Chiyoda Chuo QUARTERLY MAGAZINE

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2年（2020年）2月5日発行 第43巻 第2号 通巻218号

TOPICS

令和２年　新春の集い

研修旅行会 ～「相続法改正」の実務知識！～

防災関連視察、2回開催

～水害対策・高潮防御施設見学～

～巨大な「地下神殿」で安全対策学ぶ～

実務研修会 ～民法改正と売買・賃貸について～

AED 講習会 ～命を救う応急手当～

New Year
2020 no.218
http://www.chiyoda-chuo.gr.jp

支部からのお知らせ

第９回 通常総会 ～昼間の開催です～

開催日：令和２年４月28日㈫

時　間：午前11時開催（開場10時30分）

場　所：日本教育会館９階 喜山倶楽部（千代田区一ツ橋2-6-2）

※半蔵門線・都営新宿線「半蔵門駅」A1出口 徒歩約３分
東西線「竹橋駅」北の丸公園出口 徒歩約５分

※詳細は決まり次第、改めてお知らせいたします。

2019年度 第３回 防災関連視察 福島復興・防災視察研修会

開催日：2020年２月７日㈮・８日㈯

※申し込みは締め切られました。

CONTENTS

ちよだちゅうおう 2020.新春号

3 巻頭言 「GO FOR GOAL TO NEXT GOAL」 ～ゴールに向かって、そして次のゴールへ～ 浅野 達哉 | 支部長

4 令和２年 千代田中央支部 新春の集い
ワンチームとして力を結集し、更なる高みへ

7 **新年のご挨拶** 瀬川信義 | 公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 会長

8 2019年度 研修旅行会（R元.11.8㈮・9㈯）
［研修テーマ］**知らなきゃ困る「相続法改正」の実務知識！**
講 師／武市法律事務所代表　弁護士 武市 吉生 氏

10 2019年度 第1回 防災関連視察（R元.10.4）
水害対策・高潮防御施設の水門など見学

10 2019年度 第2回 防災関連視察（R元.11.28）
巨大な「地下神殿」で安全対策学ぶ

11 **私のまち 第16回　丸の内界隈（千代田区丸の内1～3丁目）**
超高層ビル街も観光地化へ　固定観念を変え、都市空間の新たな創造
松井 英光 氏　松井地所㈱

12 令和元年度 第1回 実務研修会（R元.8.9）
［研修テーマ］**民法改正と売買・賃貸（売買書式案の解説付）**
講 師／深沢綜合法律事務所 弁護士 大桐 代真子 氏

14 **AED講習会開催**（R元.7.30・8.6）命を救う応急手当を学ぶ

14 **都民公開セミナー**（R元.7.11）「改正民法」と「WEB配信」について

15 **第2回千代田中央不動産交流会開催**（R元.8.23）
五輪会場・豊洲市場など見学

15 **ハトマーク東京不動産　講習会**（R元.9.17）

16 令和元年度 第2回 実務研修会（R元.10.8）
［研修テーマ］**民法改正と売買・賃貸PART2（賃貸書式案の解説付）**
講 師／深沢綜合法律事務所 弁護士 大桐 代真子 氏

18 **令和元年 無料不動産相談会**（R元.10.16㈬）

18 **中央ブロック・令和元年「無料不動産相談会」**（R元.9.4㈬）

18 **令和元年度宅建取引士資格試験事務に協力**（R元.10.20㈰）

19 この人を訪ねて110
バスケットボールで得た子供たちとの交流と健康
稲村 忍さん | 稲村不動産㈱　代表取締役

表紙の写真（左上から時計まわり）
新春の集い（1.20）、研修旅行会（11.8）、第1回実務研修会（8.9）、
第1回防災関連視察（10.4）、無料不動産相談会（10.16）

〈ちよだちゅうおうニュース〉

20 支部役員会報告 2019度度 第2回・第3回
23 元支部長・豊島孝雄顧問ご逝去
24 千代田中央ゴルフ会　令和元年度第2回・第3回・第4回コンペ
24 東京2020大会を見据えた「テロ対処訓練」に参加（R元.7.23）
稲垣秀明 防犯防災特別委員会（千代田区）会長
25 新入会員（令和元年6月度～11月度）
27 退会者（同）
27 編集後記
28 〈表4〉写真／私のまち（第16回）
丸の内界隈（千代田区丸の内1～3丁目）　松井英光氏（本文11頁）

支部HP：https://www.chiyoda-chuo.gr.jp

巻頭言

「GO FOR GOAL TO NEXT GOAL」
～ゴールに向かって、そして次のゴールへ～

浅野 達哉 | 支部長

当支部は公益社団法人として、一般消費者の皆様を様々な角度からお手伝いすることが大きな活動目標の１つです。その目標として「防災・減災」を掲げました。

事業内容を一部紹介しますと、社会貢献委員会では２回にわたり普通救命士の講習会を開き、参加者全員がその資格を取得しました。また、首都圏の防災視察として２度の視察研修会を実施しました。昨年「災害対策・施設視察研修」という事業計画を立てた時には想像もしなかった台風や大雨による甚大な被害が首都圏を襲いましたが、東京をまさに守った「首都圏外郭放水路」の見学や、日本橋の桟橋から船に乗り水路から都心部を見ると、私たちの活動地域にはいかに川が多いか実感しました。

研修委員会では当支部伝統の実務研修会を民法改正について３回開催し、毎回250名を超え合計750名以上が参加され、神保町の日本教育会館の中規模会議室が毎回一杯になりました。講師と会員の皆様との距離が近く一体感・臨場感が相乗効果となり、有意義な研修会となりました。質疑応答や講習終了後に直接質問をするのも恒例となっています。

一方、本部では昨年秋、お手持ちのスマートフォンやタブレットなどでも研修に参加できる、ＷＥＢ研修をスタートしています。時間の活用が見込める新しい試みですので、どうぞ併用での受講をお薦めします。

なお、昨年も申し上げましたが、私は学生時代にラグビーをしていました。昨年のラグビーワールドカップの盛り上がりは期待以上予想以上のものでした。多くの日本代表選手がいまだにテレビの特番等に出演、本当に嬉しく思います。

ちなみに、学生当時の私のポジションは、あのリーチマイケルと同じ６番。彼のように強く、また厳しく自分もありたいという気持ちがより一層強まりました。まずはヒゲを生やすべきかと…（笑）。

昨年、ラグビーでの“One for all, all for One”という言葉を当支部の１つの目標・理想としてお話しました。そのワードは多く取り上げられ、日本代表の活躍で「ワンチーム」も、よく耳にしますが、とても重い言葉でもあると思います。

当支部は、まもなく会員数が2,000社に届く勢いです。皆様一社一社がお仕事と地域での活動を続けながら積み上げていただいた、歴史と伝統の数字・会員数だと思っております。都内で一番、いや日本で一番大きな支部です。この2,000社の全員が、そして本日ご参加の皆様は、まさしくワンチームです。

支部長として２期、４年、この素晴らしいチームと共に新しい目標に向かって、次のテーマを掲げます。

「GO FOR GOAL TO NEXT GOAL」～ゴールに向かって、そして次のゴールへ～

ワンチームとして素晴らしい力を結集し、目的に向かって、更なる高みへ進んでまいります。オリンピック開催の今年が、皆様そして支部にとっても大切な一年となります。

会員の皆様、共にゴールへ向かって、そして共に次のゴールへ、私たち執行部も力の限り歩み続けます。

（１月20日「新春の集い」から／要旨）

令和２年　千代田中央支部　新春の集い

ワンチームとして力を結集し、更なる高みへ

新年祝賀会「新春の集い」が令和２年１月20日㈪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。

瀬川信義・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、自民党東京都支部連合会最高顧問・内田茂氏（元都議）、そして千代田区長・石川雅己氏、都議会議員・樋口高顕氏ら多数の来賓を招き、総勢161名の参加者により盛大に催された。

浅野支部長挨拶

祝賀会ではまず浅野達哉支部長が来賓・会員出席者へのお礼を述べた上で、「GO FOR GOAL TO NEXT GOAL、ワンチームとして力を結集し、更なる高みへ」等と語った（３頁「巻頭言」参照）。

開催準備前に常任幹事が全員集合

(左から)浅野支部長、奥谷副支部長、玉井顧問

国土交通大臣表彰受賞

顧問 玉井 大八郎 氏

不動産の事業は１人ではできるものではありません。皆様のお力、協力が必要です。この仕事で表彰を頂いたということは、皆様方から頂いたものと感謝申し上げたいと思います。私は本当に果報者だと思います。

「長いことご苦労さん」ではないですが、自分も相当ボロボロ、ガタガタですが、何とか頑張れる間は頑張って、この支部、都宅協、業界のためにお尽くし申し上げたいと考えている次第です。本日は大変ありがとうございます。

来賓あいさつ

専門的知識、消費者への細かなサービス等で存在感を

(公社)東京都宅地建物取引業協会 会長　**瀬川 信義**氏

不動産業界に目を向ると、令和の時代も急速に変わりゆく国内外情勢に合わせた社会の新たなニーズに的確に対応していくことが極めて重要であると思います。

国土交通省は昨年４月、令和時代の不動産業界のあり方として、「不動産業ビジョン２０３０」を作成しました。少子高齢化による人口減少、空き家問題や既存ストックの老朽化など、社会経済情勢の変化に対して官民が共通して認識すべき目標が提言され、その実現に向け流れが加速してくるものと考えられます。

また、インターネットの普及により消費者が宅建情報を手軽に入手できるようになった今、我々仲介業者も危機感をもってより専門的な知識・調査や契約業務を行うことで存在感を高めていく必要があります。

さらに、AIによって代替される業務の増加が予想され、我々は消費者に寄り添うべく細かなサービスがますます求められるでしょう。本会では、この変化の時代の先行きをしっかりと見据えて、公益社団法人として求められる責務を果たし、皆様と共に会の充実を図ってまいりたいと思います。新しい時代が皆様そして業界にとりまして、更なる発展、飛躍の１年となりますことを祈念いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

鏡開き（「せーの よいしょ！」の掛け声）

春恒例の鏡開き（中央の樽）瀬川信義・都宅協会長、久保田辰彦・東政連会長、海江田万里衆議院議員、内田茂元都議会議員・自民党都連最高顧問、飯野郁男・都宅協専務理事。（向かって右手の樽）新井浩二・都宅協副会長、藤村忠志・都宅協副会長、岩﨑和夫・都宅協副会長、桑原弘光・都宅協常務理事、渡邊博・都宅協副専務理事、米田保洋・都宅協常務理事、大滝睦男・都宅協常務理事、伊藤嘉信・東政連幹事長。（左手の樽）棚部重夫・㈱宅建ブレインズ代表取締役、菅野俊彦・都宅協常務理事、岡田英樹・都宅協理事、髙橋國明・全宅住宅ローン㈱代表取締役、笠間雅夫・㈱宅建ファミリー共済代表取締役、高岡康晃・㈲クリエイト・ジェイ代表取締役、品田守敏・東京都不動産のれん会代表、髙津雄樹・アットホーム㈱取締役、松本行司・副支部長。そして玉井大八郎顧問（右手の樽へ）、浅野支部長（中央の樽へ）（順不同）

乾杯の音頭

松本副支部長

業界を取り巻く環境は激しく変化しております。協会も厳しい減額予算の中で経費、システム、仕組みを見直す時期にきているのでは？　協会が変わっていき、それが皆様の事業の繁栄につながれば、嬉しい限りです。

それでは新春を寿ぎ、皆様にとって実りある１年となりますよう、そして、日頃よりの感謝を込めて“カンパ～イ！”

アトラクション

世界大会第4位、秋篠宮殿下、同妃殿下出席のパーティーに特別ゲストでの出演や、ドラマ「相棒」には瞳ナナの名前で出演、ドラマの中でもマジックを披露。

オリジナル曲「魔女伝説／トキメキドキッ！」を歌いながら脱出マジック

魔女っ子マジシャンに花束贈呈（左／小川副支部長、中／関口総務委員長、右／松本副支部長）

「宅建議員連盟」立ち上げ、業界発展へ尽力

東京都宅建政治連盟 会長　**久保田 辰彦** 氏

昨年は参議院議員選挙、統一地方選挙が行われました。自民党公認の丸川珠代議員、武見敬三議員、公明党公認の山口那津男議員を本部推薦とし、皆様ご承知のとおり、３人とも当選をしております。また、統一地方選挙は、我々宅建協会の仲間である会員が都議会議員、市議会議員に14名立候補し、その結果、10名が当選を果たすことができました。中央区長選挙では、山本泰人さんが初めて当選されました。改めて、お祝いを申し上げる次第です。

昨年は、長年の懸案でした東京単独による国会議員の「宅建議員連盟」を立ち上げていただきました。８月１日に設立総会を行い、10月には第１回の勉強会を開いております。この席には国会議員、国交省、業界の役員、政治連盟の役員40名ほど参加いたしました。我々業界と国会議員の皆さんと様々な問題に対して真摯に向き合って、業界発展のために取り組んでまいる所存です。今年７月には東京都知事選挙が行われます。皆さん方のご支援とご協力をお願い申し上げます。

浅野支部長を中心に会員の皆さんのますますのご活躍、ご商売のご発展、そしてご参会の皆様方のご多幸ご健勝をご祈念申し上げお祝いの言葉といたします。

抽選会

円内は任天堂Switchをゲットした三俣功一氏(サンユービルコンサルタンツ㈱)

中締め　小川副支部長

締めの挨拶は、チョンマゲのある豊島顧問の十八番ですが、昨年９月末に逝去され、私が受け継ぎ豊島顧問流で締めさせていただきます。

皆さんお元気ですか？　声が小さいですね。皆さんお元気ですか～ありがとうございます。今年は干支の最初の子年、子年の方、壇上にお上がりください。

三本締めでお手を拝借「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。

「東京都住宅土地問題研究会」を立ち上げ

衆議院議員　**山田 美樹** 氏

宅建協会 千代田中央支部の皆々様には、本当にお世話になり、ありがとうございます。

特に、昨年10月には「東京都住宅土地問題研究会」を立ち上げていただいて、じっくり勉強させていただける機会を頂きました。当時、10月というのは特に大きな災害の後だったものですから、この都心においても災害対策について、どういったことをしていけばいいのかということが次々に問題意識として出てまいりました。

