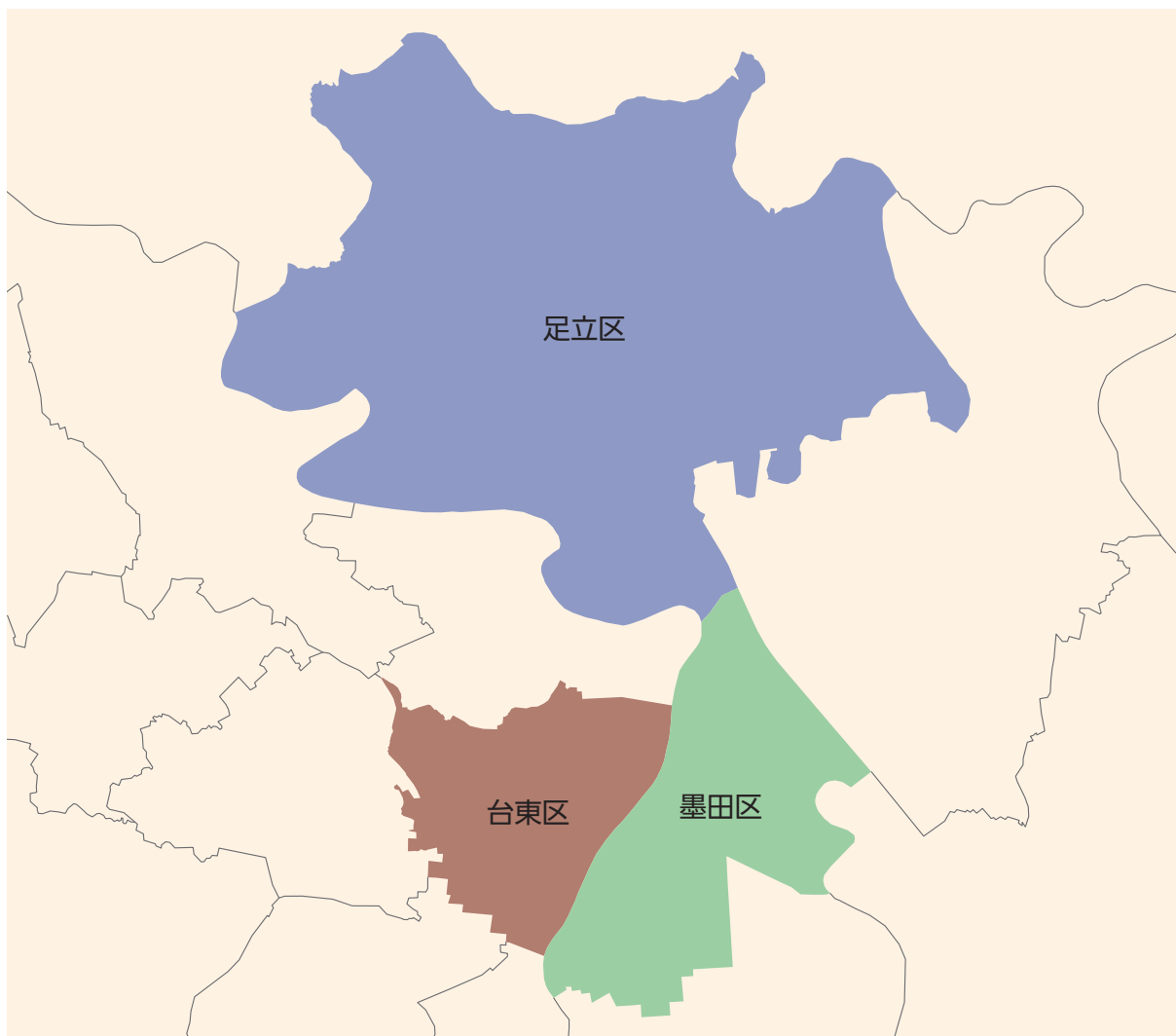




人と住まいを、
笑顔でつなぐ。

第三ブロック報 No.1

2024年 秋号



CONTENTS

小澤ブロック長挨拶 / 幸田・岸副ブロック長挨拶	2
桑原本部会長挨拶	3
岡田本部副会長挨拶	4
総会開催結果	4
役員紹介	5
委員長挨拶	6
マンションの相続税評価額の計算方法が変わりました	8
今後の行事	8
事務局紹介	8

