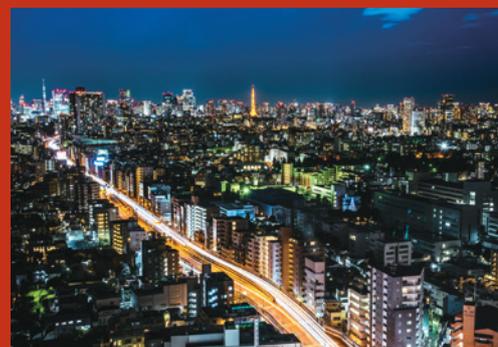




# 宅建 Takken

January 2026. **1**  
vol.537



## 小池百合子都知事に要望書を提出 令和8年賀詞交歓会を開催

# 大胆なパラダイムシフトで、 デジタル新時代における 都宅協の明るい未来を 切り拓く!



公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 会長  
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会東京本部 本部長  
桑原 弘光

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。



## 駿馬のごとく果敢に前進

昨年11月に、デフリンピック東京大会が開催され、日本選手の活躍が国民に感動や勇気を与えてくれるとともに、デフスポーツの認知度向上に寄与し、真の共生社会実現への力強い一歩となりました。

国際情勢としては、アメリカの仲介によりロシアとウクライナの停戦と和平実現に向けた交渉が行われていますが、協議は難航が予想されます。

また、パレスチナ紛争における和平計画も進行

中ですが、最終的な和平実現へのプロセスは見通せず予断を許さない状況となっています。今後、これらの動向次第では、日本経済にも影響を及ぼすことが懸念されます。

国内的には、円安が進行し原材料費等の高騰に加え、食料品などが相次いで値上げされ、依然として物価高に苦しめられた一年でした。昨年の10月に高市首相が誕生し、「責任ある積極財政」の考え方の下、強い経済の実現を目指す経済政策を推し進めています。着実な政策遂行による経済の成長や賃金上昇への期待が高まっており、不動産市場にプラスに働く可能性があります。

しかしその一方で、日銀により政策金利が0.75%に引き上げられ、金融緩和の度合いが調整されました。これにより、住宅ローン金利の更なる上昇につながり、不動産取引に影響がでるなど厳しい状況も予想されます。

さて、今年は午(うま)年です。

## 宅建 Takken 1 CONTENTS

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

vol.537 January 2026

新年のご挨拶 ..... 2 東京都宅建協会 会長 桑原 弘光	法律教室 182回 ..... 10 賃料増減額請求について
新年のご挨拶 ..... 4 東京都住宅政策本部長 山崎 弘人	くみあい通信 ..... 12 2026年度宅建士講座/提携企業サービスのご紹介/ ハトサポBB Web研修動画/ 「ハトマーク東京不動産」PR広告展開/ 「総代選挙に関する告示」について
トピックス&インフォメーション ..... 5 賀詞交歓会/片山財務大臣を表敬訪問/都知事へ要望書提出/ 令和7年度 秋の褒章、東京都知事表彰/ 違反屋外広告物の共同除却/令和7年度第2回WEB研修/ 無料不動産相談会	東京都住宅政策本部からvol.63 ..... 14 宅建ブレインズ通信 ..... 15

うまは古来より、力強く疾駆する姿から「前進」「飛躍」の象徴とされています。社会経済情勢の変化や技術革新の波をしっかりと捉えながら、午(うま)年の勢いにあやかり、会員の皆様と共に、まさに駿馬のごとく、果敢に未来へと走り出す一年とすべく、全力で取り組んでまいり所存でございます。

### DXの推進を重点に、 新たな取組を加速

12ブロック体制へ完全移行して今年4月で2年が経過しますが、組織体制は定着化しています。当協会本部とブロック事務局間の情報共有が強化されたことで、業務の効率化とサービスの標準化が実現し、組織全体の活性化につながっています。

また、各ブロックの会計処理を本部で一括してクラウドで管理することで、事務処理の合理化とコスト削減が進み、盤石な財政基盤の確立に寄与しています。こうした成果を活かし、今後は、公益目的事業や会員支援事業の一層の拡充を図ってまいります。事業実施にあたっては、特に、関連団体との共管事業等の効率的な業務運営を目指し、東京都宅建会館を活用した事務局体制の見直しを検討し、職員の相互協力体制の整備と安定した財務運営に尽力する所存です。

昨今、社会全体のデジタル化が急速に進む中、当協会としてもDXの推進を重要課題と位置付けております。その一環として、昨年4月から統合会員管理システムを稼働させ、これまで関連団体で別々に行われていた情報入力作業を一元化いたしました。

今後は、会員の入会から退会までの各種申請をすべてWEB上で完結できるシステム開発の検討を鋭意進めていきます。

一方、AI技術の進展も目覚ましいものがあります。当協会は、AIの課題等に正面から向き合

い、実務者向けの勉強会やセミナーの開催等を通じて、会員の皆様が安心して最新技術の導入・活用ができる環境整備に引き続き取り組んでまいります。

また、宅建士証とマイナンバーカードの一体化に関連して、改正マイナンバー法が今年の国会で成立しましたので、宅建士の業務効率が向上するよう、東京都や上部団体等とも連携して関係省庁への要望活動を継続していきます。