今年も、皆々様からしっかりとご指導いただいて、頑張ってまいりたいと思います。今年もどうぞよろしくお願いいたします。ありがとうございます。

東京五輪後も専門家の皆様の力が必要！

衆議院議員　**辻 清人** 氏

いま日本で大きな課題となっている所有者不明土地、空き家対策等々においても、皆様の協力なくしては解決できません。「不動産業ビジョン2030」を作成していますが、高齢化する社会の中で不動産を「たたむ」とはどういうことかを含めて勉強させていただいていますが、いつの時代も、令和の時代においても、人が住む限り土地は必要です。

これからの経済、文化、様々な面において、オリンピック・パラリンピックが成功した後も専門家の皆様の力が必要です。地域そして国家をつなぐのが、皆様の業界でございます。支部をはじめ東京都・全国の宅建の皆様の商売繁盛、ご健勝を祈念してご挨拶に代えさせていただきます。

区政の場からしっかりバックアップを

千代田区長　**石川 雅己** 氏

皆さん方には、私たちの生活で住まいが基本だという思いで、様々なことを区政の場からもお願いしておりますが、都心部にお住まいになられた方々から感謝のお言葉を頂いております。また、セーフティネット住宅や民泊問題でも皆様の様々なお力添えで円滑に導入ができましたことを、改めまして感謝を申し上げます。

今年も宅建業界の皆さんが大変すばらしい１年になることを、区政の場からもしっかりとバックアップをさせていただくことを申し上げまして、ご挨拶とさせていただきます。本日はおめでとうございました。

神田川、日本橋川の水質浄化に取り組む

都議会議員　**樋口 高顕** 氏

私は地元が千代田ですが、千代田区、中央区に関わる大きな話の１つが、神田川、日本橋川の再生です。昨年都議会で小池都知事に質問し、都知事が昨年末明言されたのは、玉川上水を外濠に復活させると。外濠がきれいになると、次は神田川、日本橋川です。この川の水質浄化、そして川から再生する水辺に顔を向けたまちづくりについて、しっかりと取り組んでまいりたい。

もう１点、昨年12月の都議会で私どもが要望して、地域ごとの実情に即した形での駐車場の設置基準の緩和について、「東京都駐車場条例（駐車場附置義務）」改正の検討が進められることになりました。賑わいが溢れる、こぼれるようなまちづくりに向けてもしっかりと取り組んでまいります。

新年のご挨拶

公益社団法人
東京都宅地建物取引業協会 会長
瀬川 信義

新年あけましておめでとうございます。

千代田中央支部の皆様には清々しい新春をお迎えのことと心からお慶び申し上げます。日頃から本会事業に格別のご理解ご協力を頂き、心より御礼申し上げます。

さて、昨年は平成から令和へと元号が改まり、新天皇の即位行事などでお祝いムードが続いた一方、相次ぐ台風被害で災害の多い一年でもありました。秋には消費税が税率10%に引き上げられ、今後の景気への影響も心配されるところであります。

そして、今年はいよいよ東京でオリンピック・パラリンピックが開催されます。世界中から多くの外国人が訪れ、その経済効果が力強い景気回復への大きなチャンスとなることが期待されます。前回の東京オリンピックが多くの国民に夢と希望を与えたように、今回もまた日本全体が盛り上がり、明るい未来につながってくれることを願っております。本会もまた、気持ちを新たに一層の飛躍を目指してまいりたいと思います。

不動産業界に目を向けますと、これからの令和の時代もまた、急速に変わりゆく国内外の情勢に合わせた社会の新たなニーズに的確に対応していくことがこれまで同様、極めて重要であると考えます。国土交通省は、昨年4月に令和時代の不動産業界のあり方の提言として「不動産業ビジョン2030」を四半世紀ぶりに策定しました。少子高齢化による人口減少の進展、空き家問題や既存住宅ストックの老朽化など、今後の社会経済情勢の変化に対して官民が共通して認識すべき目標が提言され、今後はこの提言内容の実現に向けた流れが加速していくものと考えられます。

また、インターネットの普及により消費者が物件情報を手軽に入手できるようになった今、我々宅建業者も危機感を持ち、より専門的な知識をもって調査や契約業務を行うことで存在感を高めていく必要があります。今後さらにAIによって代替される業務が増えていくであろうことが予想され、我々は新しい情報技術をうまく使いこなしつつ消費者に寄り添う、きめ細やかなサービスが益々求められるようになるでしょう。本会ではこの変化の時代の行き先をしっかりと見据えて、会員の皆様を支援してまいります。

昨年は、会員の皆様のお陰をもちまして、着実に会務を執行してまいりましたが、今年も公益社団法人として業務を進展させること、東京都をはじめ行政の各種審議会等への役員派遣による行政への協力などの責任を果たすこと、そして、会員への支援の充実を図ること等、これらを念頭に置き、本会の発展のために邁進してまいります。

今年の４月からは、いよいよ改正民法が施行されます。本会では、民法改正をテーマにした研修会を度々実施するなど、会員の皆様が施行に向け万全の態勢で臨めるよう努めてまいりました。施行後も実務における円滑な対応が図れるよう情報提供を行ってまいります。

さらに公共事業につきましては、昨年11月からウェブ研修を導入いたしました。1人でも多くの会員の皆様に受講していただき、業務に役立てていただけるよう、今後も内容の充実に向け、検討を重ねてまいりたいと思います。

このように本年も公益社団法人として求められる責務を果たし、皆様と共に会の充実を図ってまいりたいと思いますので、皆様の一層のご理解ご協力をお願い申し上げます。

新しい年が皆様にとって、また業界にとってさらなる発展を遂げる一年となることを願い、新年のご挨拶とさせていただきます。

2019年度 研修旅行会（R元.11.8㈮・9日㈯）　箱根湯本・ホテル河鹿荘

［研修テーマ］

知らなきゃ困る「相続法改正」の実務知識！

司会／
村上直樹社会貢献委員長

講師　武市法律事務所代表　弁護士　**武市 吉生** 氏

平成30年７月６日、相続に関する民法等の規定を改正する法律が成立し（同年７月13日公布）、約40年ぶりの相続法の大きな見直しです。

今回の改正は社会経済情勢の変化に対応するものであり、残された配偶者の生活に配慮する等の観点から配偶者の居住の権利を保護するための方策、そして、相続をめぐる紛争防止等の観点から自筆証書遺言の方式を緩和するなど、多岐にわたっています。

実務への影響大きい「配偶者居住権」と「遺留分制度」

改正の骨子は配偶者居住権の保護、遺産分割等の見直し、遺言制度の見直し、など大きく分けて6項目あるが、本欄では宅建取引の実務への影響が大きい「配偶者の居住権を保護するための方策」と「遺留分制度に関する見直し」の２点について記述します。

1. 配偶者の居住権保護

配偶者居住権については「配偶者短期居住権」と「配偶者居住権」の２つが新設された（施行/令和２年４月１日）。

配偶者短期居住権について―ポイント/配偶者は、相続開始時に被相続人の建物（居住建物）に住んでいた場合には、以下の期間、居住建物を無償で使用する権利（配偶者短期居住権）を取得する。

① 配偶者が居住建物の遺産分割に関与するときは、居住建物の帰属が確定する日までの間（ただし、最低6か月間は保障）。

② 居住建物が第三者に遺贈された場合や、配偶者が相続放棄をした場合には居住建物の所有者から消滅請求を受けてから6か月。

配偶者居住権について―ポイント/配偶者の居住権を長期的に保護するための方策で、配偶者が相続開始時に居住していた被相続人所有の建物を終身又は一定期間、配偶者に建物の使用を認めることを内容とする法定の権利（配偶者居住権）を新設する。

遺産分割における選択肢の１つとして、被相続人の遺言等によって、配偶者が配偶者居住権を取得できるようになった。

例えば相続人が妻及び子、遺産が自宅（2,000万円）及び預貯金（3,000万円）だった場合、妻と子の相続分＝１：１（妻2,500万円　子2,500万円）。仮に遺産が不動産2,000万円と現金が3,000万円だと、通常は、妻が今まで住んでいた家に住み続けるという遺産分割をするので、妻は不動産2,000万円と現金500万円、子は預貯金2,500万円を相続するといった例が多かった。妻は自宅に住むことができるが現金は500万円ですから、今後の生活が不安です。

講師／武市吉生氏

具体的にどう変わるか―制度導入のメリット/配偶者は自宅居住を継続しながらその他の財産も取得できるようになった。前述の不動産2,000万円のうち、妻は「配偶者居住権」を設定して、その評価額を1,000万円とすると、この配偶者居住権は所有権ではないので、不動産評価額2,000万円のうち、配偶者居住権1,000万円を除いた1,000万円が、配偶者居住権という負担付所有権の評価額になります。

不動産評価額が2,000万円で、この所有権を子が取得しても、配偶者居住権という権利付き（負担付所有権）なので評価額が下がり、妻は不動産の所有権はないが、亡くなるまで住み続けることができる配偶者居住権を取得し、その評価額が1,000万円になるので、その分預貯金を相続することができる

ようになった。妻は配偶者居住権1,000万円と預貯金1,500万円、合計2,500万円、子は配偶者居住権という負担付所有権1,000万円と預貯金1,500万円、合計2,500万円を相続することができる。

この制度は、残された妻が安心して住めるようにするために導入された制度と言われています。

2. 遺留分制度の見直し

ポイント/①遺留分減殺請求権から生ずる権利を金銭債権化する、②金銭を直ちには準備出来ない受遺者又は受贈者の利益を図るため、受遺者等の請求により、裁判所が、金銭債務の全部又は一部の支払いにつき、相当の期限を許与することができるようにする（施行/令和元年７月１日）。

例えば不動産があり、相続人は子供AとB。遺言ではその不動産をすべてAに相続させるとあった場合、Bが遺留分減殺請求をすると、今までは不動産はAが持分４分の３、Bが持分４分の１の共有でしたので、遺産分割で揉めると調停、更に審判を裁判所に仰ぐと、長いと８年位かかり本当に大変でした。

今回の法改正で、例えばAに不動産をすべて相続させるという場合、Bが遺留分減殺請求しても、不動産所有権はAのもので、今までの遺留分相当額の4分の1の評価額をBに払いなさいとなり、Aはその不動産を売却して、代金の4分の1をBに払えばいいとなった。今までの共有状態のまま紛争に突入するよりは、売却することによって紛争を早期解決できるようになったと思っています。（以下省略）

懇親会

浅野達哉支部長 挨拶

過日の台風の大雨でここ箱根も大変な被害があり、お見舞い申し上げます。

来年・令和２年は東京五輪・パラリンピックの年です。不動産市況は上がるとか下がるとか言われていますが、１月20日支部の新年会は一年のスタート、皆様と一緒に過ごしたいと思います。そして千代田中央支部へ入会して良かった、と思っていただける支部をめざします。

瀬川信義・都宅協会長 挨拶（協同組合理事長）

浅野支部長には本部の財務委員長として非常に厳しくやっていただき、皆様のご協力のおかげで本部事業は堅調に進んでおります。ただ懸案事項が１点、32支部最大の千代田中央支部は会員約1,900名、最小支部は百数十名です。そこで会員が少ない支部は合併の方向で考え、来期の大きな目標になるかと思います。

協同組合については、小林大介副支部長には浅野支部長と同様に財務委員長、そして小川賢一副支部長には副専務として、当支部には重い役職を担っていただいており感謝申し上げます。引き続き皆様方のご協力をお願いします。

正副幹事長（左側3名）と社会貢献委員

アトラクション／芸者手踊り

乾杯／
玉井大八郎顧問

会長賞（ロボット掃除機ルンバ）をゲットした田中賢央氏（㈱ケンオウ企画）

同・横瀬浩之氏
（松井地所㈱）

１等（ダイソン／ハンディクリーナー）をゲットした吉野慶太氏（㈲サントラスト）

同・南雲保秀氏
（南雲不動産㈱）

中締め／
齊藤美福相談役

2019年度第1回防災関連視察（R元.10.4）

水害対策・高潮防御施設の水門など見学

千代田中央支部は令和元年10月４日、第１回防災関連視察を実施、日本各地を襲う災害への対策や備えなど、特に水害対策の施設を中心に都内を巡るツアーに47名が参加、訪日外国人観光客の受入事情の視察も行われた。

朝からの雨も出発の午前10時にはあがり、丸の内鍛冶橋をバス２台に分乗し出発。まず、元赤坂の迎賓館赤坂離宮、大勢の訪日外国人見学者が並ぶセキュリティーチェックの現場を視察した。その後世界の国賓を迎え外交の舞台となる迎賓館本館内と庭園を見学。豪華な宮殿建築を眺め、贅沢なひとときを体験した。

次に、かつて新橋の名料亭と称され創業92年の歴史あるレストラン「花蝶」に到着。料亭時代の趣を残す個室で昼食を味わった。

午後、日本橋船着場から防災関連施設視察のメインとなる「日本橋クルーズ」では、日本橋から東京港までのあいだ、東京沿岸部の高潮防御施設の各水門を視察した。ツアー最後は有楽町の「コニカミノルタプラネタリア TOKYO」でプラネタリウムを観賞後解散。

普段触れることのない東京の場所を訪れ充実した防災視察を終えた。

バス２台に分乗して、迎賓館本館前に集合

2019年度第2回防災関連視察（R元.11.28）

巨大な「地下神殿」で安全対策学ぶ

第２回防災関連視察は11月28日に実施された。10月の台風19号では関東の河川の氾濫を防ぎ話題となった「首都圏外郭放水路」を視察するツアーに46名が参加、レトロな街並みが残る川越の散策も行われた。

丸の内鍛冶橋をバス２台に分乗し出発。最初の視察場所、埼玉県春日部市の「首都圏外郭放水路」に到着。洪水や川について学べる施設「龍Q館」で首都圏外郭放水路の仕組みを、３面マルチ画像映像でバーチャル体験したのち、柱と空間の巨大さから「地下神殿」と言われる首都圏外郭放水路の象徴的な施設「調圧水槽」、地底50mに巨大な円柱が並ぶ世界最大級の地下放水路内部を見学した。ガイドさんの説明に豪雨や洪水に対する首都圏の安全対策の重要性について改めて実感した。