公益社団法人

東京都宅地建物取引業協会 第三ブロック

ブロック長 就任のご挨拶

第三ブロック ブロック長 小澤明人



このたび、令和6年4月26日東武ホテルレバント東京にて開催されました公益社団法人第2回第三ブロック総会にて、ブロック長を拝命しました小澤でございます。重責に身が引き締まる思いでございます。

さて、本会は平成24年4月1日より公益社団法人として新たなスタートを切り、令和5年4月1日にはこれまでの32支部体制から12ブロック体制へと統合・再編されました。

第三ブロックは、台東区支部、墨田区支部、足立区支部が統合し、一般消費者に対し無料不動産相談会の開催、会員向けに研修会や懇親会などを行い会員相互の連携を深めております。

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会は、宅地建物取引にかかる一般消費者の利益の保護と公益の増進に寄与することを目的とし、宅地及び建物の流通の円滑化を推進するための事業を行い、宅地建物取引業の健全な業務遂行の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ています。

今後の業界の発展には、会員皆様のお力添えが必要不可欠となります。

日頃の協会運営における会員皆様のご協力に感謝申し上げます、私の挨拶とさせていただきます。

副ブロック長 就任のご挨拶

第三ブロック 副ブロック長 幸田隆一



平素より会員の皆様には、当協会の運営に格別のご理解ご協力を賜り心より御礼申し上げます。

4月26日に開催された第三ブロック総会におきまして、副ブロック長に再任されました。当協会は令和5年4月より32支部から新たに12ブロックとして組織再編され、会員の皆様のお陰で新ブロック体制への円滑な移行が完了いたしました。

この度の組織財政改革は目まぐるしく変化を続ける社会経済情勢に対応すべく、未来に向けた安定経営を目指した大改革となりました。

新しい体制のスタートとなりましたが、業界の発展と併せて消費者の皆様の良きパートナーであり続けることに変わりはありません。

宅建協会としての新たな挑戦とともに、今まで以上に地域に信頼されるプロ集団としての成長を目指し、これまで同様ブロックにおいては会員相互および行政との関係の深化、一般消費者の皆様への信頼構築を軸に活動して参る所存でございますので、引き続き、会員の皆様のご協力を賜りますようお願い申し上げます。

第三ブロック副ブロック長就任にあたり

第三ブロック 副ブロック長 岸 栄一



公益社団法人に移行して12年、事務合理化対策の一つとして進められたブロック制度も2年目を迎え、今期副ブロック長に就任しました。昨今、自然災害が頻発し、円安や金利の上昇に加え、政治の混迷もあり、不安定な情勢が続いています。そのような状況下ですが、少なくとも住環境に関しては、消費者に不安を与えないよう努め、信頼性の向上に全力を尽くしたいと考えます。そのためには我々会員一人一人が、研鑽を積み、法令を遵守しなければなりません。ブロック制度となりブロックとして行う行事が大半ですが、区役所不動産相談など支部単体で行う行事も継続されます。相談では、少しでも消費者の方に参考になるよう努めています。これからは、公益社団法人のブロックとして定款の目的、事業をブロック長を補佐し、ブロックの活動に取り組んで参りたいと思います。会員の皆様方におかれましては、なお一層のご支援、ご協力をお願い申し上げます。

「チーム都宅協」として 一致団結し、挑戦と成長を!



