国際病院旧館」など現存する建物は当時の面影を感じることができます。また、昭和6年(1931年)創業の「つきじ治作」や明治31年(1898年)に、大隈重信邸跡地で創業された芥川賞・直木賞選考会場としても知られる「新喜楽」など古くからの老舗料亭が今も営業を続けています。

水産物の取引世界最大級を誇る築地市場は関東大震災で大きな被害を受けた「日本橋魚河岸」や、「大根河岸」が、その代替地として築地にあった海軍省所有地を借り受け、昭和10年(1935年)開設されたことに始まります。「日本の台所」として発展し続けた築地市

場はその後、世界中から観光客が多く訪れる観光地となりました。また、開場と共に問屋街として自然発生的に発展したのが「築地場外市場」です。2018年に老朽化により場内市場を豊洲へ移転しましたが、日本の台所として今も日本の食文化を支えています。

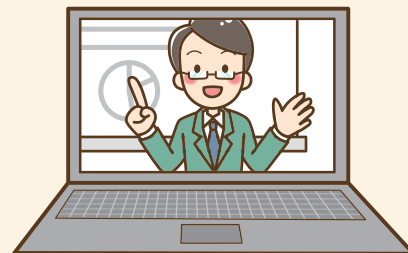
## これからの築地

場内市場の移転に伴い、跡地の再開発も話題になりましたが、その後の具体的な発表はまだ出ていません。ただ、築地駅周辺の再開発はすでにいくつか始まっており、大規模なオフィス、店舗、施設が建設される予定です。

築地は銀座の隣町でもあり東京都心の中心部と言えるエリアです。これからも江戸時代から続くこの町の発展に不動産業に関わるものとして少しでも貢献できれば幸いです。

# 令和4年度支部情報WEB研修

本研修は、支部情報委員会より会員の皆様への利便性と知識の研鑽の場を提供するためのものです。直近の支部WEB研修会と同様にYouTubeを利用した「WEB動画配信システム」にて配信中です。研修動画ご提携にあたりアンケートを実施しておりますので、ご協力の程よろしくお願いたします。



[テーマ]

## 電子契約の概要と留意点

### 1 電子契約

(電子契約の概要と留意点およびサービスの特徴について)

### 2 改正宅建業法

(改正の概要と留意点について)

### 3 改正電帳法

(電子契約サービスにも影響する税制の概要と留意点について)

[講師] 横山 公一 氏

ペーパーロジック株式会社 代表取締役社長  
公認会計士・税理士

まだ受講できます！

[配信期間] 令和5年(2023年)3月29日(水) 23時まで

[受講料] 無料

## 過去に行われた研修

### 令和4年度支部情報WEB研修(法定研修)

[テーマ]

第1回は、コロナ禍が少し終息の兆しが見えてきて、対面でのお客様等との関わりが徐々に戻ってくると思いますので、コミュニケーション・営業方法等を再確認するためのテーマです。

- 12分でわかる相手にとって理解しやすい説明のコツ
- 12分でわかる接遇の基本
- 法人営業講座シリーズ～法人営業

[配信期間]

令和4年(2022年)11月7日～12月16日

## 創業以来、 地元日本橋で信頼関係築く

江戸時代から続く老舗の商店と新たな商業施設や大小の企業が隣接する中央区日本橋室町。江戸時代から栄えたその場所に事務所を構える東光地所(株)は創業からまもなく60年を迎える。主に地元日本橋エリアでビルオーナーの物件管理や売買の際のアドバイスなど地域密着型の管理運営を中心に事業を行なっている。日本を代表する歴史とビジネスの街で事業を営む小林伸行さんに仕事への思いやオフの日の過ごし方について聞いた。

### ●戦後の大手証券会社不動産部門からの創業

同社は日本橋本町で昭和23年(1948年)創業の東光証券株式会社(現三菱UFJ証券ホールディングス)の不動産部門から昭和39年(1964年)に独立して創業。小林さんが創業家より代表を引き継ぎおよそ15年になる。

創業当初は千葉県・浦安の大規模な海面埋立事業に伴う土地開発等にも携わり、当時漁業権を持っていた地主とのつながりが今も続いているという。「当時の地主さんが持つ駐車場や物件管理、相続に伴う土地の売買など、今でもおつきあいがあります」。小林さん自身、同社に入社以前から日本橋で長年仕事をしてきたこともあり、何かと地元のビルオーナーなどから不動産や相続に関する相談を受けることも多い。「日本橋という土地柄、土地の買い手は多くいますが、売る側の地主さん達は不動産のプロではありません。大手不動産会社が交渉にやって来ても、安く買い叩かれるのではと不安を持つ地主さんも多くいます」。そんな時には小林さんに相談が持ちかけられる。日本橋で30年近く仕事をしてきたこともあり地元の信頼も厚い。

### ●再開発が進む日本橋エリア

日本橋エリアは現在、首都高地下化事業とともに、大規模な再開発事業が進んでいる。「当社でも開発による立

ち退きに伴う移転先やビルオーナーの権利変換に関して開発業者側から出される提案の公平性について相談を受けています」、「仕事につながるかは別として、あくまで第三者の立場でアドバイスさせていただいています」、「地元密着ということもあり、逆に大手から地域の情報を尋ねられることもあります。やはり古くからお付き合いのある地元の目線に立って対応しています」。不動産のプロとして第三者的な立場で客観的なアドバイスを行う、さながら不動産のセカンドオピニオンといったところだ。

### ●オフは草野球にマラソンとアクティブに過ごす

小学2年生から野球を始めたという小林さん。小・中学校では出身地の東京都・墨田リトル・リトルシアに所属し、硬式野球をプレーしてきた。高校からは進学校へ進んだためソフトボール部に所属。当時男子のソフトボール部は珍しかったとはいえ、都でベスト4にまで進んだ。現在も草野球チームに所属し夏場は毎週のように試合をこなす。「ただ、今は人集めやお金の管理など運営の方がメインになった」というのもメンバーも増え、なるべく他の人に出場機会を回すためだ。

もう一つの大きな趣味はマラソンレースへの参加。「きっかけは20年ほど前、友人と参加したランニングイベントです。体力には自信がありました



小林 伸行 さん

東光地所株式会社 代表取締役

3 kmほどのレースで若い友人に全然ついていけない。これはマズイと冬場も体力維持のためにランニングを始めました」。やがてランニングを続けるための目標として10～20kmのハーフマラソンに参加するようになる。「2010年の冬に参加したホノルルマラソンが初めてのフルマラソンです」。その後は河口湖日刊スポーツマラソン(現富士山マラソン)や東京マラソン、つくばマラソンなど毎年1、2回レースに参加するようになる。「河口湖マラソンで見た富士山が本当に綺麗で今も目に焼きついています」と魅力を語った。大体4時間台でフルマラソンを走破するという小林さん。レースにはマラソンの先輩という奥様も一緒に参加する。

今後の事業展開について「日本橋エリアはもちろん、他のエリアも見据えつつ今よりも管理物件を増やすことが目標。それにより仕事のボリュームが増えても対応できる新たなシステムの構築も必要となります。それには引き続き様々な人との繋がりをさらに充実させていきたい」と話した。



河口湖日刊スポーツマラソン



# 不動産相談所のご案内

(公社)東京都宅地建物取引業協会と(公社)全国宅地建物取引業保証協会東京本部が共同運営する不動産相談所は、不動産に関するさまざまな相談【一般相談】業務、(公社)全国宅地建物取引業保証協会が行う宅地建物取引業法64条の5に定める苦情の解決業務として、保証協会会員を相手方とする宅地建物取引についての苦情の解決を目的とする相談受付【苦情解決相談】業務を行っています。