### 都宅協チームが一丸となって、 絶えず挑戦を

技術革新が進むデジタル新時代においては、AIを含め最先端のテクノロジーを柔軟かつタイムリーに活用するなどして、時代の潮流に乗り、当協会及び不動産業界の持続的な発展につなげていかなければなりません。そのためには、都宅協チームが一丸となって、チャレンジ精神を持って絶えず挑戦し続けることが重要です。

『挑戦を恐れるな、挑戦こそが人生を進化させる力だ』

これは、イギリスのかつての指導者の言葉です。いかなる困難にも立ち向かう勇気やチャレンジ精神を持ち続ける大切さを教えてくれます。失敗を恐れず挑戦する姿勢や行動を是とする組織風土を醸成する中で、大胆なパラダイムシフトでデジタル新時代における都宅協の明るい未来を切り拓くべく、今後の当協会運営に邁進する所存でございます。

新しい年が皆様にとりまして、活力に満ち溢れ、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。



新年のご挨拶

# 成長と成熟が両立した 未来の東京の実現に向けて



東京都住宅政策本部長  
山崎 弘人

新春を迎え、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会及び会員の皆様方には、日頃より東京都の住宅行政に格別のご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

加速する少子高齢化や住宅ストックの老朽化など、都民の住生活を取り巻く環境は大きく変化しています。また、近年、気候変動がもたらす影響は深刻さを増しており、住宅の省エネ対策等の更なる促進などの取組が急務となっています。こうした状況に対し、都は、様々な施策を積極的に展開しています。

居住者の安全性確保や家事のしやすさなどに加えて、子育て支援サービスの提供などにも配慮した優良な住宅を認定する「東京こどもすくすく住宅認定制度」は、令和5年度の開始以降、昨年末の時点で認定戸数は1万戸を超え、着実に増加しています。今年度からは、集合住宅に加えて、戸建住宅にも対象を拡大し、子育てに適した住宅の供給を都内全域で拡大しています。

都内に約90万戸ある空き家は、東京の隠れた活力の源でもあります。空き家の地域資源としての活用や、既存住宅流通の一層の促進など、民間の力も活かしながら、掘り起こしを進めます。さらに、創意工夫を凝らして、リノベーションのアイデアを競い合い、空き家の大きな可能性に光を当てることで、長く大切に使う社会への転換を目指し、空き家の有効活用を進めてまいります。

住宅のゼロエミッション化では、法改正に伴い、省エネ性能の表示制度や、新築住宅の省エネ基準への適合義務化が開始されております。

本年度も省エネ・再エネ住宅の普及促進についての動画を作成しておりますので、貴協会の法定研修で是非ご視聴ください。

いつ起こるか分からない首都直下地震への対応は待ったなしであり、災害時の住まいの確保には、平時からの備えが肝要です。そのため、約900万人の都民がマンションなどの共同住宅に居住する東京の特性を踏まえ、マンション防災の強化を積極的に推し進めています。災害時に在宅避難の継続が可能な「東京とどまるマンション」の登録戸数は昨年末に10万戸を超えており、東京の災害対応力の強化に向け、取組を更に力強く進めてまいります。

このほかにも、民間賃貸住宅を活用した「東京さきエール住宅」においては、今年度から都独自の補助制度である貸主応援事業の要件を見直すなど普及・登録の促進を図るとともに、新しく創設された居住サポート住宅について、区市町村と連携して普及を図ってまいります。

昨年初めに開始した宅建業免許申請等のDX化については、引き続き、貴協会及び会員の皆様のご意見をお聴きしながら、使い勝手の良い安全安心なシステムとなるよう、国と連携し対応してまいります。

今後も社会環境の大きな変化に対応しながら、更なる住生活向上に資するよう、さまざまな取り組みを進めてまいります。

結びに、新たな一年が、午年の勢いで、新しいステージへの飛躍の年となりますよう、貴協会の益々のご発展と会員の皆様のご健勝、ご繁栄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。





## 1 歴史と実績を糧にさらなる発展を 「創立60周年記念 令和8年賀詞交歓会」を開催

東京都宅建協会は1月14日、新宿・京王プラザホテルで創立60周年記念 令和8年賀詞交歓会を開催。小池百合子都知事をはじめ、国交省、東京都、議員、関係団体等の方々に多数ご出席いただき、盛大な会となりました。

冒頭、新年の挨拶にたった桑原弘光会長は、「技術革新が進むデジタル新時代においては、AIをはじめとする最先端のテクノロジーを柔軟かつタイムリーに活用し、時代の潮流を的確に捉え、当協会そして不動産業界全体の持続的発展に繋げていかなければならない。そのためには、都宅協チームが一丸となりチャレンジ精神を持って絶えず挑戦を続けていくことが重要だ。」と述べました。また、「創立60周年を迎え、今後さらに公益目的事業、会員支援事業の一層の拡充を図っていく。職員の相互協力体制の推進と安定した財務運営を目指し、本部、保証協会、協同組合は移転する予定だ。」と話しました。