(公社)東京都宅地建物取引業協会 会長 桑原弘光

5月30日に開催された公益社団法人東京都宅地建物取引業協会第13回定時社員総会におきまして、皆様のご支持を賜り、会長に再任されました。

これからは、1期目の成果を土台にしつつ、常に時代の変化に合わせて新たな課題に挑戦し、当協会の持続的な成長を目指してたゆまぬ努力を続けてまいり所存ですので、会員の皆様への引き続きのご支援、ご協力をよろしくお願いいたします。

新ブロック体制を定着させ、 組織財政改革の実を挙げる

令和5年4月から32支部が12ブロックに組織再編され、新生都宅協としてスタートいたしました。この度の令和6年度役員改選により、新ブロック体制への完全移行を成し遂げることができました。また、財政面では、当協会及び保証協会の会費につきまして、口座引き落とし等による本部一括徴収が滞りなく行われ、極めて高い納入率となっております。

今回の一連の組織財政改革は、当協会の10年、20年先を見据えて、効率的な組織体制の構築と中長期的な安定経営の実現を目指した大改革でしたが、会員の皆様をはじめ本部・ブロックの関係各位のひとかたならぬご協力のお陰で、目標を達成することができました。

今後は、引き続き、行政対応で各ブロックの実情を尊重するなどきめ細やかな配慮をしながら、12ブロック体制の定着に努め、組織財政改革の実を挙げていく所存です。

DXへの取組を加速させる

昨今、時流の変化のスピードは益々速くなっています。IT・AI分野での技術革新も目覚ましいものがあります。既存のITシステムが老朽化などによって使いづらくなり、企業の競争力を低下させ経済損失をもたらすと言われる「2025年の崖」に陥らないよう、関連団体を含めた新会員管理システムの構築に着手しており、来年4月からの稼働を目指して準備をしています。個別運用されていたシステムの一本化を東京から進め、全国の指針となる模範的取組としていきたいと考えております。

また、今年秋以降に、宅建業の免許申請や宅地建物取引士の登録等の手続きのオンライン化が都道府県において開始される予定となっております。新システムの運用にあたっては、行政と緊密に連携して、会員の皆様への周知・啓発や支援に万全を期してまいります。

人材を大切に、組織を活性化させる

当協会が、新しい仕組みやシステムを作っても、それを活用・運用するのは人です。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、「チーム都宅協」として同じ方向に向かって結束するとともに、チームを構成する一人ひとりが持てる力を最大限に発揮し、意見やアイデアを出し合って組織を活性化させることが重要です。今後、当協会の輝かしい未来を切り拓くべく、事業等のあり方についても、互いに切磋琢磨しつつ議論と検証を進めていきたいと考えております。

これからは、人材こそ組織成長の源泉という考えを肝に銘じ、組織力を一層強化して、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。

公益法人としての強い自覚をもち、 業界のリーダー的役割を担う

今年の5月に、国において公益認定基準等の見直しを行う改正公益認定法が成立しました。今後、政省令・ガイドライン改正等と併せて、令和7年4月から改正公益認定法が施行される予定です。久しぶりの公益法人制度改革となり、当協会にも密接に関係する重要事項ですので、関係者への改正内容等の周知徹底と適正な運用準備に万全を期してまいります。

また、これまで以上に公益法人としての強い自覚をもち、時代の趨勢に合わせて公益活動を積極的に展開し、率先垂範の姿勢で社会的な使命を果たし、業界におけるリーダー的役割を担っていく所存です。

会員の皆様には、引き続き当協会へのご理解、ご協力をよろしくお願い申し上げます。

ブロック報の発刊に寄せて

(公社)東京都宅地建物取引業協会 副会長 岡田英樹



この度、令和6年度・7年度におきまして、都宅協副会長並びに全宅保証常務理事、苦情解決研修業務副委員長を拝命いたしました。就任にあたり、ご挨拶申し上げます。

まずは、副会長として桑原会長の職務の執行を補佐し業務を執行すると共に業界全体の社会的地位の向上と社会的信頼の確保、並びに会員様及び宅地建物取引士の品位の保持と、さらなる高い専門性をもち輝かしい未来を切り拓くべく、「新ブロック体制」「チーム都宅協」の一員として微力ながら担っていく所存でございます。