詳細はこちら



## 一般相談

### ● 電話相談

- \* 文書の郵送、メールでの相談・回答はしていません。
- \* 相談内容によってはお断りさせていただく場合もあります。

### ● 来所相談(予約制)

### ● 弁護士による不動産法律相談(予約制)

- \* 相談時間は原則として、電話の場合15分以内、来所の場合は30分以内です。
- \* 裁判中、調停中、すでに弁護士等に相談をされている場合はお受けできません。



☎ 一般消費者専用  
03-3264-8000

受付：平日(月曜～金曜)、午前10時～午後3時  
(祝日・年末年始、東京都宅建協会・保証協会東京都本部の休業日は休み)



☎ 協会会員専用  
03-5276-3110

受付：平日(月曜～金曜)、午前10時～12時／午後1時～3時  
(祝日・年末年始、東京都宅建協会・保証協会東京都本部の休業日は休み)

## 苦情解決相談

### ● 苦情解決の申出 ※来所のみ

苦情解決相談とは、保証協会会員との「宅地建物取引」で、財産権の利害得喪に関する事態が生じたとき、その解決に努めるものです。苦情解決申出に当たっては、本会規定に基づき、ご来所の上、受理させていただきます(電話・FAX・メール等は不可)。



所在地：東京都千代田区富士見2-2-4 東京不動産会館7F

- 来所の際、「宅地建物取引」に関わった書類(原本)をすべてご持参ください【必須】。なお、本会提出用としてコピーをご持参いただけますと、対応時間の短縮にも繋がり、コロナ感染症防止対策の一環となりますので、皆様のご協力をお願い申し上げます。
- 受付対応は午前9時～午後5時までですが、午後3時以降にご来所いただいた方については、当日は苦情解決申出順位の受付のみで、後日改めてご来所いただくことになります。あらかじめご了承ください。

## 千代田区・中央区の不動産相談会

各区役所で行われている不動産相談会に、千代田中央支部も相談員として協力しています。

千代田区 不動産相談【先着順】	
毎月第1・3木曜日	午後1時～3時

※8月と1月の第1木曜日は相談は行いません。  
※祝日、三が日の場合は相談は行いません。

中央区 住み替え・住宅相談【予約制】			
一般世帯	毎月第1月曜日	午後1時～4時	TEL.03-3546-5466
高齢者世帯	毎月第2・4火曜日	午後1時～4時	TEL.03-3546-5355

※祝日、三が日の場合は相談は行いません。





## チャリティーゴルフ大会を開催

千代田中央支部主催のチャリティーゴルフ大会が令和4年(2022年)11月17日(木)平塚富士見カントリークラブ(神奈川県)で開催された。本大会はウクライナ支援を目的としたチャリティー大会で、東政連の久保田辰彦会長や他支部からご参加いただいた。

当日は晴天に恵まれ富士山を望みながら、参加者65名が日頃の腕前を競った。プレー後には表彰式が行われ、協賛会社からの多くの提供品もあり受賞者それぞれに賞品が手渡された。優勝は野澤教成氏(千代田中央支部)だった。



優勝の野澤氏(左)と大原会長

### チャリティーゴルフ大会

令和4年11月17日(木)(於：平塚富士見カントリークラブ)

順位	氏名	アウト	イン	グロス	ネット
優勝	野澤 教成	42	43	85	69.4
準優勝	瀧川 恵生	50	37	87	70.2
3位	松井 伸彦	44	41	85	70.6
4位	戸賀崎克彰	42	45	87	72.6
5位	柴岡 康彦	46	45	91	73.0
6位	海老根 宏	39	45	84	73.2
7位	小川 賢一	48	42	90	73.2
8位	金田 晃一	43	46	89	73.4
9位	中山 裕之	40	42	82	73.6
10位	関口 雅之	52	42	94	73.6
11位	鳥居 秀哉	50	50	100	73.6
12位	飯村 康彦	49	51	100	73.6
13位	大森 英央	44	42	86	74.0
14位	山川 一樹	34	39	73	74.2
15位	登坂 健一	45	45	90	74.4
16位	奈良部年緒	40	50	90	74.4
17位	高岡 康晃	46	48	94	74.8
18位	戸谷 佳隆	50	50	100	74.8
19位	小澤 貴章	49	50	99	75.0
20位	松井 英光	43	42	85	75.4

## 第348回コンペ

### 令和4年度第4回(第348回)成績表

令和4年11月17日(木)(於：平塚富士見カントリークラブ)

順位	氏名	アウト	イン	グロス	ネット
優勝	海老根 宏	39	45	84	69.0
準優勝	和栗 清忠	46	45	91	71.0
3位	脇本 重子	45	53	98	71.0
4位	大森 英央	44	42	86	72.0
5位	松井 伸彦	44	41	85	74.0
6位	佐藤 方巳	44	49	93	74.0
7位	塚田 晃一	42	50	92	74.0
8位	柴岡 康彦	46	45	91	75.0
9位	小川 晴子	51	51	102	76.0
10位	坂本 道昭	46	46	92	77.0



優勝の海老根氏(左)と大原会長

## 第347回コンペ

### 令和4年度第3回(第347回)成績表

令和4年7月13日(水)(於：武蔵丘ゴルフコース)

順位	氏名	アウト	イン	グロス	ネット
優勝	山口 美純	39	43	82	68.0
準優勝	瀧川 恵生	39	41	80	70.0
3位	松井 伸彦	44	42	86	74.0
4位	海老根 宏	41	51	92	77.0
5位	高岡 康晃	44	44	88	77.0
6位	佐藤 方巳	47	50	97	78.0
7位	小川 晴子	55	50	105	79.0
8位	須貝 優	57	49	106	79.0
9位	山下 省吾	48	51	99	81.0
10位	柴岡 康彦	43	54	97	81.0

(令和4年度第3回各賞受賞者(敬称略))

◇ベストグロス賞：瀧川◇シニア賞：優勝=山下◇ドラゴン賞：シニア=山下×2、大原×2、ジュニア=高岡×2、瀧川×2◇ニアピン賞：柴岡、松田、瀧川、佐藤、山口×2◇大波賞：柴岡◇小波賞：高岡◇平行賞：又野◇パートナー賞：原田、海老根、浅野◇会長賞：大森◇支部賞：山下



集合写真 ※優勝の山口氏は表彰式には参加されませんでした。

# 支部役員会報告

令和4年度 第2回支部役員会 令和 4年 7月 8日(金) ホテル河鹿荘  
令和4年度 第3回支部役員会 令和 4年 9月16日(金) ホテルメトロポリタンエドモント  
令和4年度 第4回支部役員会 令和 4年12月15日(金) ホテルメトロポリタンエドモント

令和4年度 第2回支部役員会  
令和4年7月8日(金)

## 報告事項

### 委員会関係(本部含む)

#### ▼総務委員会：小川幹事長

令和4年度支部事務局夏季休暇の件について。千代田中央支部は、8月10日(水)～17日(水)土日祝を除く5日間となります。

#### ▼組織委員会：小川幹事長

令和4年度4月から6月支部・本部入退会状況について、6月末現在、支部の新入会社が34社。本部は169社となっております。

#### ▼情報委員会：小川幹事長

支部報発行について。当初、支部報は年1回でしたが、今期より年2回発行する予定です。また、広告掲載を検討しており、委員会にて検討していく予定でございます。

### 本部・保証協会・その他

#### ▼小川幹事長

5月30日、本部長選挙・組合理事長選挙・東政連会長選挙の件についてです。こちらにおきましては、本部長は新宿の桑原氏、組合理事長も同じく桑原氏です。東政連会長は世田谷の久保田氏が会長に就任いたしました。