来賓の小池都知事は「今、住宅は何かと注目の的になっている。都では、手ごろな価格で住める『アフォーダブル住宅』や子育てがしやすい『東京子どもすくすく住宅』、いざという時に自宅にとどまっていたく『東京とどまるマンション』なども推し進めている。」と話し、さらなる協力を求めました。

そのほか、増子博樹東京都議会議員、倉石誠司国土交通省不動産・建設経済局不動産課長、坂本久全宅連会長が祝辞を述べました。

その後、昨年1年間に受賞された5氏や他府県の宅建協会会長の紹介などが行われ、また、創立60周年を記念した鏡開きも行い、新年の幕開けを祝いました。



挨拶する桑原弘光会長



小池百合子都知事が祝辞



増子博樹都議会議員が祝辞



国土交通省不動産・建設経済局  
倉石誠司不動産課長が祝辞



坂本久全宅連会長が祝辞



乾杯の音頭を取る  
全国宅建政治連盟 張替武敏会長



昨年1年間に受賞された  
5氏へ花束と記念品の贈呈



創立60周年を祝い行われた鏡開き



全国から23宅建協会の会長、副会長等が出席

## 2 片山さつき財務大臣を表敬訪問

令和7年12月18日、本会の桑原弘光会長は、三ッ石孝司副会長兼専務理事、小能大介副会長、小林大介副専務理事、石井弘美財務委員長とともに、片山さつき財務大臣を表敬訪問しました。





## 3 小池都知事に来年度予算等に関する要望書を提出

東京都宅建協会は昨年11月19日に、都庁で令和8年度東京都予算案に関する都知事ヒアリングに臨み、小池百合子都知事に要望書を提出しました。当日は、本会から桑原会長のほか、三ッ石副会長兼専務理事、岡田副会長、小能副会長、井上副会長、小原副会長が出席し、都からは小池都知事をはじめ、中村副知事、山下財務局長、山崎住宅政策本部長等が出席しました。

主な要望内容は以下のとおりです。



### 1. 地域の特色等に合わせた効果的な空き家対策の推進について

- 地域によって異なる事情の空き家について、その特色等に合わせた効果的な対策が重要。西多摩地域等においては活用されていない空き家も多い。東京都が区市町村と連携し、地域の特色に合わせた取組などの促進、積極的な普及に努めることを要望。
- 都内に居住する空き家所有者の都外にある実家の空き家の解消等について、当協会を含めた不動産業界と緊密に連携し効果的な空き家対策の取組の推進を要望。

### 2. 民間賃貸住宅における家賃等負担の軽減に資する対策などの推進について

- 東京都内の賃貸マンション・アパートについて、平均家賃の上昇傾向が続いている。とりわけ23区のファミリー世帯向けについては、隣接県との家賃格差が拡大し、子育て世帯等の都外転出を加速させる要因になっている。東京都が推進している「アフォーダブル住宅」の供給は新たな政策として成果が期待されている。一方で住宅確保要配慮者に対して進められている「東京さきエール住宅」は供給戸数が限定的で要配慮者のニーズに十分応えられていないため、支援の拡充や家賃補助制度の新設等、家賃等負担の軽減に資する対策を講じることを要望。

### 3. 宅建業の免許申請等におけるデジタル化の促進に向けた支援・取組について

- 宅建業における免許申請、登録申請等について、デジタル化が開始されているが、現在、オンライン申請等手続の利用が浸透しているとはいえない状況。そのため申請者の利便性向上に不可欠な電子納付機能を追加することや、システム改修を行うこと等を国に強力に働きかけるとともに、都独自の利用促進に向けた普及啓発を行うよう要望。



## 4 令和7年度 秋の褒章、東京都知事表彰

令和7年秋の褒章が11月3日に発表され、本会で岡田英樹氏（第三ブロック）が黄綬褒章を受章され、11月21日に伝達式が執り行われました。

また、令和7年度の東京都知事表彰式が10月1日に東京都庁にて執り行われ、本会から戸田高廣氏（第十ブロック）が受賞されました。



黄綬褒章 岡田英樹氏  
(副会長／第三ブロック)



東京都知事表彰 戸田高廣氏  
(理事／第十ブロック)

## 5 令和7年度「違反屋外広告物の共同除却」実施結果 934枚の違反屋外広告物を撤去

東京都宅建協会は、東京都による「違反屋外広告物の共同除却事業」に協力しており、昨年9月1日から10月31日までの間、都内9区6市において30名の会員が参加し、本年度は934枚の違反屋外広告物を撤去しました。なお、除却した広告のうち、不動産業関連が全体の8割5分を占めておりますので、会員の皆様には必ずルールを守っていただきますようご協力をお願いいたします。