午後は大宮市「武蔵一宮氷川神社」へ。厳かな雰囲気の境内で参拝の後、小江戸、蔵づくりの街・川越に到着。蔵造りの重厚な町並みを散策した。第1回に続き普段目にすることができない貴重な施設を体験した。

地下神殿、放水路等について説明を聞く

地底50m、世界最大級の地下放水路内部

私のまち memory of my town

第16回 丸の内界隈（千代田区丸の内１～３丁目）

超高層ビル街も観光地化へ
固定観念を変え、都市空間の新たな創造

松井 英光氏
（松井地所㈱）

松井地所㈱は平成22年、千代田区丸の内に設立しました。東京駅と皇居の間に位置する丸の内は、120haの広さを誇り事業者総数は4,000社超、23万人のオフィスワーカーが集まる、日本経済を先導するビジネスコミュニティーとも言われています。現在も大型オフィスビルの建て替えなど著しく変化しています。その街づくりの歴史を繙（ひもと）いていこうと思います。

1914年（大正3年）竣工の東京駅丸の内駅舎。2012年に復元工事完了、開業当時の姿によみがえった。

かつてはロンドン、ニューヨークと呼ばれていた…

遡ること約400年江戸幕府の時代、この地域は日本の政治・経済・文化の中心となる江戸城をはじめ大名屋敷がありました。明治維新を境に江戸城は皇居となり、大名屋敷の町並みは陸軍練兵場へと姿を変えます。その後、明治政府は丸の内の市街化を決定、民間業者への払い下げが打診され、政府の意向を汲んだ三菱が土地を一括して取得しました。

丸の内の第一次開発は1894年、初のオフィスビルとなる三菱一号館（現・三菱一号館美術館）から始まり、次々と建設される赤レンガ造りで統一された街並みは「一丁倫敦（ロンドン）」と呼ばれました。また、1914年には東京駅が開業すると、開発地域は駅に向かって拡大し、代表的な丸ビルをはじめアメリカ式の大型ビルが立ち並ぶようになり、その通り一帯は「一丁紐育（ニューヨーク）」と呼ばれるようになりました。

その中でも代表的なビルといえば建築家・岡田信一郎氏設計の明治生命館（現・明治安田生命ビル）。明治以降の日本の西洋建築で、外観、内部に「石」を用いたものでは抜群の傑作とされています。巨大なコリント式柱が並ぶ古典主義様式の外観は、西洋の同時代の建築にもひけをとらず、1997年５月に昭和期の建造物としては初めて国の重要文化財に指定されました。終戦1945年～56年の間アメリカ極東空軍司令部として接収され、1952年まで２階の会議室が連合国軍最高司令部の諮問機関である対日理事会の会場として使用され、マッカーサー総司令官が何回も出席しています。

そのような代表的なビルが立ち並ぶ中、高度経済成長期が終わると大規模ビルの連続建替えが始まります。その建築方法も一風変わっていました。昭和戦前のビルは最高でもほぼ８階、31m高までと決まっています。しかし近年は都市計画特区に指定され、皇居を控える丸の内でも超高層建築が建てられるようになりました。歴史的建築を保存することで、本来建てることができる空中容積分を隣接するエリアなどに移転することが可能となり、建物の耐震補強なども捻出できるようになりました。

空中権手法で歴史的建造物保存

そうして歴史的建物の保存と超高層化が進んでいきました。明治生命館もその一つ、隣接して丸の内マイプラザ（32階）のオフィスビルを建設したことで、保存が可能になりました。この空中権手法で、他にも東京駅赤レンガ駅舎、東京中央郵便局、日本工業倶楽部会館などが保存されています。

明治生命館（丸の内2-1-1）、1934年（昭和9年）3月竣工、戦後GHQ（連合国総司令部）に接収されるなど、昭和の記憶がここに。

そして丸の内の進化の形は、都市空間の創造へと変化しています。当社が面している丸の内仲通りは、「建物から建物までを一つの空間」として空間のデザインを手掛けました。皇居の濠や周辺景観と呼応する緑豊かな美しい環境を創出し、更に植栽・サイン・照明等の充実を背景に、ソフト面ではエリアマネジメント組織が「ストリートを舞台」とする様々なイベント活動を10年以上継続しています。その実績が評価され2014年度グッドデザイン賞を受賞しました。

固定観念を変える地域づくりをはじめ、丸の内という街は日々変化を続けています。観光としても非常に楽しめますので、機会があれば是非ご覧になってはいかがでしょうか。

※表４（裏表紙）に関係写真・地図を掲載しました。

令和元年度 第1回 実務研修会（R元.8.9）

［研修テーマ］

民法改正と売買・賃貸（売買書式案の解説付）

講師 深沢綜合法律事務所 弁護士 **大桐（おおぎり） 代真子（よしこ） 氏**

平成８年３月 慶應義塾大学法学部法律学科卒業、平成12年10月 司法試験合格、司法修習、平成14年10月 弁護士登録、深沢綜合法律事務所勤務。

平成22年～公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会法定講習講師、平成29年５月～日弁連司法制度調査会委員、平成29年８月～日弁連所有者不明土地問題に関するワーキンググループ委員、平成30年10月～ 国交省所有者不明土地法ガイドライン検討会日弁連推薦委員、平成30年１月～ 東京簡易裁判所司法委員。

〈主な著書〉
「宅地建物取引業の解説」（新日本法規）、「宅地建物取引実務マニュアル」（新日本法規）、「早わかり民法改正」（大成出版社）、「改正債権法の逐条解説」（新日本法規）、「要綱から読み解く債権法改正」（新日本法規）、「マンションの法律実務」（新日本法規）、「わかりやすい農地をめぐる法律相談」（新日本法規）、「別れたあとで後悔しない離婚と手続き」（主婦と生活社）

［売買編］

当事者の合意重視 ―令和2年4月1日施行

120年ぶりの民法改正ですが、一言でいえば、「日本の取引上の社会通念重視」から「英米法的な当事者の合意重視」に転換する大改正です。令和２年４月１日施行され、施行後に締結する契約は、すべて新法に即した契約となります。

当事者の合意を重視するということは、民法の種々の制度も変わります。損害賠償の範囲も履行利益となり、一般の債務不履行と同じ感覚で考えられ、「415条の規定により損害賠償を妨げない」とある（412条の２第２項）。

損害賠償の請求は帰責性を必要としますが、無効の履行ができないような契約をしたとき、何をもって「責任あり」とするのか、例えば建物が火災で焼失していた場合、それを知らずに売買した売主に、火災で焼失したかどうか事前に確認して売るべきなのに、確認しなかったところに責任ありとするのかどうか、今後の課題になります。

「危険負担」についても改正されました。前述と異なるのは、契約締結時にはまだ建物があり、売買契約後に、不可抗力で建物が引き渡せなくなった場合、代金の支払い義務があるのか、ないのかという問題を「危険負担」と言いますが、改正後は合意を重視し、債務が当然消滅するものではなく、履行拒絶が可能になります。代金の支払い義務は消滅しないが、代金を払ってくれと言われた場合は、買主は拒絶できるが、その契約の継続を望まない当事者は契約解除できる。履行拒絶か、解除かという選択肢が設けられ、それが売買書式案にも反映されています。

「解除制度」についても、新民法は考え方を変えています。今までは責めに帰することができる事由で帰責性を求めていたわけですが、その不履行が軽微か、軽微でないかという新しい基準（改正法541条「債務の不履行が軽微であるときはこの限りでない」）が出来ました。軽微のときには出来ないが、軽微とは言えない場合には解除ができる。軽微か、軽微でないかの基準は、この契約及び取引上の社会通念に照らして軽微かどうかです。

例えば不動産でなくても、機械を売買して、すごく小さな部品でもその機械が動くかどうかの重要なものであれば、それは軽微ではないわけです。不動産も同じで、不動産取引で小さな所が壊れていて、それがないと買った意味がない場合であれば、それは軽微ではない、解除できる、と繋がっていくわけです。それぞれの契約で考えていくのが新民法の考え方、まさに合意重視です。

新民法では催告によらない解除が設けられました（542条）。代金が用意できず、登記の準備をしても売買を履行する気がないと明確に意思表示してきた場合、明文を設け、催告も要らないで解除ができる。それ以外の場合でも、無催告解除の要件として、１号（履行不能）から５号（履行の見込みがない）まで記載されています。

「瑕疵担保責任」は、新民法では「契約不適合責任」に、名称が変わります。法的な責任の性質も変わり、当事者同士で決めたことを守らなかったら、契約上の責任が生じる。こういうものを引き渡すと約束した以上は、途中で壊れても、修復して、約束したとおりのものを引き渡さなければいけない、というのが基本的な考え方になります。契約上の責任なので、損害賠償の範囲が今までより、履行利益という高い損害額になってきますので、売主には嫌な改正といえそうです。

解除か、損害賠償請求か、今は選択肢が２つですが、新民法では更に修補請求、代金減額請求と、4種類に増えます。損害賠償請求だけが売主の責任が要件ですが、それ以外の3つは、売主が悪くなくても買主が自由に選べることになります。

【検討事例】大量の廃棄物が埋まっている土地を売買した事案は瑕疵担保責

任あり、というのが一般的な今の考え方です。

新法では、まず契約書に何と書いてあるか。「大量の廃棄物が埋まっていない土地を売買」と書いてあるのか、書いてなくてもそのように解釈されるので、契約不適合を生ずるのは新民法においても変わらない。法定責任は問われます。

損害賠償請求をしたい場合、まず売主の帰責性が必要で、今の民法と違う所です。

売主が大量に埋まっていることを知らなければ、帰責性なし、損害賠償請求ができないと思いがちですが、法務省の「図解資料」にも、損害賠償の免責の可否については、債務不履行の一般原則によっても、不可抗力の場合などに限られるという見方もあり、売主の債務不履行・免責される場面は極めて限定されます。山野目教授の文献も同様で、売主が土地の中に大量の廃棄物が埋まっていることを知らなかったとしても、それを以て当然に責任を免れるわけではない、とある。要するに、売主の責任ありとされる可能性が高い。

となると立証責任は売主にあるので、

履行利益の範囲という莫大な責任を負わされる可能性が出てくるというのが、新民法での損害賠償です。契約不適合責任を負うとしての損害賠償責任の考え方になります。損害賠償請求以外に修補請求や代金減額を選択してもいいし、解除してもいい。

代金減額について少し踏み込むと、代金減額は契約不適合な状態であったとしても、それを履行として受け入れ、代金だけを減額してくださいという請求です。代金減額請求をいったんしてしまうと、やっぱり解除したいとか損害賠償請求したいと、買主は言えなくなります。買主の立場で使いにくい制度とも言われています。

権利行使期間の改正があります。権利行使できる時から10年で時効、契約不適合責任に限らず一般の債権の消滅時効も10年です。

第1回実務研修会(8.9)に243名が受講した

売買特有の権利行使期間としては、買主が不適合の事実を知った時から１年以内に当該事実を売主に通知するのがあります。現行法で知って１年以内に権利行使というのを、「通知」に改めました。

何を通知するのか。不適合の事実だけを通知すればいい。例えば和室の天井から雨漏りしているとか、そういうことだけを「１年以内に通知」すればいい。その後、知ってから５年で消滅時効がかかるので、５年以内に見積書を取って損害賠償請求を考え、その上で、訴訟など法的な手続きを取ることができるので、買主に有利な改正といえます。

商法消滅時効は削除になり、権利行使は、引渡しの時から10年で時効がかかります。誤解してはいけないのは、買主は通知して、更に権利行使をしないと時効になり、早いほうで権利が消えます。

宅建業法40条への影響（宅建業者が売主の場合）

宅建業法(新40条)への影響について、宅建業者が売主の売買で民法(566条・期間）の引用により、実質的に宅建業法40条も変わったことになります。

民法566条が「買主が不適合を知った時から１年以内にその旨を売主に通知」というように、権利行使ではなく、通知に変わりました。その通知期間を「引渡しの日から２年以上」という特約をしなさい、というのが新宅建業法40条の解釈になります。すなわち「引渡しから２年以上」の特約を除き、同条に規定するものより買主に不利な特約は、無効となります(同条２項)。

更に、通知した場合、権利行使期間はどうなるのか。知ってから５年以内に権利行使すればいい。一般の場合と同じで、５年以内に権利行使しないと消滅時効により、買主の権利が消えます。権利行使の方法は、裁判外でもいいが、裁判外行使の場合には時効完成猶予の措置を講じなければ5年の時効がかかるので、調停を起こすか、あるいは裁判を起こすことが一番確実な方法になります。

「手付」に関する改正について、現行法では手付の放棄は「売主はその倍額を償還して」でしたが、償還ではなく「現実に提供して」に改正されました。

償還ですと、相手が受け取らなければいけないと解釈される恐れがあり、わかりにくい。新民法では、相手が受け取らなくても、現実に提供さえすれば手付の解除ができます。

「錯誤」は、「動機の錯誤」が明記されました。例えば富士山が見えるからここを買った場合に、その富士山が見えることが法律行為の基礎と表示されている場合は、錯誤を主張することができるようになりました。

もう１つ、「無効」から、新民法では「取消し」に変わりました。錯誤を主張したい人は取消しの意思表示が必要になり、内容証明などで「何月何日の契約を取り消します」と意思表示をしないといけない。かつ、主張期間に留意する。騙されていたとか、錯誤に陥っていた場合には、それを知ってから5年以内に取消しの意思表示をしないと、取消しができなくなります。

※本欄では「売買編」のポイント、「売買書式案」等は省略しました。

AED講習会開催（R元.7.30・8.6）

命を救う応急手当を学ぶ

社会貢献委員会による「命を救う応急手当　AED講習会」が令和元年７月30日、神田消防署で開催された。

猛暑の中での開催で、浅野達哉支部長が「予想を超えた事件や事故が相次ぎ、万一に備えて救命の体験・勉強をしていただきたい」と挨拶、（公財）東京防災救急協会が応急手当教育指導員の救急救命士・水梨充博氏、同・中野正明氏が熱中症対策に配慮しながら講習テキストに沿って講習が始められた。なお、８月６日㈫にも同様のAED講習会を開催。計38名が参加し、全員が「救命技能認定証」を取得した。

