

# 不動産東京

2013年10月号

定価500円(本体価格476円)  
会員については会費に購読料が含まれています。  
第三種郵便物認可

## 発行所

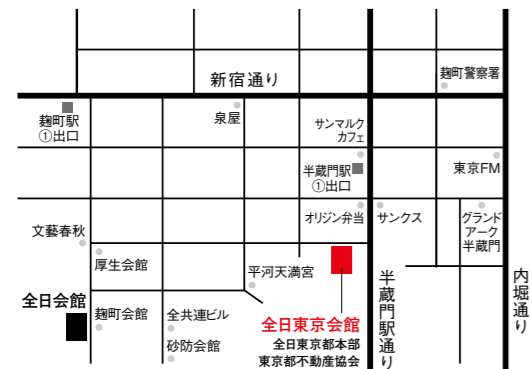
公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部  
公益社団法人 不動産保証協会 東京都本部  
一般社団法人 東京都不動産協会

## 所在地

〒102-0093 千代田区平河町1-8-13 全日東京会館  
TEL. 03-3261-1010 (代) FAX. 03-3261-6609

## アクセス

地下鉄半蔵門線「半蔵門駅」1番出口 徒歩1分  
地下鉄有楽町線「麹町駅」1番出口 徒歩5分



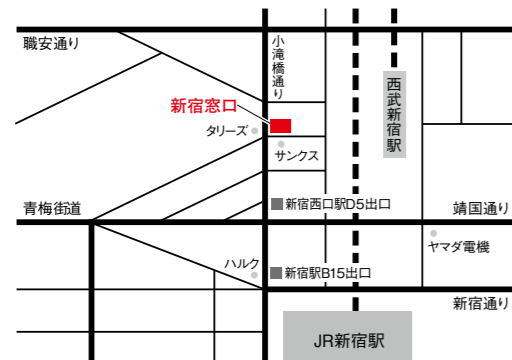
新宿窓口 (東京都不動産協会 不動産相談室内)

## 所在地

〒160-0023 新宿区西新宿7-4-3 升本ビル2階  
TEL. 03-5348-4541 FAX. 03-5338-0371

## アクセス

JR線「新宿駅」西口 徒歩6分  
都営地下鉄大江戸線「新宿西口駅」D5出口 徒歩2分  
東京メトロ丸ノ内線「新宿駅」B15出口 徒歩5分  
西武新宿線「西武新宿駅」徒歩6分



## 編集協力

株式会社不動産経済研究所

## COVER PHOTO

国立競技場の聖火台/共同通信社



マスコットキャラクター  
ラビー

2013 No.163

# 10

October

# 不動産東京

2013年(平成25年)10月20日発行 | 季刊(1月20日・4月20日・7月20日・10月20日発行) 通巻163号 | 1999年(平成11年)1月20日 第三種郵便物認可



# 東京五輪で どう変わる？

[この人に聞く]

東京五輪は東京改造の大チャンス、  
損をいとわず参加しよう

荒俣宏(作家)





特集 I

2020年東京五輪で  
東京はどう変わる!?

追跡・東京大改造

# 2020年東京五輪で 東京はどう変わる!?

2020年夏季オリンピック・パラリンピックの開催地が東京に決まりました。1964年以来、2回目のオリンピックです。今後、東京は大きく変わっていくことが予想されています。本連載「追跡・東京大改造」では、7年後の2020年に向けて、東京がどう変わっていくのかをレポートしていきます。今回は、2020年東京オリンピック・パラリンピックの概要と今後の東京に予想されるトピックについて見てみましょう。



日本スポーツ振興センター提供



日本スポーツ振興センター提供

## 都心で開催する コンパクトな大会

まずは、東京2020オリンピック・パラリンピック招致委員会が作成した立候補ファイルを基に、大会の概要を見てみましょう。

オリンピックの競技は、2020年7月24日（金）に開会式が行われ、続く25日（土）から8月9日（日）までの16日間の日程で行われる予定です。パラリンピックは、8月25日（火）から9月6日（日）まで開催されます。

