



# 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 第一ブロック(千代田区・中央区)  
令和6年(2024年)2月28日発行 通巻224号

2024 新年号 No.224

## TOPICS

新春の集いを開催  
福岡天神再開発視察研修会  
令和5年度 研修旅行会  
情報WEB研修のご案内

イベント開催予定など随時更新中!

第一ブロックホームページ  
<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のブロック体制になりました

## 業界最大！約16,000社の会員を12ブロックでカバー

大手には真似のできない宅建協会会員の強み、地域密着型営業。これを12のブロックで強力にバックアップ。堅実経営会社が多いのも宅建協会の特徴の一つです。業界最大の会員数を誇り、その知名度も抜群。市区町村の行政当局や警察・消防とスクラムを組み、商工会議所・法人会等の経済団体や関連業の団体と協働して地域への奉仕活動や治安維持活動を強力に推進しています。ブロックを中心にした永年の社会貢献活動が地域住民や行政当局に認められ、宅建協会の信頼度を高め、会員の堅実経営を支えています。

旧千代田中央支部は **第一ブロック** です

ブロック	該当行政区	事務所所在地	TEL
第一ブロック	千代田区 中央区	〒101-0047 千代田区内神田 1-8-9 福田ビル 4階	03-3293-0878
第二ブロック	江東区 江戸川区 葛飾区	〒124-0024 葛飾区新小岩 1-53-10 朝日生命新小岩ビル 703	03-5879-3412
第三ブロック	台東区 墨田区 足立区	〒111-0033 台東区花川戸 1-13-15 SCR ビル 3階	03-5830-6322
第四ブロック	文京区 荒川区 豊島区	〒170-0013 豊島区東池袋 1-31-6 三昌ビル 3階	03-3984-2977
第五ブロック	品川区 大田区 目黒区	〒141-0022 品川区東五反田 2-3-4 ビック・ナインビル 3階	03-6456-3236
第六ブロック	港区 島嶼	〒105-0004 港区新橋 1-18-15 佐伯ビル 2階	03-3593-2241
第七ブロック	新宿区	〒160-0023 新宿区西新宿 7-9-10 プルミエ西新宿ビル 9階	03-3361-7171
第八ブロック	渋谷区	〒150-0002 渋谷区渋谷 1-14-8 宮益 SK ビル 4階	03-3797-3334
第九ブロック	北区 板橋区 練馬区	〒173-0004 板橋区板橋 1-49-1 板橋センタービル 7階	03-6845-8240
第十ブロック	世田谷区 杉並区 中野区	〒155-0031 世田谷区北沢 2-35-2 第3シンヤシキビル 301	03-6407-9152
第十一ブロック	武蔵野市 三鷹市 小金井市 小平市 東村山市 西東京市 清瀬市 東久留米市 国分寺市 国立市 調布市 狛江市 府中市 稲城市	〒181-0013 三鷹市下連雀 3-27-12 3階	0422-26-5891
第十二ブロック	立川市 東大和市 武蔵村山市 昭島市 西多摩郡 青梅市 福生市 羽村市 あきる野市 日野市 多摩市 八王子市 町田市	〒190-0012 立川市曙町 2-32-2 中山本社ビル 4階 A	042-548-1251

総会のご案内

2024年4月25日(木)

※詳細は追ってお知らせします。

情報WEB研修のご案内

[テーマ] いよいよ始まる「改正電子帳簿保存法」

その内容と具体的対応策

配信期間：3月25日(月) 23時まで

※詳細は裏表紙をご覧ください。

CONTENTS

新年のご挨拶

- 4 昇り竜のように飛躍の年、会員と共に活発な活動を

小林 大介 公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 第一ブロック(千代田区・中央区) ブロック長

- 5 新体制への完全移行で、新生都宅協 さらに成長ステージへ!

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6年 第一ブロック(千代田区・中央区) 新春の集い

ブロック体制再編後、初の新春の集い

千代田区、中央区を中心に公益活動、会員交流の更なる展開を

- 9 福岡天神再開発視察研修会

100年に一度の都市再開発「天神ビッグバン」

歴史的再開発の今を視察

- 16 令和5年度 研修旅行会

[研修テーマ] インボイス制度開始!

不動産業者が押さえておきたいポイント解説

講師：岡本 博美 氏 税理士法人平川会計パートナーズ 税理士

- 22 千代田区居住支援事業 協力不動産店説明会を実施

- 22 令和5年度 千代田区役所無料不動産相談会を開催

- 23 令和5年度宅地建物取引士資格試験事務に協力

- 23 「第61回千代田区民体育大会」で不動産相談ブースを出展

- 24 歴史 まち並み 探訪 Vol.2

中央区 京橋～銀座界限

増山 一成 氏 中央区教育委員会 学芸員

- 28 役員会報告

- 31 不動産相談所のご案内

- 32 千代田中央ゴルフ会

- 33 新入会員紹介

新入会員(令和5年8月度～12月度)

退会者(同上)

- 42 情報WEB研修のご案内

第一ブロックホームページ

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>



# 昇り竜のように飛躍の年、 会員と共に活発な活動を

まずは、能登半島地震によりお亡くなりになられた方々に 哀悼の意を表しますとともに、被災された全ての方々に、心よりお見舞いを申し上げます。

東京都宅建協会は32の支部が12のブロック体制に統合再編され、間も無く1年が経過いたします。会員の皆様のご協力のもと、当協会及び保証協会の会費一括口座振替は 順調に手続きが進んでおります。また、ホームページのリニューアルも今年の4月からスタートできるように制作を進めております。今後、当協会は、DX化に対応すべく統合会員管理システムなどを構築してまいります。さて、新型コロナウイルス感染症が5類感染症に位置付けられ、経済活動が活発化してまいりましたが、当第一ブロック 千代田区、中央区におきましても、本日まで予定していた行事を全て実施することができました。

具体的に申し上げますと千代田区役所、中央区役所に毎月の不動産相談に当ブロックの役員を派遣しておりますが、4年ぶりに千代田区役所、区民ホールにおいて 不動産相談会を開催し、多くの区民の方々にご来場いた

だきました。また7年ぶりの開催となった千代田区民体育大会の土業のブースに千代田中央支部時代を含め第一ブロックとして初めてコーナーを設けていただき、宅建協会並びに宅建士の認知度向上に努めてまいりました。又、中央区におきましては、来る3月に数寄屋橋公園にて不動産相談会を実施する予定です。会員の皆様には、その都度お知らせをしておりますが、毎年恒例の 研修旅行会をインボイス制度のテーマで実施いたしました。また4年ぶりとなる視察研修を福岡天神再開発研修会として実施し多くの方々にご参加いただきました。ありがとうございました。本年も公益に寄与すべく、千代田区、中央区を中心に活動を活発に行ってまいります。また、会員の皆様、新入会員の皆様との交流を更に広げてまいりたいと考えております。今後ともご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに 令和6年は辰年です。昇り竜のように力強く飛躍する年になりますように、皆様のご健勝、ご多幸を祈念申し上げ 新年のご挨拶といたします。

(「令和6年 第一ブロック 新春の集い」ご挨拶より)



## 小林 大介

公益社団法人東京都宅建物取引業協会  
第一ブロック（千代田区・中央区）ブロック長

# 新体制への完全移行で、新生都宅協 さらなる成長ステージへ！



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、つつ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ブロック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。

## 龍のごとく、 猛々しく新たな課題に挑戦

昨年は、WBC（ワールド・ベースボール・クラシック）で日本代表「侍ジャパン」が大活躍し、全勝で世界一となり、日本中が熱狂し感動の渦に包まれるというとても明るい話題がありました。

一方、ロシアによるウクライナ侵攻の長期化や、パレスチナ情勢の緊迫化などにより、国際情勢は不透明感を増しており、我が国の原材料費、ガソリン代、光熱費や食料品等が値上がりするなど物価高に苦しめられた一年でした。住宅価格も引き続き上昇傾向にあり、また、日銀の金融政策の運用柔軟化などもあり、不動産取引への影響が懸念される所です。

さて、今年の干支は辰<sup>たつ</sup>で、物事が活気づき、大きく成長し、形がととのう成長・開運の年とも言われています。辰巳天井の相場格言どおり、株価がさらに上昇し、日本経済が緩やかな成長を続け、不動産業界にとっても追い風となることを期待しております。私も大空へ向けて勢いよく駆け昇る龍のごとく、猛々（たけだけ）しく新たな課題に挑戦し、それが実を結ぶようたゆまぬ努力を続けてまいります。

## 新体制下で新たな取組が始動！

新生都宅協が船出をして早いもので今年の4月で丸一年となります。試行錯誤の中でスタートした12ブロックによる新体制でしたが、会員の皆様をはじめブロックの関係各位のご協力のお陰で、順調に滑り出すことができました。この場をお借りして、改めて感謝を申し上げます。

昨年は役員選任規約の改正やブロックの事業や規程等の見直しを行い、令和6年度には新ブロック体制施行後初めての役員改選が実施され、新体制に完全移行することになります。

新体制下での運営に当たっては、行政対応で各ブロックの実情を尊重するなど本部としてもきめ細やかな対応に努めてまいり所存です。なお、新体制を支える事務局職員につきましては、引き続き適材適所の人事異動に努めるとともに、新たな人事評価手法を検討・導入することで、目標管理を行い職員のモチベーション向上につなげていきたいと考えております。

また、当協会及び保証協会の会費につきましては、昨年、2回の口座引き落とし等による本部一括徴収が無事行われ、昨年12月末現在で、納入率約96%となっております。さらに、ブロック会計の本部一括管理への移行もようやく軌道に乗り始めました。

一方、当協会事業の柱となる公益目的事業も着実に実施しております。今年4月から、ホームページのリニューアルでデザインを一新し、見やすく、会員の皆様にとって使いやすいものに再構築するとともに、情報発信を強化していく予定です。また、本格的なデジタル時代

に合わせて、当協会と関係団体による統合会員管理システムの構築に着手し、来年4月からの稼働を目指して準備を進めてまいります。

そして、将来の当協会の運営を担う有為な人材の活用・育成も重要な課題であり、引き続き、未来創造特別委員会等で鋭意検討を進めてまいります。

## 人材こそ組織成長の源泉

今年4月から、改正建築物省エネ法の一部が施行され、「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」が始まります。これにより、省エネ性能が高い建築物が選択されやすい市場環境の整備が求められることとなります。

また、令和6年度中に国及び都道府県において、宅建業の免許申請等の手続きのオンライン化も順次開始される予定です。

これらの国の動きや当協会の新体制における新たな取組等に的確に対応していくためには、協会を挙げて、同じ方向に向かって結束し、一人ひとりが持つ力を最大限に発揮していただくことが何よりも重要と考えております。

人材こそ組織成長の源泉という考えを肝に銘じ、まさに「一樹百穫<sup>いちじゅひゃくかく</sup>」の信念のもと、組織力を強化し、当協会をさらなる成長ステージへと押し上げていく決意ですので、皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。

新しい年が皆様にとりまして、活気に満ち溢れ、また、不動産業界にとりましても大きく発展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。

# ブロック体制再編後、初の新春の集い 千代田区、中央区を中心に 公益活動、会員交流の更なる展開を

新年祝賀会「新春の集い」が令和6年1月16日（火）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、東京都宅建協同組合理事長、久保田辰彦・東京都宅建政治連盟会長、衆議院議員 辻清人氏・（同）山田美樹氏、参議院議員 前国土交通副大臣・石井浩郎氏、前衆議院議員・石原伸晃氏、千代田区長・樋口高顕氏ら多数の来賓を招き、総勢123名の参加者により盛大に催された。



祝賀会冒頭、1月1日に発生した能登半島地震によって犠牲になった方々へ哀悼に意を表し黙祷が行われた。



開催準備前に常任幹事が全員集合

その後、小林大介ブロック長が来賓・会員出席者へのお礼を述べた上で、ブロック体制再編後の経過報告、今後の対応やブロックの今後の予定などについて述べた（4頁「新年のご挨拶」参照）。

## 来賓あいさつ

### 就任後の公約実現について感謝 （公社）東京都宅地建物取引業協会 会長 桑原 弘光 氏

皆様に会長に選任いただき1年半が過ぎました。おかげさまで公約について全て消化させていただきました。一番感謝いたしますのは年会費の振替一元化です。今のところ96パーセントを超えた入金率で、当初の予定より大変良い形で進んでいます。来年度に向けてもホームページのリニューアルをはじめ、2025年の崖問題に備えるため現在バラバラな協会のシステムの

一元化を2024年度中に行い、経費削減を実現し、皆様に還元したいと思います。能登半島地震に関しまして、先ほど石川県宅建協会小間井会長と連絡がつかまして、かなり被災されているということで、間髪入れず石川、富山に義援金を送付いたしました。本日はお招きありがとうございます。今後ともよろしく願いいたします。



### 常在戦場の構えで臨む 東京都宅建政治連盟 会長 久保田 辰彦 氏

第一ブロックの皆さんには宅建政治連盟の活動に特段のご理解ご協力いただいておりますことに感謝申し上げます。今年7月には東京都知事選挙、任期満了となる首長選挙がございます。衆議院選挙においては満期が来年10月30日と

なっていますが我々も常在戦場の構えで臨んでおります。また東京小選挙区が25区から30区に増加します。我々を支援してくれる議員の皆さんに対し全員の当選を目指して万全を期して支援して参る所存です。



## 鏡開き (「せーの よいしょ！」の掛け声)



(左から)石井浩郎 参議院議員 前国土交通副大臣、石原伸晃 前衆議院議員、品田守敏 東京都不動産のれん会統括、桑原弘光 都宅協会会長、小林大介 ブロック長、久保田辰彦 東京都宅建政治連盟会長、大瀧陽平 都宅協副会長、山口利昭 都宅協副会長、菅野俊彦 都宅協副会長



(左から)外川隆康 副ブロック長、澤田展志 東京都宅建協同組合副理事長、幸田隆一 都宅協常務理事、小能大介 都宅協常務理事 第四ブロック長、川畑喜史 東京都行政書士会理事、石井くるみ 東京都行政書士会中央支部不動産金融特別委員会委員長、小澤明人 都宅協副専務理事、石井弘美 東京都宅建協同組合副理事長

## 乾杯の音頭 外川副ブロック長

私をご指名を受けたということは年男ということです。本日皆様と共にこの日を迎えることができ、このような盛大な会ができることを大変嬉しく思っております。これもこの第一ブロックが益々発展するという兆しだと思っております。今後皆様と共にこの第一ブロックが益々発展し、業界のリーダーとなることを祈念いたしまして乾杯をさせていただきます。乾杯！



## 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鳥谷ひとみさんとシンガーソングライターの大西亜里さんを迎え、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。大西さんはピアノの弾き語りでクラシックからカバーやオリジナル曲を歌い上げ、楽しいMCもあいまって会場の空気は柔らかな笑顔に包まれた。続いて登場した鳥谷さんは歌唱力抜群の圧巻のステージで観客を魅了。ラストに名曲「亜麻色の髪の乙女」が披露されると会場の雰囲気は一気に盛り上がり拍手が鳴り止まないほどの大盛況のうちに終わった。

最後に小林ブロック長、瀧口社会貢献委員長から鳥谷さん、大西さんへ花束贈呈が行われた。

## 年男・年女を壇上でお祝い

恒例の年男・年女を祝うコーナーでは、今年の干支、辰年の会員が壇上へ。記念に鳥谷ひとみさんの最新CDがプレゼントされた。



## 中締め 土屋監査役

昨年私80歳になりました。仕事もまだ現役で先頭に立って働いております。第一ブロックのブロック運営につきましても是非、皆様のご協力、ご理解を賜りたいと思います。

今年の干支は辰年、昇龍ということで、世の中の動きから目を逸らさず、ご商売の業績のさらなる発展を念じて締めたいと思います。それでは三本で締めさせていただきます。お手を拝借。「いよーっ 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。



## 皆様の力と海外との連携で日本を良い国に

衆議院議員 外務副大臣 辻 清人氏



今年は日本の経済を良くするために皆様に一役買っていたいだきたいと思っています。中央区では来週、晴海フラッグの街開きが行われます。少子高齢化が進んでいる我が国で、1万2千人の新しい住人と共に新たな学校も今年オープンします。今年は景気を良くするために人手不足や円安の解消等を国として