主なポイント

心肺蘇生とAED

1　周囲の安全確認

傷病者に近づき、自らと傷病者の二次的危険を取り除く（安全な場所へ移動も）。

2　呼び掛けて反応の確認

両肩を軽くたたきながら呼び掛ける。→ 反応なし

3　大声で助けを求め、119番通報とAEDの搬送を依頼

人を指定して「あなたは119番通報してください」など、具体的に協力を求める。

4　呼吸の確認

普段どおりの呼吸の有無を10秒以内で（目視で胸膜部を見る）→呼吸なし

5　心肺蘇生を開始（胸骨圧迫と人工呼吸を行う）

胸骨圧迫を30回（１分間に100～120回）、胸から５cm位沈むように行い、次に人口呼吸２回行い、その組み合わせを続ける。

6　AED（自動体外式除細動器）による除細動

電源を入れると音声メッセージが流れ、その指示どおりに行動する。

※AEDによる除細動後、直ちに2分間の心肺蘇生を再開する（2分経過ごとに自動的に心電図の解析が始まり、「ショックが必要です」などの音声で指示が出る。）

AED研修会参加者（7.30）

人形（上半身）を相手に心肺蘇生（胸骨圧迫・人工呼吸）の実技訓練（8.6）
「誰か来て下さい！ 人が倒れています！」と大声で助けを求める

「あなたAEDを持って来て下さい」（8.6）
胸骨圧迫（心臓マッサージ）を30回、次に人工呼吸２回、その後AEDを

都民公開セミナー（R元.7.11）

「改正民法」と「WEB配信」について

2019年度本部主催の研修会「都民公開セミナー」が７月11日㈭有楽町駅前の読売会館よみうりホールで開催された **（写真）**。

開会に先立ち都宅協の瀬川信義会長が「改正民法の代表的なものは、売買において売主は無過失責任である瑕疵担保責任を負うが、（改正法では）契約責任である契約不適合責任に様変わりする。賃貸も保証人が個人の場合、極度額制度が導入されるなど不動産業界に多大な影響を及ぼす改正がなされた」と挨拶の後、研修会はスタートした。

テーマ1は「待ったなし、知らなきゃ危ない！　民法（債権法）改正が不動産取引に与える影響」について、深沢綜合法律事務所代表・弁護士 柴田龍太郎氏が講演した。

テーマ２は「本部主催研修会のWEB配信について」、（一社）大阪府宅建協会制作の動画を鑑賞した。

講師／
弁護士・柴田龍太郎氏

第2回千代田中央不動産交流会開催（R元.8.23）

五輪会場・豊洲市場など見学

千代田中央支部は令和元年８月23日、第２回千代田中央不動産交流会を開催、東京オリンピック・パラリンピックの開幕まで１年を切った都内会場周辺の見学に46名が参加した。

当日は小雨の降るなか、午後３時に丸の内鍛冶橋をバス２台に分乗し出発。一行は、五輪メイン会場となる新国立競技場の建設現場（新宿区・渋谷区）、大会後リフォームしてマンションとしても販売される選手村「HARUMI FLAG」（中央区晴海）、平成30年10月に開場した「豊洲市場」（江東区豊洲）の３カ所を視察し、競技会場の建設状況や、東京ベイエリアのインフラ整備状況を実際に現場で確認した。

五輪に向かい変わりゆく東京都心を進み、初めに訪れた新国立競技場の現場では完成間近のスタジアム外観を車窓から見学。「杜のスタジアム」をコンセプトとする国産木材を多用した特徴的な外周の庇デザインを眺めた。

その後通称「マッカーサー通り」（環状２号線）を通り都心から湾岸エリアへ移動。12月の完成に向け内装工事が進む選手村「HARUMI FLAG」を車窓から確認しながら「豊洲市場」へ向かった。市場は一般客専用駐車場がないため途中バスを降り、新交通ゆりかもめを利用「市場前駅」で下車し豊洲市場内を見学した。

一昨年、83年ぶりに築地より移転し、国内外で人気の観光スポットになっている「日本の台所」豊洲市場では水産卸売場棟などを見学。早朝にはマグロの競りが行われる卸売り場などをかけ足で見学した。

市場をあとに工事が進む周辺の五輪関連施設を車窓から眺めながら交流会会場「the Canteen」に到着。会場では参加者に千代田中央支部オリジナルＴシャツが配られた。浅野支部長は「東京で仕事をしていても観光バスで都内をまわることは無いかと思います。座学による実務研修だけでなく、こういった外に出て行う研修を、行っていきたいと思います。今後、迎賓館見学など様々なイベントを企画中です」と挨拶した。玉井大八郎顧問の乾杯の発声によりスタート、社会貢献委員会のメンバーらが様々な食材を焼き、バーベキューを各テーブルにサービスした。

マグロの実寸大模型をバックに

ゆりかもめで移動、市場前駅に到着

会食（バーベキュー）しながらの懇親

一行は潮風が感じられる湾岸エリアで都会の喧騒を忘れ、バーベキューを堪能し会員同士交流を深めた。

ハトマーク東京不動産 講習会（R元.9.17）

登録・検索システム等学ぶ

池田遼太朗氏

吉田貴司氏

眞々田愛与氏

都宅協「千代田中央支部」と協同組合「千代田中央支所」主催による「ハトマーク東京不動産 講習会」が9月17日㈫千代田区一ツ橋の日本教育会館で開催された。

早水幹事長の司会のもと、浅野支部長が「日頃のお仕事に役立てていただきたい」と挨拶、「ハトマークサイト 簡易マニュアル」をテキストにハトマークサイトの登録・検索システム、物件情報の登録方法、物件管理等についてアットホーム㈱業務推進グループの池田遼太朗氏がスクリーンを使いながら講演した。

また、インストール不要・簡単操作でWeb上で間取り図作成について日本スキルズ㈱ゼネラルマネージャーの吉田貴司氏と㈱ケイ・アイ・テックの眞々田愛与氏がそれぞれ説明した。

［研修テーマ］

民法改正と売買・賃貸 PART２（賃貸書式案の解説付）

講師 深沢綜合法律事務所 弁護士 **大桐（おおぎり） 代真子（よしこ）** 氏　※プロフィールは12頁参照

［賃貸編］

極度額制度を新設（個人保証の場合）

改正民法（債権法）が令和２年４月１日に施行され、賃貸に関して、保証制度が大きく変わります。個人保証人（保証会社は対象外）をお願いする場合に、「極度額」（予め定めた最高限度額）について、是非とも押さえておかなければいけません。

主たる債務者である賃借人の滞納などで債務が増えていくときに、連帯保証人はいくらまで責任を負うのかわからないまま、今までは連帯保証の書面に署名押印していましたが、例えば賃借人が火災等で大家さんに多額の損害を負わせた場合、連帯保証人にまで請求が行き、払えないと保証人自身が自己破産に追い込まれ、かわいそうだと社会問題になったことが背景にあり、極度額を定めることになりました。

不動産賃貸借契約において保証人が個人の場合、保証契約の締結時点で、書面上（又は電磁的記録）で極度額を記載する必要があり、極度額の定めがないと、保証契約自体がなかったことになります（無効）。個人根保証契約は、極度額を定めなければ効力を生じない（465条の２第２項）、無効だということの根拠規定です。

賃貸借における債務も、賃料債務とか損害賠償債務とか、いろんな金銭債務を含んでいる意味では根保証の1つ（同第１項）、当事者間で、「465条の2第２項を適用しない」という特約を設けても無効、強行規定です。

極度額の定め方について、例えば①極度額500万円とした場合は金額が明らかなので有効。②月額賃料の36か月分とした場合は、いつの賃料かわからない。保証人保護の観点から、契約時に極度額が明確でないといけないので、無効の可能性が大きい。③契約時の月額賃料10万円の24か月分とした場合は、ある程度明確ですが、賃料は一定ではなく消費税が変動すれば極度額も変わり確定的ではないので、無効の可能性があります。基本的には、令和2年４月１日以降に賃貸借契約を締結して、保証契約（個人保証）をする場合に適用になります。

一方、改正法施行前に締結された賃貸借が、施行後（令和2年4月1日以降）に更新の場合、旧法と新法のどちらが適用されるのか。判断ポイントは、「新法施行後に当事者の意思により更新した」と評価できるか否かです。

賃貸借契約について、４月１日以降に①合意更新する場合は、当事者の意思で新法での更新をしているから、賃貸借の規定について新法が適用になります。契約書に自動更新条項で予め合意しているケースも、法務省の『1問1答』には新法が適用されるとある。

②法定更新の場合は、賃貸人、賃借人どちらからも何も連絡がないし、契約書にも自動更新の特約がない場合は、借地借家法26条による法定更新の状態で賃貸借が続いていき、当事者の意思ではないので旧法の規定が適用になります。

保証契約はどうなるのか、賃貸借契約書の更新の書式に、賃借人と保証人に署名押印をもらうケースでは、施行後に保証人が新たに署名押印をすることによって新しい意思表示をしているので、新法が適用になり、極度額の定めが必要になります。

一方、保証人に何も連絡しないケースでは、そのまま旧法が適用されるというのが法務省の見解です。賃貸借契約に伴う連帯保証契約では、「合意更新、法定更新にかかわらず、賃貸借契約に関する賃借人の賃貸人に対する一切の債務を連帯して保証する」との契約を締結しているのが一般的ですので、保証契約は継続、旧法が適用されます（法務省の見解）。

いずれにしても更新時に、新しく極度額の定めがある書面に署名押印してもらい、最高限度額を定めることがより良いと思います。

賃借人の財産など保証人への情報提供義務

事業用の賃貸借契約締結時の「情報提供義務」という新しい規定が民法に盛り込まれました。情報提供義務には

種類が２つ、賃借人の保証人に対する契約締結時の情報提供義務（465条の10）と、賃借人の債務の履行状況に関する賃貸人の保証人に対する情報提供義務（458条の２）。

賃借人は、委託した個人保証人に対して財産収支状況とか他の債務があるかないか、ある場合はその金額や履行状況など、465条の10第１項の一号から三号について、情報提供をしなければいけない（居住用の適用はない）。事業用に限るのは、事業用債務が多額になりやすく個人保証人にとって負担が重いので、予め賃借人の経済状況を把握した上で判断を仰ぐということです。

新たな論点として、大家さんの調査義務があります。前述の情報提供（465条の10）を受けたかどうか、保証人に、「賃借人からバランスシートとかの情報提供を受けましたか」という調査が必要だと言われています。

何を調査すべきか、２つの説があり、どんな内容の情報提供を受けたかどうかまでは必要ないという説と、必要だという説とに分かれ、今後、判例等に委ねるところになりますが、少なくとも次のような表明保証する書面を取得しておくべきだと思います。

乙（賃借人）は連帯保証人丙に対して、民法465条の10の契約締結時の情報提供義務に基づいて提供（バランスシート、損益計算書等）を受けました、と書かれた書面に両方から署名押印をもらうべきだと思われます。

履行状況に関する情報提供義務については、保証人から「滞納ありますか」との問い合わせに、遅滞なく滞納状況等を報告することが法律上の大家さんの義務となりました。この義務は個人保証人だけではなく、保証会社にも適用があります。保証会社から問い合わせがあれば、大家さんは民法上情報提供しなければいけない。

元本確定事由（465条の４）について、例えば賃借人が死亡した。その後、賃貸借の賃借人である地位は相続の対象になり、亡くなった後に相続人が住み始め、相続人がタバコの不始末で火災、損害を生じたケースでは、元々の賃貸借の保証人にも責任を負わせるのが今までの考え方ですが、新しい民法下では、死亡後に生じた債務は、個人保証人には責任を問えなくなりました。個人保証人保護の観点からです。

第２回実務研修会（10.8）に256名が受講、会場は満席状態（円内は司会の三俣研修委員長）

賃借人の死亡以外の元本確定事由は、保証人が死亡、または破産したとき、金銭債務・債権の強制執行を受けた場合も、元本は確定します。

賃借人自体が破産した場合は、元本は確定せず、破産後も賃貸借が続いていく。破産を理由に解除はできない。保証人についても元本は確定しない扱いになります。

自殺した場合はどうなるか。自殺による建物損傷、原状回復の損害については、これらの請求権が自殺という賃借人の債務不履行行為と同時に発生していることから、保証人に対しても請求できるという考え方になるかと思います。

死亡した後に発生した債務は、保証人に請求ができなくなりますが、損害の発覚が２、３日後であっても、その損害は自殺行為自体で発生、請求権としては発生しているということになるので、保証人に対しても請求できるという見解が有力です。ただ、自殺→賃料不払い→解除→明渡し、といった実際の流れの中で、どこまでの損害を請求できるかについては今後紛争になる可能性があります。

主債務の加重による保証債務の加重の否定の条文（448条）が明文化されました。保証人の負担が、主たる債務より重くなっても、主たる債務の限度に減縮する（第1項）。契約締結後に、主たる債務者の債務が加重された場合、加重部分については保証人に責任はない（第２項）という規定です。

この規定は、賃料を増額された場合に問題になり得るので、「賃料を増額された場合、『増額された賃料についても責任を負う』」という特約を設けておくのが望ましいと思います。

連帯保証人に対する「請求」の相対効化（441条）について。消滅時効との絡みで、今までは請求については「絶対効」と言って、連帯保証人に対して請求すると、主たる債務者（賃借人）に対しても請求したことになり、時効の進行を止めることができました。家主にとって時効は止まったほうがいいのですが、そこが変わった。

連帯保証人にだけ請求して、主たる債務者（賃借人）から取れないからと裁判等をやらないで放置し、保証人ばかりを責め立てて請求していると、改正民法では、主たる債務者の請求権は時効が進行し消滅時効が来ます。