大会コンセプトの1つが、「都市の中心で開催するかつてないほどコンパクトな大会」です。東京圏にある33の競技会場のうち、28会場が選手村（中央区・晴海）を中心に半径8km以内に配置されます。さらに、この8km圏内も、ヘリテッジゾーンと東京ベイゾーンに分かれています。ヘリテッジとは「遺産」という意味で、メイン会場に予定されている国立霞ヶ丘競技場（国立競技場）など、1964年の東京五輪でも使用された施設が中心となっています。

このように「既存施設の活用」も大会コンセプトの1つです。計画されている37の競技会場のうち15会場（全体の41%）は既存施設を活用します。新たに建設される競技会場は

22会場（59%）。そのうち11会場は東京のレガシーとして残す計画です。

## 大会後に選手村は 数千戸規模の住宅へ

競技会場のなかでも注目なのが、メイン会場とされる国立競技場です。同競技場は、屋根付きの全天候型競技場に建替えられます。収容人数は8万人。14年7月から解体工事が始まり、19年3月に完成予定です。建替え事業費は約1340億円といわれていますが、所管する日本スポーツ振興センターは「条件整理を進めている」として、明確にしていません。財源には、国費やスポーツ振興くじtotoの売り上げの一部を充てることが検討されています。

中央区・晴海に建設される選手村も注目です。東京都が保有する44haの用地に、民間が主体となって建設されます。恒久住宅部分の建設費は954億円（一定の条件下で政府補助金のサポートもあり）。選手村使用にあたり、大会組織委員会は38億円を上限に賃借料を支払い、借用することになっています。部屋数は、シングルルーム（4654部屋）とツインルーム（6206部屋）で計1万860部屋。大会終了後は、民間業者が改装し、

分譲または賃貸用の数千戸規模の住宅・マンションなどが供給される見込みです。14年中頃に事業者が選定され、14年後半～19年中頃にかけて設計・施工が予定されています。

## 首都高の老朽化が 大きな課題

2020年大会のコンセプト「コンパクトな大会運営」を実現するためには、渋滞緩和やスムーズな輸送体制を可能にするインフラ整備を加速する必要があります。

例えば、三環状道路。整備率は12年度末で59%ですが、2020年に約90%の整備率を目標に、まず、最終区間となる中央環状品川線（約9.4km）を14年度中に開通させます。これにより、新宿～羽田空港間の所要時間は従来の半分の20分になるとされています。外環や圏央道でも整備を進め、渋滞解消や環境改善を目指します。

湾岸エリア周辺にとどまらず、東京全体のインフラ整備が加速するとみられています。建設から半世紀が経過した、首都高の老朽化への対応は大きな課題です。しかし、約7,900～9,100億円（首都高速道路の調査研究委員会）の費用がネックとなっています。費用の捻出策に関し、国は、都心環状線（築地川区間）の半地下部分について、上部を塞ぎ、その「上空権」を売却する案も検討しています。

## 「新東京駅」もできる!?

鉄道に関しても、さまざまな動きがあります。まず、地下鉄8号線の整備構想です。東京メトロ有楽町線・豊洲駅～半蔵門線・住吉駅間の約5.2kmを結ぶ路線。現在、江東区を中心に、国や都、東京メトロが事業化検討委員会を設置し検討中です。江東区によると、この路線の輸送需要は1日あたり約20万人で、総建設



選手村のイメージ

# 不動産東京

2013年10月号 | No.163

発行所

公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部  
公益社団法人 不動産保証協会 東京都本部  
一般社団法人 東京都不動産協会