実現しますが、東京の中心、千代田中央で不動産を扱うプロ集団の皆様が上手くことを運べばそれも上手くいくと思います。今年は皆様のお力をお借りしながら海外との連携で日本を良くしていきます。小林ブロック長はじめ皆さんの仕事が繁盛するよう祈念申し上げましてご挨拶に代えさせていただきます。

## 子育て世帯から高齢者まで住み良い千代田のまちづくりを

千代田区長 樋口 高顕氏



日頃より宅地建物取引を通じて安心安全で快適な住まいに関わる多くの情報を千代田区民に提供いただき区政全般に渡ってご支援いただいております。厚く御礼申し上げます。昨年は7年ぶりに千代田区民体育大会を開催し第一ブロック様よりブースを設けていただきました。また毎月第1、第3木曜日に無

料相談を行っていただき10月には高齢者居住支援相談も行っていただきました。区の施策として子育て世帯の家賃補助や高齢者へのバリアフリーなども行い、子育て世帯から高齢者まで住み良い千代田のまちづくりを皆さん一緒に進めて参りたいと思います。

## さまざまな政策で都心を盛り上げる

前衆議院議員 石原伸晃氏



日本経済の内需の中心は住宅産業です。土地が動かなくして日本の経済は回りません。特に東京の都心5区は東京の縮図です。今都心はバブルの時と同じような地価動向を示しています。虎ノ門や麻布台、渋谷の再開発を見ると今までとは全く違うまちづく

りが進んでいます。これからも土地税制はじめ様々な政策で皆様の事業が発展していくよう、日本、東京、そして千代田中央を盛り上げていきたいと考えます。

## 国政12年目にむけて

衆議院議員 山田 美樹氏



皆様に応援をいただき初当選をしてから今年で12年目を迎えることとなります。以前千代田中央支部様では辻議員と共に勉強会を開いていただいたこともありました。現在私は自民党副幹事長、自民党

住宅土地・都市政策調査会の事務局長を務めております。昨年の税制改正では都心の固定資産の減額措置延長となりましたが、これからも皆様のご支援でしっかり働いて参ります。



# 100年に一度の都市再開発 「天神ビッグバン」 歴史的再開発の今を視察



九州最大の繁華街の一つ「福岡市天神」。現在この地で「天神ビッグバン」の名のもと、大規模な都市再開発プロジェクトが2015年より進められている。

老朽化したビルの建て替えが進む中、それらの跡地には、地元デベロッパーらが手掛ける再開発プロジェクトが次々と進行中。都市機能の強化やスタートアップ企業支援、緑化強化など天神エリアのさらなる活性化を目指している。

第一ブロック（千代田区・中央区）ではこれまで、さまざまな研修会で業界の知識を深めながら会員の視野の拡大やスキルアップを目指してきた。今回、著しく変化する福岡市天神地区の再開発プロジェクトがどのように進行しているかを視察し、その成果と影響、現在とこれからを肌で感じる「福岡天神再開発視察研修」を実施した。現地で行った福岡銀行のご担当者や地元実業家をお招きした研修会、再開発地でのグループ研修など1泊2日の視察の様子を報告する。

2023年9月1日（金）研修会当日、参加者44名は朝7時に羽田空港・国内線ターミナル第1ターミナル2階南ウイングの1番時計台前に集合。8時発のJAL307便に搭乗して、約2時間で福岡空港に到着。

福岡市は、福岡県西部に位置し、九州地方の行政・経済・交通の中心地として同地方最多の人口約163万人で、東京23区を除いた全国の市でも横浜市、大阪市、名古屋市、札幌市に次ぐ

5番目の人口を擁する。福岡市は世界レベルの交通インフラにも優れており、福岡空港国内線は、東京を中心に全国の主要都市と結ばれ、国際線は、アジアへ一番近い日本の都市として、国内線とほぼ変わらない距離で移動が可能。博多港は、国際旅客で日本一の乗降人員数を誇り、韓国釜山へ最短3時間で移動可能な高速船が運航している。新幹線は平日の博多駅から東京・大阪方面へ1日に179便が発着。広島、神戸、大阪方面へ同駅から簡単に行くことが可能だ。2011年に鹿児島まで開通した九州新幹線により、南九州へのアクセスも便利になっている。

## 福岡のまちづくり・再開発状況を講演

空港到着後、一行はチャーターバスに乗り換え、研修会の会場となる福岡銀行本店（中央区・天神）に到着。同ビル4階セミナールームにて、福岡銀行本店・ソリューション営業部・不動産ビジネス統括室・調査役・浦川愛作氏、同じくソリューション営業部・不動産ビジネス統括室・調査役・城戸祐輔氏による「福岡都心部の開発動向」と題した講演が行われた（p.12に参照）。

また、講演後、今回の視察研修会開催にご協力、ご尽力いただいた福岡県



天神ビッグバンの西のゲートとして注目の福岡大名ガーデンシティ





規制緩和第1号となった天神ビジネスセンター



アクロス福岡の館内



緑化と吹き抜けが特徴のアクロス福岡

宅地建物取引業協会の会員でもある、投資家で実業家のニューブランドグループ会長兼社長・松藤博次氏が紹介された。松藤氏は挨拶で「今回の講演は実際に福岡の不動産ビジネスに金融の分野で携わっておられる福岡銀行のご担当者へお願いをしました。講演では福岡の歴史からお話が聞けて改めて福岡への興味が深まりました。福岡は非常に若者が多い、変化の激しい街です。またコンパクトシティという特徴を持ちこれからもアジアの玄関口として益々発展していくと思っています」と述べた。

## 大きく変貌する街並み、天神地区

講演後は、会場近くの「天神芙蓉」へ移動し昼食。その後、各グループに分かれて天神エリアにて現地の再開発状況を視察した。

今回の100年に1度と言われる再開発プロジェクトは西鉄福岡駅および市

営地下鉄天神駅周辺の「天神ビッグバン」とJR博多駅周辺の「博多コネクティッド」の2つによるもの。一行が視察した福岡市の中心、天神地区は福岡市のランドマークとして知られ、ショッピング街、飲食店、エンターテインメント施設など福岡の文化が融合する場所として多くの観光客や地元住民に親しまれてきた。しかし、都市の成長に伴い建物の老朽化が進み、天神地区も再開発の必要性が高まっていた。2015年2月から開始された同プロジェクトは、国家戦略特区を活用した航空法高さ制限の特例承認や容積率緩和制度などを組み合わせ、魅力的で質の高いまちづくりに取り組んでいる。主なプロジェクトは規制緩和第1号となった「天神ビジネスセンター」（2021年9月竣工）、2014年に統廃合により閉校となった大名小学校の跡地を活用した「福岡大名ガーデンシティ」（2022年12月竣工）、旧福岡ビル、天神コアビル、天神第一名店ビルの跡地を活用する「福ビル街区建替プロジェクト」（2024年12

月竣工予定）など。

一行は現地不動産会社、株式会社ランドマーク社社員の方々の案内のもと、この日、到着後から降り続く雨の中、傘をさしながら建て替えが進行中の街並みや新たに建てられた近代的デザインの高層ビルを熱心に視察。再開発により、大きく変化した天神地区の景観は、新しい高層ビルとモダンな建物が一体となり、地区全体に現代的で魅力的な外観をもたらしていた。

市内の視察を終え一行は天神地区からそのまま徒歩にて宿泊する「ホテルオークラ福岡」に到着。一息ついた後、ホテル近くにある歌舞伎やミュージカルなどが公演される九州最大級の演劇専用劇場として知られる「博多座」地下の「菴離（いおり）」にて夕食を兼ね



太宰府天満宮の風鈴の参道



講演会後の昼食

た懇親会を開催。懇親会では和やかな雰囲気の中、会員の親睦を深めた。

## 歴史遺産に触れる2日目の視察

再開発で賑わう一方で、ロマンを感じる観光名所や文化施設など多彩な伝統や文化が息づく福岡市。

2日目、一行は帰路に着くため空港へ向かうあいだに福岡を代表する歴史遺産に触れた。ホテルを後にして訪れたのは、ユネスコ無形文化遺産として博多を代表する夏の祭り「博多祇園山笠」が奉納されることで有名な博多の守り神「櫛田神社」。博多の総鎮守として最古の歴史を有し「お櫛田さん」の愛称で地元から親しまれている。境内入口に豊かに葉を繁らせる御神木「櫛田の銀杏」は、樹齢千年とも言われ、延命長寿のシンボルとなっており、古くから広く崇敬されている。境内には高さ13mを誇る飾り山笠が展示され、大迫力の山笠は最高のフォトスポットとして知られる。

続いて訪れたのは、学問の神様・菅原道真公を祀る太宰府天満宮。全国約12,000社の天満宮の総本宮と称えられ、九州最大級の規模を誇る神社には受験生をはじめ、全国より年間1,000万人の参拝者を数える福岡県屈指の名所だ。一行は参拝の後、道真公を慕って京より一晩で飛んできたと言えられる御神木・飛梅などを眺めながら境内を散策した。当日は重要文化財となっている「御本殿」が124年ぶりの大改修中で、御本殿前には有名建築家の設計による「仮殿」を建設されており、改修が終わる3年限りの貴重な仮殿を参拝することができた。

太宰府天満宮を後にして一行は「博多はねや総本家」にて昼食。その後帰路のため福岡空港へ到着。

福岡都心部の核となる天神地区周辺の開発の今を視察し、都心部の機能強化と魅力的なまちづくりが官民連携で進んでいることを肌で感じて2日間の視察を終えた。

## 集合写真



旧大名小学校校舎(福岡大名ガーデンシティ)をバックに



境内の飾り山笠をバックに櫛田神社



多くの参拝者が訪れる太宰府天満宮境内

# 福岡都心部の開発動向

福岡銀行本店  
ソリューション営業部 不動産ビジネス統括室  
調査役  
浦川 愛作氏



## 商業を中心に 発展目まぐるしい福岡市

本日は福岡市の開発動向やその背景について皆様にご紹介いたします。

福岡市の概要からご説明しますと、九州地方の行政、経済、交通の中心地として、東京 23 区を除いた全国の市でも 5 番目の人口規模を有する近畿以西最大の都市です。

特筆すべきは東アジア諸国との近接性が挙げられ、ソウルと大阪が同じ距離で、上海と東京が同じ距離で、釜山に至っては船で 1 時間から 2 時間で移動できます。また第三次産業が 9 割を占める商業都市でもあります。

福岡市が現在の発展に至るのには一貫した背景があります。福岡市が発展する時は海外との交流がある時期という挙動になっています。特に東アジアと関係が深い時に発展に至ります。福岡市の人口動向については、政令指定都市における人口第 5 位、人口増加率第 1 位、人口増加数第 1 位、若年者率第 1 位となっており活気を感じる街と理解いただけたと思います。経済動向については、国内五指入る経済規模を持ち着実な経済発展を遂げる商業中心の経済構造となっています。産業の内訳はほぼ商業・サービス業が中心で工業はほぼ無いことが特徴です。昨今発展している分野は情報・通信産業あるいはゲーム会社などで「LINE (ライン)」の拠点なども実は福岡にあり、そういった新しい産業も集積してきている挙動があります。また、若者が集まることの一つとして専門学校が多いなど教育関連事業の多さも牽引している実情

です。福岡市の生活環境については、低い物価・家賃、低い通勤コストなど高い居住者満足度が特徴です。通勤時間がほぼ 30 分以内という非常にコンパクトシティと言えるでしょう。

都市機能配置については、福岡空港、博多駅、天神の近接性が特徴です。博多駅から天神まで地下鉄で 5 分、空港から都市部へ 10 分で網羅できるという非常にコンパクトシティとなっています。

周辺開発については人口増加に伴い市街地の開発が拡大しています。たとえば九州大学の移転地周辺開発や移転前の跡地となる箱崎・貝塚の開発などが注目を集めています。

## アジアのビジネス拠点の創出

天神地区の開発に至る背景についてご説明すると、1950 年代ごろからのビルがエリア内に多く残存していたことがあります。

旧耐震の建物や基準容積率超過、航空法の高さ制限などの問題がありましたが床面積が減少するなどの理由で抜本的な建て替えが進んでいませんでした。そのため古いビルをリノベーションなどで使い続けているというのが実情でした。これらの課題が顕在化するイベントが 2000 年代に 3 つありました。一つは「天神の空洞化」です。福岡市の超一等地、天神交差点付近に立つ百貨店旧岩田屋本館が 6 年間空きビル化していたことです。

東京でいえば銀座の一等地のビルが空きビル状態ということで地元でも大変危機感を持っていました。二つ目は「福岡西方沖地震」です。2005 年 3 月

に起きた福岡西方沖地震は福岡都市圏で有史以来最大の震度となり、あらためて地震リスクの認識が高まりました。三つ目は「博多駅地区の伸長」です。九州新幹線全線開通に向けた開発投資が発生し、オフィスビル中心の街並みから新たに商業機能を設ける必要ができたことです。

以上をふまえ 2000 年代後半に地元経済界、福岡市ら官民で危機感の共有がなされ、建て替えを進めるための官民連携が開始されました。

## 天神ビッグバン・博多コネクティッド

この施策についてご説明すると、「天神ビッグバン・博多コネクティッド」は民間開発を誘導する行政施策の総称です。開発の誘導に際して 10 年間のプロジェクト期間を設け、行政からの資金的支援がほぼ無い代わりに容積ボーナスが与えられます。また容積ボーナスの効果を高めるために、福岡市特有の高さ規制に対する緩和も行われました。

容積緩和の要件については、公開空地、地下通路などの設置、感染症対策などの公共貢献・市の希望するアセット整備と引き換えに容積ボーナスが受領できる制度設計となっています。街区や敷地の共同化も促進され、それにより大規模で高質なビルの創出が誘導されています。

高さ制限の緩和については、これまで博多地区の 54 メートル、天神地区の 54 メートルから 80 メートルだった既存規制状況が特例承認として緩和されました。天神では高さ制限を超過している構築物を基準にエリア単位で最大 115 メートルまで緩和されました。博多地区は空港に近いため 60 メートル程度と限定的な緩和となったため、特別な公開空地ルールが設けられ一定の容積ボーナスが付与されます。

容積緩和の実例として天神地区における地区整備計画を例にとると、「天神 1 丁目北ブロック (14 万街区)」で容積

率 600 パーセントから最大 1250 パーセント、「天神 1 丁目南ブロック」で容積率 800 パーセントから最大 1400 パーセント、「天神 2 丁目南ブロック」で容積率 700 パーセントから最大 1300 パーセント、「天神一丁目地区北エリア」で容積率 800 パーセントから最大 1400 パーセント、「旧大名小学校跡地」で容積率 600 パーセントから最大 800 パーセントと、およそ倍の容積率が与えられます。

## まちづくりを支える地域団体

今回の開発の特徴として各まちづくり団体が作られそれぞれしっかり機能しているところが挙げられます。それぞれのエリアで3つの団体が組織されています。

「福岡地域戦略推進協議会」は福岡都市圏エリアを担当し、主要構成員は福岡財界各社、在京大手企業、大学、福岡県・市などで組織されます。「天神明治通り街づくり協議会」は天神エリアを担当し、会長を西日本鉄道が務め九州電力、福岡銀行、在京大手企業などで組織されます。「博多まちづくり推進協議会」は博多エリアを担当し、会長を JR 九州が務め福岡地所、西日本シティ銀行、在京大手企業などで組織されます。

これらの地元鉄道会社を中心とした組織と福岡に本社を置く主要企業7社で構成し、福岡経済を動かす任意団体「七社会」（九州電力、福岡銀行、西部ガス、西日本鉄道、西日本シティ銀行、九電工、九州旅客鉄道）はじめ官民連携、在京大手との協力、共生関係により統一的なまちづくりを誘導し公共空間の利活用を進めています。