連帯保証人に対する請求権も附従性という性質を持っているので、附従性を理由に消滅します。裁判を起こすのならば、両方に対して起こすことです。

※いずれもポイントのみ。この後、賃貸借の新規定（修繕、賃料当然減額制度、敷金・原状回復義務等々）について説明された。

※第3回実務研修会（11.25）は次号（夏号）に掲載の予定です。

令和元年 無料不動産相談会（R元.10.16㈬）

千代田区役所で開催

（公社）都宅協「千代田中央支部」と東京都宅建協同組合「千代田中央支所」共催の令和元年 無料不動産相談会が10月16日㈬午前11時から午後４時まで、千代田区役所（九段南1-2-1）１階 区民ホールで開催された。平日の開催は昨年度（H31.1.23㈬）に次いで２回目。

オープン前の開会式で浅野達哉統括本部長（支部長）が「相談会は支部事業の中でも一番の柱となる事業です。いつものように真摯に丁寧な説明をしていただきたい」と挨拶。続いて実行委員長・早水達也 消費者保護推進委員長（幹事長）が注意事項の説明、専門相談員の紹介、矢口淳実行副委員長（消費者保護推進副委員長）が実施要領の説明後、相談業務を開始した。

相談件数の内訳は一般相談13件、法律関係５件、税務関係４件、不動産鑑定関係２件、建築関係0件、の合計24件、間違いさがしは44件だった。

（左から）浅野統括本部長、矢口実行副委員長、早水実行委員長

相談風景

ハトさん、ハトっちも応援（10.16）

中央ブロック・令和元年「無料不動産相談会」（R元.9.4㈬）

文京シビックセンターで開催
文京区と共催

（公社）都宅協・（公社）全宅保証東京本部主催による中央ブロック（統括・台東区支部）の令和元年「無料不動産相談会」が９月４日㈬文京シビックセンター（文京区春日1-16-21）地下２階の区民ひろばで開催された。同センターでの開催は平成28年（9/21）から今回で４回目。文京区との共催で実施され、国交省・東京都・警視庁が後援した。

当支部からは浅野達哉支部長、早水達也幹事長、児玉裕・消費者保護推進委員長、矢口淳・同副委員長、小川晴子・同委員らが出席した。

相談内容は一般が40件（契約５件、借地借家９件、物件19件、報酬０件、その他７件）、法律関係が6件、税務13件、建築３件、不動産鑑定0件、その他13件の合計75件だった。ちなみに同センターでの開催結果は平成28年度96件、29年度88件、30年度77件。

◀上を見てくださ～い

令和元年度宅建取引士資格試験事務に協力（R元.10.20）

試験本部員・試験監督員の役割こなす

令和元年度宅地建物取引士資格試験が元年10月20日㈰全国一斉に実施され、千代田中央支部と文京区支部が担当する試験会場の昭和第一高等学校（文京区本郷1-2-15、JR水道橋駅徒歩約５分）に各支部役員らが早朝から地階の試験本部室へ集合、試験実施へ向け準備を整え、それぞれ試験本部員・試験監督員としての役割をスムーズにこなした。

なお、当会場へ1,070名が申し込み、860名が受験した（受験率80.4%、東京都平均78.0%）。合格ラインは50問中35問(全国平均合格率17.0%、登録講習修了者22.9%)。

試験会場入口の昭和第一高校入口

バスケットボールで得た子供たちとの交流と健康

稲村 忍さん
稲村不動産㈱　代表取締役

日本橋茅場町。東京メトロ茅場町駅前に事務所を構える稲村不動産㈱は、今年で設立53年を迎えた。代表取締役の稲村忍さんは、先代から受け継いだ「地域に愛される会社」をモットーにテナントや利用者を応援している。ライフワークは子供たちにバスケットボールを教えること。身のこなしも軽く若々しい稲村さんに、やりがいや子供たちとの日々を聞いた。

●バスケットボールのコーチに

荒川区南千住生まれ、港区赤坂育ち。中学・高校時代はバスケットボール部で汗を流し、大学では中学校の部活動のコーチとして指導側にまわった。現在は、地元小学校のミニバスケットボールチームの指導を行っている。

大学時代は、毎日の放課後練習に加え、休日は試合と多忙な日々を送った。報酬はなかったが、中学生と汗を流しながら教えるのは楽しかった。今でも卒業生たちと飲むこともあるという。

小学生の指導を始めたのは22年前。当時、ご子息が通う小学校のPTA会長をしていた時に、校長先生から「何か子供たちのためにできることはないか」と相談を受け、「バスケットを教えることなら自分でもできる」とコーチ役を買って出た。ちなみにミニバスケットボールは、ゴールの高さがバスケットボールよりも45㎝ほど低く、ルールも若干異なる。

注意しなければならないのが、成長期にある子供たちの練習だ。体に負荷をかけ過ぎると故障の原因になるので、成長の度合いや練習量などに配慮している。

●子供たちとの約束

これまでに指導した子供たちは300人を超える。上は30代で、今でも町ですれ違うと挨拶してくれるのが嬉しい。忘れられない思い出もたくさんある。

優勝したら焼肉を食べに行くのが定例だったが、ある時、生徒から「優勝したら、タバコを止めてください」と言われた。結果は優勝。「子供との約束は、絶対に守らなくてはならない」と、きっぱりと禁煙した。

「タバコを止められたのは子供たちのおかげ。自分だけでやっていたら、きっと吸っていたはず。だから、子どもたちには今でも感謝しています」と目を細める。さらに、「子供に教えることで、こちらが元気をもらっている。健康でいられるのも子供たちのおかげだ」と、長年のコーチ人生を振り返った。

子供たちに教える一方、地元のチームでもプレーをしている。40～68歳のメンバー20人の「ジョーダンズ」は、アメリカ、シカゴ・ブルズの伝説のプレーヤー、マイケル・ジョーダンから命名した。チームでは背番号4番のキャプテン。地元の中学校体育館で練習し、年に2回行われる試合にも出場、もうすぐ65歳を迎えるが、健脚で動きも機敏だ。

支部主催の
シンガポール視察研修会で
（奥様の裕子さんと／H30.1.26）

●地域に愛される会社へ

事務所が入る自社ビルの3階と4階は、シェアオフィスになっている。4年前に貸事務所だったところを、多くの企業家が入居できるスペースに改装した。落ち着いた雰囲気のオフィスで、賃料は相場よりかなり安い。「若い起業家を応援するために、賃料はできるだけ低く設定しました。ここをステップにして大きくなって欲しい」。

入居者から、契約や法規に関することなどビジネスの相談を受けることも多いという。部屋はほぼ満室で、退去後もすぐに新しい入居者が決まる人気ぶりだ。貸主と入居者との関係にとどまらない付き合いも、人気の秘密だろう。

先代から教えられた「会社が上手くいっている時は、“お蔭様”、いっていない時は“自分の責任”」と、肝に銘じながら仕事を続けてきた。「会社は大きくなくていい、地域の方に愛されるように努めてきました」。モットーは受け継がれ、選ばれる会社に成長した。

将来の夢は「1年でも長く、プレーできるよう元気でいたい」と、やはりバスケットボールから離れることはできないようだ。

支部役員会報告

2019年度第２回支部役員会　令和元年７月19日㈮
2019年度第３回支部役員会　令和元年12月19日㈭

2019年度第２回支部役員会
令和元年７月19日㈮

報告事項

委員会関係（本部含む）

▼総務委員会：関口委員長

去る４月25日、第８回通常総会が開催されました。また、令和元年度版冊子『あなたの不動産　税金は』を各社１冊配布しました。

▼財務委員会：松本委員長

６月末までの協会会費の入金状況ですが、現在1,700社ほど納入いただいております。

▼組織委員会：松井委員長

○入退会状況

４月度新入会18名・退会７名
５月度新入会11名・退会13名
６月度新入会16名・退会５名
※６月末会員数は1,892名。

６月までのトータルは、入会者45名・退会者25名、20名の増加です。

本部は期首から３カ月間のトータルで入会者199名、退会者113名、プラス86名となり、６月末会員数は１万5,513名です。

他団体では期首から３カ月間のトータルで入会者176名、退会者110名、プラス66名で、当本部はプラス86名なので20名多い。昨年は他団体より68名少なく、今回の入会キャンペーンの効果が大きいと思われます。

▼情報委員会：山北委員長

千代田中央支部情報誌『sunQ』の準備号を５月に発行、現在第１号に向け委員会で検討しており、皆様の原稿をいただければと思っております。

また支部報『ちよだちゅうおう』夏号が７月末に発行予定です。

▼研修委員会：三俣委員長

平成30年度実務研修会を全て受講された113名の方に、修了証書を送りました。今年度の実務研修会は、第１回８月９日㈮、第２回10月８日㈫、第３回11月25日㈪に開催予定です。第１回、第２回は深沢綜合法律事務所の大桐代真子先生にお願いしております。第３回も同事務所の関由起子先生の予定です。前年度の講義は３回とも非常に盛況で、毎回240～250人ぐらい受講していただきました。テーマは民法改正でしたが、今年度もそのへんをピックアップしていただくことになります。

本部の研修会が７月11日によみうりホールで深沢綜合法律事務所の柴田龍太郎先生の講義が民法改正に絡むテーマでありました。大変盛況で、満員になった感じです。また、ＷＥＢ研修会も近々本部で実施されると思います。

▼社会貢献委員会：村上委員長

AED講習会を７月30日と８月６日に神田消防署で実施します。

例年どおり９月に「会員点検」を行い、そして「違反屋外不動産広告物実態調査」を今年復活させます。委員会ではここ数年正式には活動していませんが本部から定例化の指示がありました。皆様方にはいま一度ご確認を、違反があれば本部に報告し、それが東京都に行くことになっております。

本部は「防災」に関して力を入れております。南海トラフ地震が起きれば隅田川の水位が２ｍ上がると言われています。そこで隅田川の水門の視察を企画しております。11月８日・９日に箱根湯本のホテル河鹿荘で研修会を行います。

▼消費者保護推進委員会：早水委員長

６月22日㈯ 数寄屋橋公園で無料不動産相談会を開催、当日は天候不順で、午前中は非常に気をもんだのですが、午後は役員ら、お手伝いの方々のおかげで相談件数24件、間違いさがし36件という望外の記録でした。

また、中央ブロック無料相談会が９月４日㈬文京シビックセンター地下２階の区民ひろばで行われます。

☆

浅野支部長が座長に就き質疑応答が行われ、ホームページの充実、事務局体制等の質問・意見が交わされた。

本部・保証協会・協同組合・その他

▼本部関係：浅野支部長

おめでたい話から、玉井大八郎前支部長が長年の不動産業界に寄与された功績により国土交通大臣表彰を受賞されました。誠におめでとうございます。

江戸川区の支部事務局が移転、また第42回ゴルフ大会が10月２日、グリッサンドゴルフクラブで行われます。

協議事項

①不動産業務手帳配布について

――提案説明：早水幹事長

従来から復活の希望があり、再配布へ向けて相談・検討した結果、購入費用は協同組合事業費を充てることで問題ない旨の回答をいただき、「2020年版不動産手帳」を会員へ無料配布したい。費用は概ね150万円前後の見込みです（販売単価は未定）。

☆

浅野支部長が議長に就き、議案「①不動産手帳配布について」賛成の挙手を求めたところ、全員が挙手、提案どおり可決・決定された。

②視察研修会実施について

――提案説明：三俣研修委員長

福島被災地復興視察研修会として、福島へ行く視察研修を企画しております。2011年３月11日の東日本大震災発生から８年が経過しております。まだ多くの被災者、避難者が戻れない福島のまちの現状、除染廃棄物、津波による大きな被害を受けたまちの復興の様子を見て、体感していただく視察研修会を企画しております。語り部の話や現地宅建協会とのコンタクト、交流も考えております。

計画の概要について、１泊２日（２月７日㈮～８日㈯、または14日㈮～15日㈯）を予定。人数は70名、参加費用は１人１万5,000円位で、視察先などは検討中。ＪＴＢと東武トップツアーズの２社の企画、見積もりを比較検討中です。

☆

質疑応答の後、議案「② 視察研修会

実施について」、議長が具体的な視察先・スケジュール等は「研修委員会一任」ということで賛成の挙手を求めたところ、挙手多数で提案どおり可決・決定された。

2019年度第３回支部役員会
令和元年12月19日㈭

報告事項

協同組合関係：小川副専務

最初に協同組合の報告会を行います。協会が１万5,740社に対して、組合の会員数は１万4,309社で、加入率は91.2%。

報告事項は５点です。まず1点目、協会と組合のＨＰを統一します。東京宅建ＨＰのユーザー名とパスワードが必要で、わからない場合は宅建協同組合へ問い合わせを。「ＷＥＢ研修」も、パスワードとユーザー名が必要です。

２点目、組合の不動産実務セミナーについて、11月に民法改正に備えて、深沢綜合法律事務所の柴田先生の講演を行い、よみうりホールでは定員1,000名に対して930名、また渋谷のさくらホールでは定員700名のところ、760名が参加されました。来年はＷＥＢ研修等を含めて開催の予定です。

３番目、ＨＰの「特約・容認事項文例集」について、全宅連から文例集を使いたい旨の要望があり、使用料などを含め理事会の承認を得る方向です。

４番目、賃貸住宅フェアを毎年行っており、今年度は４月30日・31日に開催、協会と組合とでブースを設けて、来所者数は１万6,133名でした。

５番目、業務受託手数料について、当支部では50万円弱を頂いております。なお、組合では皆さんの営業支援になる事業を展開しております。私・小川は組合の副専務、小林副支部長は財務委員長として出向しており、小林さんか私に組合への事業支援等についてご意見を頂戴したいと思います。

委員会関係（本部含む）

▼総務委員会：関口委員長

10月２日の本部ゴルフ大会に支部から７名参加、団体戦第４位でした。１月20日の新春の集いは、2,000円アップの１名1万7,000円にさせていただきました。支部事務局の人事採用手続きを進めています。本部の賀詞交歓会は１月17日京王プラザホテルで、前年より縮小する方向です。

▼財務委員会：松本委員長

11月12日㈫支部事務局で堀川監査役・宮田監査役・小林監査役３名による2019年度中間監査会を、また2020年度予算編成会議を11月14日・12月５日、支部長、早水幹事長、私・松本で行いました。後ほど、その収支予算書(案)の審議をお願いします。