所在地

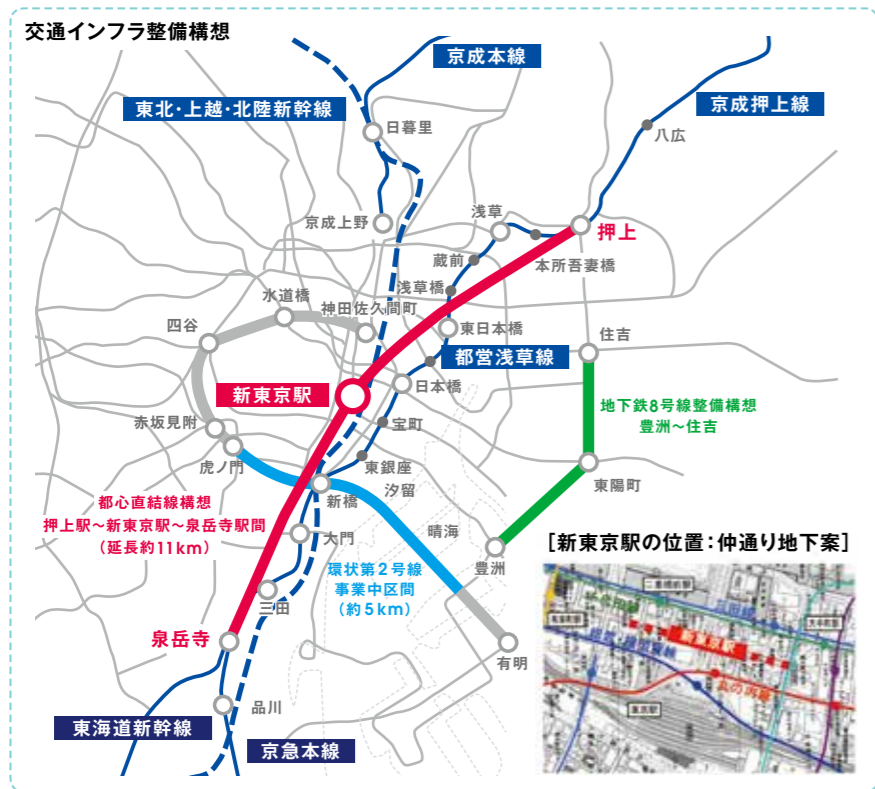
〒102-0093  
千代田区平河町1-8-13 全日東京会館  
TEL. 03-3261-1010(代)  
FAX. 03-3261-6609

<http://tokyo.zennichi.or.jp>

## CONTENTS

- 2 特集 I  
追跡・東京大改造  
2020年東京五輪で  
東京はどう変わる!?
- 5 特集 II  
この人に聞く  
東京五輪は東京改造の大チャンス、  
損をいとわず参加しよう  
荒俣 宏 作家
- 8 連載  
「アジアヘッドクォーター特区」で  
東京がこう変わる  
第4回 品川駅・田町駅周辺地域  
羽田空港跡地
- 10 連載  
区市長が語るわがまち  
下町人情あふれる「協働」のまち、  
大学誘致で地域活性化  
青木克徳 葛飾区長
- 12 連載  
実務に活かす！最新判決動向
- 14 連載  
トラブルを防ぐ！  
達人が教える不動産調査テクニック  
現地調査編①  
津村重行 有限会社エスクローツムラ代表取締役
- 15 本部・支部だより／  
TRAだより／編集後記





費は約900～1200億円と見積もられています。

東京都心と羽田空港、成田空港を結ぶ「都心直結線」構想も、現在検討中です。押上駅付近と泉岳寺駅付近との間（約11km）の深さ40m以上の大深度地下に、バイパス路線を建設。両駅の間にあるJR東京駅付近に「新東京駅」を新設するというものです。新東京駅は、JR東京駅丸の内側の「丸の内仲通り」地下が検討されています。国土交通省によると、東京～成田空港（第2ビル）間の所要時間は、現在の50分から約37分に短縮。成田空港（第2ビル）～羽田空港間も、92分から約59分に短縮されます。国土交通省は、14年度予算の概算要求に、3億円の調査費を計上しました。

**大量供給の  
湾岸マンションは絶好調**

五輪開催決定を受け、住宅・不動産関連で最も注目を集めているのが湾岸エリアです。同エリアでは大手デベロッパーによる大量供給が続い

ていますが、五輪開催決定直後から、問い合わせ数やモデルルームへの来場者数が大幅に増加しているといえます。

選手村のある晴海地区では、現在、1700戸規模の超高層マンションが販売されているほか、来春には1600戸規模、1300戸規模のマンションがそ

れぞれ販売を開始する予定です。周辺でも、豊洲で700戸規模、月島で600戸規模、有明で600戸規模と480戸規模のマンションが販売中です。どの物件も好調な反響と売れ行きを示しています。大手デベロッパーは、開発用地も確保しており、五輪開催にあわせ、湾岸エリアでは今後も活発な開発が続くと見られています。また、湾岸エリア以外でも、五輪開催にあわせたインフラ整備が進むことで周辺のまちづくりも誘導され、不動産価値や地価の上昇も考えられます。