## 今後の展開

天神ビッグバン・博多コネクティッドについては現在開発を進めている真っ最中です。福岡の財界、行政の問題意

識として、とにかく古いビルを建て替えていこうというのが最初の課題として取り組んでいるところです。次に考えなくてはいけないのは、新しくなったオフィスビルに優良なテナントに入ってもらうことです。そのために今後、スタートアップ企業やIT企業などを誘致することも始めています。最近では外資系企業誘致として国際金融機能誘致を目指した産学官による推進も行っています。

天神ビッグバン・博多コネクティッドの成否は2030年代にどれだけ高質な需要を都心部に集積し、高水準の賃貸マーケットを維持しているかが一つの指標といえます。



## 【講演】

# 福岡都心部の開発事例

福岡銀行本店  
ソリューション営業部 不動産ビジネス統括室  
調査役

城戸 祐輔氏



天神ビッグバン主要ビル概要についてご説明します。

### ●天神ビジネスセンター

天神ビッグバンボーナス認定の第1号案件のビルです。特徴として地下鉄

天神駅直結、テナントに通販で有名な「ジャパネット」、世界トップレベルのコンサルティング会社「ボストンコンサルティング」などが入居しています。また世界を牽引する大企業「グーグル」も入居しているのではという報道もあ

ります。賃料については坪 30000 円を維持しています。

### ●福岡大名ガーデンシティ

私たち福岡銀行も関与するビルになります。ホテルとして「リッツカールトン」が入居しています。一番高額な部屋の宿泊料金は250万円とのこと。福岡初となる高級ホテルに注目が集まっています。

### ●福ビル街区建替プロジェクト

西日本鉄道本社があった場所で行われる開発です。特徴は延床面積が14万7000平方メートルと天神ビッグバンの中で最大のプロジェクトです。

続いて博多コネクティッド主要ビル概要についてご説明します。博多コネクティッド関連の建替え後の波及効果は約 5000 億円と言われていています。

## 【ホテル】

### ●都ホテル

#### ● THE BLOSSOM HAKATA PREMIER

2つのホテルともにコロナ禍真っ只中の開業となったため、当初は集客も厳しい状態でしたが、現在はホテル事業も回復し、上向き傾向となっています。またホテル需要の高まりにより従業員確保が困難で、あえて稼働を70パーセントに抑えているとのことでした。

## 【オフィスビル】

### ・九勲承天寺通りビル

博多駅付近の「博多ビジネス街」と承天寺近辺の「博多歴史ゾーン」の中間に立地するビル。丸紅、資生堂、住友林業などがテナントとして入居しています。

### ●博多深見パークビルディング

JR博多駅から屋根付き歩道橋で雨に濡れずオフィスへ移動できるのが特徴です。

### ●博多イーストテラス

かつて大型ボウリング場やプロレス界で「西の聖地」とも呼ばれた『博多

スターレーン』の跡地に建つ博多コネクティッドボーナス認定第1号のビルです。

上記3つのビル共に賃料は坪23000円と天神地区と比べると比較的割安となっており、入居率も90パーセント超と高稼働となっています。

## 福岡市の売買事例

2023年の福岡市の賃貸レジデンス、土地の売買についてご説明します。福岡市内の賃貸レジデンスの表面利回りはおよそ4パーセント後半から5パーセント前半で推移しています。過去には7パーセント台の時期もありましたが現在は利回りも下がり地方プレミアム感が少なくなっています。ただ逆に福岡市内の物件が人気だとも言えるでしょう。

土地の売買については、福岡の主な人気エリアで坪単価約260万円となっており、東京の杉並区と同等の価格となっています。

## 福岡のオフィス市況

福岡のオフィス賃料については、2006年から2019年まで横ばいで推移していましたが2019年以降上昇傾向になっています。要因の一つは新型大型ビルの供給が挙げられます。新型ビルの賃料で坪約30000円の物件も出てお

り上昇要因のひとつとなっています。

オフィスの空室率については、リーマンショック後に空室率が上昇し、一番高い時には約15パーセントまで上昇しました。その後アベノミクスなどにより2019年には2パーセントまで低下し、現在は5パーセント台になっている状況です。今後のオフィスマーケットについては、現状の建替えに伴う移転需要だけでは間違いなく空室を消化しきれない状況です。今後ポイントとなるのは国内の他地域や海外の需要を持ってこられるかがカギになります。

## 福岡の分譲マンション価格

2022年1年間に供給された新築分譲マンションについて、各駅から徒歩10分以内の物件を対象にみると、市内屈指の文教地区「西新駅」で坪294.6万円、落ち着いた高級住宅街として人気の「大濠公園駅」は坪325.4万円となっています。福岡市内の分譲マンション価格はここ数年とても上がっており「西新駅」を例にとると2015年の新築分譲マンション価格を調べると坪単価およそ160万円で現在と比較すると約2倍にまでなっています。福岡の魅力が高まり物件の価格が上がることは私たちも大変喜ばしいことですが、私たちも含め福岡のサラリーマンがとても手が届かない価格になってしまっているのは寂しいことです。



講演会に先立ち挨拶する小林ブロック長



## 福岡天神再開発視察研修会にあたって

大森英央 研修委員長

ブロック長から「パンデミックも落ち着きつつあるので、3年ぶりに研修旅行会を今期やりましょう」との号令の下、研修旅行会の計画がスタートしました。

前回2020年は福島県にて行いましたので、今回は南方面が良いと考え、九州の中、いや日本全国の中で成長率ナンバーワン、アクセスの良さも考慮し福岡県に決定いたしました。

天神の再開発を視察研修することで、アテンドしていただける会社等を見つけるにあたり、市役所・大手不動産会社等をまずはあたっていき

ました。しかしながら、思うように見つからず当初は苦戦しておりました。

「あっ！松藤社長へ相談してみよう」私の大学時代のバイト先の社長で、40年以上何だかんだお付き合いしていただいている方です。一通り主旨を説明し日程をお話したところ「じゃ大森くんが言うなら一肌脱いでやるか！」となり「アクロス福岡が満館なら福岡銀行のセミナールームでいいじゃないか」「現地案内のスタッフは社員をつける」「セミナー会場の段取りも任せろ」等々何か



ら何までアテンドいただきました。

そのおかげもあり無事に研修会は終わり、ご参加の会員の方からお褒めのお言葉もいただきホッといたしました。福岡空港の運営権を民営化しシンガポール航空も参画し今後アジアの窓口になり、ますます面白い都市に発展していく福岡県へプライベートでまた訪れたいと思っています。近いうちに！

## 防災拠点となる天神ビジネスセンター



大園公夫  
研修副委員長

令和5年9月1日に1泊2日間の日程で福岡天神再開発研修旅行会を行いました。

早朝7時に羽田空港に集合し、現地は生憎の雨模様でしたが空港からはバス移動して福岡市の中心地・天神へ。福岡銀行本店のお部屋をお借りして、再開発の状況などセミナーを行いその後グループごとに実地での視察を行いました。

福岡天神再開発は通称：天神ビッグバンと呼ばれ、天神交差点から半径500Mに集中しています。

規制を緩和してビルの建替えなどが行われていて、第1号は2012年に竣工した地上19階、地下2階のオフィスビル「天神ビジネスセンター」です。

共用部分は災害時に帰宅困難者向けの一時受入れスペースとして活用でき、防災備蓄倉庫や非常発電機など整備され、天神エリアの防災拠点としての役割を果たせるように計画されています。

再開発を行う上で、このような核になるような防災拠点を作ることは大変大事だと感じました。

## 天神ビッグバン視察研修～天神今昔物語～



鈴木重之  
情報委員

久しぶりの視察研修、曇天は玄界灘に面する福岡ならではの天候か。

今昔物語を記すと、その昔、学生時代に初めて訪れた様子とはがらりと変

わっていた。

まず、屋台が少なくなったこと。昔は一杯やった後のもう一軒として、中州で騒いだ後のメ一杯（お酒、博多ラーメン）であったが、昨今は観光資源となり、客単価も上昇、地元の方はあまり行かないそうである。

視察のメインである天神地区。もともと地震が少ない福岡市、そのためか昔からのオフィスビルが現存、使用中

である。そこに、東京の丸の内や日本橋のような真新しいビル群が建設中。街にはビジネスパーソンのみならず、老若男女、観光客とが集まっていた。

九州経済圏の中心であり、九州はもちろん、海を隔てた隣県の山口県からも屋間人口を受け入れ、一大経済圏を構築している。丸の内、日本橋とともに新宿、渋谷を合わせた姿がそこにあった。

アジアへの玄関口を自任している福岡、天神ビッグバンの完成により、さらなる発展が期待されよう。

## 令和5年度 研修旅行会 (令和5年11月10日・11日)

社会貢献委員会(瀧口和子委員長)による「令和5年度研修旅行会」が11月10日(金)・11日(土)箱根湯本のホテル河鹿荘コンベンションホールにて行われた。(受講者63名/懇親会74名)。

研修会は、税理士法人平川会計パートナーズ 税理士の岡本博美氏を招いて「インボイス制度開始!不動産業者が押さえておきたいポイント解説」と題して令和5年10月から開始されたインボイス制度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「岡本先生は先日第一ブロック主催で開催した無料不動産相談会にもご出向いただき区民の皆さんのたくさんのご相談にのっていただきました。昨年度までは旧支部の顧問税理士としてご活躍いただきました」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。なお、当日は東京都宅建政治連盟会長 久保田辰彦氏、東京都宅地建物取引業協会専務理事 三ツ石孝司氏が来賓として出席された。



瀧口和子社会貢献委員長

### [研修テーマ]

# インボイス制度開始! 不動産業者が押さえておきたい ポイント解説



講師 税理士法人平川会計パートナーズ 税理士 おかもと ひろみ 岡本 博美 氏

※当日の資料は第一ブロックホームページでご覧いただけます。

私は、税理士法人の中におり、お客様として、不動産管理会社や不動産会社、大家さんなどが顧問先に多く、その方々からよくインボイスについては非常に多くの質問を頂戴しています。本日はその中から気になったところや質問の内容や解答例を中心にお話をさせていたいただきたいと思えます。

### 適格請求書等保存方式 (インボイス制度)の概要

よくインボイスとは何か?と聞かれることがあります。1ページの図のところでも説明いたしますと、概要の買手側をご覧になっていただければ、「適格請求書を保存して仕入税額控除を適用」となっております。この仕入税額控除ができるのがインボイス制度です

が、仕入税額控除とは何かということですが、まず買手側の売上が1,000万あるとすれば、100万の預かった消費税のことを仮受消費税と言いますが、これを納税するわけです。この会社自体が、たとえば家賃を200万払っていたとします。その場合、20万の仮払消費税が出てくると思いますので、先ほど売上の1,000万に対する仮受消費税100万円から、仮払消費税と言いますが、200万の家賃に対する20万を控除して80万円の納税をするというのが消費税の計算方法になります。仮受消費税から仮払消費税を引くという行為が仕入税額控除ということになりますので、この仕入税額控除ができるかどうか、適格請求書を預かって保存して初めて仕入税額控除ができるという制度になりました。いままでは適格請

求書でなくても良かったわけですが、今後、10月1日からは、適格請求書を預かって、保存して、初めて仕入税額控除ができることになります。

適格請求書という名前ですが、請求書だけではなくありません。領収書とか、スーパーであればレシートなども該当します。もっと言うと、何枚か集まって記載事項がすべて整ったものという場合もあります。こういったように、複数書類にてインボイスが完成する場合があります。たとえば「納品書と、月まとめの請求書を両方合わせてインボイスの記載事項を満たすこと」ができれば、これをもってインボイスとすることができるという形になります。タイトルなどは関係なく、何をもってインボイスとしているかということが重要ですが、このような形で、



非常に複雑な制度になっております。この辺がちょっと分かりづらいところかなと思います。

## 適格請求書の交付義務 (売手の留意点)

適格請求書の売手側の留意点として、交付する義務が出てくるわけです。交付する義務については、まず適格請求書を交付しなければいけない。売主としての義務です。適格返還請求書の交付又は適格返還請求書に係る電磁的記録を提供する義務について、これは売上に対して値引きや、返金とか、このようなものも交付しなければならない。そして、修正した適格請求書等の交付又は修正した適格請求書に係る電磁的記録の提供。もし記載事項に間違いがあったような場合は修正したインボイスを提供しなければならない。そして、これらの書類の写しを保存しなければならない。売手側、発行する側も保存しなければならない。買手が仕入税額控除をするためには保存が必要と言いましたが、売手側も控えの保存が必要ということになっています。

ポイントとして、偽インボイスは禁止されていること。当然だなと思いますが、わざわざ法律で規定されております。消費税法57条の5で規定されました。偽インボイスは禁止となっております。偽インボイスが禁止だったら、免税事業者が消費税を書いた、その時点で罰則になるのかというところが疑問になるわけですが、偽インボイスというのは、適格請求書番号を書いて、消費税も書いて提出するというのが偽インボイスになると思いますが、消費税額を書くこと自体までは禁止していません。はっきりとは書いていませんが、国税庁法務ページのQ&Aの中で、免税事業者は消費税を受け取るということは想定していませんというような、ちょっと曖昧な書き方をしています。このような説明をされている

中で、一応、いまのところ、消費税額自体を記載したら、罰則ですよとか、禁止ですよといったことはないということになっています。

仕入税額控除の要件について買手の留意点は、受け取る側というのは、仕入税額控除をするためには、それを受け取って保存しなければいけないということが必要となりますが、請求書を受け取ることが困難な場合というものがああります。困難な一定の取引については、一定の事項を相手側の帳簿に、このような取引でしたと記載することによって、仕入税額控除を受けることができることになっています。

帳簿のみの保存で仕入税額控除が認められる取引については、国税庁のホームページのインボイスのQ&A「問104」に記載がありますので後で再度確認いただく場合はご覧になっていただければと思います。その中の①は公共交通機関については切符などを買ったときにわざわざ領収書をもらわないこともあると思うので、これなどは帳簿の記載だけで認められているということになります。③、④のリサイクルショップ業者などについては個人からの買い取りで、売るほうからすると、販売を目的としないものを売りますね。そういった方がインボイスを持っているということは余り想定されませんので、そういう方から購入したようなものにつきましては、インボイスの登録がなくても、仕入税額控除の適用が認められるということになります。宅地建物取引業を営む者の適格請求書発行事業者でない者から建物の購入については、たとえば個人からご自宅などを宅建業者さんが買うとき、個人の方が通常ご自宅で使っている場合、インボイスの登録はされていないと思いますので、そのような方から購入する建物に関しては、請求書の交付を受けるとなく、帳簿の記載のみで仕入税額控除を受けることができるということになっています。

これをもっと掘り下げたものが問106に記載されています。古物商のことなども書いてありますが、ここは非常に重要なところになります。「宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引業者が、適格請求書発行事業者以外の者から同法に規定する建物を購入する場合」の括弧書きが重要です。「事業として販売する棚卸資産に該当するものに限りです」。要するに転売用として購入した場合だけということになります。宅建業者さんが固定資産として購入して賃貸にまわそうというような場合、こちらの対象にはなりませんので、適格請求書発行事業者でない方から購入したものを賃貸にまわすような場合には仕入税額控除ができないということになります。これは宅建業者さんとそれ以外の方も、そういった方から建物を買ったような場合は仕入税額控除ができないわけですので、この辺は、宅建業者とそれ以外の方の公平性を踏まえた制度ということでそのような取組になっているようです。転売のときだけということになります。

いま転売のときに帳簿の保存だけで仕入税額控除ができると申し上げましたが、「週刊税務通信」の記事に紛らわしい事例ということで取り上げておりましたので、ご覧になっていただければと思います。「インボイス発行事業者として登録している個人から、家事用と事業用が混在する「家事共用資産」を仕入れた場合」というところですが、どんなケースかということ、1棟の建物があって、1階は店舗、2階は住宅、個人で持っていますというような場合、2階部分は個人で自宅としていますので、個人からの仕入れということになります。課税事業者ではない方からの仕入れになりますが、1階部分は店舗ですので、その方が課税事業者であれば、仕入税額控除ができますが、その方が課税事業者でなければ、1階部分は逆に仕入税額控除できないということになります。