座長に松井副支部長が就き質疑応答が行われ、続いて松井副支部長が議長に就き協議事項に入った。

## 協議事項

### 1. 千代田中央チャリティーゴルフ開催ならびに費用助成の件について

#### 提案説明：海老根副支部長

今回は、チャリティーゴルフ大会の費用としまして、50万円の費用のご支援を願いたいと思っております。

開催要項として、令和4年11月17日、平塚富士見カントリークラブ、参加者は80名で、チャリティー費を5,000円の参加費から2,000円含みます。そして、罰金規定も設け、ゴルフ代、ゴルフフィー、パーティー代等に関しては、大会参加費で賄おうと思っております。

☆

質疑応答後、協議事項 1. 千代田中央チャリティーゴルフ開催ならびに費用助成の件について採決に入り、賛成多数で可決承認された。

令和4年度 第3回支部役員会  
令和4年9月16日(金)

## 報告事項

### 委員会関係(本部含む)

#### ▼総務委員会：児玉委員長

事務局に新しい派遣社員の方がお越しになりました。お名前は萩原由美子様です。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

#### ▼財務委員会：小川幹事長

令和4年度会費納入状況について、8月末、業協会、支部の期首の会員が1,998社、業協会の加入で1,810社の納入があり、約90%の納入となっております。東政連につきましては、1,191社の納入があり、約60%の納入となっております。

#### ▼組織委員会：矢口委員長

○入退会状況(本誌p.22-23参照)

※令和4年度の累計、入会者89名、退会者48名、期首会員数1,998名から、8月末会員数2,039名

本部7月の新入会72名・退会52名

本部8月の新入会72名・退会52名

総会員数16,119名

他団体の7月の入退会 入会67名・退会28名

8月の入退会 入会48名・退会36名

総会員数11,643名

#### ▼情報委員会：菅沼委員長

支部報についてです。「ちよだちゅうおう」夏号を8月22日にホームページに掲載いたしました。冊子につきましては、9月下旬に皆様のお手元に届くかと思っております。2点目は、情報関連研修を来年に行う予定にしております。テーマは、IT重説、電子契約などを検討しております。以上です。

#### ▼研修委員会：原田副委員長

本部WEB研修について、会員数1万6,082人。受講済が4,180人、受講中が896人、合計で5,076人、受講率が31.6%です。千代田中央の受講済会員数が359人、受講中の会員数が98人、合計で457人、約22%という現状です。

支部のWEB研修を11月初旬から1か月程度行う予定で、選定業者を検討いたしまして、今、アットホームにお手伝いをお願いしたいと思っております。テーマとしては3段階で「12分でわかる相手にとって理解しやすい説明のコツ」「12分でわかる接遇の基本」、それから「法人営業講座シリーズ～法人営業の原理原則」という3テーマでやりたいと思っております。

#### ▼消費者保護推進委員会：原田委員長

感染防止の観点から本部指導により無料不動産相談会は中止で、今のところ行われてお

りません。支部の街頭相談会も自粛するようという指導が出ております。

#### ▼社会貢献委員会：瀧口委員長

9月1日から9月30日までを会員点検指導期間と定めて実施中でございます。

宅建試験実施について、今年も令和4年10月16日に昭和第一高校において宅建試験が実施されます。今年は出向人数が本部職員2名を含め51名で実施予定でございます。皆様のご協力をよろしくお願ひいたします。

研修旅行会の実施について、令和4年11月11日から12日で1泊、場所は箱根湯本のホテル河鹿荘、参加費は1人1万円ということで実施の方向に向けて予定しております。

研修テーマとしては「不動産の表示に関する公正競争規約」で、本部から講師に来ていただく予定です。

### 本部・その他

#### ▼本部関係：小川幹事長

業協会関連の報告をさせていただきます。令和4年度第1回理事会が令和4年4月の22日(金)に開催されました。報告事項につきましては、7件ありました。審議事項については3件でございます。審議事項については3件とも全て可決しております。

続きまして、令和4年度第2回理事会について、令和4年5月10日(火)に開催されました。報告事項については5件、審議事項については5件あります。5件のうち1件については取下げがあり、4件については可決承認されました。

令和4年度第3回理事会が令和4年5月30日(月)に開催されました。この会につきましては、審議事項1件となっております。これについても承認可決されております。

第11回定時社員総会について、令和4年5月30日(月)に、報告事項1件、審議事項が3件ありました。審議事項3件については、承認可決しております。令和4年度第4回理事会について、令和4年6月10日(金)に開催されました。報告事項については5件、審議事項については1件で、1件については可決承認されております。

協同組合関係について、総務・財務関連報告をさせていただきます。

(1)組合員数、千代田中央支所1,889名です。全支所につきましては1万4,884名となっております。

(2)賦課金入金状況について報告をさせていただきます。令和4年7月28日現在、銀行引落が1万3,331名、銀行振込が765名で、合計1万4,096名となっております。

配当金について報告をさせていただきます。株式会社宅建ブレインズ配当金が、配当率が

20%、配当金額1,200万円、7月29日に入金になっております。

事業報告をさせていただきます。こちらについては簡略で説明させていただきます。

(1)広報事業、(2)金融事業、(3)情報事業、(4)教育事業となっております。(5)の株式会社宅建ブレインズ報告については、第37期の決算報告がありました。

東政連関係について報告をさせていただきます。令和4年5月30日、第49回年次大会を開催しました。

令和4年6月22日(水)告示、7月10日(日)投票参議院議員選挙を支援させていただきました。

令和4年8月10日発足の第2次岸田内閣副大臣について報告をさせていただきます。東京2区選出の衆議院議員山田美樹氏が第2次岸田内閣において環境副大臣に就任されました。以上、本部・組合・東政連について報告をいたしました。

#### 千代田区居住支援協議会活動報告について 早水都市住宅・行政担当委員長

現在、千代田区の居住支援協議会に参加させていただいています。

家賃滞納、近隣トラブル、孤立死への不安などから家主の承諾が得られにくい、保証人の確保が困難だったりするため、賃貸住宅に入居しづらい方々がいいます。

区では、これらの住宅確保に配慮が必要な方々や民間賃貸住宅の賃貸人双方に対して必要な支援策を検討するため、居住支援協議会を平成28年7月に設置しました。当初の平成28年より、こちらの居住支援協議会に千代田中央支部の代表として参加させていただいております。

今期の6月、8月までに居住支援協議会の中で借主、貸主がそれぞれ感じる課題から、千代田区で必要とされる居住支援サービスについて議論を重ねてきました。具体的には、見守り、家財整理、連帯保証人、適切な不動産紹介を必要なサービスとして整理し、借主が高齢であるため、入居後、リスクを抱えるオーナー、不動産店には、上記4つのサービスを軸に、行政が支援することで成約までのハードルを下げていこうという形で取りまとめています。

その後の支援にあたっては、各関係者や団体と連携して実施し、その際は居住支援協議会事務局として千代田区の福祉総務課が各関係をつなぐハブの役割を担い、特に困難度が高い事例に関しては、関係者を招集して、ケース別に会議を実施し対応していくという形で今期は進めております。今期は、居住支援が必要な方々の中で、高齢者の住み替えというものをメインにターゲットを絞らせていただいております。