一方で、建築費の高騰懸念もあるほか、数千戸規模になるとみられている選手村から転用される住宅の影響も不透明です。

\* \* \*

前回の東京五輪では、東京のまちは大きく変わりました。今回の五輪はコンパクトと既存施設利用をコンセプトに掲げているものの、東京のまちは間違いなく大きく変わっていくでしょう。「追跡・東京大改造」では今後、本稿でも触れたトピックも含め、7年後に向けた東京大改造の現場を追いかけていきます。

**五輪開催決定を契機にさまざまな提言**

五輪開催決定を受け、各方面からさまざまな提言が行われています。政府の経済諮問会議では、伊藤元重・東京大学教授ら民間議員から、2020年大会をアベノミクス「第4の矢」と位置づけ、これからの50年を見据えた戦略的な取り組みを行うべきだとの提言がなされました。具体的には、東京を「国家戦略特区」に指定し、3～4年をめどに規制緩和を進め、競技場や宿泊施設、道路などの整備などにPFI / PPP（民間資金を活用した社会資本整備）方式を活用するなど。都市政策に関心をもつ官民有志で構成する「2020年東京オリンピック・パラリンピックを通じた首都改造研究会」（座長：高橋幸男・不動産経済研究所社長）は、日本再生へ向け、国家プロジェクトとして首都・東京の国際競争力を高める必要があると提言。政府が策定する「東京再生戦略」として、「世界一安全・安心な都市」や「子供を産みやすく、育てやすい都市」「世界の企業と産業が集積しビジネスがしやすい都市」など、全8項目・24プロジェクトを提示しました。

**東京都本部から**

東京都本部では昨年から、招致活動を盛り上げていくため、東京招致を求める署名活動を行ってきました。皆様のご支援、ご協力のおかげで、多数の署名を集めることができました。ご署名いただいた皆様に、あらためて御礼申し上げます。

**この人に聞く**

作家・荒俣宏が考える東京

**—東京五輪は東京改造の大チャンス、  
損をいとわず参加しよう—**



2020年オリンピック・パラリンピックの東京開催が決まりました。7年後に向け、私たちや東京のまちには何が必要なのでしょうか。博物学に精通し、博覧強記で知られる荒俣宏氏にお話を伺いました。

くなりました。考えたとしても、何年先に危機が来るというような、よくない予測ばかりですからね。ところが、今回、五輪開催が決定したことで、まちの暮らしや東京の改造に関して、7年も先のことが考えられるようになりました。

私は、このまま放っておくと、東京はまさにブレードランナーの世界になりかねないと思っているんです。最近、気候もおかしいですし、環境だって悪くなっていますからね。今回の五輪決定は、日本ないし東京が、新しい夢や新しい方向性にギアが切れるかという、まさに天が与えてくれたチャンスだと思うんです。ブレードランナーの世界をなんとか回避しなければならない。そのための7年間だと思います。

**『ブレードランナー』の  
世界を回避するために**

東京で2020年オリンピック・パラリンピック開催が決まりましたね。映画好きなものですから、2020年の世界を想定したSF映画などないかなと思って探してみたいです。そうすると、おあつらえ向きのものがありました。1988年公開のリドリー・スコット監督『ブレードランナー』です。2019年11月のロサンゼルスが

舞台なのですが、日本語の看板や会話なども登場して、新宿三丁目あたりの雰囲気も感じさせる映画です。当時の人たちが考える未来都市のイメージが投影されているんですが、まず環境がひどく悪い。酸性雨が年中降っているんです。そして、お金も教養もある人間はさっさと地球外に出ていき、都市に暮らしている地球人はろくでもない人たちばかり。ちょっと昔の人のイメージする2020年はこうなのかと、とても面白かったですね。