共同除却キャンペーンの除却枚数の推移（令和6～7年度）

	種類別			業種別		
	種類	枚数	割合	業種	枚数	割合
令和7年度	計934枚(参加区市:9区6市)					
	はり紙	709枚	75.9%	金融業	3枚	0.3%
	はり札等	151枚	16.2%	不動産業	788枚	84.4%
	広告旗	4枚	0.4%	風俗営業	0枚	0.0%
	立看板等	70枚	7.5%	その他	143枚	15.3%
令和6年度	計1,358枚(参加区市:10区5市)					
	はり紙	1,176枚	86.6%	金融業	8枚	0.6%
	はり札等	136枚	10.0%	不動産業	1,267枚	93.3%
	広告旗	1枚	0.1%	風俗営業	6枚	0.4%
	立看板等	45枚	3.3%	その他	77枚	5.7%

(東京都都市整備局 報道発表資料)

## 6 令和7年度第2回WEB研修 動画配信中

会員の皆様への利便性と知識の研鑽の場を提供することを目的として実施している「法定研修（宅地建物取引業法第64条の6に基づく宅地建物取引業に関する研修）」は、現在「WEB動画配信システム」にて配信中です。

詳細は令和7年12月の会員配送にて同封しましたチラシ及びホームページのお知らせをご確認ください。



## 7 都内12会場で「無料不動産相談会」を開催

### 第五ブロック

9月23日(火)

JR蒲田駅西口ひろば

開始15分で早くも3組の相談者が来場され、借地権の更新や相続についてなど、それぞれのお悩み事を相談されました。新聞の折り込みチラシで相談会の開催を知ったという方が多い様子でした。相談員は肩にハトマークの刺繍が入ったお揃いの真っ白なポロシャツを着用。相談者の話に熱心に耳を傾けアドバイスをし、必要に応じてより具体的な相談ができる行政窓口を紹介するなど、親身に対応に当たりました。今年も例年通り、赤十字社による献血も実施。相談会への参加とともに拡声器を使って協力を呼びかけました。



### 第八ブロック

9月25日(木)

渋谷区役所 1階ロビー

区の広報誌や郵便局での告知もあり、開始と同時に税理士や弁護士に真剣に相談する姿が見られた渋谷区役所。賃貸で住む部屋の大家から賃料20%アップと言われたが妥当か、といった内容や、借地権で所有するマンションの地主から地代30%アップを求められたが逆に固定資産税は下がっている、これってどうなの?といった内容まで、賃料や地代の値上げに関する相談が目立ちました。相談者にはブロックオリジナルのロゴを入れたUSBハンディファン、タオルなどが配られ、残暑の中、喜ばれていました。



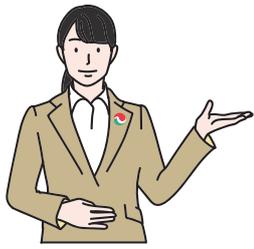
### 第六ブロック

9月26日(金)

港区役所 1階ロビー

青空が広がる秋晴れの下、9月の下旬とは思えない暑さが戻りました。10時過ぎから区民が行き交う区役所の正面入り口前のロビーで会場の設営が始まりました。10時50分、開所式が始まり、ブロック長からは「また暑さが戻ってきましたが、体調に気をつけて今年もみなさんと頑張っていきましょう」と挨拶がありました。11時、開始前からロビーでお待ちいただいていた女性がさっそく、相談ブースへ。今年も税理士、弁護士を昨年より1名増やしそれぞれ3名ずつとなり、これまで以上に万全の体制で行いました。





9月23日の「不動産の日」にあわせて、都内12会場で「無料不動産相談会」が開催されました。相談員による不動産相談が行われたほか、ハトマークのPRにも努めました。今回は6会場を紹介します。



## 第二ブロック

9月27日(土)

船堀トキビル前広場



さわやかな風が心地よい駅前の広場は人通りも多く、開始前にすでに5組の相談者が訪れました。あっという間に満席となり、急遽相談ブースを増設し、待合席も設置しました。区報を見て訪れた方が大半でしたが積極的に声かけを行い、通りがかりの方にも来場いただきました。原状回復に関する大家さんからの悩みや、相続に関する減免措置など、相談内容は多岐にわたりました。中には、相続した地方の原野についての相談もあり、悪い商法に引っかからないよう、注意喚起を行った事例もありました。



## 第十ブロック

10月6日(月)

杉並区役所 1階ロビー



澄み渡る秋空かと思うと、いきなりの雨……。1日中落ち着かない天候でしたが、会場の区役所1階のロビーは多くの人で活気があふれていました。区役所内や会員の店舗にポスター掲示の協力を依頼し告知した結果、今年もたくさんの相談者にお越しいただきました。借地について、賃貸物件の原状回復について、また、相続や土地売買の税金についてなど、さまざまな相談内容に、宅建士、弁護士、税理士、不動産鑑定士、さらに土地家屋調査士等が対応し、専門的な分野にも幅広く丁寧に応じました。