▼監査報告：宮田監査役

監査役を代表して、2019年度中間監査結果を報告します。去る11月12日㈫監査役３名は、支部会議室で2019年度上期に執行された事業報告並びに会計処理状況及び関係証憑書類等を監査した結果、適法・正確であることを認め、ここに報告します。

▼組織委員会：松井組織委員長

○入退会状況

７月度新入会37名・退会 11名
８月度新入会 15名・退会 8名
９月度新入会 24名・退会 10名
10月度新入会 17名・退会 8名
11月度新入会 15名・退会 8名
※11月末会員数は1,955名

期首会員数が1,872名、11月末時点では累計83名の増加です。

本部の11月の新入会67名、退会45名で、プラス22名です。期首会員数１万5,427名から、277名増加して11月末時点で１万5,704名となりました。

他団体は期首１万599名、11月までの増加が214名、会員数は１万813名になります。11月末時点で、本部が他団体を63名上回り増加傾向です。

▼情報委員会：山北委員長

支部報『ちよだちゅうおう』夏号が７月末に発行されました。９月１日から、ＨＰのセキュリティー仕様の変更がされました。

11月25日に本部情報委員会が開催され、2020年度東京都地価調査を、令和２年３月１日時点で実施されます。

広報紙「消費者向け広報誌HATO-SAN」が届いているかと思います。もう１つ、実務小冊子『地面師事件に学ぶトラブル　プロのための騙されない不動産取引』が近く発刊、皆様のお手元に届くと思います。

▼研修委員会：三俣委員長

７月17日によみうりホールで2019年度本部主催研修会が開催され、178名の受講者で、全体では2,359名でした。本部ではＷＥＢ研修をスタートしており、12月24日までの配信です。

支部の実務研修会は３回、それぞれ８月９日、10月８日、11月25日に開催、深沢綜合法律事務所の大桐先生２回、関先生１回。テーマは民法改正に関して、受講者は243名、256名、245名と、多くの方に受講していただきました。また、防災関連視察研修を11月28日に実施、春日部の外郭放水路を視察、参加者46名でした。

▼消費者保護推進委員会：早水委員長

○無料不動産相談会開催

去る９月８日㈰文京シビックセンター・区民ひろばで中央ブロックの無料不動産相談会が実施され、相談件数は75件でした。本部６ブロックの中で断トツの数字でした。

支部は10月16日㈬千代田区役所・区民ホールで無料不動産相談会を実施、相談件数は24件、間違いさがしは43件でした。

▼社会貢献委員会：吉田副幹事長（村上委員長欠席）

ＡＥＤ講習会を第１回・７月30日㈫神田消防署で実施、受講者は18名でした。第２回８月６日㈫受講者20名。

８月23日㈮不動産交流会を開催（46名参加）、９月会員事務所点検指導調査を実施、32件・８名で調査しました。10月４日㈮、2019年度防災関連視察第一弾として、水害対策の要の東京の水路を巡り都内各所を視察、47名参加。10月20日㈰昭和第一高校で宅建試験が実施され、文京区支部と当支

部で試験事務を行いました。同校での受験者は860名で受験率は80.4％でした。今年度の東京都受験者は４万5,739人で合格者8,716人。

11月８日箱根河鹿荘で研修会を開催、講師は弁護士の武市吉生先生で相続法改正について講演、受講者77名でした。

本部・保証協会・協同組合・その他

▼本部関係：浅野支部長

本部理事会が９月20日にあり、入会金の減額等により財政健全化へ向けた「組織財政特別委員会」が設置され、組織改革を踏また、来期の予算大綱等の審議を進めています。来期は正会員600名、準会員50名で予算を立てています。来期の支部交付金はゼロで、全体で6,700万円の減額です。当支部の交付金もゼロです。

▼保証関係：松本副支部長

12月３日、苦情解決研修業務委員会が開かれ、海老根副支部長と小川副支部長に出席していただき、来期の事業計画・予算案等が承認されました。

☆

座長に浅野支部長が就き、質疑応答が行われ、免許切れ業者（無免許業者）への対応について、東京都と相談、先方業者と連絡が取れ次第、対応する旨の説明がなされた。

協議事項

1．2020年度千代田中央支部の事業計画（案）

――提案説明：早水幹事長

Ⅰ　基本方針

1　本会は、「宅地建物取引にかかる一般消費者の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化を推進し、公益の増進に寄与すること」並びに「宅地建物取引業の適正な運営を確保し、健全な発達を図るため、会員の指導及び連絡に関する事務を行うこと」を目的とした事業を行う。

2　これらの目的を達成するため、「一般消費者の利益の保護」及び「人材育成」を柱とした公益目的事業並びにその他の事業を着実かつ効果的に実施する。

3　事業実施に当たっては、公益財務三基準適合に配慮しつつ、不要不急の事業の見直しと事務合理化を不断に行い、財政の健全化に努める。

4　新規会員獲得を図るため、会を挙げて入会促進活動に取り組む。

5　会の内外からの信頼を確保するため引き続き、訓練等の実施による危機管理対応能力の向上及びコンプライアンスの徹底に努める。

Ⅱ　個別事項

1　宅地建物取引に係る一般消費者の利益の保護事業（公Ⅰ）

⑴不動産取引相談の実施

⑵情報公開機構の研究及び推進

⑶紛争の防止

⑷関係官公庁及び諸団体等との連携

⑸国政等の健全な運営の確保に資するための建議献策

2　宅地及び建物の流通の円滑化を図るための人材育成事業（公Ⅱ）

⑴宅地建物取引業及び関連法令等の情報提供

⑵宅地建物取引に係る教育研修の実施

⑶宅地建物取引士資格試験事務の実施

3　その他事業

⑴入会促進活動の強化

⑵関連団体との連携

⑶福利厚生事業

4　法人管理事務

⑴庶務事務

⑵経理事務

2．2020年度／収支予算書(案)

――提案説明：松本財務委員長

本部の予算大綱で大幅な削減が決定し、支部交付金、特に①の入会金交付金が今期900万円に対しゼロとなり、かなり厳しい予算編成となりました。

Ⅰの事業活動収支の部、①入会金交付金以下、②、③の合計⑴本部等交付金収入は2,831万7,400円で、本部指定の予算額の計上です。⑵事業収入80万円は、宅建ファミリー共済事務手数料として前年同様、１期を３ヵ月として４期合計60万円、また、今期から宅建ブレインズの宅建ハトさん保証業務委託料20万円が加算され、合計80万円を計上、⑸雑収入は、預金利息・祝儀等15万2,500円の計上です。

従って、当期事業活動収入合計は2,926万9,900円、会員増加で会費交付金収入は増えたが、入会金交付金の削減で730万7,100円の減額です。

前段の事業活動収入計（A）2,926万9,900円、Ⅱ周年記念事業費として積み立てた500万円、これから300万円の取崩し分と、前年度の予備費、前期繰越収支差額2,096万8,022円を加算した合計額5,323万7,922円を基礎に支出予算額を決定しました。

支出について、２の支部事業活動費支出は前年度より420万円の削減予算でのやり繰りとなります。

①消費者保護推進事業は50万円の減額―不動産無料相談会の運営方法等の見直しを図り、②情報流通事業では100万円減額―支部ＨＰの維持管理と増幅するウイルス対策にセキュリティー強化費が必要です。また、支部報は構成内容など中身を審査し直し、情報提供を紙に頼らない方法がないかなどを探っていく予定です。

③調査研究事業では地価調査担当者の人員を更に絞り、④教育研修事業は100万円の減額―基本的に自宅研修を行う予定で、実務研修会の開催方法も見直し、会場費の節約や本部主催のＷＥＢ研修の利用など。⑤社会貢献事業では150万円の減額―研修旅行会は会費の値上げや内容を見直し、宅建防犯防災協力金や宅建愛の募金は減額へ、⑥企業倫理推進事業は９月の会員事務所点検調査は30件ほどの予定。以上、事業費支出全体では1,780万円の計上です。

次に、⑵支部管理費支出①福利厚生研究費の福利厚生費支出は650万円を計上―内訳は、新年会は現状維持で予算を350万円と見て、残りの300万円は周年記念事業を計画、Ⅱ支部投資活動収支の部の300万円を先に積立てた

分から取り崩し、本部の指示で福利厚生支出として計上し、(2)の①福利厚生研究費合計は740万円です。

②の一般管理費支出の会議費関係は総会会場をＫＫＲホテルから、喜山倶楽部に変え減額、また顧問契約解消に伴う20万円の減額。以上、事業活動支出合計額は4,481万円で、事業費全体で前年度予算額より230万円の減額になりました。

2020年度の収入総額は、当期収入合計2,926万9,900円と、周年記念事業費300万円と前期繰越金2,096万8,022円の合計5,323万7,922円になります。

2020年度支出予定総額は4,481万円となり、収入総額5,323万7,922円から、支出総額4,481万円を引いた予備費が842万7,922円となり、これが次年度の繰越予定額で、予備費支出に計上しております。

☆

浅野支部長が議長に就き、活発な質疑応答後、協議事項１「2020年度事業計画(案)」、２「2020度予算(案)」について、賛成の挙手を求めたところ、出席幹事32名（議長除く）、賛成31名、反対１名で提案どおり可決・決定した。

元支部長・豊島孝雄顧問ご逝去

千代田中央支部の第10代支部長・豊島孝雄顧問（都宅協相談役、㈱東江代表取締役）が令和元年９月20日ご逝去されました。享年80歳。

昭和50年代後半に支部役員になり、平成３年度から藤田和夫支部長の下で専務を務め平成９年度から３年間支部長としてバブル崩壊後の支部運営に尽力された。

葬儀告別式は10月１日港区芝公園の大本山増上寺光摂殿で㈱東江並びに豊島家との合同葬として、本部都宅協、支部など不動産業界関係者ら約500名が参列、多くの方々に見守られながら厳かに執り行われた。

葬儀委員長は浅野達哉支部長、喪主は長男義憲様（東雲アドバイザーズ㈱専務取締役兼不動産事業部長）。

弔辞を（公社）日本青年会議所不動産部会第３代部会長・シューベルト会（同不動産部会ＯＢ会）幹事長の吉光寺俊夫様（ひと言／天国では自分流を貫き、天国シューベルト会を作って私たちを迎えてください。）、都宅協を代表して（公社）東京都宅地建物取引業協会相談役の石山和夫様（同／協会役員として会員のために何を為すべきかを常に問い続けられた、ラストサムライです。）、友人を代表して㈱プランナー・ワールド代表取締役の古本勝美様（同／豊島さん、あなたは良き人の道を積み重ねられ最も優秀なリーダーであり、共に歩んだ者として深く感謝申し上げます。）、続いて葬儀委員長の浅野達哉支部長（要旨別掲）が故人への哀悼の意とお礼の言葉をそれぞれ述べられた。

謹んでご冥福をお祈り申し上げます。（合掌）

弔辞　「おい浅野、負けるなよ！」と…

葬儀委員長・**浅野 達哉** 千代田中央支部長

故人と私は、私の父の代より結び付きをいただき、父を失った私を強め、また公私にわたりご助力を賜りました。今こうして、千代田中央支部の支部長として務めを果たしておりますのも豊島さんの深い愛情に応えるためでもあります。

故人の生涯を顧みたとき、まず思い浮かぶのはその強烈な個性でした。独特の風貌と大きな声は、私たちを厳しく導いてくださると共に深い愛情に満ちていたこと、そして誰よりもこの業界のことを常に気にかけておられたと、今更ながら実感しております。

故人は晩年、懸命に病と向き合い最後まで希望を捨てないそのひたむきさに心を打たれ、私たちは故人の偉大さを感じるばかりです。

父とも慕っており、お別れするのはとても切ない。瞳を閉じればあの元気なお顔で「浅野、負けるなよ！」と、今も語りかけてくださるような気がしております。

どうか皆さま故人の思いを汲んでいただき今日の日を、そして明日からを強く優しく貫いていただきたく存じます。（要旨）

千代田中央ゴルフ会

令和元年度第２回・第３回・第４回コンペ

第２回成績表 令和元年7月17日(水)
(於：清澄ゴルフ倶楽部)

順位	氏　名	アウト	イン	グロス	ネット
優勝	海老根　宏	45	44	89	73
準優勝	佐藤　浩	52	46	98	73
3位	小澤　貴章	48	51	99	73
4位	吉田　剛士	53	57	110	74
5位	高岡　康晃	43	43	86	75
6位	山下　省吾	49	45	94	76
7位	原田　正	43	47	90	76
8位	小川　晴子	61	60	121	76
9位	山口　美純	43	45	88	76
10位	山田　義博	44	47	91	77

(第２回各賞受賞者(敬称略))
◇ベストグロス賞:瀧川（86）◇シニア賞:優勝=山下◇ドラコン賞:シニア=須貝、古本、山下、ジュニア=高岡、大森、小川(賢)、原田◇ニアピン賞:矢口×2、高岡×2、大園×2、小澤、瀧川◇大波賞:矢口◇平行賞:大森◇パートナー賞:又野、柴岡、吉田(剛)◇会長賞:小川(賢)◇支部長賞:山下。(参加者27名)

優勝の海老根 宏氏

第３回成績表 令和元年9月18日(水)
(於：グリッサンドゴルフクラブ)

順位	氏　名	アウト	イン	グロス	ネット
優勝	吉田　剛士	48	48	96	60
準優勝	松田　長俊	39	44	83	68
3位	高岡　康晃	37	42	79	68
4位	大園　公夫	40	40	80	69
5位	塚田　晃一	42	47	89	69
6位	小川　晴子	57	59	116	71
7位	小川　賢一	41	42	83	72
8位	宮寺　朋之	48	51	99	72
9位	山口　美純	42	42	84	72
10位	山下　省吾	44	47	91	73

(第３回各賞受賞者(敬称略))
◇ベストグロス賞:高岡（79）◇シニア賞:優勝＝山下◇ドラコン賞:シニア=又野×2、古本、髙田、宮田、ジュニア=山口、松井◇ニアピン賞:大原、大森、矢野、松井、大園×2、高岡、山口◇大波賞:高岡、塚田◇水平賞:吉田、大園、山口、佐藤◇パートナー賞:瀧川、坂本、塚田◇会長賞:矢口◇支部長賞:小川（晴）◇グリッサンド賞:山口、大森。(参加者29名)