不動産業者に対して区がチラシとして作成して配ろうとしています。「千代田区では高齢

者等に様々な居住支援を行っています」という見出しから始まりまして、「千代田区では、住み替えなどで住宅を探すことが困難な方々に、住まいを確保し、かつ安定的で継続的な暮らしを実現するため、不動産関係団体、居住支援法人等と連携し、高齢者を中心に居住支援対策に取り組んでいます」という形で、業者にお願いを出させていただくということです。

また、従来、貸主が懸念されている点、孤独死などに対する孤独、病気などに対する不安、家賃滞納などに対する不安という形に対して、千代田区側は連携してサービスを提供しますという形です。居住支援サービスの概要につきまして、「孤独死、病気事故の早期発見のための見守りサービス」等から始めた3つの大きなサービスを附帯して行政側で講じていきますということです。したがって、これらのサービスが受けられることを我々業者が仲介することについても、また貸手側でありますオーナー様に対しても、いろいろと理解をいただいた上で、高齢者の住み替えのあっせんに対するお手伝いをしていただきたいと思います。最後に、この内容の趣旨を理解していただいた上で、居住支援の協力店を募りたいという形になっております。

チラシ「住まいの不安、困りごとをご相談ください!」は、区民等一般の消費者の方たちに配られるという形で、現在、行政側で作られております。

#### 事務所移転検討委員会開催について 大園事務所移転検討委員長

令和6年3月までに事務所移転ということで、本部によるガイドラインが届きましたので、来月に委員会を開催する予定で検討を開始したいと思っております。

#### 令和4年度第2回中央ブロック会について 松井副支部長

令和4年9月1日に開催されました第2回中央ブロック運営委員会において、第2回ブロック会について開催日時が令和5年2月17日から18日、17日午後4時より会議、午後6時より懇親会ということで、場所はホテル河鹿荘になります。会費が1人万円ということで、これは中央ブロックが最後のブロック会ということになりますので、より一層懇親を深めようということで、こういう会場設定になったということです。ご参加をよろしくお願いいたします。

☆

座長に小林支部長が就き質疑応答が行われ、続いて議長に就き協議事項に入った。

## 協議事項

### 1. 協議事項1、支部会議等出席交通費変更の件について

提案説明：小川幹事長

会議等出席交通費につきましては、3,000円から5,000円に変更することについてご協議をお願いします。本部においても、財政改革の一環として、令和元年から交通費は3,000円に減額されておりましたが、昨年12月1日より本則の5,000円となっております。それに伴い、支部会議等交通費の支給につきましても、本部に合わせて5,000円としたいと存じます。ご協議のほど、よろしくお願いを申し上げます。

☆

質疑応答後、協議事項1、支部会議等出席交通費変更の件について採決に入り、賛成多数で可決承認された。

## 令和4年度 第4回支部役員会 令和4年12月15日(木)

### 報告事項

#### 委員会関係(本部含む)

##### ▼総務委員会：児玉委員長

1つに事務局員でありました萩原由美子さんが令和4年11月1日付でご退職され、代わりまして原田圭吾さんが令和4年11月1日付で採用になっております。事務局の年末年始の体制ですけれども、令和4年12月29日(木)より令和5年1月4日(水)までが休業ということになっております。

##### ▼土屋監査役

令和4年度上半期中間報告をご報告申し上げます。去る10月27日午後2時より監査役3名は千代田中央支部会議室において監査を行いました。令和4年度上半期に執行された業務報告ならびに収支計算書、正味財産増減計算書、貸借対照表、財務目録及び関係書類を監査した結果、いずれも適法にして正確に処理されていることを認めましたので、ここに報告させていただきます。以上です。

##### ▼財務委員会：小川幹事長

財務委員会の報告をさせていただきます。上半期中間監査報告につきましては、土屋監査役から報告があったとおりでございます。次年度よりの会費一括徴収について、第5回理事会での承認により、令和5年度から業協会・保証協会年間費は本部一括徴収となりました。

続きまして、本部「特別交付金」交付内容について、第6回理事会での承認により、各支部に200万円が11月29日に交付されました。令和5年度支部予算案につきましては、次回、第5回役員会にて上程申し上げます。

##### ▼組織委員会：矢口委員長

○入退会状況(本誌p.22-23参照)

※令和4年度の累計、入会者142名、退会者74名、期首会員数1,998名から、11月末会員数2,066名

本部11月末の累計、入会者555名、退会者

361名、期首会員数16,014名から、11月末会員数16,208名

他団体期首会員数が11,427名、11月末会員数11,710名

本部組織委員会がハトマークグループ入会12のメリットの一つとして、入会を検討されている方のために開業支援セミナーを12月13日、本部5階で開催いたしました。入会をご検討されている方に協会のメリットを丁寧にご説明し、入会者が増えるよう、これからも努めてまいります。

#### ▼情報委員会：菅沼委員長

1点目は、支部報について。2023年新春号を来年2月末日頃、支部ホームページ上で公開する予定です。

2点目は、情報関連研修についてです。住宅新報社に依頼をいたしまして、「電子契約の概要と留意点」をテーマとして来年1月6日、ウェブ上で実施いたします。これは、研修委員会の研修と同じような方式です。電子契約全体を把握するためにとっても役立つかと思えます。どんどん進んでいく電子商取引に備えて、ぜひ皆さんもご覧ください。

3点目につきましては、11月29日に本部の情報委員会があり、本部からの連絡事項です。令和5年度より32支部が12ブロックへと組織変更されることに伴い、都宅協ホームページが改修されることになっております。支部独自のホームページはなくなり、本部運営管理により提供されたホームページを運用していく予定ということで、現在検討を進めている状況です。

#### ▼研修委員会：小川幹事長

支部WEB研修開催について、明日、12月16日まで支部ホームページ上で実施中です。テーマについては、①「12分でわかる相手にとって理解しやすい説明のコツ」、②「12分で分かる接遇の基本」、③「法人営業講座シリーズ～法人営業の原理原則」です。第1回本部WEB研修実施結果について、千代田中央支部におきましては、受講修了者が730名で、残念ながら83社の方が未受講となっております。全体から見て、港区の889社の受講者に続く第2位の受講率となりました。全体的には、会員数1万6,082社に対して、受講会員数が7,600社受講となっており、受講率が47.3%となりました。続きまして、第2回本部WEB研修開催について、研修の開催日につきましては、1月27日より配信開始となっております。受講のほうをよろしく願いたします。

#### ▼消費者保護推進委員会：原田委員長

千代田区・中央区役所不動産相談について報告をいたします。

こちらについては、相談のあった内容について記載させてもらっております。資料をご参照していただいて報告等に代えさせていただきます。

#### ▼社会貢献委員会：瀧口委員長

まず1点目、宅建試験実施報告について。開催日は令和4年10月16日、担当会場は、同じく昭和第一高校でした。幹事の皆様にはたくさんのお手伝いをいただきました。

2点目、研修旅行会実施報告について。令和4年11月11日～12日、箱根湯本ホテル河鹿荘において研修会を実施いたしました。今回の研修テーマは「不動産の表示に関する公正競争規約・同施行規則の主な改正点と違反・相談事例」で、研修会参加人数は60名でした。また、懇親会の参加人数は79名でした。たくさんの方々に研修会に参加していただきまして、御礼申し上げます。