## 第十一ブロック

10月25日(土)

国分寺駅北口駅前広場



日頃から地域の人々の交流の場として、マルシェやイベントなどで利用されている駅前広場。当日は朝からどんよりのお天気で冷たい雨も降りだしました。会場は、オープンなスペースで「気軽に立ち寄っていただける雰囲気づくり」と、テーブル間の距離を広げたり間を仕切ったりして「相談者のプライバシーに配慮」することの両方を意識して設置。傘をさして呼び込みを始めると、次々と相談者が訪れました。生前贈与や相続についての税務相談、共有名義の不動産についてなど、さまざまな内容の相談がありました。



# 賃料増減額請求について

最近の不動産価格、公租公課、管理コスト等の高騰を理由として、賃料増額請求に関する相談が増加しています。話し合いにより解決するものもあれば、裁判所に持ち込まれるものもあります。そこで、賃料増減額請求に関し、法的観点から、概要、実務上問題となる点を説明します。



## 1 賃料増減額請求の条文

借地借家法は、建物賃貸借または建物所有目的の土地賃貸借の賃料が、**①不動産に対する租税その他の公課の増減、②不動産価格の上昇・低下その他の経済事情の変動、③近傍類似の賃料に比較して不相当となったときは、賃料増減額請求ができる**と規定しています（借地借家法11条、同法32条）。なお、賃料増減額請求権の行使は、借地借家法の適用が前提なので、例えば、駐車場の賃貸借は、借地借家法上の賃料増減額請求権の行使はできません。

あります。賃貸借は長期間にわたる契約関係であることから、できる限り、協議による解決が望ましいからです。調停は、結局は、話し合いですので、当事者間の協議がまとまらなければ、訴訟手続に移行せざるを得ません。



## 2 賃料増減額請求が行われた場合、どうなる？

貸主の賃料増額請求、または、借主の賃料減額請求といった当事者からの一方的な通知のみでは賃料額は変更されません。賃料の増減額通知を受けた相手方は、裁判により正当な額の賃料が確定するまでは、相当と認める額の賃料（通常は従前の賃料額）を当該賃貸借における賃料額として扱えば足りるとされています。もっとも、後に、裁判により、正当な賃料額が確定した場合には、現行賃料からの増額分または減額分（差額）に年1割の利息を付して相手方に支払うことになります。

## 4 裁判鑑定における前提事項

賃料増減額請求が訴訟になった場合、不動産鑑定士による適正賃料額の鑑定（以下「裁判鑑定」という）を基に、裁判所は判断することが多いのが実情です。

裁判鑑定では、現行賃料の額を合意した時点（直近合意時点）を確定し、差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法の4手法（以下併せて「4手法」という）により、賃料増減額請求の請求時点（以下「請求時点」という。例えば、「令和8年2月1日時点の適正賃料額」のように特定します）における賃料の適正額を鑑定します。賃料増減額請求権の行使により算定される賃料は、新規に賃貸借が締結される場合の「新規賃料」ではなく、継続中の賃貸借における「継続賃料」の適正額であることから、現行賃料が不相当か否か、不相当な場合にはどこまで賃料増減額を認めるべきか、という視点からの鑑定になります。

## 3 調停前置主義

当事者間での協議がまとまらず、裁判所に賃料増減額請求をする場合、訴訟提起前に、調停を経る必要が

## 5 鑑定手法

4手法について説明します(各手法の説明は分かりやすくするための概要であり、厳密なものではありません)。

- ① **差額配分法**は、不動産の経済的価値に応じた適正な賃料額と現行賃料との差額を算出し、その差額について各当事者に帰属する部分を判定した額を現行賃料に加減して適正賃料を求める手法です。
- ② **利回り法**は、不動産の基礎価格を算出し、その基礎価格に利回りを乗じて適正賃料を求める手法です。
- ③ **スライド法**は、直近合意時点における賃料(現行賃料)に変動率を乗じて適正賃料を求める手法です。
- ④ **賃貸事例比較法**は、近傍類似の不動産の賃料との比較により適正賃料を求める手法です。裁判鑑定は、4手法を基に賃料を算出し、各算出された賃料額を加重平均し、継続賃料の適正額を算定します。なお、地代の算定においては公租公課倍率法(土地の公租公課の倍率から賃料の適正額を考察する方法)が簡単な方法ですが、鑑定手法としては付随的なものとして扱われています。鑑定手法は、4手法に限定されるわけではありませんが(最終的には裁判所が判断します)、実際には大部分を占めています。

## 6 実務上の問題となる点

### (1) 直近合意時点について

直近合意時点とは、当事者間で現行賃料の額を決定した時点の意味します。裁判では、直近合意時点の取り方で、算出される適正賃料額が大きく異なる結果になることがあります。直近合意時点は、事実認定の問題であり、争いがある場合、最終的には、裁判所が判断しますが、適正賃料額の算定においては、極めて重要な要素であることは意識して頂いた方が良いでしょう。