優勝の吉田剛士氏

第４回成績表 令和元年11月20日(水)
(於：美浦ゴルフ倶楽部)

順位	氏　名	アウト	イン	グロス	ネット
優勝	小川　晴子	55	66	121	76
準優勝	松田　長俊	46	43	89	77
3位	松井　伸彦	46	44	90	77
4位	山下　省吾	47	49	96	78
5位	又野　寛	51	51	102	79
6位	原田　正	47	46	93	79
7位	塚田　晃一	47	51	98	79
8位	高岡　康晃	47	41	88	79
9位	齊藤　美福	55	52	107	80
10位	瀧川　恵生	44	48	92	83

(第３回各賞受賞者(敬称略))
◇ベストグロス賞:松田(89)◇シニア賞:優勝＝山下◇ドラコン賞:シニア=齊藤、宮田、髙田、ジュニア=高岡×2、大園、原田、吉田◇ニアピン賞:松田、古本、柴岡、松井、齊藤、脇本、山下◇大波賞:矢口、大原、矢野◇平行賞:又野◇パートナー賞:大園、松田、宮田◇会長賞:須貝◇支部長賞:宮田。

優勝の小川晴子氏(左)と大原会長

東京2020大会を見据えた「テロ対処訓練」に参加(R元.7.23)

稲垣 秀明　防犯防災特別委員会(千代田区)会長

令和元年７月23日日比谷公園小音楽堂で、千代田区と丸の内の両パートナーシップ及び丸の内警察署合同の「テロ対処訓練」が行われ、降りしきる雨の中、浅野達哉支部長、奥谷秀子副支部長、三浦瑛子相談役、私・稲垣秀明の４名が参加しました。

爆弾に見立てたバッグを爆弾処理クレーンで爆弾搬送特殊トラックに収納する状況や機関銃を持って車で警備線を突破してきた犯人を逮捕するまでを、間近で見学しました。

その後、2020大会に向けた検討事項は多方面にわたるため、パートナーシップの各企業・団体と合同でパトロールや街の監視強化を行い、安全で安心のまち東京をめざし各事案に対し初動捜査等も速やかにできるよう訓練を行う旨の講話がありました。

【講話での主な検討事項】

東京五輪の警備対策、ICチップの顔認証システム(選手証明証)、ドローン対策、サイバーセキュリティー対策、暴力団対策・ハイジャック対策、記念メダルの偽造品、大会ロゴ無断使用の取締り、など。

当日の参加者(左から／稲垣会長、浅野支部長、三浦相談役、奥谷副支部長)

爆弾処理クレーンの活動等を見学

新入会員（令和元年6月度～ 11月度）

〈注〉免許番号欄の「国」は国土交通大臣免許です。

	免許番号	商　　号	代表者	所在地	電話・備考（転入）
6月度	(1)103512	㈱エムストーリー	山口　　稔	中、銀座1-16-7 銀座大栄ビル638	4360-8675
	(1)103482	㈱スプーンキー	浅香　智弘	千、岩本町2-1-19 ファーストビル1F	5829-5300
	国(1)9542	㈱ALLSTARS	小手　健裕	千、平河町2-5-5 全国旅館会館ビル1F	6272-5077
	(1)103562	㈱E&Yカンパニー	西川　勇造	千、有楽町1-10-1 有楽町ビル5F520区	5221-8335
	(1)103537	㈱志不動産	佐藤　宏明	千、神田富山町7 BIZSMART神田富山町704	6868-0903
	(1)103498	宝栄建物㈱	今井　幸夫	千、内神田2-8-7 宝栄内神田ビル202.301	3258-0201
	(1)103532	MIYA HOME㈱	宮内　良司	千、神田鍛冶町3-4 OAK神田鍛冶町7FROOM02	6206-8526
	(1)103578	㈱アイラック	野原　伸彦	中、日本橋茅場町1-13-13 七宝ビルディング6F	5623-2740
	(1)103583	日本ライフネット㈱	小澤　智幸	千、丸の内3-2-2 丸の内二重橋ビル2F31号	6837-9905
	(1)103601	㈱アトリウムエージェント	檀上　　修	千、内幸町1-5-2 内幸町平和ビル17F	6699-2033
	国(1)9559	㈱スイッチフェア　東京オフィス	星山　美華	中、銀座8-10-8 銀座8丁目10番ビル4F	6263-8503
	国(1)9555	ハイトス土地建物㈱	藤原　修司	中、京橋1-8-7 京橋日殖ビル5F	3535-6604
	(1)96041	㈱エスネットワークスアセットマネジメント	池田憲一郎	千、神田紺屋町28 ワタナベラックビル703	6825-5866 新宿区支部から
	(4)79547	カチデベロップメント㈱	清水　　航	中、日本橋兜町18-5 日本橋兜町ビル207	6403-0769 練馬区支部から
	(4)82361	ヴェロックス・パートナーズ・リミテッド	友松　正幸	中、銀座2-5-11 V88ビルディング	5778-5200 港区支部から
	(1)101735	㈱エー・アイ・コンサルティング	永野　　巖	千、神田淡路町2-21 ニシデビル2F	5207-2617 杉並区支部から
7月度	(1)103631	㈱ROIFIELD	諸富　正樹	千、丸の内1-6-2新丸の内センタービルディング20F1号室	6634-9500
	(1)103655	㈲地球優包社	鎌田　宏之	千、平河町1-7-9	6268-9795
	(1)103614	アストホーム㈱	水永　貴浩	中、銀座1-13-1 ヒューリック銀座1丁目ビル412	6403-0754
	(1)103493	㈱EYS-STYLE	吉岡　秀和	中、銀座1-15-4 銀座1丁目ビル3F	5524-0181
	(1)103652	HK合同会社	門川　浩之	千、有楽町2-10-1 東京交通会館6F	6273-4648
	(1)103616	㈱インフィニティ	福島　宣夫	千、飯田橋3-11-20 山田ラインビル2 4F	6261-7040
	(1)103609	㈱AIKジャパンコーポレーション	黒瀬　啓介	中、築地4-10-16 MSビル4F	6264-7722
	(1)103644	㈱あおい不動産アドバイザーズ	西川　英貴	中、湊2-11-1シティータワー銀座東918	3553-2103
	(1)103239	㈲レグルス	小島　　洋	千、平河町2-4-7平河町アライビル3F	3263-5774
	国(1)9506	㈱ライフステージ 東京支店	木村　澄子	中、日本橋室町1-9-1 日本橋室町ビル8F	3516-0221
	(1)103531	㈱HONZAWA	本澤　秀幸	千、神田富山町7 BIZMART神田富山町503	6868-0492
	(1)103677	フカイリアルティ投資顧問㈱	深井　聡明	千、丸の内3-2-2 丸の内二重橋ビル2F24号室	6837-4538
	(1)103669	エムレイス㈱	伊東　　修	中、銀座1-16-1 東貸ビル3F	6850-8861
	(1)103574	㈱晶コーポレーション	永田　雄生	中、新川2-21-10 リードシー八丁堀3F2	6222-9538
	(1)103604	㈱REGOLITH	栗原　滉二	中、日本橋小網町8-2 BIZMARKS日本橋茅場町201	6403-7715
	(1)103722	㈱エスプログ	佐藤　　忍	中、日本橋横山町4-11 大建ビル5F	6264-9301
	国(1)9566	㈱カシムラホールディングス 東京支店	濱田　香織	中、銀座1-16-7 銀座大栄ビル629	4360-8790
	国(13)1268	㈱鴻池組 東京支店	古川　　浩	中、日本橋本町1-9-1	5624-2244 江東区支部から
	国(1)9316	㈱ファミリーコーポレーション	冨吉　範明	中、銀座6-10-1 GINZASIX11F	6228-5861 港区支部から
	(1)101069	LAC㈱	木船　雅昭	千、永田町2-17-13東京都市開発ビル2F	6550-8750 渋谷区支部から
	(2)90762	㈱エーワンコーポレーション	風見　典之	千、内神田1-18-11-513	5577-5175 港区支部から
	(1)98162	㈱日経アセットリサーチ	伊豆田昭一	中、銀座7-17-18ジュエル銀座7F	6205-4678 港区支部から
	国(3)7356	㈱トータルエステート 東京本社	塙　　那美	中、日本橋小舟町8-1 ヒューリック小舟町6F	5652-8330 港区支部から
	(3)86054	㈱ALIVE	赤羽　聖子	中、日本橋中洲2-3	050-5434-8157 港区支部から
	関整特事75	合同会社ALERO3		千、神田美土代町9-1	3518-9200
	関整特事72	合同会社ALERO5		千、神田美土代町9-1	3518-9200
	関整特事28	合同会社ALERO16		千、神田美土代町9-1	3518-9200
	関整特事68	合同会社ALERO30		千、神田美土代町9-1	3518-9200
	関整特事76	合同会社ALERO31		千、神田美土代町9-1	3518-9200
	関整特事79	合同会社ALERO32		千、神田美土代町9-1	3518-9200
	関整特事80	合同会社ALERO33		千、神田美土代町9-1	3518-9200
	関整特事81	合同会社ALERO34		千、神田美土代町9-1	3518-9200
	関整特事89	合同会社ALERO36		千、神田美土代町9-1	3518-9200
	関整特事90	合同会社ALERO37		千、神田美土代町9-1	3518-9200
	関整特事91	合同会社ALERO38		千、神田美土代町9-1	3518-9200
	関整特事94	合同会社ALERO39		千、神田美土代町9-1	3518-9200
	関整特事96	合同会社ALERO41		千、神田美土代町9-1	3518-9200
8月度	(1)103791	㈱ホワイトドア	白戸　　学	千、内神田1-4-5 レイアード大手町ビル206	5280-3050
	(1)103777	㈱PrimeResort	普家　辰哉	中、築地2-8-1 築地永谷タウンプラザ305	6206-0322
	国(1)9574	㈱藤和グループ	藤本紀美代	中、日本橋1-5-9	3281-0470
	国(8)3993	大和情報サービス㈱	藤田　勝幸	千、飯田橋2-18-2 大和ハウス九段ビル	5214-2950
	(1)103742	㈱ONODERA LIFE SUPPORT	小野寺勇司	千、大手町1-1-3大手センタービル16F	6269-9645
	(1)103808	㈱ネイチャー RES	芦田　敏之	千、丸の内1-11-1 パシフィックセンチュリープレイス丸の内31F	5219-2051
	(1)103801	㈱トップグローバル	金城　吉浩	千、岩本町3-4-5 第1東ビル8F	5829-8001
	(1)103831	㈱グッドライフマネージメント	金宮　建良	千、神田和泉町1-6-16 ヤマトビル4F	5829-5315