最近、あまり先のことは考えな



## 「つくること」より「あきらめること」を優先する方がうまくいく

### 都市での快適な暮らしにはソフトの充実と社会の方向付けが必要

私は都市の設計家ではありませんが、都市で快適に暮らすにはどうすればよいかという点には関心もっています。7年というタイムスパンを考えると、やるべきことは明白です。まずは、ミクロの視点から言いますと、ソフトを充実させる必要がありますね。江戸から大正までの時期は、ほとんどの人が借家暮らしで、住環境といっても与えられたところにとりあえず収まれば大成功といった時代でした。だから、ハードに対して、ソフトを充実させてきました。盆栽をいじる、打ち水をする、リサイクルで無駄を出さないなど、貸し間での暮らしを、どうにか有意義にハッピーにしようとしていました。ぼろな家に住んでいても、心はいまよりずっとリッチだったと思います。不動産業者の方々には、こうしたソフト面の充実も1つの大きな柱してもらいたいですね。

次はマクロの視点から。個人や家一軒の単位ではなく、まち全体、地球全体の規模での方向性が、明快に示されることがとても重要です。例えば、1920~30年代のアメリカでは、「モータリゼーション社会」という世界観を打ち出しました。このコンセプトで、自動車会社と石油会社が

メインとなり、万博を2回開催しました。良い、悪いの判断は別にして、こういった方向付けが必要なんです。当時のコンセプトの出し方としては素晴らしいと思います。

20世紀の「明日は今日より素晴らしい」というコンセプトは、人々を方向付け、勇気づけました。しかし、21世紀になって、いろいろと問題がでてきた。例えば、最近ではエコというキーワードが出てきましたが、これが何を意味しているのか、いまだによくわかりません。イメージだけで具体的なプランはでていないんです。だから、方向性も示すことができない。これが一番の問題です。

### 五輪成功のキーワードは「あきらめ」と「損」

五輪開催に向けて1つ言えることは、あらゆる意味で「あきらめ」ということがとても大切だということです。「あきらめ」とは、単に物事をやめてしまうのではなく、現在の状況と別の方向性を考えるということです。例えば、五輪開催にあたり、まず何をあきらめなければいけないかということ、やはり交通システムでしょうね。自動車は便利ですし、全くなくしてしまえと言っているわけではありませんよ。それに、現段階では、交通システムの新たな方向性と

いうものは示されていませんし、私にもわかりません。しかし、この7年間で、みんなで知恵を絞って探していく必要があると思います。

この「あきらめ」を前向きに捉えるシステムができれば、都市計画ももっとすっきり、やりやすくなるのではないのでしょうか。「つくること」より「あきらめること」を優先する方がうまくいくと思います。例えば、環境問題にしても、時間をかけて改善するより、ネックとなっているものをあきらめることを優先した方が、効果的かつ後世の人たちにも喜ばれる都市改造の選択になるんじゃないかなと思いますね。

あきらめなんだけれども、未来が明るくなるという方法が考えられれば、新しい都市計画を生み出すことができるんじゃないかなとつくづく思います。

「あきらめ」と同じく、「損をする」という要素も重要です。例えば、ボランティアが素晴らしいのは、お金を出す・出さないではなく、自分たちが楽しむためにはコストを共有するという意識なんです。昔のまちの自治会がうまく機能していたのは、そういう点です。まちの経営も、自分の商店の経営の一端であるという意識ですね。

例えば、昔のまちでは、まちの人々が近所の子どもや高齢者の面倒を見ていました。隣に高齢者が住んでいたら、自分の時間の5分削って様子

をちょっと見てあげる。ある意味損しているようだけど、まわりまわって自分のためになる。

個人では手に余る一見ばかばかしいようなことでも、まち単位で力をあわせ少しずつ永続的なものにしていけば、いい方向に行くものです。それには、われわれもやけそで何かをあきらめないといけないんですよ。その代りに、何かを得るんです。得るからやるのではなく、損をしてもやる。これが大事。損を楽しむんです。でも、損を楽しむということは、意外に都市が住みよくなる可能性をたくさん秘めていると思いますよ。