### (2) 賃貸借が合意更新されている場合

直近合意時点が争点となる典型例として、建物賃貸借で賃料据置きのまま合意更新がされた場合が挙げられます。賃料増減額を否定したい側は、直近合意時点と請求時点との期間が短い方が有利と考え、最新の合意更新時を直近合意時点と主張することが多く、他方、賃料増減額請求を求める側は、直近合意時点と請求時点との期間が長い方が有利と考え、賃料額が現

行賃料とされた時点を直近合意時点とするのが多いと思われる。いずれを直近合意時点とするかは、個別事情によりますが、更新合意の際に、更新後の賃料について協議のうえで合意更新がされた場合には最新の合意更新時を直近合意時点として扱い、賃料額について協議がされずに合意更新がされた場合には最新の合意更新がされた時点よりも前の現行賃料が現実に合意された時点を直近合意時点と扱うことが多いと思われる。

### (3) 賃料以外の金銭の支払がされている場合

賃貸借では、敷金・保証金、更新料、権利金、礼金など、賃料以外の金銭が授受されますが、裁判鑑定では、それらの金銭も考慮要素とされます。考慮の程度は個別事情により、また詳細は紙幅の都合から説明できませんが、金額が大きい場合には、鑑定への影響が想定以上に大きくなる可能性があることは意識して頂いた方が良いでしょう。

### まとめ

継続賃料の適正額に関する鑑定の考慮要素は膨大であり、また採用する資料や数値の選択には不動産鑑定士の裁量が働くことから、結論を予測するのは非常に難しいと言わざるを得ません。他方で、裁判鑑定の結論がでてしまうと、当事者間で協議をすることも、多くは、鑑定結論を前提にしたものにならざるを得ません。

当事者間の協議による方が安定した解決であることは、全ての紛争に共通することですが、賃料増減額請求の場合にはその傾向がより顕著に感じられます。また、継続賃料は、その額が一旦決定すると、その後は、事情変更がなければ変更は困難ですので、問題が発生した場合には、専門家に相談することをお勧めします。





### 教育事業委員会

## 2026年度「パーフェクト宅建士講座」5月開講!

基本講義と問題演習がセットになった「総合講座」、基本講義に絞った「短期集中講座」、試験直前の「ポイント講座」、「模擬試験」まで合格に必要なカリキュラムを段階的にご用意いたしました。

「WEB動画」のみの単独申込も可能です。皆様の受講を心よりお待ちしております。



特典  
1

本試験に合格された方へ、合格お祝いとして30,000円相当の商品券を進呈



特典  
2

氷見先生や受講生同士で交流できるチャットスペースをご用意!

NEW



特典  
3

講義内容を収録し、アーカイブとして配信!

NEW



特典  
4

予習・復習に最適な40単元・計30時間のWEB映像付き



特典  
5

全国模試「ジ・オープンモギ」に無料でご招待!



特典  
6

講義で使用した資料を毎回メール配信!



特典  
7

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(昼間コース・夜間コース)、特典2~7は総合講座および短期集中講座の受講者が対象

お問い合わせ先

住宅新報「宅建士講座」係 電話:03-6280-3369

### 企画・販売事業委員会

## NEW 提携企業サービスのご紹介

不動産専用「重要書類ファイル」の販売

驚きの低価格・小ロット・短納期で  
ご契約をサポート!



重説や売買契約書の受け渡しと保管に最適な「重要書類ファイル」をメーカー直販で提供いたします。

1

驚きの低価格

1冊390円から選べる豊富な商品ラインナップで、コストを抑えたい方に最適です。

2

小ロット名入れ対応

名入れが10冊から可能です。

3

最短当日発送

急ぎのご依頼にも対応いたします。



東京都宅建HP  
会員専用ページ

お問い合わせ先



株式会社



株式会社ソノ 電話:0853-62-2427

9:00~17:00(土・日・祝日・年末年始を除く)

やさしいこころ、でておいで

東京都宅建協同組合は、皆様の業務に役立つサービスを提供しています。

東京都宅建

検索



情報事業委員会

## ハトサポBB Web研修動画アーカイブ配信中

令和7年12月に開催したWeb研修のアーカイブ動画を公開しています。本研修では、「ハトサポBB」の各種機能や生成AIの不動産業務への活用方法、ハトサポ「Web書式作成システム」の機能と、法令改正に伴う特約・容認事項および留意点について詳しく解説しています。

まだご覧になっていない方は、ぜひ東京都宅建協会ホームページの会員専用サイトからご視聴ください。



東京都宅建HP  
会員専用ページ

広報委員会

## 「ハトマーク東京不動産」PR広告を展開

### 保育園ぬりえ配布

園児が楽しく遊んで学べるオリジナルぬりえコンテンツを毎年配布しています。

コンテンツはホームページで公開しておりますので、店頭でもご活用ください。

- 配布開始日: 2025年12月1日
- 配布先: 都内保育園453園



### Instagram広告展開中

Instagramにおいて画像や動画でハトマーク東京不動産をPRしております。

● 出稿期間: 2025年12月1日～2026年3月31日



※画像はイメージです。



約16,500社の不動産会社から一括検索! 地域密着の不動産ネットワークだから、東京エリアの良質な物件情報が充実

中古・新築問わず幅広く掲載。信頼できる不動産会社が理想の物件探しをサポート!