また、苦情解決研修業務としましては、宅地建物取引業に係わる取引に関する苦情についての解決の申出など、その相談に応じ、関係者に必要な助言をし、当該苦情に係わる事情を調査するとともに、会員の皆様の内容を迅速に通知し、対応を進めていきたいと考えております。

最後になりますが、会員の皆様の充実な業務支援を念頭に公益活動を心がけてまいります。会員の皆様のご支援、ご協力のほどお願い申し上げます、私の挨拶とさせていただきます。

令和五年度第三ブロック総会が開催されました。

2024年4月26日東武ホテルレバント東京に於いて令和五年度第三ブロック総会が開催されました。北口幹事の司会進行のもと式次第に則り、小澤副ブロック長による開会宣言の後、長谷川ブロック長の挨拶に続き、議長に(有)城北商事不動産部の渡邊誠代表が選出されました。



議長から正会員数 1,053名 出席者数67名 委任状数560名 計627名と定足数の報告と共に、本総会が成立する旨の宣言が行われ、議事録署名人として(有)郷商事 郷義彦氏、(株)緑伸 草ヶ谷太郎氏が選任されて議事に入りました。

<報告事項>

報告事項1	第三ブロック	規程の件
報告事項2	第三ブロック	令和5年度事業報告並びに決算報告の件 業務監査報告・会計監査報告
報告事項3	第三ブロック	社員選挙結果報告の件

<審議事項>

第1号議案	第三ブロック	役員選任の件
第2号議案	第三ブロック	ブロック長選出の件
第3号議案		本部理事候補者選出の件

上記の事項について、それぞれ報告が行われ、審議事項の承認が行われました。

幸田副ブロック長の閉会宣言の後、懇親会が開催され、本総会の予定された事柄のすべてを無事終了することができました。

会員および役員の方々には、ご協力を賜り心より御礼申し上げます。

(※役職表記は、総会前は旧役職、総会承認後は新役職)