#### 本部・その他

##### 本部関係：小川幹事長

業協会関係、本部理事会の状況報告をさせていただきます。令和4年度第5回理事会におきましては、報告事項が9点ありました。記載のとおりとなっております、審議事項につきましても4点、記載のとおりです。令和4年度第6回理事会につきまして、令和4年11月18日（金）に行いました。報告事項につきましては12点ありました。審議事項については4点でございます。記載のとおりです。

続きまして、保証協会関係について報告をさせていただきます。令和4年度第5回幹事会が、令和4年9月21日（水）に行われました。報告事項については3点、記載のとおりでございます。

令和4年度第6回幹事会、令和4年11月18日（金）に開催されました。報告事項については4点でございます。続きまして、協同組合関係について報告をさせていただきます。

1、総務・財務関係について報告です。

(1) 組合総数、千代田中央支所につきましては、11月末現在1,918名となっております。全支所につきましては1万5,010名でございます。(2) 賦課金入金状況につきましては、記載のとおりでございます。2、事業報告につきまして、(1) 広報事業につきまして、東京都宅建ホームページのアクセス状況について報告がありました。(2) 金融事業、少額短期保険、宅建賠償保険、「家賃保証」営業状況について報告がありました。(3) 情報事業、ハトマーク東京不動産、全宅連システム「ハトサポ」の利用状況について報告がありました。また、レインズの実績についての報告でございます。(4) 教育事業、①2022年度第2回不動産実務セミナー、②2023年度宅建士講座についての準備等を進めておりますということで報告を受けております。(5) 宅建ブレインズ報告、「宅建ハトさん保証」紹介キャンペーンについて報告がありました。次のページをご覧ください。(6) 千代田中央支所報告につきまして、2023年度版不動産業務手帳を全

会員へ11月中旬より配付いたしました。

続きまして、東政連関係について報告をさせていただきます。

3点ありまして、1、令和5年度税制改正及び土地住宅政策等に関する要望を提出いたしました。2、令和4年度東政連入会状況について報告がありました。3、支部政治活動費の配布に関する件でございます。こちらについても記載どおりとなっております。

#### ▼小林支部長

1点補足をさせていただきます。令和4・5年度情報委員会は私が担当しているところなのですが、地価調査専門委員委嘱に関する件ということで、千代田中央支部の役員であります不動産鑑定士の小林正憲様をお願いいたしました。また、もう1名は、杉並区の支部長の小國様です。以上補足させていただきます。

#### 令和5年「新春の集い」の開催について：児玉総務委員長

3年ぶりの新春の集い、新年会を、帝国ホテル孔雀西の間におきまして来る1月17日（火）午後6時より開催いたします。会費は、1名当たり1万7,000円とさせていただきます。

今回は各社5名までということにさせていただいております。中身について、限られた予算の中で最高のパフォーマンスを考えた結果といたしまして、歌手の早見優さんをお願いすることになりました。それと抽選会をやるんじゃないかということで、これも実施いたします。

#### 千代田区居住支援協力店登録について：早水都市住宅行政担当特別委員長

当面の方針としまして2つあります。

まず、不動産関係事業者の皆様に対しまして、少しずつ区の居住支援の取組について理解を広げていただき、継続、反復的に周知を行っていきながら進めていきたい。それから2点目が、相談窓口に寄せられた事案に対しまして、個別に対応していきながら課題の発見と改善を繰り返して、区の特性に合った相談支援体制を模索していきます。

今後、この周知方法につきましては、基本的に全日不動産協会の千代田支部、東京都宅地建物協会千代田中央支部を通じて、それぞれに相談を行いながら実施させていただきます。また、区民向けの周知については、不動産関係事業者に対しまして、区の取組が一定程度浸透するまでは大々的な広報は行わないで、個別に相談があった際だけお知らせしたり、対応していくことで進めていきますということです。

☆

座長に小林支部長が就き、質疑応答が行われた（協議事項なし）。

新入会員 (令和4年(2022年) 8月度～ 12月度) ※会員の情報は届出時点のものです。

(注)免許番号欄の「国」は国土交通大臣免許です。

この「新入会員」名簿の取り扱い・管理は、個人情報保護法をご留意のうえ、十分ご注意くださいようお願いいたします。

	免許番号	商号	代表者	所在地	電話・備考(転入)
令和4年8月度	(1)108158	株Sanu	福島 弦	中、日本橋小舟町14-7 SOILNihonbashi	6555-5201
	(1)108130	株Next Stage	根本 絵里	中、日本橋3-8-3 SAKURA building7F	6665-0093
	(1)108127	株資産王	仙波 尚展	中、東日本橋1-9-2 パインコート日本橋5F	5829-4830
	国(1)10198	株リアル 銀座支店	宝井 徳郎	中、銀座2-15-10 リアル銀座FRONT3F	6226-1090
	関整特事198	合同会社EW藤沢		千代田区九段北3-2-4	3221-8548
	(1)108217	株フルスイング	中澤 康弘	中、日本橋小網町18-20 ヴェラハイツ日本橋1009	6875-1100
	(1)108204	株GTホームズ	高橋 洋之	千、二番町9-3 THE BASE麹町3F	6403-9184
	(1)108233	株ライフオ	長谷川 淳	千、神田駿河台3-5-15 荒井ビル4F B号室	3518-9462
	(1)108159	ニコタキャピタル合同会社	ビスクレイグアソニー	千、丸の内1-8-3 丸の内トラストタワー本館20F	5288-7866
	国(1)10014	大和ハウス賃貸リフォーム株	石崎 直人	千、飯田橋3-13-1 大和ハウス東京ビル7F	5214-2709
	(1)107844	株シクリッド	結城 洲央	千、内神田1-5-8 千代田東洋ビル5F	5244-5656
	(1)107937	株インサイト	濱 日出男	中、日本橋3-9-1 日本橋三丁目スクエア2F crosscoop内	5542-1188
	(1)108168	株Minetree	杉山 卓彌	千、内神田2-15-2 内神田DNK-R04号	6685-6382
	(1)106497	大和証券リアルティ株	福島 寿雄	中、銀座6-2-1 Daiwa銀座ビル2F	6215-9580
	(1)108257	株ファーストリンク	深野 崇史	千、神田須田町1-18-28 リズブラン202	3256-0025
	(1)107730	ジョジョエステート株	清水 隆司	中、日本橋人形町2-34-8 人形町WINGビル6F	3665-3556
	(1)106933	株Infinite Wisdom	殷 俊	千、神田紺屋町43-2 紺屋町共同ビル501	5356-6584 江戸川区支部より
	(1)107337	SkyYardProperty株	菅原 瞳	中、銀座8-11-1 GINZAGSBLD.2 7F	6281-4770 港区支部より
	(1)107097	株GRC	江崎 将平	千、丸の内1-8-2 鉄鋼ビルディング4F	050-3188-8010 港区支部より
	(4)87989	株オークランドインターナショナル	水神 怜良	中、京橋2-2-1 京橋エドグラン26F	6838-9797 練馬区支部より
	国(1)9490	アストラグループ株 神保町店	中砂 摩理	千、神田神保町1-34	6659-4966 墨田区支部より
	(12)36739	八千代管財株	戸田 学	千、神田錦町1-14-1	5577-2254 世田谷区支部より
	(1)105025	株傘	上松 雄也	千、神田紺屋町5 BOLD神田ビル4F	3526-2802 新宿区支部より
(1)104294	株エイコーレンタサービス	長谷川健司	千、飯田橋1-12-15	6205-6318 新宿区支部より	
令和4年9月度	(1)108131	株Asunaro	新井ゆり子	千、神田神保町3-6-6 九段アピタシオン601	3234-0205
	(1)106378	楽心株 楽心不動産神田店	小池 俊弥	千、鍛冶町1-4-6 東京神田ビル5F	6260-7643
	国(6)5342	高松エステート株 東京本店	藤田 広文	千、神田美土代町1-1 住友商事美土代ビル1F	3455-7101
	国(6)5342	高松エステート株 銀座営業所	高田 雅章	中、銀座7-12-7 高松建設ビル1F	6260-6777
	(1)108328	宿CGA	伊藤 圭一	千、丸の内3-3-1新東京ビル7F 731区	6447-1623
	(1)108310	株サン・グレイド	齋藤 壽	千、霞が関1-4-2大同生命霞が関ビル6F	3503-3051
	(1)108194	宿CLT	成川 則子	千、二番町1番町ハイム1009	3288-2235
	(1)108348	株ベガサス	伊藤 航	中、日本橋2-55-1 日本橋浜町公園ランドハイム1F	5981-6805
	国(1)10265	株イービーコーポレーション 東京オフィス	坂田 博英	千、岩本町2-4-5 インスタイルスクエアR1301	5825-4733
	国(1)10290	株ランドメイク	吉田 真吾	中、銀座9-5-6 中島商事ビル8F	6280-6823
	(1)108371	コトホーム株	大湯 琴音	千、神田小川町3-11-2 インペリア御茶ノ水105	6823-8480
	(1)108393	株アドバンス都市開発	西川 隆士	中、銀座6-12-2 東京銀座ビルディング302	6264-5085
	(1)108390	株スマク不動産	千葉 寛之	中、銀座1-13-8ハピウル銀座9F	6263-2532
	国(1)10229	at life株 東京支社	近藤 裕子	千、霞が関3-6-14 三久ビル604	6268-8445
	関整特事204	合同会社ALERO67		千、神田錦町1-21-1	3518-9200
	関整特事205	合同会社ALERO68		千、神田錦町1-21-1	3518-9200
	関整特事206	合同会社ALERO69		千、神田錦町1-21-1	3518-9200
	関整特事207	合同会社ALERO70		千、神田錦町1-21-1	3518-9200
	(1)108468	株アンバサダデベロップメントアンドマネジメント	越智 清貴	千、麹町2-2-31 麹町サンライズビル8F	5275-8366