総務委員会

## 「総代選挙に関する告示」について

東京都宅建協同組合は、2026年3月下旬に「総代選挙に関する告示」を組合本部ならびに支所事務所及び東京都宅建ホームページに掲示いたします。

東京都宅建協同組合

理事長 桑原弘光  
広報委員長 有川高利

TEL:03-3262-9381 FAX:03-3262-9385  
URL:https://www.tokyo-takken.or.jp



## ✂️ 差別をなくすために

同和地区の出身という理由で様々な差別を受け、基本的人権を侵害される同和問題は重大な人権問題であり、その解決のため、国や地方自治体は様々な取組を行ってきました。

しかし、現在もお部落差別が存在するとともに、情報化の進展に伴って部落差別に関する状況の変化が生じていることを踏まえ、部落差別は許されないものであるとの認識の下にこれを解消することが重要な課題であるとし、部落差別のない社会を実現することを目的として、平成28年12月16日に部落差別の解消の推進に関する法律が成立し、施行されています。

不動産取引に関しては、同和地区に関する問合せを行うなどといった差別につながるおそれのある土地調査やインターネットへの悪質な書込み等も後を絶ちません。

様々な差別をなくし人権が尊重される社会をつくるために、一人ひとりがどう行動すればよいかを真剣に考え、実行することが大切です。

皆さんも不動産取引に関連して、宅地建物取引業者として人権侵害につながる行為を行わないよう、同和地区に関する調査や問合せを行わない、顧客や取引先からの依頼に応えない、依頼者には差別行為であることの理解を求めるなどを心掛けてください。



## ✂️ 「人権に関する都の取組」について

宅地建物取引業は、住生活の向上等に寄与するという重要な社会的責務を担っており、また、人権問題の早期解決は国民的課題です。同和地区出身者、外国人、障害者、高齢者、性的マイノリティなどをめぐる人権問題に対する意識の更なる向上を図る必要があります。

東京都では、「東京都障害者への理解促進及び差別解消の推進に関する条例」及び「東京都オリンピック憲章にうたわれる人権尊重の理念の実現を目指す条例」を制定・施行するとともに、差別をなくすために、様々な取組を行っており、令和4年11月からは性的マイノリティのカップルからパートナーシップ関係にあることの宣誓・届出を受理したことを証明する「東京都パートナーシップ宣誓制度」を運用しています。また、人権に関する正しい理解と認識を深めるとともに人権意識の高揚を図ることを目的として、5月の「憲法週間」や12月の「人権週間」に合わせて様々な事業を実施しています。さらに、人権啓発イベント「ヒューマンライツ・フェスタ東京」を開催し、会場では、同和問題をはじめとする様々な人権課題について都民の皆様にご意見を伺うためのパネル展示なども行っています。その他、国や区市町村でも、人権に関する様々なイベントを開催しています。

都人権部ではホームページ「じんけんのとびら」で人権に関する様々な情報提供を行っているほか、人権啓発の拠点として東京都人権プラザ（公益財団法人東京都人権啓発センターが指定管理者として運営）を設置していますので、ご活用ください。

### 人権部HP

<https://www.soumu.metro.tokyo.lg.jp/10jinken/>



### 東京都人権プラザHP

<https://www.tokyo-hrp.jp/>  
パネル等展示、図書・DVD等の閲覧・貸出、人権相談事業等



### 公益財団法人 東京都人権啓発センターHP

<https://www.tokyo-jinken.or.jp/>  
東京都人権プラザの管理運営、人権研修への講師出講事業（有料／要予約）等



保険・保証

なら

「いざ」という時の



## 株式会社 宅建ブレインズ

当社は東京都宅建協会グループの**100%出資会社**です。

宅建ブレインズは会員の皆様の事業リスクに特化した商品、サービスをご提供しております。賃貸物件においては入居者の滞納家賃問題、孤独死による残置物撤去など様々なことが発生します。宅建ブレインズの家賃保証は、(公社)東京都宅地建物取引業協会の会員様だけが使える家賃保証です。充実の保証内容と迅速な対応でご好評をいただいています！