五輪やるなら俺も損するかという人もたくさんいるはずですよ。五輪は祭です。祭にはみんな金を出すんですよ。現に私の妻もさっそく、ボランティアでもやろうと言ってますか

らね。東京五輪の基本コンセプトを「みんなで損することを喜ぶ集い」にすれば、かなりいろいろなことをやれると思いますよ。それも、五輪のためにやるような顔をしながら、終わってみると東京が改造されているという形にもっていく仕掛けもつくっておく必要もある。これには、プロデューサーが、損することが得になるような方向性をつくることと、損ができる参加者をたくさん集める方法を考えださなければいけませんけどね。

### 不動産業者は現代の風水師

私は風水に一時大変関心をもって、小説『帝都物語』で風水師を登場さ

せたりしました。風水の起源は、自然の運行とぴったりあった正しいまちをつくること。都市が健康かつ安全で、正しい政治が行われ、人々が幸福になる一番の源になるということなんです。つまり、風水師とは、まちと住民を防衛するノウハウもっている人のことなんです。

その点で、不動産屋さんが言っていることって、昔の風水師が言っていることに非常に近いんですよ。昔の風水師がまちを健康にしようとしたことと同じことを、もしかすると、まちの不動産屋さんが担っているんじゃないかと思うんです。不動産業者の皆さんは、気付かれていないかもしれませんが、現代の風水師の役割を果たしているんです。物件に対するアドバイスも的確で、まさに風水師が行ってきたことに通じます。

## 東京五輪の基本コンセプトを「みんなで損することを喜ぶ集い」に

作家、翻訳家、博物学・幻想文学・神秘学研究者

### 荒俣 宏 氏 Hiroshi Aramata

1947年東京都生まれ。慶應義塾大学法学部卒業後、日魯漁業に入社。雑誌「幻想と怪奇」の編集や英米幻想文学の翻訳・評論と神秘学研究を続け、87年『帝都物語』で日本SF大賞受賞。89年『世界大博物図鑑第2巻・魚類』でサントリー学芸賞受賞。テレビのコメントーターなどとしても活躍。



### 特集Ⅱ この人に聞く

作家・荒俣宏が考える東京

—東京五輪は東京改造の大チャンス、損をいとわず参加しよう—



# アジアヘッドクォーター特区で 東京がこう変わる

国の「国際戦略総合特区」として認められた東京都申請のアジアヘッドクォーター特区。この指定エリアを紹介する本シリーズの最終回は、「品川駅・田町駅周辺地域」と「羽田空港跡地」を取り上げます。両エリアとも整備の方向は品川駅と羽田空港という陸・空の重要な交通結末点を活かしたゲート機能を強化するという点です。それぞれの構想を見てみましょう。

## 品川駅・田町駅周辺地域

対象はJR品川駅から同田町駅までの鉄道敷地に沿ったエリアとそこに隣接する東京都の下水道局芝浦水再生センターや、プリンスホテルの敷地など約220haです。東京都がまとめたアジアヘッドクォーター特区域内ビジョンの構想では、このエリアの将来像を「羽田空港の国際化やリニア中央新幹線の整備を契機に、広域交通の拠点性を強化し、東京と国内外を結ぶサウスゲートに相応しい交通結末点を形成する」と定めています。

2020年に東京オリンピック・パラ

リンピック開催が決まったことから、2027年の開業予定の前倒しが期待されているリニア中央新幹線。これが開通すれば、品川から名古屋まで40分で結ばれます。国内外のビジネスマンや観光客などによる新たな人や物の流れが生まれることとなります。そうした人たちの活動を支える、業務、商業、研究、交流、宿泊、教育、文化などのさまざまな機能が集積する魅力ある新拠点を形成することが目標です。

そこで焦点となってくるのが、エリア全体の中心に位置する約20haの田町車両センターです。JR東日本で

は、現在上野止まりの常磐線、高崎線、宇都宮線を東京駅まで延伸し、東海道線との相互乗り入れを行う東北縦貫線の準備を進めています。それが実現すると、車両の集積は尾久車両センターに集約され、この田町車両センターが要らなくなります。その後の敷地の利用計画はまだ決まっていますが、これがこのエリアの整備の核となることは間違いありません。