令和6・7年度 第三ブロック 役員名簿

 ブロック長 小澤明人 (有)小沢不動産	 副ブロック長 幸田隆一 (株)ケーアールプランニング	 副ブロック長 岸 栄一 栄和不動産(株)	 幹事長 依田一郎 三愛ホーム(株)
 副幹事長 高橋克典 (株)アシストONE	 副幹事長 消費者保護推進副委員長 戸谷佳隆 (有)戸谷プランニング	 総務委員長 北口 和 (株)丸勝不動産	 総務副委員長 石川正巳 イシカワコーポレーション(有)
 総務副委員長 高塚功行 (株)高塚不動産	 財務委員長 土生津 良 (有)親和不動産	 財務副委員長 昼間隆之 (株)ヒルマンエステート	 組織委員長 早乙女俊一 三成建設(株)
 組織委員長 海老澤栄一 栄不動産	 組織副委員長 小林隆司 (有)ランドフィット	 情報委員長 安食正秀 (株)アセット・アドバイザー	 情報副委員長 郷 義彦 (有)郷商事
 情報副委員長 吉田則行 まさひろ商事不動産(株)	 研修委員長 千原真里 (株)プリモ	 研修副委員長 村田憲一 村田商事(株)	 研修副委員長 馬場康如 (株)タイトーエステート
 消費者保護推進委員長 齋藤浩康 石原産業(株)	 消費者保護推進副委員長 横内 浩 (有)横内不動産	 社会貢献委員長 小川 勉 (有)トラストホーム	 社会貢献副委員長 町田 久 (株)コムズ
 社会貢献副委員長 中瀬拓也 (株)菊屋橋不動産	 幹事 総務委員 芦田 正 (有)米屋不動産	 幹事 総務委員 糸 誠一郎 (株)久米不動産	 幹事 組織委員 河原宗範 (株)若草不動産販売
 幹事 研修委員 望月 誠 (株)Grant	 幹事 消費者保護推進委員 浅井 亮 (株)サンコーハウジング	 幹事 消費者保護推進委員 石塚修一 (株)石塚不動産	 幹事 総務委員 塚田彰与 東昇住宅(株)
 幹事 研修委員 青田明子 (株)ミサワ	 幹事 総務委員 葛生貴昭 (株)村越不動産	 幹事 組織委員 巻田清人 さくら不動産	 幹事 社会貢献委員 増田 保 中央土地建物(有)
 幹事 組織委員 松本桂太 大鈴不動産(株)	 幹事 情報委員 草ヶ谷太一郎 (株)緑伸	 幹事 組織委員 牛島 崇 (株)日爽ハウジング	 幹事 総務委員 宮内友里 (株)光正リアルティ
 幹事 総務委員 中後茂美 つるや不動産	 幹事 社会貢献委員 流石伊知郎 (株)ササガ商会	 幹事 消費者保護推進委員 渡邊真人 (有)城北商事不動産部	 幹事 研修委員 竹間光太郎 (株)寿ハウジング
 幹事 組織委員 斉藤 潤 (有)きぬや不動産	 幹事 総務委員 中山夏瀬 (株)SPLICE建築企画	 監査役 進士栄一郎 (有)ススム商事	 監査役 小野 晃 新日商住販(株)
 監査役 宮原庄治 (株)シャルム管財	 顧問 長谷川守信 ミヤマ不動産(株)	 顧問 岡田英樹 (株)新生開発	

墨田区
 足立区
 台東区

委員長挨拶

幹事長

今般、幹事長を拝命致しました依田一郎と申します。



依田 一郎

小澤ブロック長を支え第三ブロック運営が円滑に進むよう精進して参りますので、皆様2年間宜しくお願い致します。

さて令和5年度から支部統合再編によりブロック体制へ移行となりました。この間ブロック役員にて三支部の運営方法等の擦り合わせを行い第三ブロックの基礎作りを行ってきましたが、今期は役員改選もあり第三ブロックとして本格的な活動が始まっています。

これから第三ブロックとして行うべき業務行事と各行政区単体で行うべき業務行事があり、そのどちらも実行して行くことがより一層求められてくると思われるので、引き続き台東・墨田・足立の協議の上どちらも円滑に遂行できるよう努めて参ります。

会員の皆様におかれましては、ご理解ご協力を賜り、各種行事等に積極的にご参加頂きます様お願い申し上げます。

総務委員長

総務委員長を拝命いたしました、北口 和です。



北口 和

まず、本年度も、3支部の会員の皆様には、ブロック及び支部運営ほか、行事へのご協力ご賛同を賜り、本書面上ではございますが、改めて感謝申し上げます。

墨田区、足立区、台東区の三支部が合併して、第三ブロックの発足から2年目を迎えますが、ブロックになっても、決して簡略化したわけではなく、大所帯となり、ブロックの事務として不明な点も多々ある状況です。

しかしながら、小澤新ブロック長、幸田、岸両副ブロック長をはじめとする新体制のもと、無事、総務としての仕事をさせて頂いております。

また、新ブロック長が推奨する、支部の垣根を取り払い、より強固な結びつきで、第三ブロックを発展させるという考えを実現すべく、私自身も微力ながら総務委員長としてこれからも頑張ってお参ります。

今後とも東京都宅建協会、第三ブロックをよろしくお願い致します。

財務委員長

このたび、財務委員長を拝命しました土生津です。旧墨田区支部より財務委員を務めさせていただきました。



土生津 良

私自身は微力ではありますが会員の皆様のご協力をおもちまして、進めていくことが出来、感謝しております。

第三ブロックとしての年度が昨年より始まり足立区、台東区、墨田区の3つの支部においての共通していることや課題を確認し解決することに取り組んでまいりました。前例がない一年目、この活動を通して多くのコミュニケーションを図ることやお互いをリスペクトすることが昨年の実績になったと感じました。