居住用の集金代行

口座引落  
手数料

なんと  
**0円!**

居住用、駐車場、事業用などの全商品が集金代行プランに対応。

契約者の口座から家賃を自動引落し、引落しの有無に関わらず前家賃送金。



孤独死対応  
&  
手厚い保証

万が一契約者がお亡くなりなった場合(居室内外ともに)でも残置物撤去まで家賃を保証。

契約者死亡時点で保証が切れる心配のない、手厚い保証。

建物明け渡し後も、原状回復費用までの安心のサポート。



賃料等の  
**24ヶ月分**まで  
保証  
弁護士裁判費用も保証

弁護士裁判費用は100万円まで保証。

更新料・更新事務手数料も保証。

残置物撤去・保管・処分費用も保証。



申込～契約～退去まで  
パソコン・  
タブレットで  
**完結**

WEB上で入力後、審査はすぐにスタート&スピード回答。

家財保険システムとの連動で入力の手間が大幅軽減。

宅建ハトさん保証の家賃保証WEBシステムでもっと便利に。

株式会社宅建ブレインズ

東京都千代田区飯田橋3-11-14 GS千代田ビル5階

宅建ブレインズ

宅建ブレインズHP [fakken-b.co.jp](http://fakken-b.co.jp)



TEL: **03-3239-6407** (保証事業部)

TEL: 03-3234-0699 (保険部)

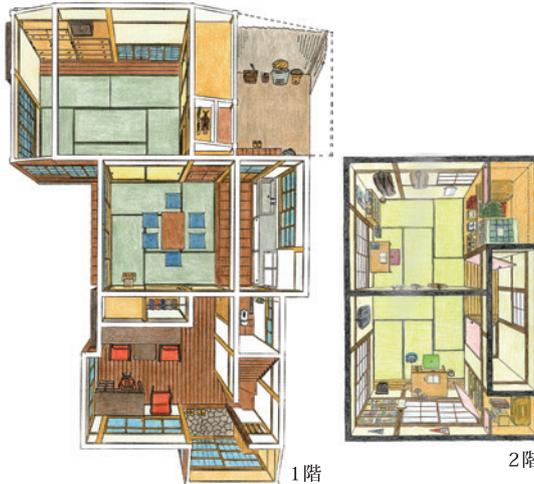
平日9:00~17:00

次の世代に残したい・伝えたい  
昭和の時代の建物、文化や暮らし

【取材協力・画像提供】昭和のくらし博物館  
東京都大田区南久が原2-26-19  
開館日・時間／金・土・日曜日・祝日10:00～17:00  
休館日／月～木曜日・9月上旬・年末年始※詳細はHPでご確認ください



木造2階建て、瓦葺のこの建物は国の登録有形文化財となっている。



昭和26年8月に建てた当時の間取り。  
敷地は50坪、建物は1階と2階で18坪の2階建て住宅。



玄関脇に設けられた洋風モダンなスペースは書斎兼応接間。

当時としては先進的な造りになっている。家財道具や日用品も当時のまま。ごく普通のサラリーマン家庭の暮らしが丸ごと住宅街に現存する、それが何よりの魅力です。

ここは館長、小泉和子さんのご実家。かつては両親と4人姉妹、一時期は下宿人2人も一緒に過ごした賑やかな家でした。時が経ち、一度は無人になったものの、長女で生活史研究家でもある小泉館長が「昭和の庶民の暮らしを丸ごと伝える資料になる」と考え、平成11年に博物館として生まれ変わらせました。

設計は、東京都の建築技師だった小泉館長の父・孝さん。前年から始まった旧住宅金融公庫の融資で建てられた典型的な公庫住宅です。当時は建築資材不足のため、家の規模や工事費に厳しい制限がありました。それでも孝さんは限られた条件下で最大限“自分たちらしい住まい”を追求。実際、経済的で無駄がなく、使い勝手の良い工夫が家の随所に盛り込まれています。

例えば、玄関脇にはコンパクトに応接間兼書斎を設

置。机や椅子、本棚もすべて孝さんの設計で機能的かつモダンな雰囲気に仕上げられています。上がり框（かまち）にさりげなく靴の収納、本棚には隠し収納まで。茶の間や座敷にも勾配天井、合成梁、作りつけ家具、板敷きスペースなど合理的な工夫が満載です。

孝さんは日当たりや風通しの良さにも深いこだわりがありました。中庭に面した縁側に座ると柔らかな日差しと通り抜ける風が心地良く、まるでここで暮らしているような気分。少しだけ時間を忘れて、昭和のゆったりした空気に浸ってみてはいかがでしょうか。

小泉館長はこの場所を通して「平和の大切さを伝えたい」と、毎年8月に「小泉家に残る戦争」展を開催してきました。戦後80年の令和7年には特別展示を開催、今年度は令和8年3月まで開催されます。その他、戦争関連の展示や映像、ブックコーナーなども充実。また、博物館では「くらしの学校」というワークショップも随時開催しています。障子張りやご飯炊きなど、昭和の家事を体験してみるのも楽しそうです。



茶の間は家族団らの部屋。食事をしたり、ラジオを聴いたり。夜は布団を敷いて寝ていたそう。



台所には桶やすり鉢など当時の台所道具が並ぶ。この裏手にかまどを置き、薪をくべてご飯を炊いていた。



中庭に面した縁側付きの6畳は昭和41年に増築。現在は談話室としてさまざまなイベントが開催されている。