## 適格請求書の記載事項について

適格請求書には記載事項というのが細かく規定されています。

- ①適格請求書発行事業者の氏名又は名称及び登録番号
- ②課税資産の譲渡等を行った年月日（課税期間の範囲内で一定の期間ごとにまとめて作成する場合には、その一定の期間）
- ③課税資産の譲渡等に係る資産又は役務の内容（課税資産の譲渡等が軽減対象資産の譲渡等である場合には、資産の内容及び軽減対象資産の譲渡等である旨）
- ④課税資産の譲渡等の税抜価額又は税込価額を税率ごとに区分して合計した金額及び塑用税率
- ⑤税率ごとに区分した消費税額等
- ⑥書類の交付を受ける事業者の氏名又は名称

上記の記載事項のうち、①の登録番号を記載しないで作成した請求書等は、軽減税率制度における区分記載請求書等として取り扱われます。

これを満たすことによって仕入税額控除ができるということになります。が、「いままでの請求書に番号だけ書いてあればいいですよ」というご質問を多くいただきますが、よくここを見ていただくと、かなり細かいことが書いてあります。①は登録番号なのでそのとおりですが、②は取引を行なった年月日、これもいままでも書いてあると思います。④のところ、「課税資産の譲渡等の税抜価額又は税込価額を税率ごとに区分して合計した金額及び適用税率」が重要です。適用税率まで書いてくださいとあります。取引は10%だという場合でも、一応、適用税率を書くことが定められております。税率ごとに区分した消費税額も記載するようにということが定められております。この辺がそろって初めて適格請求書の記載事項が備わっているということになります。よく不動産業者さんか

ら「売買が行なわれる際、固定資産税の計算は必要ですか」と質問があります。もし建物の取引がある場合は、基本、適用税率、適用税率ごとに区分した消費税額をご記載くださいという回答をしております。

次に適格請求書に記載する消費税等の端数処理については、端数処理をする取り決めがあります。適格請求書の記載事項である消費税については、特に適格請求書について税率ごとに1回の端数処理を行なうというのがルールになっています。これは1円ぐらいしか変わらないからいいのではというふうに思いますし、確かにそんなに影響ないだろうという気はするのですが、一応、ルールとしてこのような形になっています。

## 仕入明細書による対応

仕入明細書による対応について、適格請求書を買主が受け取って仕入税額控除をするというところですが、売手が大家さんで大家さんが貸しました。リース業者さんが借りますというような場合、大家さんが本来であれば適格請求書を発行するわけですが、リース会社さんのほうが明細書などを作って、この金額を振り込みますという形でやる事務手続のほうが一般的ではないかなと思います。そのような場合、買手側が仕入明細書というものを作って、確認の通知を受け取ることによって、これも適格請求書の保存方式に該当して、相手側としては仕入税額控除ができるということになっております。このような取り扱いでやるケースは非常に多くなっていると思います。

ポイントとして「交付を受けた適格請求書に誤りがあった場合」、買手がある課税事業者は、交付を受けた適格請求書又は適格簡易請求書の記載事項に誤りがあったときは、売手である適格請求書 行事業者に対して修正した適格請求書の交付を求め、その交付を

受けることにより、修正した適格請求書を保存する必要があります（自ら追記や修正を行うことはできません）。また、買手において適格請求書の記載事項の誤りを修正した仕入明細書等を作成し、売手である適格請求書 行事業者の確認を受けた上で、その仕入明細書等を保存することもできます。

## 不動産売買取引における適格請求書(インボイス)発行について

いままで概要的な話をしていましたが、実際の不動産売買取引において適格請求書の発行をどのようにしましょうかということをご質問いただきますので、①売主が適格請求書を発行したものをインボイスする場合、原則的なやり方ではありますが、不動産売買において売主が請求書を発行することは余りないことかと思えます。②買主が仕入明細書を発行する、これも余りやらないということをよく言われます。③売買契約書に適格請求書番号を記載してインボイスする。売買契約書自体は課税資産の譲渡を行なったときに交付するものというよりは、契約時点で取り交わすというものですので、これも余りないと思います。もちろん①、②、③についてこのような形でインボイスするというのではありませんが、一般的には、いろんな方とお話していると、④領収書に必要事項を記載してインボイスとすることで終わるケースが多いのかなと思います。通常は、手付金の領収書と残金の領収書両方でインボイスにするケースというのがあるかと思えますけれども、残金の領収書だけでインボイスするケースというのがいまのところ多いかもしれません。残金の領収書でインボイスする場合は、一応、ただし書きのところに、全体の金額が幾ら、うち、手付金で受領済み、そして残金という形で、全体を載せる必要があると思います。そして、先ほど記載事項のところでも申し上げまし

たけれども、適用税率も載せる必要があると思いますので、ちょっと簡単な領収書では済まなくなる部分もありますが、こちらで行なうのが多いのかなと思います。

## 共有資産の譲渡等について

非常にご質問とお悩みの多い内容になります。共有資産で譲渡する場合、譲渡に限らず、貸し付けを行なう場合、このような場合に適格請求書はどうなるのかですが、「適格請求書発行事業者が適格請求書発行事業者以外の者と資産を共有している場合、その資産の譲渡や貸付については、所有者ごと取引を合理的に区分し、相手方の求めがある場合には、適格請求書発行事業者の所有割合に応じた部分について、適格請求書を交付しなければなりません」となっています。どちらかというと、これだけの話ではあるのですが、現場ではいろんなことが起こっております。売主Aと売主Bがいて、売主Aは登録した、売主Bは登録していない。共有で売りますね。その際に、登録している人としていない人を分けて適格請求書を発行しなければならないということになります。買主はその分けた部分、消費税額の正しい税率は登録している人の部分しか仕入税額控除ができないということになりますので、売主さんのほうで取得をして保存しておく必要があるということになります。簡単に書いてありますが、消費税の按分なども変わってくるのですね。売主Aさんは本体と消費税額を受け取りますが、売主Bさんからすると、消費税が記載している、本来は本体価格だけというふうになってきます。貸付の場合は毎月のことになりますし、たとえばテナントさんによっては登録していない人に対して10%分も払いたくないというようなケースもありますね。ですので、共有の場合、大変なことになっています。とりあえず、共



有の場合、登録をいただいて、テナントさんにも払っていただくというような流れになっていくと思います。ちょっと面倒になってきても、通常、売主さんが適格請求書を発行してくれば、もちろんそれはそれでいいですが、そういうことをしていない場合ですと、買主さんが仕入明細を作るのか、いや、買主は作らないな、本来、仲介業者さんがやるべき業務ということではないでしょうけれども、大体、不動産管理会社さんが賃貸を管理されている場合、このようなことをしていますので、共有不動産で適格請求書発行事業者と、そうでない人がいる場合、現場では非常に混乱しているというのが私が見た感じになります。

9月までがインボイス登録申請期限だったので、10月から家賃をどうするかということで、あるテナントさんは、共有不動産に対してインボイスを発行していない人がいるのだったら、それは10%払いたくないというお話が実際にありました。払う側は中小企業ではなく、実は上場企業だったので。経過措置というのがあって、10%まるまるではなくて、8%部分は仕入税額控除ができますので、2%引きで払うよと、按分に応じて、30分の1の2%分だけくれというようなことがあって、大変なことになって、でき

るだけ協力して、それは事なきを得たのですけれども、こういうケースは結構出てくるのだらうなと思います。

## 受託販売における取扱い

多分、不動産管理会社さんなどは、商品の販売ではありませんが、売主、買主、いわゆる賃貸をイメージしていただきますと、貸している側、大家さんと、借り主さんの間に入ってこういった書類のやりとりをするのではないかなと思います。これはインボイスの中で受託販売という括りになっておりますけれども、きょう、押さえていただきたいのは、代理交付と、媒介者交付特例です。この言葉の使い方を押さえていただければいいと思います。もうすでに始まっているから分かっているということも多いかもしれませんが、念のためです。

代理交付という図の緑で書かれているところを見ていただきますと、代理で交付するわけですから、委託者が何人かいる場合、「受託者は、委託者ごとに登録番号などの記載事項を記載したものを交付」ということになります。取引先名のところを見ていただきますと、xx株式会社と株式会社〇〇とありますので、それぞれで分けて請求書を発行するというのが代理交付に

なります。では、媒介者交付特例は何かということ、「受託者は、自らの名称及び登録番号を記載した適格請求書の交付が可能」となります。受託者自らの名称と登録番号を記載した請求書を発行するということになります。代理交付では委託者の登録番号と会社名でしたが、自らの番号を記載するということになります。

代理交付と媒介者交付特例でどちらが簡単か。媒介者交付特例のほうが簡単だと思います。媒介者交付特例を適用しようと思っていますというご相談いただきますので、こういった説明をいたしますと、媒介者交付特例には条件があります。「(2)媒介者交付特例」というところに①「委託者及び受託者が適格請求書発行事業者であること」となっています。両方とも適格請求書発行事業者であれば媒介者交付特例の請求者として提出できるということになります。

②のところ、委託者が受託者に登録番号を通知していることということになります。交付が済んでいれば通知はすると思いますけれども、こういった二つの要件を踏まえて媒介者交付特例というのが使えますので、委託者の中に登録していない方がいると、なかなか媒介者交付特例というのは使いづらいということになります。使ってはいけないということではないでしょうけれども、分けて請求書を発行する必要が出てくると思います。その場合には、代理交付にしたほうがもしかしたらいいのかなというように思います。委託者全員がインボイス事業者であればいいですが、そうでない場合、代理交付の方式での検討も必要かなと思います。

いまのお話の中の留意点として「受託者の事務」としては、名称、登録番号を書いた請求書だけでいいということで、そんなに問題はないですが、「委託者の事務」で「自己が適格請求書発行事業者でなくなった場合、その旨を速やかに不動産管理会社に通知します」が重要になってきます。もしそういう

場合があったら通知してくださいというのをあらかじめ言っておかないといけません。

委託者に対する写しの交付について、基本的には売主としてはインボイスは保存しておかなければいけないということを冒頭に申し上げましたが、この場合、「本当に全部保存しておかなければいけないですか、全部コピーして取っておかないとだめだと、そんなに大変なことをするんですか」という疑問については、コピーが大量になるという理由で、これを交付することが困難な場合には、そこまでしなくてもいいですよというようなことが書いてあります。受託した側、管理会社さん側で保存していればいいということになります。

## 口座振替・口座振込による家賃の支払いについて

通常、家賃で、固定であれば、毎月、毎月、請求書は発行しないと思います。その場合、「従って、適格請求書の記載事項の一部」、課税者の譲渡の年月日、毎月、毎月ありますが、それ以外が記載された契約書、何が記載されているかということ、名称や、登録番号、金額、そして税率に応じた消費税額を契約書に記載しておくこと、それと通帳のコピー。通帳というのは、課税資産の譲渡の年月日が分かるものになりますので、この契約書と、毎月、毎月の年月日は通帳のコピーで分かると思いますので、合わせることによって記載事項が備えられた適格請求書の保存が行なわれているということになるという流れになります。

多分、不動産賃貸で固定費で皆さんやっていると思いますので、契約書が9月以前のものですと、登録番号が書いていないと思いますので、そのような場合は、16ページの下「参考」のところがありますが、登録番号だけ別紙を契約書と一緒に保存することによ

って対応できたということになるかと思えます。

## 貸主に相続があった場合

先ほど媒介者交付特例という形で不動産管理会社などはやっているケースが多いかとお説明しまして、委託者側が適格請求書発行事業者でなくなった場合はその旨を通知するというをちゃんとやりとりしてくださいということをお願いしましたが、一番問題になりやすいケースは貸主に相続があった場合です。法人だと、それはありませんが、個人の大家さんに相続があった場合、毎月、毎月、お話ししているような仲であればですが、金額とかもほとんどやりとりが変わらないような場合、更新もないような場合は、亡くなったことを相続人が不動産管理会社にすぐに通知するというは実はそんなにないかもしれないので、ここはちょっと注意かもしれません。貸主の個人に相続があった場合ですが、相続人側としては死亡届を提出しますね。そこで、亡くなった人、被相続人と言いますが、被相続人の登録番号は効力を失います。「以下のいずれか早い日」というところがありますが、イ、届出書の提出日の翌日、ロ、死亡した日の翌日から4ヶ月を経過した日。なので、インボイスのみなし登録期間と言いますが、4ヶ月間は届出書を提出しなくても、亡くなくても、その番号をそのまま使ってもいいんですね。相続が発生して、4ヶ月以内は被相続人の登録番号でテナント側としてはこのまま仕入税額控除ができるということになります。

それを整理すると、相続人が登録している相続人の登録番号を選択、相続人が登録していなければ、登録はないものとして処理をしなければいけないということになります。この4ヶ月に、相続を私のほうで行なうケースがありますが、相続人が1人だったら決まりますが、相続人が何人かいるようなケ

ースは4ヶ月以内にまず決まりません。だれが相続人ですという通知はなく、まだ決まっていなくてということだと思います。相続税の申告自体が亡くなった日、相続の開始から10ヶ月以内ですから、4ヶ月の段階ではまだ決まっています。ただ、インボイスは4ヶ月だけみなし登録期間ですので、4ヶ月を超えたらどうするのかというと、民法上、4ヶ月以内に遺産分割が確定していない場合、法定相続人の全員が法定相続分で所有しているような形になって、適格請求書発行事業者の登録申請書を提出し、分割が成立した際に取消届を提出することになりますので、相続人が4人いれば、4人とも登録していただければできるということですが、中にはできない場合もあります。私は不動産をもらう気がないから登録したくないという場合もあります。なので、私は登録する、私は登録しないというのがまた出てくる場所がありますので、これもなかなか大変だなという感じがします。管理会社サイドとしても、そもそも相続があったことが分からないですよね。同じようなやりとりをすることになってしまいますので、管理会社側としては、相続があったら速やかに通知してくださいというように、管理会社なのか、テナント側とのやりとりなのか、場合によりますが、こういうケースもあるように聞いています。

## 免税事業者に対する対応

先ほど共有財産ではあるけれども、10%全額ではなくて、8%だけ払うというようなケースはほかにもあると思います。ただ、財務省としては協議の上やってくればそれでいいという形で、免税事業者がいるということは余り想定していないという意見です。ただし、公正取引委員会としては、下請法違反になると、取引上、そういう経緯がある方は、そういうことを強制し

てはいけないという注意書きをします。例をご覧くださいと、相手方がイラストレーターさんとか、農家の方とか、作家さんとか、こういう方に対して、一方的な通知が行なわれたという事例があったということですので、そういう場合、一方的に通知することが下請法違反になりますということが書かれております。結局、協議をした上でということになりますので、ひとつ覚えていただければと思います。

同じようなことで、課税事業者が、取引先AとB、いずれも免税事業者だったら消費税を支払う必要がないという、そのまま文書をバーンと送りつけてしまう。これは下請法上問題となる恐れがあります。必ずしもなるとは限りませんが、一方的な通知というのが下請法に抵触する恐れがあるということですので、免税事業者さんにもしてお支払いするような場合、ご注意くださいかなと思っています。

やはり登録しなければいけないかなというようになった場合、今年は10月1日から登録したいという場合、9月末までに申請すれば、一応、10月1日から登録事業者となっています。まだ通知書は届かないわけですけども、なれるわけです。今後、期の途中は、消費税の通常は個人で言うと1月から12月までに出す消費税の届出義務がありますが、このケースで言うと、

令和6年の10月1日から登録事業者になるのかなという場合、9月30日ではなくて、5月16日までに登録申請書を出すようになっていきますので、ちょっと差があるなということだけ押さえておいていただければと思います。

インボイス制度によって、いまの経理の方などが、非常に混乱しているのが実情です。人事負担のほうがよほどお金がかかるというように言われています。インボイスはどこまで請求するんだというところについて、先ほど記載事項の話や、端数処理の細かい話をしましたが、国税庁の幹部がこのような話をしております。

「税務調査については、従来から、大口・悪質など調査必要度の高い納税者を対象としており、請求書等の保存書類について軽微な記載事項の不備を把握することを目的とした調査は実施しておりません」、「丁寧かつ柔軟に対応することとしています」。