現時点で決まっているエリア内における主なインフラ整備の概要を東京都が作成した「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン」に沿っ

て見てみましょう。

- (1) 環状4号線・東西連絡道路整備  
海沿いの旧海岸通から芝浦水再生センターから高架でJR・京浜東北線・国道15号線を跨ぎ、国道1号線に接続する道路を整備する。
- (2) 京浜急行線品川第一踏切解消  
品川駅南側の交通円滑化を図るため、道路と鉄道の立体化を目指す。
- (3) 歩行者デッキ等による歩行者ネットワーク整備  
既存の品川駅東西自由通路の西側への延伸を図る。
- (4) 品川駅西口駅前広場再整備  
路線バス、タクシー、一般車の交通処理が可能となるよう、東西自由通路の延伸等も踏まえた空間整備を図る。
- (5) 水辺の歩行者ネットワーク整備  
運河の護岸壁や栈橋等を活用した

運河沿いの歩行者ネットワークを形成する。

## 羽田空港跡地

対象は羽田空港拡張で発生した多摩川沿いの空港跡地約20haです。中心となるのは東京モノレール・京浜急行羽田線の天空橋駅周辺。ここは大田区が国から土地を取得して、産業交流施設の整備を進める構想があります。そのコンテンツは、次の通りです。  
・モノづくり企業が集積する地域産業と国内及びアジアを中心とする海外との広域的な交流の拠点施設

を導入する。

・拠点となる産業交流施設は、展示場機能を中心とし、会議室、産業支援施設、羽田の歴史コーナー等を設置する。

・多様なイベントや催しなど、文化的な交流ニーズにも対応するほか、産業交流施設に必要な駐車場等を設ける。

地元大田区は、この運営を民間に任せたい考えですが、現状では国有地の払い下げを受けた地方公共団体は直接利用することが条件になっています。



品川駅・田町駅周辺の特区エリア（東京都ホームページより作成）



品川駅周辺（左手奥が田町車両センター。東京都より提供）



羽田空港跡地の特区エリア（東京都ホームページより作成）



羽田空港（東京都より提供）







区市長が語る

**わがまち** 葛飾区 青木克徳 区長

下町人情あふれる  
「協働」のまち、  
大学誘致で地域活性化

葛飾区は  
どんな区ですか。

葛飾区は、江戸川や中川、荒川と3本の大きな河川が南北に流れ、23区内で最大規模の面積を誇る水元公園があるなど、川と緑に囲まれた自然豊かなまちです。23区の中でも都心からやや遠いというイメージがあるかもしれませんが、京成線

にしても、常磐線にしても地下鉄と直通しておりますし、例えば新小岩駅から東京駅まではわずか13分と交通利便性は意外と高いんです。

一番のアピールポイントは、なんといっても、人と人との関わりが深く、下町人情があふれた地域であるということでしょう。地域のお祭りやイベントも多く、とても暮らしやすいまちではないでしょうか。

葛飾区では、映画「男はつらいよ」シリーズの寅さんやマンガ「こちら

葛飾区亀有公園前派出所」の主人公・両さんなど、区にゆかりがあり、かつ下町らしいキャラクターを観光資源として活用させていただいています。柴又に寅さん、亀有には両さんの銅像が建っていますが、最近では、マンガ「キャプテン翼」の作者、高橋陽一さんが、四つ木出身であることが縁で、マンガの主人公・翼くんの銅像も四つ木つばさ公園内に建てられました。

自然豊かで、交通の便もよく、そして下町人情あふれた素晴らしいまちだということを、国内外の方々にぜひ知っていただきたいですね。

今年4月に東京理科大学  
葛飾キャンパスが  
開設されました。

東京理科大葛飾キャンパスの開設で、地域に若い人たちが増え、若者向けのお店も増えつつあります。このキャンパスは、隣接する公園と一体化し、地域に開放された施設として整備されており、キャンパス内の食堂やカフェ、図書館などは、多くの区民が利用しています。地域住民の方々には、キャンパス開設でまちが元気になったと非常に評価してもらっております。