今年度におきましても適正な会計、管理を継続しブロックにおける公益性のある事業を進めるうえで会員の皆様がより良く活動ができるために、役員の皆様、事務局の皆様と力を合わせ宅建業界の発展に寄与できるよう努力してまいります。

ご協力よろしくお願いたします。

組織委員長

組織委員会は委員長が今期は2名体制となり、早乙女、海老澤に



早乙女 俊一



海老澤 栄一

て拝命いたしました。今後2年間よろしくお願いたします。

組織委員会の主な業務は二つです。まず新入会員の獲得業務があります。勧誘広告実施の他、開業を検討されている方向けの個別相談に応じたり、開業支援セミナーを定期的開催し、出席者の開業相談にあたっています。

次に会員の点検業務があります。この点検は、事務所等に法令で定められた事項の不備を、あらかじめ自主的に点検するものです。うっかりによる不備で後々大変なことになってしまったというのを防ぐための点検ですので、点検の際にはぜひご協力くださいませ。

近年では、他団体の会員数が急伸しており、新入会員獲得の重要性が増しています。お知り合いで開業をご検討の方には、ぜひハトマークをおすすめください。

委員長挨拶

情報委員長

この度情報委員長を拝命しました、(株)アセット・アドバイザーの安食正秀（あじきまさひで）です。どうぞよろしくお願い申し上げます。情報委員会では、広報誌の発行や地価調査、都宅協や他ブロックと協力して、情報誌の企画やホームページの掲載支援、また全宅連関連では、市況等のモニター支援などを行っています。私は渋谷区で開業し、16年間同支部に在籍、2年前に台東区台東の実家建物へ移転しました。サラリーマン時代を合わせて30年ぶりに台東へ戻り、御徒町駅前をはじめ街の変貌に驚いています。宅建免許を戴いた不動産業者ですが、売買や賃貸より、不動産の相続対策支援が社業の中心です。不動産実務も第三ブロック管内のことも経験が浅いので、皆さまのご指導ご鞭撻を賜りながら務めて参ります。今後ともどうぞよろしくお願い申し上げます。



安食正秀

研修委員長

この度、第三ブロック支部研修委員長を拝命いたしました、足立区の千原でございます。どうぞよろしくお願いいたします。



千原真里

公益性を重視し、会員の皆さま方はもちろん、一般市民の方にもご参加いただける研修会を企画していきたいと考えております。

不動産業界を取り巻く税務や法務は日々目まぐるしく変化しております。安全・安心な取引を実現するためにも、その情報を見逃すことのないよう、研修委員会のメンバーと共に内容を検討し、他の業務委員会のご協力をいただきながら企画してまいります。

研修委員会は、私、墨田区の村田憲一副委員長、台東区の馬場康如副委員長の3名を中心に活動してまいります。会員の皆さま方には、今後とも、何卒ご協力のほどお願い申し上げます。

消費者保護推進委員長

この度、第三ブロックの消費者保護推進委員長を拝命致しました齋藤浩康と申します。在任中は精一杯職務を務めて参りますので何卒宜しくお願い致します。さて、消費者保護推進委員会とは一体何をやっている委員会なのかを最初にご紹介させていただきます。主な業務は二つあります。一つは東京都宅建本部における不動産相談業務です。これは東京都内の一般消費者および宅建業者からの電話相談を受け、助言をする業務となります。もう一つは足立台東墨田の各区役所における不動産相談所の運営です。これは一般向けの不動産相談となり各区の委員の協力により成り立っております。このように当委員会は消費者向けの公益事業を軸とした活動をしております。私もまだまだ経験不足ではありますが、公益社団法人の事業の要となる当委員会に尽力して参りたいと思います。