（26 頁に続く）

	免許番号	商　　号	代表者	所在地	電話・備考(転入)
8月度	(1)103748	㈱Answer	五十部紀英	千、有楽町2-10-1 東京交通会館10F	6268-9517
	(1)103818	東建サービス㈱	野田　正康	千、神田三崎町2-20-4 八木ビル3F	5216-7504
	国(4)6206	㈱タカラコンステレーション 東京営業所	中野　保広	中、日本橋室町4-2-9 三徳日本橋ビル6F	3273-6080
	(2)95503	㈱フージャスアベニュー	森　俊哉	中、日本橋室町4-3-16 柳屋太洋ビル2F	3243-8120
	(1)103858	㈱トレジャー・ファクトリー	野坂　英吾	千、神田練塀町3 大東ビル2F	3880-8822
	(2)95376	㈱ルークス	福山　寛人	千、神田須田町1-34-2 ムサシビル5F	6441-2797 港区支部から
	(1)100836	ブルートリ㈱	林田　秀偉	中、晴海3-13-1 ドゥ・トゥ -ルEAST棟4422	3531-5388 杉並区支部から
9月度	(1)103878	㈱オンズホールディングス	新井健太郎	千、神田紺屋町14 千代田寿ビル902	5157-0191
	(1)103869	㈱ハウスグッド	疋田　昇三	千、岩本町2-17-4 泰合ビルⅡ3F	5835-3920
	(1)103797	㈱エービーシーキャピタル	大石　忠幸	千、丸の内3-1-1 国際ビルB2 208	5208-4511
	(1)103880	㈱ラファファ	佐藤　哲夫	千、神田須田町1-14-1 ヒューリック神田須田町ビル209	6859-8333
	開整特事111	(同)瀬戸田ホールディングス		千、神田美土代町9-1	3518-9200
	(1)103925	㈱Team Plan	橋本　修二	千、神田東松下町28 エクセル神田5C	5207-2613
	(1)103918	㈱Infinity	藤原美奈子	中、八丁堀3-21-3 ライオンズマンション八丁堀第二2F	6222-8868
	(1)103920	㈱湘南リゾート	前島　荘生	千、神田三崎町2-13-5 影山ビル501	6272-4646
	(1)103924	㈱コモンドライブ	有馬三千男	千、神田司町2-13 ワイムビジネスプラザ神田410	5877-2542
	(1)103923	㈱ASTRO	戸軽　健	千、内神田1-5-6 小山第2ビル302	5577-7821
	(1)103843	セントラルオフィス㈱	見山　文子	千、神田東松下町28 エクセル神田5F A号室	5289-7878
	(1)103909	㈱リバティ	山岡　聡太	中、新川1-15-11小田中ビル3F	6222-5237
	(1)103943	キャピタルエイシア不動産㈱	筒井　豊春	千、内神田1-13-7 四国ビルディング6F	4543-1185
	(1)103769	㈱マルス	保手浜洋介	千、麹町2-4 麹町鶴屋八幡ビル6F	6441-0380
	(1)103951	PMCアセットマネジメント㈱	蔡　欣昀	千、九段北1-8-3 カサイビルⅡ3F	6277-8028
	国(1)9602	A.B.I.㈱	佐々木廣政	中、築地1-2-1 プライムメンゾン銀座イースト1109	3547-3297
	(1)103221	いちご土地心築㈱	山本竜太郎	千、内幸町1-1-1 帝国ホテルタワー 17F	3502-4810
	国(1)9647	㈱メリアコーディネート 東京営業所	佐藤　恒二	中、銀座7-17-5-205	6264-2784
	(1)101727	㈱GEED	宮原翔太朗	中、日本橋堀留町2-2-8 日本橋フジタビル4F	5830-6752 台東区支部から
	(3)90102	㈱ラゾ	髙見　昌之	千、神田小川町1-3-1 NBF小川町ビル2F	5217-1203 新宿区支部から
	(8)53533	㈲創光開発	田村　飛鳥	千、麹町2-10-3-418	6328-9191 渋谷区支部から
	(3)88262	㈱シティガイアアセット	伊藤　圭一	千、丸の内3-3-1	6206-3357 港区支部から
	(2)96462	PINNACLEREALTY㈱	張　　忠良	千、鍛冶町2-5-14 第二広栄ビル2F	5829-6067 豊島区支部から
	(1)98467	㈱パパマハロ	佐藤　正人	中、日本橋蛎殻町1-30-2 水天宮前一番館	6455-5959 港区支部から
10月度	(1)103984	㈱マッシュホームズ	近藤　広幸	千、麹町5-7-1 麹町ダイビル7F	3261-9960
	(1)104066	㈱SSリンク	齊藤　信一	中、東日本橋2-27-24 イクソン日本橋ビル4F	5829-6889
	(1)103879	㈱ケイミックスホールディングス	橋本　有康	中、京橋2-4-12 京橋第一生命ビル2F	5202-7090
	(1)104014	ロードスターインベストメンツ㈱	貝塚　浩康	中、銀座1-10-6 銀座ファーストビル2F	6630-4856
	(1)103965	㈱さいたまリゾート産業	峯島　佳明	中、銀座5-9-17 銀座あづまビル3F	6252-4666
	(1)104027	㈱ケイオーシー	太田　晃生	中、日本橋1-6-3 日本橋ダイヤモンドマンション702	6262-7250
	国(1)6056	京阪電鉄不動産㈱ 東京営業所	中村　賢一	中、京橋1-8-7 京橋日殖ビル1F	3562-8055
	開整特事97	合同会社ALERO42		千、神田美土代町9-1	3518-9200
	(1)104048	㈱グレース興産	牧村　一途	中、日本橋兜町17-1 日本橋ロイヤルプラザ421	6661-9470
	(1)104050	プラナス㈱	林　　正剛	千、神田錦町3-23 メットライフ神田錦町ビル8F	5282-8611
	(1)104047	㈱ランドクリエーション	能登　菊道	千、外神田2-9-9 gran+AKIHABARA4F	6381-1940
	(1)104063	KAMI㈱	劉　　菁	中、築地4-3-4 リッツ銀座5C	6264-1310
	(1)104058	アンサープラス・コンサルティング㈱	福山　裕巳	中、日本橋浜町2-19-8 文化エステート浜町ビル5F	6661-1696
	開整特事88	合同会社ALERO35		千、神田美土代町9-1	3518-9200
	(1)104084	㈱エキサイター	山下慎太郎	中、日本橋人形町2-21-10 セブンビル4F	6661-6291
	(2)94481	NBL㈱	孫　　徳禹	中、東日本橋2-16-4 NSビル8F	6912-6768 豊島区支部から
	国(3)7765	㈱ビッグ　秋葉原店	三谷　　勉	千、神田佐久間町1-19 山中ビル4F	5297-1138 渋谷区支部から
11月度	関整特事95	合同会社ALERO40		千、神田美土代町9-1	3518-9200
	関整特事119	合同会社ALERO43		千、神田美土代町9-1	3518-9200
	関整特事120	合同会社ALERO44		千、神田美土代町9-1	3518-9200
	(1)104132	㈱GTM	飯田祐一郎	中、銀座8-14-9 デュープレックス銀座タワー 202	3541-0231
	(1)100939	㈱財成リアルティ 東京駅前店	森　　健太	中、日本橋3-3-17 財成八重洲ビル6F	6262-3020
	(1)104130	エヌエス・ビルサービス㈱	杉　　啓行	千、岩本町3-5-14 リベラ岩本町ビル7F	3863-4161
	国(15)502	矢作建設工業㈱ 東日本支社	後藤　　修	中、湊2-2-5 ヤハギ湊ビル	3555-3611
	国(12)2381	㈱大本組　東京支店	監物　昭夫	港区南青山5-9-15 青山OHMOTOビル	6752-7007 業協会未加入者
	(1)104081	㈱日本橋住販	渡邉　隆志	中、日本橋2-1-7 丹生ビル7F D号室	5542-1066
	国(1)8925	㈱スプリングエステート 神保町支店	松原功一郎	千、神田錦町3-6-2 錦町スクウェアビル2F	5281-8055
	関整特事121	合同会社ALERO45		千、神田美土代町9-1	3518-9200
	(3)88936	㈱ラウド・リアルエステート	丸山　直人	中、銀座8-8-17 Meldiaginzacentralboilding2号館4F	6264-5521 港区支部から
	(1)97967	東京ガスモデリング㈱	藤本　正之	千、神田錦町2-11-1 TG安田ビル4F	3291-0640 台東区支部から
	(1)98922	㈱クレックコンサルティング	小井出完人	千、一番町4-22 プレイアデー番町501	5114-5786 港区支部から
	(9)45031	㈱イースター・ヒュージョン	遠藤　正三	千、神田三崎町2-17-8 ドメス水道橋402	6268-9509 文京区支部から

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、十分ご注意いただきますようお願いいたします。

退会者〔令和元年６月度～11月度（転出含む）、カッコ内は代表者（敬称略）〕

▼フォルソン･インターコンチネンタル㈱（瀧音　淑宏）▼宝栄商事㈱（今井　幸夫）▼グロリアス・ジェムス㈲（酒巻　英樹）▼教育経営コンサルティング㈱（湯澤　大介）▼㈱三好不動産 東京支店（高田　陽介）=以上6月度。
▼㈱ウェルプロパティーズ（大塚　裕介）▼SME開発㈱（真木　裕幸）▼三聖タイムマスター㈱（福岡　武彦）▼㈱東葉（藤本　元成）▼㈲日経産業（沼井　利雄）▼㈱スマートエナジー（大串　卓矢）▼㈱リレーションアンドキャピタル（河本　賢治）▼㈱カインド（豊島　理沙）▼㈱不動産トラスト（滝澤　力）▼㈱ウィンテルエステート（坂田　信彦）▼㈱バリュークリエイト（太田　寿武）=以上7月度。
▼㈱キャピタルプランニングパートナー（池田　元士）▼Kennedy Wilson Japan㈱（ザン　ケビン）▼ファーストカルデア㈱（奥山　治郎）▼メイグリーン㈱（河野　健二）▼㈱フジカダス（岡田　寿介）▼㈱サンブロードアセット（玉木　紀行）▼㈱Life Maker（井上　隼人）▼㈱ジョイントアンドマネジメント（永田　アナベル）=以上8月度。
▼㈱シレオ（宮上　元伸）▼㈱ユナイテッド（新井　亮治）▼㈱SMILE（岡本　智樹）▼㈱環境政策推進機構（石崎　文吾）▼㈱ファイン（眞鍋　祐）▼福住不動産㈱（星野　澈）▼㈱ホクエー商事（中川　雅弘）▼㈱Asue（宮澤　明子）▼㈱アヴァンセ（早瀬　潤一）▼YUAIホーム㈱（三枝　莉子）=以上9月度。
▼アビテ都市開発㈱（水口　勇一）▼合同会社ALER05▼㈱エスケイ商事（中村　宏二）▼㈱トラストライブマネジメント（笠原　章嗣）▼ビッグゲート･インベストメント㈱（大内　信洋）▼A・I・キャピタル㈱（岩崎　猛）▼㈱セイキコーポレーション 東京支店（上田　健一）▼㈱ヴィゴーレ（川田　誠司）=以上10月度。
▼㈱プロキャップ（新井　和成）▼㈱マンションマーケット（吉田　紘祐）▼かんべ土地建物㈱ 銀座支店（杉原　慶一）▼㈱アルディア 東京支店（富里　伸志）▼第一観光開発㈱（庄子　晃）▼㈱エステイ企画（笹尾　兵吉）▼㈱ペリドットコンサルティングオフィス（平松　賢士）▼㈱トライブホールディングス（大山　一也）=以上11月度。

編集後記

情報委員長
山北 英仁

◆ここ数年来、信託、特に民事信託に夢中になっています。この民事信託の中でも特に福祉型信託の分野です。

高齢者の財産管理能力減退に対処する信託と成年後見問題、親亡き後問題（障害者を持つ親が亡くなった後の障害者の財産管理に対処する信託）、死後事務問題（お一人様の死後の葬儀、墓地、遺産整理等を生前に対処する信託）等に関して、これ等の問題について不動産が絡んでくると信託銀行等ではまず取り扱ってくれません。民事信託の手法をもって如何に家族内で対処するかについてのノウハウ本が書店に咲き乱れています。

しかしながら、家族内での信託とする手法では、財産を預かる受託者は委託者の子供や甥姪がなるケースがほとんどです。子供や甥姪はほとんど信託とは何ぞやも知らずに受託者になってトラブルが発生しています。これでは民事信託の健全な発展になりません。

仲間を誘って福祉型信託会社を設立したいと準備に入っています。持株会も設立し多くの会員に拠出してもらっています。興味があればご一報を。

情報副委員長
橋山 和生

◆「アルベルゴ・ディフーゾ」。ご存知の方も多いと思うが､イタリア語で「分散した宿」のこと。人口減少・空き家急増の町を再生する考えから生まれた宿泊施設。一例として、ブーリア州ロコロトンド村では、町の入り口付近にあるレセプションで受け付け、スタッフと共に宿へ。空き家を改装したシンプルなモノから使われなくなった屋敷を再生したモノまである。食事は予約されている町のレストランへ、観光は地元の人が知っている絶景の場所等へ案内してくれて、町の生活に触れ文化・伝統を肌で感じる。まさに「うちの村がホテル」。

この手法を取り入れる日本の町も出てきている。小生自身はとてもワクワクし興味を覚える。

情報副委員長
原田 正

◆明けましておめでとうございます。今年はいよいよオリンピック開催の年となり、業界も激動の年になることでしょう。開催中の築地市場跡は2,700台もの駐車場として利用され、開催後は「築地まちづくり方針」により、ホテルや会議・展示会ができるような大規模施設建設などを計画しているようです。展示場ができれば、イベント等も行われ、若い層も築地に出向くことが増え、新しい街へと変わっていくことでしょう。

また、昨年は開催後のマンション価格に対して、高騰するのか、下落するのか、たくさんの憶測があり、全く予想のつかない状況でしたが結果はいかに…。

業界もデジタル化が進み、ＩＴ重説が始まり、これからはスマホ等で契約・決済などペーパーレスの時代もそう遠くないと想像できます。今後は古いしきたりに固執せず、変革を目指さなければならないのではないでしょうか。更なる飛躍の年となるよう、千代田中央支部もオリンピック以上に盛り上がりましょう!

情報委員
山﨑 享子

◆10月10日㈭と11月15日㈮に台風15号・19号の被害の最もひどいエリアの1つ、館山市富崎（布良）地区に向かいました。需要の高い災害ゴミ運搬用の軽トラックをレンタルして向かいました。台風15号は9月8日㈰房総半島を直撃・横断しました。局所的な竜巻も伴い、情報が全く取れず状況がわからない中、停電・断水が2週間以上も続きました。9月初旬、まだまだ暑い時期です。エアコンもつけられず、夜は暗い家の中。屋根が飛び、家屋やサッシも台風と飛来物により穴が開き、豪雨も続いて畳・壁・天井・家具、その他大切な品々にもカビが生えていきました。

被災された皆さんはなす術もなく、情報も取れない中で耐え忍ばれていました。どれほどお辛かったでしょうか。時間の経過と共にカビも進んでいくため、災害ゴミの搬出は続きました。自宅という場所がいかにかけがえのない場所であるかを思い知りました。

（本文は11ページ掲載）

私のまち memory of my town

【第16回】

丸の内界隈（千代田区丸の内１～３丁目）

松井 英光氏　松井地所㈱（千代田区丸の内2-2-3丸の内仲通りビル7F）

東京駅丸の内駅舎（新丸ビル7階テラスから）。右はJRタワー KITTE

昭和40年頃の東京駅丸の内駅舎（提供／千代田区広報広聴課）

有楽町と大手町を結ぶ「丸の内仲通り」。都内有数のブランド通り、石畳が敷かれ両側に街路樹やオブジェが設置されている（写真下）。右は夜景

※作品は定期的に入れ替えられます。

チコちゃん像

羽生結弦選手像

リーチマイケル選手像

「Animal 2016-01B」三沢厚彦作

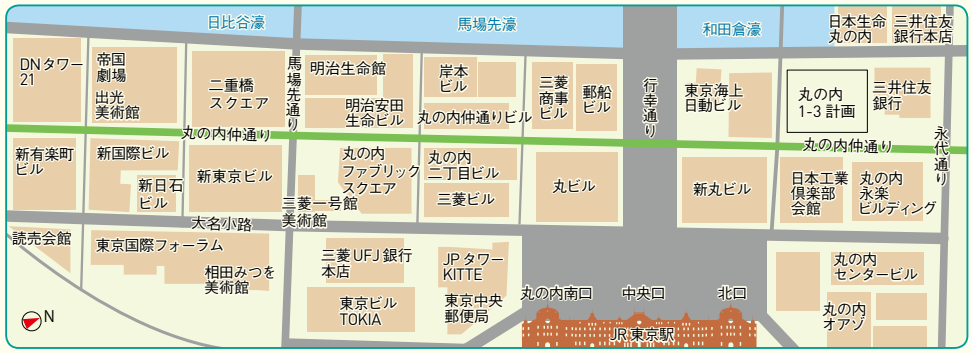
「コズミック・アーチ'89」鹿田淳史作

丸の内の町名由来板（行幸通り）

三菱一号館（丸の内2-6）、1894年（明治27年）竣工、丸の内で最初のオフィスビル。1968年（昭和43年）に解体され、2009年に復元、現在美術館に

電話交換創始之地、東京電話交換局跡（丸の内1-4-4）

波かじら一九七四（彫刻／丸の内1-2、東京海上ビル）

福の神像（丸の内1-2、東京海上ビル）

丸の内界隈略図