	免許番号	商号	代表者	所在地	電話・備考(転入)
令和4年10月度	(1)108324	株第三商会	齊田 梨奈	千、九段南4-6-5 ヴェルデ九段402	5210-8488
	(1)108444	株東京メンテナンス管理	笠原 幸三	中、日本橋蛸殻町1-5-1 オイスター 1-5ビル4F	3665-0949
	(1)108463	英新リアルティ(株)	砂川 秀紀	千、内神田1-18-11東京ロイヤルプラザ411	5577-7863
	(1)108476	株ISM	中島 邦彦	千、五番町7 K'S五番町B1F	5276-5311
	(1)107843	YIKYO(株)	藤原 令奈	中、日本橋馬喰町1-12-11	5962-3866
	(1)108514	NTY不動産開発(株)	安岡 甫	中、日本橋1-13-1 日鉄日本橋ビル3F	6262-3122
	(1)108449	ティー・シー・ビー不動産(株)	肥田 徹	千、外神田6-8-11 エビル2F	5826-4087
	(1)108488	フラワー不動産(株)	宇田川 文	中、月島3-9-9	3520-9337
	(1)108485	株HDPプロジェクト	平山 英樹	中、日本橋本石町3-3-15日銀前田所ビル6F	6225-2961
	(1)108533	株ARISE	武田 敏揮	千、西神田3-8-3 住友不動産千代田ファーストビル1706	6759-2205
	(3)89413	株アイキャンエステート管理部	下崎 年朗	千、内神田1-18-1 イワカタビル8F	6240-1825 台東区支部より
	(2)99283	日本運輸倉庫(株)	大橋 康利	中、日本橋室町4-3-16柳屋大洋ビルディング6F	3510-3520 台東区支部より
国(1)9731	株かまとり住宅東京支社	保坂 正幸	中、銀座8-14-11ワイ・エヌ銀座ビル2F	6453-0165 港区支部より	
令和4年11月度	(1)108543	株エステートパートナー	平岩 篤史	中、銀座8-19-18 第三東栄ビル301	6260-6325
	(3)92971	ケネディクス不動産投資顧問(株)	田島 正彦	千、内幸町2-1-6 日比谷パークフロント	5157-6300
	国(1)10270	栄和エステート(株) 東京支店	尾崎 麗次	千、外神田2-2-17	6260-8098
	(1)108578	株ライクライフ	井門 慶介	千、神田須田町2-23-15第2芝崎ビル6F	6823-7195
	国(1)8115	株ハウスコミュニケーション 賃貸センター神田店	鈴木 健仁	千、鍛冶町2-7-3 ATビル2F	3527-1678
	(1)108587	アドバイザーナビ(株)	平行秀	中、日本橋兜町8-1	3527-2716
	(1)108598	Joo Real Estate(株)	趙 珉秀	千、麹町1-6-16 半蔵門海和ビル9F	5357-1341
	(1)108635	グラッドスラム(株)	田中 俊行	中、入船3-9-1 第2細矢ビル602	6262-8935
	(1)108606	株泰明	山本 貴大	中、銀座6-3-17 悠玄ビル2号3B	6281-4840
	国(1)10268	株第一土建コンサルタント東京オフィス	今野 真弓	千、神田神保町2-8 DSビル6F	6453-9827
	(1)108742	株オージーエム	宋 一寧	千、神田和泉町1-3-13 1・T秋葉原ビル4F	5843-8922
	(1)108569	株未来商事	吳 賛宙	中、日本橋横山町3-12 第15イチオクビル3F	6822-2288
	(1)106241	株康生	下井 健弘	中、京橋2-7-8 KYOBASHI FP Glinks	4567-6643 港区支部より
	(1)106776	株マンションマーケット	吉田 紘祐	中、銀座8-17-5 THEHUB銀座OCT906	6264-3650 港区支部より
	(1)101488	大吉不動産(株)	山本 高昌	千、飯田橋4-4-12 NBC飯田橋ビル3F	6903-1577 豊島区支部より
令和4年12月度	(2)101207	株エニシス 馬喰町店	下地 太雅	中、日本橋馬喰町1-12-4馬喰町早川ビル1F	6667-0807
	(1)108521	ワールドスター不動産(株)	長谷川 傑	千、二番町5 麹町駅プラザ503	6272-9365
	国(1)10326	創企(株) 東京支店	檜垣 良太	中、京橋3-9-2 宝国ビル4FB室	3528-6858
	国(1)10279	今村不動産(株) 東京支店	村吉 拓朗	千、丸の内1-8-2 鉄鋼ビルディング4F	6870-7183
	(1)108727	Property Universe Group合同会社	チャンヒュウエン	中、湊2-11-1 シティタワー銀座東SOH0923	6691-5928
	(1)108735	株RITAPARTNERS	中山 渉	中、銀座6-14-8 銀座石井ビル7F	6403-4641
	(1)108531	NOVAコンサルティング(株)	孔 慶岩	千、神田須田町2-23 野村第一ビル5F	4363-6726
	国(1)10305	株ナビネス 東京営業所	矢野 翔太	中、日本橋小舟町8-13 天翔日本橋ビル603	3668-3310
	(1)108731	X-Class(株)	山根 麻里	中、入船2-2-4	6361-0339
	(1)104435	株パッション・エージェント	川淵 誉雄	中、銀座8-13-1 銀座三井ビルディング3F	6226-6177 港区支部より
	(3)89249	株アイズオフィス	磯崎 範雄	千、内神田2-5-9 佐一ビル302	6261-4367 港区支部より
	(2)100212	富士産業不動産(株)	神作 雅之	中、銀座8-14-11 ワイ・エヌ銀座ビル2F	6432-4221 港区支部より
	国(4)6848	株創建 東京支店	大下 憲二	千、神田須田町1-16-5 ヒューリック神田ビル6F	5209-5505 台東区支部より