齋藤浩康

社会貢献委員長

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会第三ブロックの会員の皆様におかれましては、益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。また、日頃より会務運営にご協力を賜り心より御礼申し上げます。



小川 勉

さて、令和6年度の役員改選において当ブロックの社会貢献委員長を拝命しました。

社会経済インフラに於いて重要な役割を担う不動産業界と、社会貢献事業を通じて地域社会を繋ぐその重責に改めて身の引き締まる思いであります。

宅建業界を取り巻く環境は、より複雑で目まぐるしく変化をしております。地域において今後一層重要な役割を果たしていく為にも、これまで以上に会務運営に誠心誠意取り組み、宅建業協会の更なる発展の為、力を尽くす所存でありまので、引き続き、会員の皆様のご理解・ご協力を賜りますようお願い申し上げます。委員長就任のご挨拶とさせていただきます。

マンションの相続税評価に、令和6年1月から「区分所有補正率」が導入されました

相続税を計算する際には、まず遺産を個々に評価し、その総額を計算します。マンションは売買価格に比べて低く、改正前は概ね4割程度の評価でした。これを是正し、概ね6割の評価額へと引き上げるために、令和5年度の税制改正で、新たに「区分所有補正率」が導入されました。土地建物ともに従来の評価方法に「区分所有補正率」を乗じます。言葉にすると簡単ですが、この区分所有補正率を決めるのに、1)「評価乖離率」を算出し、2)評価水準を計算し、3)あてはまる区分所有補正率を確認する。これらの手順が加わります。

特に「評価乖離率」の算出は、下記「A + B + C + D + 3.220」と複雑です。

- 「A」 = 当該一棟の区分所有建物の築年数 × △0.033
- 「B」 = 当該一棟の区分所有建物の総階数指数 × 0.239 (小数点以下第4位切り捨て)
- 「C」 = 当該一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階 × 0.018
- 「D」 = 当該一室の区分所有権等に係る敷地持分狭小度 × △1.195 (小数点以下第4位切り上げ)

「評価乖離率」を簡便に書くと、築年数が新しく高層階にあって、タワマンのように敷地が狭小で戸数の多いマンションの評価が、高額となるよう数値化されます。具体的に筆者が保有するマンションを例に計算してみました。結果は従来の評価額の1.140倍になりました。

すべてが同じ倍率で上がる訳でなく、個々で差が生じるよう(格差が是正されるよう)設定されています。相続税の節税効果があると考えて購入されたマンションは、再確認されることをお勧めします。
(株)アセット・アドバイザー 安食正秀

●第三ブロック主催の今後の行事について

日程(予定)	会議・行事	会場	備考
令和6年11月中旬	ブロック研修会	WEB配信(予定)	全会員対象
令和6年12月18日	チャリティーゴルフ大会	サミットゴルフクラブ	全会員対象
令和7年2月1日	ブロック賀詞交歓会	東武ホテルレバント東京	全会員対象

会員の皆さまのご参加をお待ちしております。

事務局紹介

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 第三ブロック
〒111-0033 東京都台東区花川戸1-13-15 SCRビル3階
電話番号: 03-5830-6322 FAX番号: 03-5830-6066
E-mail: block3@tokyo-takken.or.jp
事務局員: 真島・田熊・青木・伊藤

第三ブロック
ホームページ



第三ブロック
案内図(G-map)



Drawing by <https://ttch.info/>

発行日 令和6年11月8日
発行人 ブロック長 小澤明人
発行所 公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 第三ブロック
〒111-0033 東京都台東区花川戸1-13-15 SCRビル3階
電話番号: 03-5830-6322 FAX番号: 03-5830-6066

編集人 情報委員長 安食正秀
副委員長 郷 義彦
副委員長 吉田則行
担当幹事 草ヶ谷 太郎
印刷 株式会社文寿堂 電話番号: 03-3948-6631