いま調査の多い季節でして、調査官と話しても、そこまでまだどういうふうになっていくかというのも現場の中では決まっていなそうできて、もしかしたら、こんなに細かいところまでは見ないかもしれないけれども、そのような話もお含みおきいただきながら、きょうの話が皆様のお仕事の参考になればありがたいと思うところです。

## 懇親会挨拶

小林 大介 第一ブロック(千代田区・中央区)ブロック長

第一ブロックの活動に関しましては、コロナウイルス感染症が5類へ位置付け変更になったことからこれまでのような活動も少しずつできるようになりました。過日は千代田区役所にて無料不動産相談会を行いました。来年3月には数寄屋橋公園にて不動産相談会を行います。福岡での研修会にも多くの方にご参加いただきました。会員の皆様には引き続きご支援ご協力を賜りますようお願いいたします。

## 千代田区居住支援事業 協力不動産店説明会を実施(令和5年9月27日)

令和5年9月27日(水)、千代田区役所会議室において千代田区居住支援事業 協力不動産店説明会を実施した。これは第一ブロック会員で登録している千代田区居住支援協力店へ向けて高齢者住替え等の説明を実施したものの。

当日は参加人数8名、区からは3名の職員の方が出席し、千代田区の居住支援の取組について、民間業者に対して必要な居住支援の協力内容について、協力不動産店へ今後依頼していきたい内容などがスライドや資料で説明された。また、これを受け、10月19日開催の第一ブロックの無料不動産相談会において、千代田区から初めて高齢者住替え相談コーナーのブースが開設された。



説明会の様子

## 令和5年度 千代田区役所無料不動産相談会を開催(令和5年10月19日)

令和5年10月19日(木)午前11時～午後4時、千代田区役所1階区民ホールにて、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会第一ブロック、東京都宅建協同組合第一支所主催による「令和5年度 無料不動産相談会」を開催した。

コロナ禍で中断していた相談会は約5年ぶりとなる。開催に先立ち、原田消費者保護推進委員長の司会進行のもと開会式が行われ、小林ブロック長の挨拶に続き早水本部消費者保護推進副委員長が「この相談会は従来本部事業の一つとして9月、10月にかけて消費者保護を目的に各ブロックで実施していました。本日は消費者の方へ少しでも寄り添って真摯に対応いただければ

と思います」と挨拶した。当日は樋口高頭千代田区長も公務の合間を縫って会場視察に訪れた。また、今回、千代田区の高齢者住替え相談コーナーのブースも設けられ、相談員には各種の専門家(弁護士・税理士など)の方々にもご参加いただき、盛況のうちに終了した。相談件数の内訳は一般相談8件、弁護士相談5件、税理士相談6件、建築士相談3件、鑑定士相談1件、高齢者住み替え相談6件の合計29件。



相談風景



専門家の皆様



樋口千代田区長と

## 令和5年度宅地建物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(令和5年10月15日)

令和5年度宅地建物取引士資格試験が令和5年(2023年)10月15日(日)に実施された。

第一ブロック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ブロック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289,096名、受験者数は233,276名、

合格者は40,025名(合格率17.2%)。

東京都では、申込者数は60,840名、受験者数は47,693名、合格者は9,031名(合格率18.9%)。

## 「第61回千代田区民体育大会」で 不動産相談ブースを出展(令和5年11月12日)

令和5年11月12日(日)、外濠公園総合グラウンドで行われた「第61回千代田区民体育大会」で不動産相談ブースを出展した。

千代田区民体育大会実施委員会と千

代田区が開催する大会で全区民を対象に8つの地域で競う昭和38年より開催される一大イベントで、本大会への出展は初めてだったが、大会参加者も出番の合間を縫って相談に訪れるなど大

会の熱気を背に相談業務にも熱がはいった。

また当日は樋口高頭千代田区長も視察に訪れた。



視察に訪れた樋口千代田区長

# 歴史

Vol.2

## まち並み

### 探訪

## 中央区 京橋～銀座界隈

増山 一成 氏 中央区教育委員会 学芸員



普段歩いている通りの一角やまちの中にも、歴史を物語る建造物や文化財などが数多くあります。こうした歴史的要素が、まち並みを構成し、まちを彩る存在の一つとなっています。

時には足をとめて文化財をゆっくりと鑑賞したり、古写真や資料などを眺めて往時の風景に思いを寄せてみてはいかがでしょうか。

## まちを彩る文化財

### 【国登録有形文化財 建造物】

#### ▶銀座ライオンビル (銀座七丁目9番20号)

「銀座通り」とも称されてきた銀座一丁目から同八丁目を縦に貫く一般国道15号（「中央通り」〈東京都の通称道路名〉）は、世界的に知られる繁華なストリート（目抜き通り）です。当該地は、世界から最先端のモノが集まり、新しい商業施設が次々と誕生する流行の発信地であるとともに、関東大震災後の復興期に建てられた「SEIKO HOUSE GINZA（旧和光本館）」（昭和7年）・「教文館」（昭和8年）・「銀座ライオンビル」（昭和9年）といった昭和初期の近代建築物が点在しています。南北約1kmに及ぶこの通りを歩いてみると、流行の先端と歴史ある建物とが調和した気品漂う街並みの雰囲気を感じ取ることができます。

銀座地区には、平成10年に条例化された「銀座ルール」（高さの最高限度56m〈屋上等の工作物は最高限度から10mを超えない範囲〉）に基づくビルが立ち並んでいます。大正8年に公布（翌年施行）された市街地建築物法の絶対高さ制限（住居地以外で百尺〈30.3m〉を超える建築物を規制「百尺規制」）に基づく近代建築物が現在も銀座の目抜き通りに存在していること自

体極めて希少です。

銀座七丁目9番街区の角地に立つ「銀座ライオンビル」もその1つで、昭和9年に大日本麦酒株式会社の本社ビルとして建設された後、昭和期の大規模な改修・改造（昭和14年・同54年）や平成に耐震壁工事（平成15年）などを行いながら現在に至っています。鉄骨鉄筋コンクリート造（地上6階・地下1階・塔屋付）の当該建物は、中央通りに面する北西側を建

物正面として三方向が道路（北東側は交詢社通り、南東側は信楽通り）に面しており、ライト式建築（アメリカ人建築家のフランク・ロイド・ライトの手法）で知られる建築家・菅原栄蔵（1892～1967）が設計を手掛け、竹中工務店の施工による商業ビルとなっています。

建物の外観は、インターナショナル・スタイルの要素を持ちながら、アール・デコ（ライト）調の直線的かつ幾



何学的な装飾（1階「ビヤホールライオン」の外装、パラペット〈外周端部に壁を立ち上げて設けられた低い手すり壁〉周辺、6階・屋上部分）がみられます。また、2階以上の平滑な壁面には、コーナーも含めて水平連続窓が展開する（竣工時の壁面には柱型を表に出さない処理が施されていた）など、現代のオフィスビルの典型となる要素が備わった建物です。

建物内部は、1階の「ビヤホールラ



イオン」と6階の「銀座クラシックホール(旧会議室)」を中心に、各階事務室・階段室・エレベーター前も含めてアール・デコを基調としたライト式の意匠が見て取れます。特に、昭和20年の進駐軍接收後もほぼ竣工時のまま使用(進駐軍専用のビアホールとして営

業)したとされる1階は、味わい深い釉葉の色合いが引き立つタイル(山茶窯製陶所製)張りの壁面に優れた梁型装飾があり、正面壁を中心に大小12枚のガラスモザイク(原案は菅原栄蔵・制作はガラス工芸家の大塚喜蔵)による壁画がホール内部に精彩を放っており、

今では再現不可能ともいえる豪華な装飾がみられます。

竣工から90年を迎えた当該ビルは、昭和期の空襲被害や戦後の建物接收を乗り越え、商業地区として発展する銀座と調和する希少な歴史的建造物となっています。

## 【国登録有形文化財 建造物】

### ▶ 蕨山龍泉堂 (京橋二丁目5番9号)

中央通りと昭和通りに挟まれた街区のうち、特に京橋三丁目街区の東側の通りから日本橋二丁目に立つ高島屋東京店の裏手(東側)に至る通りは、戦前から骨董商・美術商などが集中する“仲通り(通称)”として知られていました。明治中期頃に刊行された買い物手引『東京諸営業員録』(明治27年)をひもといてみると、骨董・古書画・刀剣などを商う骨董美術商がこの通り沿いに分布している様子を読み取れます。

関東大震災や昭和期の空襲被害を経て復興が進められた当該地区は、昨今の市街地整備や旧建物の建て替えなどもあり、通りの様相が大きく変化してきました。とはいえ、江戸時代には浮世絵師・歌川広重の住居や幕府の奥絵師・中橋狩野家の屋敷(現在の京橋一丁目)などが存在し、現在もアーティゾン美術館(京橋一丁目)や国立映画アーカイブ(京橋三丁目)が立地しているなど、古くから美術関連に縁ある土地の歴史が継承されているようにも感じます。

京橋二丁目5番街区の角地に立つ「蕨山龍泉堂」は、京橋の地で大正9年から100年以上にわたって東洋古美術(古陶器や金石など)を扱う美術商として店舗を構えてきました。現在の建物は、昭和35年に再建された店舗兼住宅で、東畑建築事務(東畑謙三)の設計・鹿島建設株式会社の施工によって建設されました。建物東側の店舗正面は、かつて骨董美術商が集った歴史ある通

り(昭和通りの1本西側に並走する通り)に面し、北側は京橋宝通りに面しています。

鉄筋コンクリート構造・陸屋根(水平または水平に近い勾配の屋根)形式の当該建物は、

1階と北東角の隅切り部分(1階から3階)に安山岩(香川県高松市で採掘された由良

石)が額縁状に回されており、特徴的な外壁仕上げがみられます。外壁周りの由良石は、鋸挽きした際のさびを付着させた状態で石張りしたといわれており、自然石の色と相まって独特な風合いが生み出されています。また、縦長の窓を均整に並べた2階・3階部分の壁面には、伝統的な日本建築に用いられる弁柄(防腐・防汚の特性を持つ酸化第二鉄が主成分)を混ぜた黒漆喰でむらなく塗り込んであり、戦後復興期に携わった高度な左官職人の技が見て取れます。

なお、昭和58年の大規模な外装改修(塗装全般の塗り直しなど)で漆喰塗りの補修・塗装が施されましたが、近年の再改修工事によって当初仕上げの黒漆喰塗りへと復旧し、竣工時からの形態や意匠が比較的良好に保持されていま



す。

建築家・東畑謙三(1902～1998)が手掛けた戦前期の作品には、昭和5年竣工の国登録有形文化財・京都大学人文科学研究所附属漢字情報研究センター(旧外務省東方文化学院京都研究所)が知られていますが、当該作品も東畑が手掛けた戦後復興期を代表する都市商業建築の好例として国の有形文化財に登録されています。東畑は昭和35年発行『国際建築』(第27巻・第12号)の中で「蕨山龍泉堂は東京の古陶金石を中心にした古美術の世界的な老舗、売るものが古美術であり、訪ねる人が内外の数寄者であり、いずれもが東洋伝世の味に何物かを獲えようとする人々であるので、この建物はすべてこれらの品物の額縁をなすものとして設計した。」と述べています。

## 【中央区指定有形文化財 建造物】

### ▶ 明治屋京橋ビル (京橋二丁目2番8号)

京橋二丁目地区には、平成28年にグランドオープンした超高層の商業施設(32階建て)が目目をひく「京橋エドグラン」があります。中央通り沿いには、新築された低層の再開発棟(向かって左)と保存改修を終えた昭和8年竣工の歴史的建造物「明治屋京橋ビル」(向かって右)が立ち、新旧2棟のシンメトリー(左右対称)なデザイン構成に特徴があります。

このうち区指定文化財である明治屋京橋ビル(株式会社明治屋の事務所兼店舗)は、建物の地階と地下鉄駅(銀座線京橋駅)とを連絡させて設計・施工した現存最古の民間ビルディングとなっています。鉄骨鉄筋コンクリート造(地

上8階・地下2階)の堅牢なこの建物は、戦前期に日本で最大規模かつ最良の設計組織と称されていた曾禰中條建築事務所(建築家の曾禰達蔵<1852~1937>と中條精一郎<1868~1936>)が開設)が手掛けました。当建築事務所では、オフィスビル・銀行・学校・病院・工場をはじめ、華族・財界人の邸宅に至るまで良質で品格のある建物を数多く設計しましたが、残念ながら都内に現存する設計作品(慶応義塾図書館・旧小笠原邸・講談社旧社屋など)はごくわずかです。

明治屋京橋ビルは、建物三方(東・北・南面)がほぼ同じデザインで統一されており、重厚な石造の柱と豊かな装飾がみられる1・2階、縦長の端正な窓が並ぶ3階から6階、装飾的なアーチ窓が並ぶ7階、コーニス(軒蛇腹)で区分さ

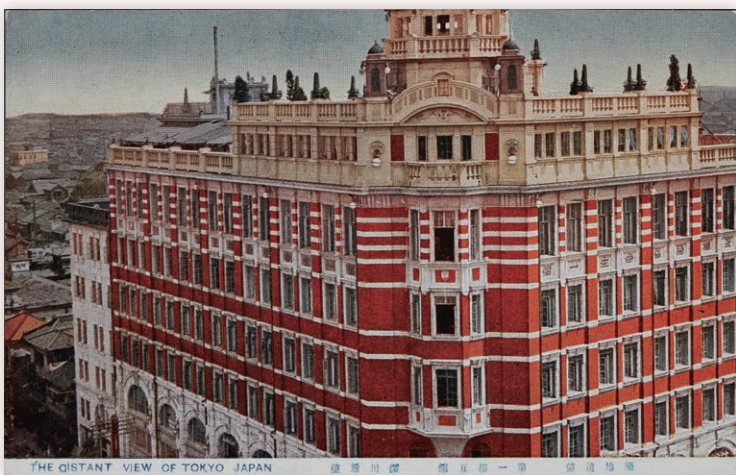
## 古き良きまちの風景

### 銀座通りのまち並み▶▶▶ 約92年前



「大東京名所絵はがき(銀座大通り)」昭和7年 中央区立京橋図書館蔵

銀座四丁目の角地に立つ三越銀座店の屋上から新橋方面に向けて撮影したもので、銀座の大通りに立ついくつもの商店舗やまち並みの様子がわかります。昭和の戦前期、東京一の繁華な地として知られていた銀座通りには、情緒漂う銀座の柳が改めて街路樹として植えられました。中央に走る銀座通りには、東京市電氣局が運行する路面電車(「市電」)の行き交う様子もうかがえます。流行の先端を行く銀座のまちには、夜になると多数の紳士・淑女たちが押し寄せて闊歩(「銀ブラ」)したといわれ、戦前期の銀座の様子を伝えています。



れた8階、厚みのある特徴的なコーニスを施した最上部で構成されています。外観の特徴は、コーニスによって区分された各層(1・2階、3階～7階、8階の3層)がバランスを取り合いながら洗練された外観を創り出し、全体構成から細部装飾に至るまでイタリア・ルネサンス様式の秀逸なデザインでまとめられている点です。

なお、設計に当たった建築家・曾禰達蔵は、イギリスの建築家であるジョサイア・コンドルに学んだ人物で、各所にみられる繊細で華麗な装飾の数々が設計者の広い学識と教養、そして美的センスを備えた専門性をよくあらわしています。こうした建物が東京大空襲や環境の変化を乗り越えて今日まで保存されてきた意義は大きく、昭和史を語り継ぐ貴重な文化財となっています。



## 埋め立て前の三十間堀川▶▶▶約76年前

昭和20年代まで銀座一丁目から八丁目を南北に流れていた三十間堀川が存在していました。この写真は、手前に架かる三原橋の上空から南に向けて撮影された1枚で、埋め立て直前の三十間堀川とそこに架かる橋梁(手前から三原橋・木挽橋・賑橋・出雲橋)、周辺のまち並みの様子がうかがえます。なお、銀座を流れていた三十間堀川は、空襲で生じた膨大な瓦礫処理の一環で、昭和27年までに埋め立てられています。