## 退会者 (令和4年(2022年) 8月度～12月度(転出含む)、カッコ内は代表者(敬称略))

▼株サンスプリング▼株アソシエイト&キャピタルズ▼株ファーストエステート▼(有)ブリッジ・ジャパン▼株ランドベース▼株ヤナセ=以上令和4年8月度。

▼合同会社ALERO54▼株SPCコンシューママーケティング▼株ベトラル▼TOKYOREALESUTATEAGENCY(株)▼株新和▼プラスディ(株)=以上令和4年9月度。

▼エース不動産(株)▼株ジービーエイトハウジング▼株

マッチメーカー▼Ace Consulting Tokyo(株)▼ロックハラード証券(株)=以上令和4年10月度。

▼株R・Z・エバーラスティンク▼Sevensas&Co(株)▼株日本プロパティ・ソリューションズ▼株メイカイ▼株Dore Noir▼大和エステート(株) 日本橋営業所▼株テンポアップ 首都圏営業部▼株ラックス 東京営業所▼株バシフィックコーポレーション▼株スリーエル▼株煌エンタープライズ▼IDG不動産(株)▼株吉村総合計画鑑定▼休日別荘倶楽部(株)

▼チャコール(株)=以上令和4年11月度。

▼株エムアイガード▼M—TOKステーション(株)▼株エー・エス・コーポレーション▼南大坂屋不動産▼三光ソランフロンティア(株)▼シルクル1合同会社▼千代田サービス(株)▼株西村▼株日本グローバルインベストメント▼FRACTALE(株)▼ブルーワークス(株)▼株TOKYO賃貸▼株ケイツー▼株マルビック▼株スパイラルアップ▼パレス・インベストメント・アドバイザーズ合同会社▼株ランドクリエーション▼ネットベーシック(株)=以上令和4年12月度。

千代田中央支部 情報委員会

情報委員長 菅沼 千香子

副委員長 瀧川 恵生

委員 鈴木 重之

こんなお悩みは、ありませんか？



# 対面での接客のために お客さまにご負担をかけていると 感じていませんか？



そんな時には、アットホームの

## 『スマート接客』

インターネットを利用して、いつでも、どこでも、  
接客・打合せができるので、来店していただく必要はありません。



遠方のお客さま、忙しいお客さまなど  
さまざまなお客さまの状況に対応できます。

対面の必要がないため、  
お客さまの都合に合わせた日程や場所での  
接客・打合せが可能です。



不動産会社さまも参加者さまも  
アプリのインストールはいりません。

会員さまは管理サイトから、  
参加者さまはメールリンクからすぐに  
コミュニケーションが可能です。



自宅  
お客さま



店舗  
仲介会社さま

\\ 「スマート接客」なら、さまざまな不動産業務シーンでのコミュニケーションをオンライン化できます。 //



画面共有しながら、  
コミュニケーションができる！



会議記録も容量を  
気にせず保存可能！



安心して始められる  
サポート体制！

サービスの  
詳しい内容はこちら



スマートフォン  
サイト



PCサイト

アットホーム スマート接客

検索

at home

アットホームカスタマーセンター

ナビダイヤル  
TEL.0570-01-1967

または Tel. 045-330-3410  
受付時間/9:00~17:00(日、祝、特定日を除く)



# 宅地建物取引士賠償責任保険(宅建賠)

宅建賠は宅建協会会員のみが加入できる制度保険です。

## 宅地建物取引士必見!!

宅建業務の安心を補償します。

重要事項説明の  
業務に係わるリスクに  
備えていますか?



SJ22-05893 2022/08/16

### 宅建賠の特長

※詳細はパンフレットをご確認ください  
下記は概要の説明です。

- ① **割安**な保険料!
- ② **「宅建賠」**は宅建協会の制度商品!  
宅建士1名につき、年間7,000円で5,000万円プランに、  
年間9,000円で1億円プランに加入できます。
- ③ **専門性が高い**事故対応!

取扱代理店

## 株式会社宅建ブレインズ

宅建賠のお問い合わせは保険部  
引受保険会社：損害保険ジャパン株式会社

株式会社宅建ブレインズは東京都宅建協会グループの100%出資会社です。

TEL : 03-3261-1423 FAX : 03-3239-7540

(受付時間：平日午前9時から午後5時まで)

URL : <https://takken-b.co.jp>

〒102-0072 東京都千代田区飯田橋 3-11-14 GS 千代田ビル 5階

宅建ブレインズ

検索



東京都宅建協会グループが100%出資している関連団体  
株式会社宅建ブレインズによる

## 家賃保証

# 宅建ハトさん保証

### 全商品集金代行に対応!

毎月の賃料の自動引落しサービスと、安心の保証内容。

### 駐車場1台からの保証も対応!

駐車場単体も充実の安心サポート。集金代行にも対応可。

### 口座引落とし手数料0円!

居住用集金代行は、お客様の口座引落とし手数料がなんと0円!

### 孤独死にも対応!

入居者の孤独死に対応した家主保険を、居住用保証に付帯。

### 事務所・店舗の保証も充実!

事業用も手厚い保証で安心。集金代行にも対応可。

家賃保証のことなら**宅建ブレインズ**にお任せください!

## 株式会社宅建ブレインズ

家賃保証のお問い合わせは  
保証事業部

株式会社宅建ブレインズは東京都宅建協会グループの100%出資会社です。

TEL : 03-3239-6407

FAX : 03-3239-6409

URL : <https://takken-b.co.jp>

〒102-0072 東京都千代田区飯田橋 3-11-14 GS 千代田ビル 5階

宅建ブレインズ

検索



全宅住宅ローンは、お陰様で今年20周年を迎えます。



## 全宅住宅ローン株式会社

〒101-0047 東京都千代田区内神田2-16-9

TEL:03-3252-1414 (代表) FAX:03-3252-1415

<https://www.zentakuloan.co.jp/>

貸金業者登録番号：関東財務局長(6)第01431号 日本貸金業協会会員第003606号



★「メールマガジン」をご希望の方は、名刺をコピーした用紙に「メルマガ希望」と明記していただき、当社宛てにFAXしてください。

### 全宅フラット50

令和4年4月1日より取扱開始

- ・長期優良住宅なら、是非全宅フラット50をご検討ください
- ・返済期間が、最長50年！月々のご返済を軽減できます！
- ・金利引下が、維持保全型と併せて最大0.5%※当初5年間
- ・金利引継特約で、現在金利適用で売却時にも安心！

### 全宅フラット35

長期固定金利住宅ローン(住宅金融支援機構買取型)

- ・ご返済が終わるまで安心な固定金利
- ・保証料不要、繰上返済手数料不要
- ・団体信用生命保険(新機構団信)の充実

住宅金融支援機構 提携  
長期・固定金利で安心の住宅ローン



### お借換ご検討の方

- ・全期間固定金利のため、お借入時に月々のご返済額が確定します
- ・お借入後に、ご返済額が増額することはありません！
- ・長期のお借入に対して、ず〜っと安心してご返済頂けます。

## 不動産事業者様向け買取再販ローン



## 全宅ファイナンス株式会社

〒101-0047 東京都千代田区内神田2-16-9 センボービル6階

TEL:03-6206-0431 FAX:03-3252-8288

<https://www.zentakufinance.co.jp/>

貸金業者登録番号：関東財務局長(6)第01453号 日本貸金業協会会員第003559号

宅建業免許番号：東京都知事(4)第87476号

(公社)東京都宅地建物取引業協会会員 (公社)全国宅地建物取引業保証協会会員



### 買取再販ローン「希望」

中古住宅(戸建て・マンション)仕入れとリフォーム資金を一括で融資します。

- ・保証人不要
- ・中古住宅仕入れ時にリフォーム代・仕入れ仲介料まで一括融資
- ・宅建業者様で、会社設立1年以上であれば、審査の対象
- ・競売物件も対象
- ・1件8,000万円以下、1社合計3億円まで何度でも利用可能



6ヶ月間固定金利有担保コース	年1.95% (2022年7月時点の金利)
融資期間	原則1年以内
返済方式	期日一括
融資手数料	・残高1億円未満の場合 税抜2.0~2.5%(税込2.2~2.75%) ・残高1億円以上の場合 税抜1.0~1.5%(税込1.1~1.65%) ・但し最低10万円以上とする。
適用金利	6ヶ月以内は固定年利1.95% 6ヶ月超1年は年利6.0%以内 (手数料と支払利息を合計した実質金利は年率3.95%~15.0%)
遅延損害金	年18.0%
住宅融資保険	保険料は弊社が負担します。
担保	融資対象物件に弊社を第1順位とする抵当権を設定します。
対象物件	新耐震基準を満たし法令に適合する中古建物

※お申込みにあたっては、所定の審査をさせていただきます。

返済等でお悩みの方は日本貸金業協会貸金業相談・紛争解決センター0570-051-051(受付時間9:00~17:00休:土、日、祝日、年末年始)

# 東京都宅建協同組合《宅建士講座2023》のご案内

## 不動産業者のための

# パーフェクト 宅建士講座



宅建試験のカリスマ講師  
「氷見敏明」の  
リアル講座が復活!!

## 1 総合講座 (基本講義+問題演習)

●**昼間コース** [試験範囲の全分野を網羅。詳細な講義が特徴の充実コース]

水曜日【会場/水道橋】  
9:30~12:00 5/10~9/20 (全19回)

●**夜間コース** [アフター5を有効活用!]

木曜日【会場/水道橋】  
18:30~21:00 5/11~9/21 (全19回)

■受講料 (テキスト・教材・税込) **組合・都宅協会員 95,000円** (再受講者80,000円)

さらに

☆氷見講師による**40単元・計30時間**の「WEB講義」もご用意いたします。

※昼間コース・夜間コースの受講者が対象となります。

●詳しくはホームページをご覧ください。お電話にてお問い合わせください。

## 2 短期集中講座 (基本講義のみ)

●**短期コース** [7月までは独学で、7月から猛ダッシュ!]

水曜日【会場/水道橋】  
18:30~21:00 7/5~9/20 (全11回)

■受講料 (テキスト・教材・税込) **組合・都宅協会員 65,000円**

主催



東京都宅建協同組合

後援: 公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

運営: (株)住宅新報

お問い合わせ  
お申込み

株式会社 住宅新報

Tel.03-6403-7810 (平日 9:30~17:30)

<https://www.jutaku-s.com/page/id/392>



# 査定システム ご案内

全国の不動産を  
スピード評価できます!

TAS-MAPは、いつでも必要な時に専門的な知識や経験がなくても最新のデータをもとに顧客へのプレゼンテーションに使える高精度な評価レポートを作成することができるツールです。インターネットが普及し情報が氾濫した時代においては、情報を整理して見栄えよく分かりやすい提案をすることが求められています。TAS-MAPのレポートを使い親切・丁寧な対応をすることで、より優れた顧客満足を得ることができ、**受託率や成約率のUP**にも繋がります

### 組合員特典

●登録料金 33,000円 → **2,200円**  
●月額基本料金 11,000円 → **0円**

なんと…  
**162,800円 (初年)**  
お得

※各種サービス利用料などは、月末締めで翌月にご請求させていただきます。  
※東京都宅建協同組合員様は1年契約であり、特段の意思表示のない限り有効期間は更に1年間自動的に延長します。なお、契約更新の際には**更新料 (2,200円)**が必要となります。  
※上記価格も含め、全て税込みの価格になります。

### お申込み方法

<https://corporate.tas-japan.com/trc/>

- ・インターネットブラウザのアドレスバーに直接入力してください。
- ・右記QRコードからもアクセス可能です。



### お問い合わせ

TAS トヨタグループ  
株式会社タス

03-6222-1023

[tas-marketing@tas-japan.com](mailto:tas-marketing@tas-japan.com)

東京都宅建協同組合担当: 小川

ホームページからも  
お問い合わせいただけます!

TAS-MAP 検索



国内最大級のデータベースに基づき、様々なサービスをご提供しています。詳しくは、ホームページをご確認ください!

都市計画用途図については、一般財団法人土地情報センターの許諾を受けて掲載しております。  
地図画像については、株式会社ゼンリンの許諾を受けております。(許諾番号: Z11LD 第234号)  
提供する地図の作成にあたっては、国土地理院長の承認を得て同院発行の2万5千分の1地形図を使用しています。(承認番号: 平26情使、第244-035号)

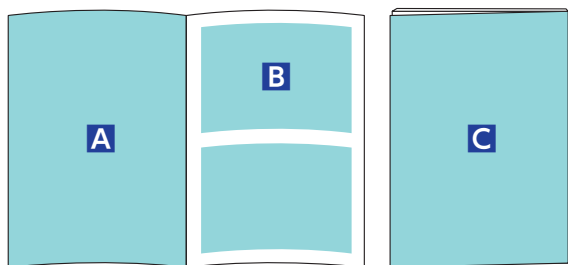
## 広告募集

本誌は、東京都宅建協会千代田中央支部の2,000社を超える会員に向けた広報誌です。  
現在は年2回（夏・冬）、冊子版とWEB版で活動情報を発信しています。  
多くの会員の目に触れる媒体ですので、企業・団体のPRに是非ご活用ください。

# 本誌『ちよだちゅうおう』に 広告を掲載しませんか



## 形態・料金



形態	料金
<b>A</b> 1ページ全面 (210mm×297mm)	7万円
<b>B</b> 1/2ページ (約180mm×約128mm)	4万円
<b>C</b> 裏表紙全面 (210mm×297mm)	10万円

※料金は掲載1回分。全ページフルカラー印刷です。

## 媒体について

WEB版(pdf)は支部ホームページに掲載いたします。WEB版の広告にはリンクを貼ることも可能です。  
次回発行時期は2023年夏頃の予定です。

## 広告原稿について

広告をお持ちでない方は作成も承ります。掲載料のほか広告作成料が発生しますのでご相談ください。

## お申し込み・お問い合わせ

(公社)東京都宅地建物取引業協会 千代田中央支部 事務局  
〒101-0047 東京都千代田区内神田1-8-9 福田ビル4F

**TEL** 03-3293-0878

**FAX** 03-3291-3324

**E-mail** info@chiyoda-chuo.gr.jp