古写真「三十間堀川」昭和23年 中央区立京橋図書館蔵

## パノラマ写真でみる京橋・銀座▶▶▶約103年前 (下写真)

南伝馬町三丁目22番(現在の京橋二丁目4番)に立っていた星製薬株式会社ビルの屋上から撮影した絵はがきの一部(8枚続き中の4枚)です。関東大震災が発生する約2年前に撮影された100年以上前のパノラマ写真で、京橋・銀座・芝方面には土蔵造りの建物が数多く立ち並んでいます。左の京橋には東京市内でも有数の高層建築「第一相互館」が立ち、右(東)の丸の内方面には一丁 倫敦と称されたモダンなオフィス街に立つ「三菱一号館」の建物まで一望できます。



絵はがき「最新版パノラマ写真 東京市街全景」大正10年 中央区立郷土資料館蔵

# 役員会報告

令和5年度 第2回役員会 令和5年 9月12日(火) ホテルメトロポリタンエドモント  
令和5年度 臨時役員会 令和5年10月12日(木) エッサム神田2号館  
令和5年度 第3回役員会 令和5年12月12日(火) 九段会館 杏の間

※令和5年度 第4回役員会(令和6年1月30日(火)開催)については次号掲載予定です。

令和5年度 第2回役員会  
令和5年9月12日(火)

## 報告事項

### 委員会関係

#### ▼総務委員会：児玉委員長

来年の1月、令和6年度の新春の集い、まずは日程と場所だけ押さえてあります。日時に関しては令和6年1月16日(火)午後6時より、場所は今年と同じ帝国ホテル孔雀西の間を取ってございます。内容につきましましては、これから全て決めるところでございます。

#### ▼財務委員会：小川幹事長

令和5年度会費納入状況について(業協会)、今期より本部一括徴収となりました。年会費徴収状況につきましては、第一ブロックは8月末現在で92%の納入率となっております。期首会員数は2,075社、納入者数1,923社となっております。

#### ▼組織委員会：松井組織副委員長

##### ○入退会状況

8月の新入会13名・退会9名

※令和5年度8月末までの累計、入会者91名、

退会者47名、期首会員数2,075名から、会員数2,119名

本部の8月の新入会52名・退会43名

令和5年度8月末までの累計、入会者330名、退会者228名、月末会員数16,272名

他団体の8月の新入会103名・退会33名

#### ▼情報委員会：菅沼委員長

広報誌「ちよだちゅうおう2023夏号」をブロックホームページ上で公開しております。冊子は、近日中に手元に届くかと思えます。今回より新しい企画といたしまして、「わたしのまち」「この人を訪ねて」を今回より「歴史まち並み探訪」、希望者でございますが「新入会員」の紹介ページに変更いたしました。

#### ▼研修委員会：大森研修委員長

去る9月1日から2日、福岡天神再開発視察研修会を実施いたしました。無事に終了することができました。

また、第1回本部WEB研修、8月25日から9月28日まで行っております。

#### ▼消費者保護推進委員会：原田委員長

無料不動産相談会の実施について、令和5年10月19日(木)午前11時から午後4時まで、会場は千代田区役所1階の区民ホールです。そちらで実施する予定です。

なお、千代田区・中央区役所の不動産相談については、14ページに相談事例を記載させていただきます。そちらを後でご覧ください。

#### ▼都市住宅・行政担当委員会：早水委員長

無料不動産相談会ですが、こちらは今まで例年9月から10月にかけて本部のブロック無料相談会という形で実施されてきたものです。久しぶりにブロック相談会という形で復活しております。従来であれば、中央ブロックでしたので4支部合同でしたが、ブロック表記に変わりました。あわせて、初の試みといたしまして、私が居住支援協議会に参加させていただいているものですから、そちらと行政のほうと高齢者の住み替えというところを初めて相談を設けさせていただいて、コラボすることにさせていただきました。行政側のほうも一生懸命取り組みたいと思っているので、皆さんのご協力のほど、またご理解のほど、よろしくお願いたします。

あわせて、高齢者住み替えにつきましては、去る9月7日のときに以前登録いただきました皆さん方、23社の方に高齢者住み替え説明会の開催のお知らせを出させていただきました。9月27日に千代田区役所にて高齢者住み替え、居住支援協議会のほうがどのような形のものを行っているかというものを、居住支援協議会の事務局の区の福祉総務課の担当者より皆様にご説明をさせていただいて、今後のいろいろと行政とのコラボについてご理解を深めていただきたいという形の説明会になっております。登録いただいた皆さん方に、できる限りご参加いただいで、説明を聞いていただければと思いますので、よろしくお願いたします。

#### ▼社会貢献委員会：瀧口委員長

宅建試験の事務協力について、令和5年10月15日、会場は昭和第一高等学校におきまして宅建試験が実施されます。ぜひ協力をよろしくお願い申し上げます。

続きまして、箱根研修旅行会実施について、これは令和5年11月10日から11日の1泊で、会場はホテル鹿鹿荘にて実施されます。今年の研修テーマとして既に10月よりインボイスが開始されます。平川会計パートナーズの岡本先生より講義をしていただく予定です。

会員の中で1社、業務改善指導に至った会社があり、7月18日に代表者様より事務局を訪問していただきました。理由は不動産表示に関する公正競争規約違反ということで、コロナ禍で社員が不足していなくなり、チェック機能に不備がありました。現在はアルバイトを置いて、パソコン上、ウェブ上のチェックをしているとのこと。今後は記載漏れなどがないようにご成約いただきました。

また、9月1日から9月30日までの間、会員点検指導調査の実施期間となっております。

組織委員会の方、社会貢献委員会の委員の皆様方に会社を訪問して点検をお願いしております。

### 本部・その他

#### ▼本部関係：小川幹事長

業協会関係、令和5年度第1回理事会が4月21日(金)に開催されました。報告事項については1から9となっております。審議事項については2件審議されました。こちらについては承認、可決されております。

令和5年度第2回理事会、5月9日(火)に開催されました。報告事項については1から8までの8項目となっております。審議事項については1から4、こちらについても承認、可決されております。

令和5年度第3回理事会が8月8日(火)に開催されました。こちらにつきましては、報告事項が1件となっております。審議事項については、1から4の審議がなされ、承認、可決されております。

保証協会関係について報告をさせていただきます。

第1回幹事会が4月21日(金)に開催されました。報告事項については4件、審議事項については3件、3件とも承認、可決されております。

第2回幹事会が5月9日(火)に開催されました。報告事項については3件となっております。

(続いて、協同組合、東政連関係の報告がなされた。)

▼ブロック規程・ブロック内規・エリア運営規約について：児玉総務委員長  
(追加や変更点の説明がなされた)

座長に小林ブロック長が就き、質疑応答が行われた(協議事項なし)。

令和5年度 臨時役員会  
令和5年10月12日(木)

## 報告事項

### 本部・その他

#### ▼本部関係：松井副ブロック長

東京第一エリアの運営規約の件につきまして、議事項のブロック規程案と同様、去る8月8日の本部臨時理事会の可決承認事項として、令和6年度に向け、各エリアにてエリア運営規約を作成、今月末までに本部への提出が求められております。それに伴い本部ひな形を基礎とし、先日、第一エリアを構成する4ブロック長にて

話し合いを行い、第一エリア運営規約を策定いたしました。

なお、第6条の運営委員の構成につきましては、各ブロック3名の選出となっておりますが、人事案件につき、その選出につきましては、小林ブロック長に一任いただきますよう、よろしくごお願い申し上げます。

座長に小林ブロック長が就き質疑応答が行われ、続いて小林ブロック長が議長に就き協議事項に入った。

## 協議事項

### 1. 第一ブロック規程（案）について

#### 提案説明：児玉総務委員長

先ほどエリア規程もございましたけれども、それと同様に、この8月8日に本部理事会におきまして、令和6年度のブロック規程、現行は令和5年度で、来年から使う令和6年度のブロック規程の内容に関しまして可決決定されております。それに基づきまして、ブロックごとに、10月末までに独自のブロックごとの規程を提出するようということになっております。今般、令和6年度、第一ブロックバージョンの内容に関しましてご説明を申し上げて、可決いただきたいという趣旨でございます。（追加や変更点の説明がなされた）

令和6年度版の新しい第一ブロック規程の案文になります。ご審査のほど、よろしくごお願い申し上げます。

小林議長のもと、活発な質疑応答後、2. 第一ブロックの規程の件について、採決に入り、賛成多数で可決承認された。

### 第2回支部役員会

令和5年12月12日（火）

## 報告事項

### 委員会関係

#### ▼総務委員会：児玉委員長

令和5年10月4日（水）に、武蔵丘ゴルフコースにおきまして本部ゴルフ大会が開催されました。第一ブロックからの参加者は11名、全体の参加者が134名でした。

#### ▼財務委員会：関口委員長

令和5年度中間監査会についてでございますが、今期より、本部からの通達により中間監査会を開催しなくても良いということが決定されました。皆様にご承知おきいただければありがたいと思います。あと、令和6年度予算大綱につきましては、第4回常任幹事会並びに第4回

役員会において、改めてご提案をさせていただければと思いますので、その節は協議をよろしくごお願いいたします。第2回財務委員会、本部のほうですが、11月2日に開催しまして、令和6年度の予算大綱が提案され、満場一致で採決されております。

#### ▼組織委員会：矢口委員長

##### ○入退会状況

※令和5年度11月末までの累計、入会者144名、退会者82名、期首会員数2,075名から、会員数2,137名

本部の令和5年度11月末までの累計、入会者577名、退会者383名、月末会員数16,364名  
他団体の11月の新入会73名・退会37名

続いて、このたび宅建協会のホームページに、入会促進用動画として、ハトマーク会員先輩たちの声を公開し、YouTube広告として運用を開始しました。また、10月11・18日の両日、開業支援センターの個別相談員として第一ブロックが担当しました。11月17日、東京大神宮マツヤサロンにおいて、開業支援セミナーの個別相談員として、松井副ブロック長とともに執行してまいりました。

#### ▼情報委員会：菅沼委員長

2点、ご報告をさせていただきます。

まず1点目は、情報関連研修をWebにて、来年の1月15日から3月25日の間、公開予定として準備を進めております。内容、テーマは「いよいよ始まる『改正電子帳簿保存法』」、その内容と具体的体制策です。約1時間の内容を予定しております。ご覧いただけますようお願いいたします。2点目は、広報誌「ちよだちゅうおう」2024年新年号を、来年2月下旬発行予定として今製作を進めております。

#### ▼研修委員会：大園副委員長

第1回本部Web研修の結果報告について、会員数が1万6,263で、受講会員数が7,498、全体の受講率としては46.1%でした。第一ブロックは会員数が2,116人に対して受講計が769人、受講率が36.3%です。分母が大きくて、全ブロックの中で受講率にすると最低の数字となっております。受講率のアップについては長年懸案なのですが、もう少しアップを図っていくように協議を重ね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

無料不動産相談会実施結果について、実施日が令和5年10月19日、会場が千代田区役所1階の区民ホールです。相談件数が一般相談で8件、弁護士相談で5件、税理士相談で6件、建築士相談3件、鑑定士相談1件、高齢者住替え相談6件、合計で29件でございました。皆さん、ご協力ありがとうございました。なお、先ほどブロック長から報告がありましたが、第61回

千代田区民体育大会相談ブース出展報告について、千代田区役所地域振興部スポーツ推進課からの依頼により、下記のとおり、今回初めて不動産相談ブースを出展いたしました。

出展日は令和5年11月12日。開場が外濠公園イベントブース。ここで少人数ですが出展させていただいて、初めての経験でしたのでちょっとどうやっていいかわからないところがありました。今回はその辺を踏まえてもう少し盛大にやりたいかなと思っております。

それから、無料不動産相談会実施予定について（中央区）。実施が令和6年3月16日、開場は中央区で、数寄屋橋公園で行いたいと思います。

#### ▼社会貢献委員会：瀧口委員長

毎年恒例で点検調査をしております会員点検の調査実施報告について。これは9月1日から30日、社会貢献委員、組織委員の方々に回っていただいております。対象者数は40件ということで、私のほうもいろいろ電話で対応したり、回ってみたりとかしておりますが、悪質なというのはあまり見当たらないように思っております。

また、会費未納についても、電話をすると、会費未納で払っていなかったんだとあって、すぐその場でお振り込みいただくような方もいらっしゃいました。また、他区から転入でいらした方々のお話なども聞けて、非常にこちらとしては勉強になりますので、今年ではできないでいるんですけども、調査に回った方々の1件1件の様子がどうだったかなというのを委員会としてまとめたら、さらに第一ブロックの中での活性化に役立つのかもしれないと思っております。

宅建試験実施結果について。10月15日、昭和第一高等学校で行われました。申込者数620名、受験者数496名、受験率80%。今年度の合格点は36点ということで公表されております。当日、皆様のご協力をいただきまして無事に終わりましたことを心より感謝申し上げます。

それから、箱根研修旅行会についてですが、11月10日から11日、1泊でホテル河鹿荘において開催されました。研修会参加者集は63名で、今年のテーマは「インボイス制度開始！不動産業者が押さえておきたいポイント解説」、平川会計パートナーズの岡本税理士よりお話をいただきました。

ちょうど10月に開始されてからいろんな問題が出てきたところだったので、いろんなご質問をされている方もいらっしゃいましたが、よい機会だったのではないかなと思います。内容も、不動産業者に分かりやすいような説明になっていたのではないかなと思います。インボイスについては、これからまだまだ実施されてい

# 役員会報告

く中で、政府も問題点なんかがどんどんどんどん税務署のホームページに載ってきているような状況でございますので、さらにいろんな問題点が出てくるので、またさらに深めて、お話ししていただく機会があったらいいなというふうに思いました。

参加者74名の方々に研修会に参加いただきまして、誠にありがとうございました

## ▼都市住宅・行政担当委員会：早水委員長

令和5年9月27日に千代田区の居住支援事業協力店説明会を開催させていただきました。千代田区役所の福祉総務課からの依頼によりまして、当ブロックから登録しております千代田区居住支援協力店に対しまして、高齢者住替え等の説明を実施いたしました。

場所は、千代田区役所の会議室をお借りしまして、当日参加人数8名の方、区のほうは3名の職員の方によって、説明内容といたしましては、千代田区の居住支援の取組について、我々民間業者に対して必要な居住支援についての協力の内容につきまして、協力不動産店について、今後依頼していきたいという内容のご説明いただきました。これを基にして千代田区とのコラボを進めさせていただいて、先ほど原田委員長がご説明されました10月19日ブロックの無料不動産相談会におきまして、初めて、区のほうにも高齢者住替え相談コーナーのブースを出していただきまして、当日の相談を行いました。

## 本部・その他

### 本部関係：小川幹事長

業協会関係について報告をさせていただきます。令和5年度第4回理事会が9月22日（金）

に開催されました。報告事項につきましては、お手持ちの資料どおり10件の報告がありました。また、審議事項につきましては、「統合会員管理システム」の構築に関する件について、可決承認されております。

令和5年度第5回理事会が11月20日（月）に開催されました。報告事項については12件、審議事項については4件ありました。先ほど関口財務委員長から報告があったとおり、2番の令和6年度事業計画大綱・予算大綱（案）について可決承認されております。

保証協会関係について報告をさせていただきます。第3回幹事会が令和5年9月22日（金）に開催されました。報告事項については2件です。第4回幹事会が11月20日（月）開催されました。報告事項については4件、審議事項については1件、こちらについても承認可決されております。

（続いて、協同組合、東政連関係の報告がなされた。）

### ▼小林ブロック長

過日、全宅連より、ハトマークのデザインリニューアルのお知らせが来ました。大きくは変わりありませんが、まん丸にデザインの変更がされるということでございます。詳しくはリアルパートナー1月号に掲載されますので、確認をお願いいたします。また、ハトマークの入っている名刺などは、在庫はお使いいただきまして、次の作成時よりニューデザインでお願いします。

▼本部「中央選挙管理委員会委員」推薦について：小川幹事長  
本部「中央選挙管理委員会委員」推薦につい

てご報告を申し上げます。

令和6年度は役員改選期に当たり、本部役員の選任及び選挙、また社員選挙に関する事務を執行管理をするために、本部役員選考規約及び社員選挙規約に基づき、中央選挙管理委員会の設置、また、委員を委嘱することが第5回理事会にて承認されました。それに伴い、各ブロックより委員1名の選任が本部より求められております。

なお、選任された委員は、本部役員選任規約により、ブロック選出の社員、本部役員等になることができません。また、選挙告示後は、選挙が終わるまで辞任することができないとき規定されております。第一ブロックより選出する中央選挙管理委員会委員につきましては、土屋監査役を推薦させていただきたいことをご報告申し上げます。土屋監査役、何とぞよろしくお願ひ申し上げます。

### ▼令和6年新春の集いについて：児玉総務委員長

来年、令和6年新春の集い、新年会につきましてご報告申し上げます。

最初に、案内状の発送が若干遅れまして、ようやく皆様方のお手元に着いた頃だろうと思いますが、来年度からはもう少し早めに発送できるようにということで考えてございます。ご迷惑をおかけいたしました。日時の発表でございますが6年1月16日（火）午後6時より、場所は今年と同様、帝国ホテル東京孔雀西の間でございます。

座長に小林ブロック長が就き、質疑応答が行われた（協議事項なし）。



# 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、第一ブロック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。



## 千代田中央ゴルフ会寄付金を贈呈

千代田中央ゴルフ会は社会貢献活動の一環として令和4年11月17日、第2回チャリティーゴルフコンペを平塚富士見カントリークラブにて開催した。

当日集まった募金の贈呈式が令和5年10月5日、千代田区役所、中央区役所にて執り行われた。寄付金は社会福祉法人千代田区社会福祉協議会、社会福祉法人中央区福祉協議会へそれぞれ10万円ずつ、小林ブロック長、大原ゴルフ会会長より贈呈された。



写真  
(上)千代田区社会福祉協議会  
(下)中央区福祉協議会  
寄付金を贈呈する小林ブロック長、大原ゴルフ会会長

## 第352回コンペ(令和5年度第2回)

### 成績表

令和5年7月20日(木)(於：大根カントリークラブ)

順位	氏名	アウト	イン	グロス	ネット
優勝	小川 賢一	41	42	83	70
準優勝	瀧川 恵生	43	41	84	70
3位	松田 長俊	45	45	90	73
4位	松井 伸彦	46	42	88	73
5位	海老根 宏	47	44	91	74
6位	塚田 晃一	42	51	93	76
7位	宮本 勇一郎	44	45	89	77
8位	大原 正則	49	48	97	79
9位	大園 公夫	49	45	94	79
10位	大森 英央	51	44	95	81

#### 【第352回各賞受賞者(敬称略)】

◇ベストグロス賞：小川(賢) ◇シニア優勝：松田◇会長賞：佐藤◇ブロック長賞：大園◇ドラゴン賞：シニア=松田×2、ジュニア=宮本、小川賢、佐藤、松田◇ニアピン賞：大原×2、佐藤、金田、門川、小川賢、宮本◇大波賞：門川◇平行賞：松田、吉田◇パートナー賞：大園、門川、吉田

## 第353回コンペ(令和5年度第3回)

### 成績表

令和5年9月20日(木)(於：PGM石岡ゴルフクラブ)

順位	氏名	アウト	イン	グロス	ネット
優勝	吉田 剛士	52	49	101	66
準優勝	佐藤 浩	50	46	96	67
3位	高岡 康晃	38	39	77	67
4位	柴岡 康彦	43	46	89	68
5位	大園 公夫	43	41	84	69
6位	小川 晴子	48	51	99	70
7位	小川 賢一	39	42	81	71
8位	又野 寛	56	50	106	72
9位	海老根 宏	45	44	89	72
10位	松田 長俊	43	47	90	74

#### 【第353回各賞受賞者(敬称略)】

◇ベストグロス賞：大園 ◇シニア優勝：又野  
◇会長賞：大森◇ブロック長賞：海老根◇ドラゴン賞：シニア=松田×2、山下×2 ジュニア=大森、高岡、佐藤、小川(賢)◇ニアピン賞：小川(晴)、佐藤、松田、柴岡、大森、高岡◇大波賞：佐藤◇小波賞：山下◇パートナー賞：吉田、大原、金田、柴岡

## 第354回コンペ(令和5年度第4回)

### 成績表

令和5年11月21日(木)(於：山武グリーンカントリー倶楽部)

順位	氏名	アウト	イン	グロス	ネット
優勝	大森 英央	42	42	84	70
準優勝	山下 省吾	47	45	92	71
3位	脇本 重子	50	49	99	66
4位	原田 正	38	48	86	71
5位	大園 公夫	42	44	86	72
6位	松井 伸彦	45	43	88	73
7位	門川 浩之	50	50	100	74
8位	坂本 道昭	42	50	92	75
9位	須貝 優	46	53	99	75
10位	大原 正則	43	47	90	76

#### 【令和5年度第4回各賞受賞者(敬称略)】

◇ベストグロス賞：大森◇シニア優勝：山下◇会長賞：瀧川◇ブロック長賞：須貝(優)◇ドラゴン賞：シニア=清水×2、齋藤、大原、松田 ジュニア=大園、瀧川、小川(晴)◇ニアピン賞：松田×2、高岡×2、原田、大原、坂本◇大波賞：小川(晴)◇小波賞：大森◇パートナー賞：瀧川、大森、山下、脇本

## 第355回コンペ(令和5年度第5回)

### 成績表

令和6年1月24日(木)(於：豊里ゴルフクラブ)

順位	氏名	アウト	イン	グロス	ネット
優勝	脇本 重子	54	53	107	78
準優勝	小川 賢一	40	49	89	79
3位	浅野 達哉	60	60	120	81
4位	又野 寛	56	60	116	82
5位	大森 英央	48	44	92	82
6位	松田 長俊	51	48	99	83
7位	門川 浩之	53	56	109	83
8位	瀧川 恵生	48	47	95	83
9位	小川 晴子	55	57	112	84
10位	大原 正則	48	51	99	85

#### 【令和5年度第5回各賞受賞者(敬称略)】

◇ベストグロス賞：瀧川◇シニア優勝：又野◇会長賞：矢口◇ブロック長賞：小川(晴)◇ドラゴン賞：シニア=齋藤、大原 正則 ジュニア=瀧川×2、脇本、大森◇ニアピン賞：瀧川×2、大森×2◇平行賞：浅野◇大波賞：小川(賢)◇パートナー賞：小川(賢)、高岡、柴岡



# 千代田中央ゴルフ会会員募集

千代田中央ゴルフ会では会員を募集しています。  
年6回(2ヶ月に1回)コンペを開催しています。  
歴史ある千代田中央ゴルフ会で一緒にプレーしましょう。

お申込み・お問合せ

第一ブロック 事務局

TEL 03-3293-0878

E-mail block1@tokyo-takken.or.jp



第354回コンペ(令和5年9月20日)



第356回コンペ(令和6年1月24日)

## 新入会員紹介(順不同)

本コーナーは2023年8月~2024年1月に入会し、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会第一ブロック事務局へ掲載を希望された会社を紹介しています。

### 商号 株式会社 セブクラウドハウス

はん しょうか

免許番号:(1)109982

代表者 落 小華

所在地:千代田区神田佐久間町3-13-33  
藤波ビル4階

TEL:03-5829-5615 FAX:03-5829-5616

MAIL:customer@7cloud.co.jp



業務内容 不動産売買・賃貸の仲介、管理、  
不動産コンサルティング

ひと言

開業とともに宅建協会に入会致しましたので、今後は会員の皆様とも交流させていただき、不動産業界や地域の貢献も含め、日々精励する決意です。ご指導ご鞭撻の程よろしくお願い申し上げます。

### 商号 株式会社 プレミア不動産&リート

ふじまき そう

免許番号:(1)109835

代表者 藤巻 壮

所在地:千代田区神田司町2-16-10  
至誠堂ビル2階

TEL:03-6206-4270 FAX:03-6206-4278

MAIL:shop@premier-rer.com



業務内容 賃貸仲介、管理

ひと言

神田駅徒歩5分の地に新規開業しました。前職はプロパティマネジメント会社でした。仲介業は初めてですので協会のお力添えを頂きたくお願いいたします。

### 商号 FPトラスト 株式会社

しいはら ただし

免許番号:(1)109838

代表者 椎原 正

所在地:中央区日本橋茅場町3-5-3  
日宝茅場町ビル7階2号室

TEL:03-6661-0688 FAX:03-6661-0677

MAIL:k.yoshida@fp.trust.co.jp



業務内容 賃貸借取引(仲介)

ひと言

クリニック物件専門の売買・仲介

ようこそ第一ブロックへ  
よろしくお願いいたします。



## 新入会員 (令和5年(2023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5年8月度	(1)109661	RINGS3(株)	泉 智	中、銀座8-17-5 THEHUB銀座OCT813	6281-5473
	(1)109471	(株)MKI	大塚 逸平	千、飯田橋4-5-11 パール飯田橋ビル8F	6265-6345
	(1)105702	RE-Standard(株) 東京支店	盛重 彩	千、丸の内1-8-1 丸の内トラストタワー N館19F	6700-3805
	国(1)10458	あわなみ不動産(株) 秋葉原店	藤本 章	千、神田佐久間町河岸70 第二田中ビル58	5839-2125
	国(4)7523	(株)新栄開発 東京支店	松本 和浩	中、日本橋茅場町2-13-14 V1Bldg10F	6740-7615
	国(1)10455	(株)Fan 東京本店	安部 瑞季	千、大手町1-6-1 大手町ビル1F	0120-946-308
	国(1)10480	(株)REXER 東京支店	杉山 和也	中、日本橋兜町11-4 REXER日本橋兜町ビル4F	6231-0493
	(1)109744	(株)メディアジャパン	中島 秀雄	中、銀座7-2-22 コリドースクエア銀座七丁目701	6263-9040
	(1)107916	(株)フォーチュン	渡邊 直人	千、東神田2-7-4 ダイアパレス東神田504	5812-4717 第四ブロックより
	(1)108187	(株)PAYFORWARD	菊池 健太	中、銀座7-14-14 GINZA7ビル4F	6264-2504 第六ブロックより
	(1)104858	(株)Ai Home	高橋 優	千、平河町2-11-2 ユースクエア平河町8F	5357-1150 第八ブロックより
	(2)102059	(株)ジェイ・ワン・ヒルズ	岡 則広	千、有楽町1-1-2 東京ミッドタウン日比谷32F	6550-9677 第八ブロックより
(1)101385	(株)MICASASUCASA	木下 正宏	千、有楽町1-5-1 日比谷マリンビル7FB室	3528-8566 第六ブロックより	
令和5年9月度	(1)109963	(株)エイケー	久土地智志	中、銀座8-8-5 陽栄銀座ビル7F	6447-2568
	(1)109760	ナカヤマコーポレーション(株)	白石 一義	千、神田三崎町2-20-1 石川ビル306	6272-9346
	(1)109838	FPトラスト(株)	椎原 正	中、日本橋茅場町3-5-3日宝茅場町ビル7F2号室	6661-0688
	(1)109763	(株)Lim estate	房木 龍翔	中、銀座6-4-8 曾根ビル904	5962-8933
	(1)109766	(株)KOPホーム	野宮 莉央	中、八重洲1-4-6 八重洲境井ビル6F	6281-6812
	(1)104894	(株)マイナビ銀座オフィス	金澤 大	中、銀座4-12-15 歌舞伎座タワー 25F・26F	6632-8421
	(1)109863	(有)ウォーターブロー	野沢 道生	中、勝どき5-3-1 勝どきザ・タワー 2123号	5548-0095
	(1)109966	(株)Alecia	田口 善章	中、日本橋人形町1-7-9伊勢兼ビル2F	5651-7357
	(1)109784	WeInvest(株)	鄧 彬	中、日本橋兜町19-8 八重洲KHビル5FC	5801-9850
	(1)109897	至徳堂(株)	吳 篤晟	千、神田多町2-9-12 至徳堂ビル1F・B1F	4288-8068
	国(1)10488	(株)REVOLUTION REVOLUTION東京	金子 盛実	千、紀尾井町4-1 ニューオータニガーデンコート12F	6627-3487
	関東特事241	合同会社GHプロパティ 2		千、神田錦町1-21-1	3518-9200
	関東特事242	合同会社ALERO71		千、神田錦町1-21-1	3518-9200
	関東特事243	合同会社ALERO72		千、神田錦町1-21-1	3518-9200
	関東特事244	合同会社ALERO73		千、神田錦町1-21-1	3518-9200
	関東特事245	合同会社ALERO74		千、神田錦町1-21-1	3518-9200
	(1)109860	PPAP(株)	唐沢 綺	中、東日本橋2-6-5 アーツ東京	4296-2760
	(1)109844	仲和プロパティマネジメント(株)	石井 洋久	中、京橋3-4-1 高井ビル3F	3527-9264
	(1)109765	(株)Hope	山岸 ひかり	中、築地4-3-12 秀和第2ビル築地レジデンス1105	6278-8951
	(2)97816	(株)陽栄	稲垣 尚	中、銀座7-14-16 太陽銀座ビル	3543-1850
	(1)109835	(株)アミア不動産&リート	藤巻 壮	千、神田司町2-16-10 至誠堂ビル2F	6206-4270
	国(1)10499	(株)エフ・アール・イー 東京営業所	駒澤 洋一	千、丸の内3-4-2 新日石ビルディング3F	6256-0587
	(1)109824	(株)ビッグツリー	竹内 ゆりき	千、神田須田町2-23-1 芝崎ビル5F	3525-8177
	(9)54234	築地不動産サービス(株) 駅前店	吉田 剛士	中、築地2-12-9	3541-8585
	(1)101120	恵不動産(株)	中台 賢一	中、日本橋茅場町2-16-11坂本ビル401	6206-2056 第七ブロックより
令和5年10月度	(1)110095	LAB(株)	張 榮湄	千、神田淡路町1-9 YKビル5F	3557-5832
	国(1)10465	(株)サクシードインベストメント 東京支店	草薙 亮9太	千、神田駿河台2-11-16さいかち坂ビル401	5577-7455
	関東特事246	合同会社メガバイト		中、八丁堀4-2-10 AOJ税理士法人内	5542-0137
	(1)109982	(株)セブンクラウドサービス	潘 小華	千、神田佐久間町2-13-33藤波ビル4F	5829-5615
	(1)110001	(株)コンチェルト	谷脇 正樹	千、神田小川町2-3-13 M&Cビル2F	5577-6277

	免許番号	商号	代表者	所在地	電話・備考(転入)
令和5年10月度	(1)109989	(株)ドムコス	小島 豊	中、東日本橋3-12-12 櫻正宗東日本橋ビル5F	3669-1911
	国(1)10535	AG住まいのリースバック(株) 秋葉原店	畠山 城行	千、神田佐久間町1-21 鳥山ビル5F	050-5482-3660
	国(1)10525	(株)レスポンス	原田 剛	千、五番町5-6 ビラカーサ307	6261-3115
	国(1)10533	(株)第一住建 東京支店	市川 怜	千、鍛冶町2-5-5 神田駅前SKビル4F	6459-2180
	(1)109919	(株)レクサス	金岡 磨生	千、九段北1-4-3-7F	050-3535-9127
	国(1)10522	APU不動産(株) 東京支店	ファンビンミン	千、神田須田町2-25 GYB秋葉原410	6859-7256
	(1)109849	(株)せんり	高橋 友樹	中、日本橋茅場町2-12-10 PMOEX日本橋茅場町12F	5244-9886
	(2)99502	(有)和光	成田 篤	中、築地7-2-1 THETER-RACETSUKIJI EAST 6F	6550-9911第六ブロックより
	(1)105823	First Gate Capital(株)	吉田 英治	中、銀座6-16-6 TIDESビル1F	6228-4203第八ブロックより
	(1)109216	(株)HBC	長谷川 麗	千、内神田2-16-11 内神田渋谷ビル303	3526-2881第十一ブロックより
令和5年11月度	(1)110127	三奇(株)	森 和博	千、神田須田町1-12-9 富士第一ビル5F	6260-7217
		AISCAPITAL(株)	郭 健	千、丸の内1-5-1 新丸の内ビルディング9F	4530-9128
	(1)109822	甘糟化学産業(株)	甘糟久美子	千、神田西福田町3 RBM神田ビル5F	6632-3005
	関東特事254	合同会社ALERO76		千、神田錦町1-21-1	3518-9200
	関東特事253	合同会社ALERO75		千、神田錦町1-21-1	3518-9200
	関東特事247	Jaic D&I Project合同会社		千、九段北3-2-4	3221-8550
	(1)109812	(株)サンクコンサルティング	樋口 卓也	中、八丁堀4-2-2 UUR京橋イーストビル2F	6629-7932
	(1)110104	(株)クラリスキャピタル	木下 安与	中、湊2-15-14-2502	6388-1438
	(1)110128	RENT IN JAPAN(株)	陸 潔	千、神田佐久間町3-28星野ビル507	6824-4667
	国(1)10531	(株)Leadit 東京支店	弥左 大志	中、銀座1-15-14 水野ビル4F	3528-6473
	(1)110304	(株)NAC	中川 祐之	中、日本橋大伝馬町2-11イワサキ第二ビル6F	5651-1373
	(1)110160	(株)ミニミニキャッスル	大原 舞	千、丸の内1-8-3 丸の内トラスタワー本館4F	6826-0107
	(1)105339	Alive Asset Management(株)	吉沢 崇秀	中、日本橋小網町11-5 日本橋小網町ビル7F-11	5645-5020 第七ブロックより
	令和5年12月度	(1)110229	セレンブリオ(株)	吉本 圭一	千、内幸町2-1-6 日比谷パークフロント19F19-117
(1)110226		(株)ウィスフォート	青山 奈奈	中、日本橋箱崎町17-87山京ビル8F-22号室	6826-0378
(1)110270		(株)SCINTILLANT	岩垂織里江	千、神田猿楽町2-5-2小山ビル201	6825-2747
(1)109878		Blue Rose(株)	田場 盛福	中、銀座1-4-3 カルチェブラン・ギンザ6F	6228-6630
(1)110119		合同会社UXTRAS	油木 亮	千、九段南1-4-10 Office hour kudanshita 204	5657-1296
(1)110234		(株)アソビオール	金山 光樹	中、銀座7-17-18 ジュエル銀座503	5801-5808
(1)110267		(株)サードウェーブ	尾崎 健介	千、外神田3-12-8 住友不動産秋葉原ビル19F	5294-6323
(1)110280		(株)Industrial Link	田中 亮祐	千、岩本町1-2-11 渡東ビルディングアネックス302	4400-2080
(1)104711		(株)Goldenlight Trading Service	金澤 賢志	中、銀座1-14-5 銀座ウイングビル北4F	5159-6120第七ブロックより

## 退会者 (令和5年(2023年) 8月度～12月度(転出含む)、カッコ内は代表者(敬称略))

▼アルフレッサビザサポート(株)▼FREEDOM X(株)▼向日葵商事(株)▼(株)xyz▼グローバルハウス(株) 東京支店▼アソシエイトパーキング(株)▼(株)アクティベーターズ▼(株)天恵不動産▼(株)楽ステアセットマネジメント(株)=以上令和5年8月度。

▼(株)アクアイグニスプロパティ▼合同会社ALERO56▼シーレックス(株)▼R+インベストメント&コンサルタント(株)▼NX商事(株) 不動産事業本部▼三浦商事(株)▼(株)Denshin▼(株)日鉄コミュニティ▼リーディング(株)▼(株)栄和エステート(株) 東京支店▼パンテオン地所(株)=以上令和5年9月度。

▼アジア総合建物(株)▼合同会社ALERO61▼(株)MKI▼エンブリオ・パートナーズ(株)▼(株)サムライ▼(株)マッシュホームズ▼(有)和光 maps▼(株)EFIL▼山崎建設(株)▼(株)アイマックスホールディングス▼ディー・イー・エヌ(株)▼(株)ビックリピング▼(株)グレードワン=以上令和5年10月度。

▼アドバイザーナビ(株)▼合同会社ALERO55▼(株)MFS▼(株)住不動産(株)▼(株)FDS 東京支店▼丸田産業(株) 東京支店▼(株)リボン▼(株)ナッツ▼(株)ラルゴ▼コーポレーション▼(株)ラウンドコーポレーション▼ハリリーコンサルティング(株)=以上令和5年11月度。

▼合同会社ALERO59▼合同会社ALERO60▼日本大和通商(株)▼Apaman Property(株)八重洲店▼(株)グランドラインコーポレーション東京支店▼デューイ(株)▼エージェンツライブインベスターズ(株)▼ソワ通商(株)▼セイラ(株)▼(株)最上建築設計事務所▼(株)REX建築不動産▼(株)Reconnect▼(株)マニフィックソリューション=以上令和5年12月度。

第一ブロック 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

オブザーバー 大原 正則

不動産にかかわるすべての方のお役に立つために

# アットホーム入会のご案内

不動産業務総合支援サイト「ATBB\*」を中心に、さまざまな先進のサービスをワンストップでご利用いただけます。

\*：不動産業務総合支援サイト。不動産情報流通と不動産業務支援サービスをトータルにご提供するプラットフォーム

## ATBBの基本機能

不動産情報流通サービス



## ATBBに標準搭載

不動産業務の効率化に  
役立つ便利機能



アットビービー  
**ATBB**  
不動産業務総合支援サイト

## ATBBに標準搭載

不動産業務のDX支援



## 必要な時のオプションサービス

不動産業務支援サービス



## アットホーム独自の確かなサポート体制

アットホームは創業以来、Face to Faceのコミュニケーションを大切に会員さまのご要望に寄り添ったサービスのご提供に努めてまいりました。これからも、「**営業担当**」・「**ITアソシエイト・サービスサポーター**」・「**カスタマーセンター**」が三位一体となった充実のサポート体制で、きめ細かくトータルにご支援いたします。



営業担当



ITアソシエイト  
サービスサポーター



カスタマーセンター

国内最大級のアットホーム不動産情報ネットワークを是非ご利用ください

不動産業務にかかわる  
アットホームのサービスを  
ご紹介しています



スマートフォン  
サイト



PCサイト

アットホーム サービス紹介 ATBB

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.050-5538-0935

受付時間/9:00~17:00(日・祝・特定日除く)

東京都宅建協会グループが100%出資している  
関連団体、「家賃保証事業」で安心・安全を提供



# 宅建ハトさん保証

2024年  
1月より  
*Renewal!*

リニューアル  
「安心」をさらに追求して、  
保証範囲が増えました!



宅建ブレインズの家賃保証「宅建ハトさん保証」の商品がリニューアル! より安心できる保証内容へ!

## 事業用プランの保証範囲を大幅拡大!

2024年1月1日審査申込受付分より

原状回復費用  
上限  
賃料等の **3ヶ月分**

↑  
上限  
賃料等の **1ヶ月分**

退去予告義務  
違反の違約金  
上限  
賃料等の **6ヶ月分**

↑  
なし

変動費  
上限 **10万円**

↑  
なし

残置物撤去・  
保管・処分費用  
上限 **100万円**

(月額賃料等が100万円を超える  
場合は賃料等の1ヵ月分)

↑  
上限  
賃料等の **1ヶ月分**

更新料・更新  
事務手数料  
上限  
賃料等の **2ヶ月分**

↑  
なし

既存契約  
保証引受  
初回  
保証料 **50%**

↑  
**100%**

使用用途拡大

- ・グループホーム
- ・民泊
- ・貸地

**OK!**

早期解約  
による違約金  
上限  
賃料等の **2ヶ月分**

↑  
なし

## 居住用プランの保証範囲も拡大!

2024年1月1日審査申込受付分より

原状回復費用  
上限  
賃料等の **3ヶ月分**

↑  
上限  
賃料等の **1ヶ月分**

更新料・更新  
事務手数料  
上限  
賃料等の **2ヶ月分**

↑  
上限  
賃料等の **1ヶ月分**

既存契約申込  
対象者拡大<sup>※1</sup>

- ・生活保護受給者
- ・連帯保証人なし
- ・法人

**OK!**

外国籍申込の  
受け入れ拡大<sup>※2</sup>

審査の  
多言語  
対応



※1 H.I.F株式会社保証対象は除く

※2 保証会社はH.I.F株式会社になります

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「家賃保証事業」

株式会社宅建ブレインズ 宅建ハトさん保証事業部

家賃債務保証業者：国土交通大臣 (1) 第70号

102-0072 東京都千代田区飯田橋3-11-14  
GS千代田ビル5階 TEL03-3239-6407

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

宅建ブレインズ

検索



全宅住宅ローンは、お陰様で今年20周年を迎えました。



# 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「メールマガ希望」と明記していただき、当社宛てにFAXしてください。

## 【フラット35】子育てプラス 令和6年2月13日よりスタート！

- ・新しいポイント制度を導入し、金利引下げ幅を従来の最大年▲0.5%から最大年▲1.0%に拡充！
- ・お子様の人数や、住宅の性能などに応じて金利引下げポイントが加算されます。

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



## 全宅フラット35・50 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

## 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。



# 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

貸金業者登録番号：関東財務局長（6）第01453号 宅建業免許番号：東京都知事（4）第87476号 日本貸金業協会会員 第003559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

## 仕入・リフォーム一括融資

不動産事業者様向け

# 希望



6ヶ月間  
固定金利有担保コース

## 年1.95%

（融資期間6ヶ月以内、2024年2月時点の金利です）

最新の金利はHPでご確認下さい

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

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！

保証人  
不要！

会社設立1年以上、  
宅建免許取得1年  
以上、決算書1期以  
上あれば審査の対  
象！

中古住宅仕入時にリフォーム  
代・仕入れ仲介料まで100%  
一括融資！

競売物件も可！  
是非お問い合わせ  
下さい！

- 融資期間：原則1年以内
- 返済方法：期日一括
- 融資手数料：融資残高1億円未満の場合、  
融資金額の2.0～2.5%（税込2.2～2.75%）  
融資残高1億円以上の場合、  
融資金額の1.0～1.5%（税込1.1～1.65%）  
但し最低金額を10万円（税込11万円）とする。
- 適用金利：6ヶ月以内は固定年利1.95%  
（2024年2月時点）、6ヶ月超1年  
は  
年利6.0%以内

※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。

貸金業務にかかる相談・苦情窓口 日本貸金業協会貸金業相談・紛争解決センター 0570-051-051(指定紛争解決機関)

(受付時間9:00～17:00 休:土、日、祝日、12/29～1/4)



お客様の声を聞き、  
快適なオフィス空間  
をつくり上げます。

企画／デザイン／制作／印刷／配送／オフィス  
新設・移設／什器販売・廃棄／内装工事／移転  
作業／電気配線工事／電話・ネット回線工事  
(配線・契約斡旋・機器販売)／OA機器販売／  
防災用品／ノベルティ／eラーニング



〒176-0012 東京都練馬区豊玉北1-23-4 TEL:03-3948-6631 FAX:03-3948-6617 <https://bunjudo.co.jp/>

広告  
募集

## 『ちよだちゅうおう』に広告を掲載しませんか

本誌は、東京都宅建協会第一ブロックの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。

料金

形態	料金 (税別)
<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。



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 第一ブロック 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 [block1@tokyo-takken.or.jp](mailto:block1@tokyo-takken.or.jp)

東京都宅建協同組合《宅建士講座2024》のご案内

# 東京都宅建の プロジェクト宅建士講座

合格請負人「氷見敏明」と東京都宅建のタッグで合格に挑む!!



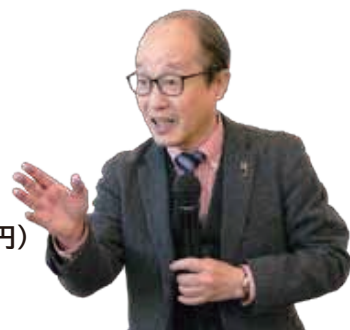
組員・協会員

特別  
割引

2024年度〈5月開講〉

今年も受講特典を多数ご用意しています!!

- 特典1 本試験に合格された方へ合格お祝いとして商品券を進呈!
- 特典2 予習や復習に最適な40単元・計30時間のWEB 動画付き。いつでもどこでも何度でも重要ポイントが確認できる!
- 特典3 全国模試「ジ・オープンモギ」に無料でご招待!(一般価格5,500円)
- 特典4 講義で使用した資料を毎回メール配信!
- 特典5 住宅新報「解答速報号」をプレゼント!



宅建試験のカリスマ講師  
氷見敏明先生

※特典1は総合講座、特典2~5は総合講座、短期集中講座の受講者が対象

早期  
割引

2024年3月31日までのお申込かつ受講料の入金確認が取れた方には、早期申込特典として総合講座の受講料を割引(昼間コース10,000円引、夜間コース5,000円引)いたします!

～ 皆様の受講を心よりお待ちしております ～

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 制作・運営:株式会社住宅新報

■お問い合わせ・お申込みは/株式会社住宅新報 Tel.03-6403-7810(平日 9:30~17:30)



宅建協会会員  
のみなさまへ

# 「信託」という 選択肢のご提案

こんな地主様・家主様はいらっしゃいませんか？

後継者がいない

障害のお子様  
がいる



認知症が心配

財産の引継ぎ  
が心配

当社では、地主様・家主様をサポートします!!

- 後継者に代わって財産を管理します!!
- ご高齢の不動産オーナーに代わって財産を管理します!!
- オーナーのご逝去後も障害のお子様に給付をします!!
- オーナーのご逝去後もご家族に財産を引き継ぎます!!

これまでは認知症対策は後見、財産承継は遺言でした・・・

「信託」を利用すれば自由な設計・アレンジができます!!



ふくし信託  
FUKUSHI

## ふくし信託株式会社

東京都新宿区四谷本塩町1番13号 横尾ビル2階

関東財務局長(信)第21号

TEL 03-6709-8081 FAX 03-6273-0351

Email address: [toiawase@fukushitrust.com](mailto:toiawase@fukushitrust.com)

<https://www.fukushitrust.com>

## 研修のお知らせ

## 令和5年度 情報 WEB 研修

本研修は、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 WEB 研修会と同様に YouTube を利用した「WEB 動画配信システム」にて配信しております。  
研修動画ご視聴にあたりアンケートを実施しておりますので、御協力の程よろしくお願いいたします。

[テーマ]

# いよいよ始まる「改正電子帳簿保存法」 その内容と具体的対応策

- ◆電子帳簿保存法の概要 ◆国税関係帳簿 ◆書類の保存方法  
◆電子取引の確認 ◆電子取引データの保存方法
- ◆宅建業に関わる注意事項 ◆インボイスとの関連

[講師] 新井 庸義 氏 税理士・行政書士／税理士法人シンフォニー代表社員

まだ受講できます！

[配信期間] 令和5年（2024年）3月25日（月）23時まで

[受講料] 無料 ※閲覧時の通信料は閲覧の方のご負担となります。Wi-Fi 環境下等でのご利用をお勧めいたします。

[受講方法] ブロック会員専用サイトから（PC・スマホ・タブレット）

[システムログイン方法]

## ① 第一ブロックのホームページから

第一ブロックのホームページ画面より  
WEB 研修のバナーをクリックしてください。 <https://www.chiyoda-chuo.gr.jp/>

宅建協会 第一ブロック

検索

配信終了迫る  
ぜひご受講ください！

## ② アンケートにご回答ください

WEB 研修専用ページより、WEB 研修入口のバナーより、アンケートページにてご回答の上、  
動画視聴ページへ移動してください。

## ③ 研修動画をご視聴ください

表示されている、動画のタイトルをクリックしてご視聴ください。

インターネット環境がない方へ 公開版 web 研修上映会開催のお知らせ

先着 5 名

[実施日時] 令和6年（2024年）3月6日（水）14時～

[会場] (公社) 東京都宅地建物取引業協会 第一ブロック 会議室

〒101-0047 千代田区内神田 1-8-9 福田ビル 4F

[申込方法] 会社名、代表者名、ご希望の日時を明記の上、メールまたは FAX にて事務局まで。

メール宛先：block1@tokyo-takken.or.jp FAX：03-3264-7047