葛飾区は、ものづくり・製造業の中小企業のまちです。こうした企業は、優れた技術や製品を有しています。東京理科大は日本屈指の理工系総合大学ですから、ぜひ連携していきたいと思っています。とくに私は、大学生の方々に、葛飾区の技術力をぜひ見てもらいたいと思っています。そして、実際に見てもらおうことで、

新たなアイデアや製品、ビジネスチャンスがでてくるのではないかと期待しています。区では、大学と企業の共同開発事業に対する支援を行っているほか、大学が産学連携施設を企業に貸し出すような取り組みや交流イベントなども実施しています。

また、キャンパス内に科学をテーマにした体験型施設「未来わくわく館」を整備し、小中学生向けの科学体験学習などを実施しています。さらに、理科大生の協力で学習教室も行っています。こうした教育面でもよい影響が出てくると思います。今後も積極的に連携を進めていきたいと考えています。

葛飾区の防災について  
教えてください。

川に囲まれておりますし、木造住宅密集地域や狭い道路がまだまだ多いことから、防災は大きな課題の一つです。災害危険度の高い地域では、都市基盤の整備を行っています。駅周辺はとくに密集していますから、駅前広場などを整備し、燃えないまち、災害に強いまちづくりを進めています。区の西側、荒川沿いに木密地域がまだまだ多いのが実情です。ここは居住者の高齢化や狭い敷地、複雑な権利関係など、なかなか改善が進みにくい地域です。道路拡幅や公園整備などに加え、東京都の不燃化特区指定を受けた四つ木地区では、都の特別支援を活用しながら不燃化事業を進めています。

災害対策は、ハード面だけではなく、ソフト面も重要です。水害対策

として、緊急かつ一時的な避難施設を地域に確保しておく必要から、都市再生機構（UR）と協定を締結し、URの賃貸住宅の3階以上の共用部分に一時避難できるようにしました。民間マンション等についても、地域の自治会が同様の協定を結ぶことができるよう、区でひな形を作成するなどして支援しています。

また、これまでは比較的遠方の自治体と結んでいた防災協定を、市川市や松戸市、三郷市、八潮市といった近隣自治体とも新たに結びました。いざという場合は、近隣自治体とも協力して、住民の避難や支援を行っていくことを目指しています。

葛飾区のまちづくりにおいて、  
全日本本部はどういった役割を  
果たすことができるでしょうか。

まず、より良いまちをつくっていき、住宅はまちづくりの基盤と

なる非常に重要なものです。不動産業界のみなさんには、これからも良質の住宅を供給していただきたいと思っています。

また、住宅確保が困難な、高齢者や障害者、ひとり親世帯などの居住支援へのご協力もお願いしたいと考えています。さらに、災害時の住宅確保も大きな課題です。東日本大震災では、不動産関係団体の多大なご協力を得て、被災者向け住宅が確保されました。わが区でも、全日本不動産協会東京都本部のみなさんと日頃から情報交換に務め、緊密な連携体制を構築していきたいと思っています。

最後に、平成25年度から始まった葛飾区基本計画では、計画を貫く理念として「協働」を掲げています。区民だけではなく、不動産業界をはじめとした産業界との協働も進めていきたいと思っています。区民、産業界、区の3者が、下町らしく皆で力をあわせて、より良いまちをつくっていきたくて考えています。

不動産業界をはじめとした  
産業界との「協働」を  
進めていきます



Katsunori AOKI

1949年岐阜県出身。1967年都立葛飾野高等学校卒業後、葛飾区役所入庁。地域振興部長、政策経営部長、収入役を歴任後、2009年葛飾区長就任。現在1期目。趣味は、社交ダンスと囲碁





# 最新判決動向

裁判所の判決が、皆さんの実務に大きな影響を及ぼすことは少なくありません。そこで、これから最近言い渡された判決を題材に、皆さんが知っておくべきことをできる限りわかりやすく解説していききたいと思います。

vol. 10

## 賃貸借契約の解約における「正当事由」 ——耐震性に問題のある建物は正当事由として認められるか

### 債務不履行以外の解約は「正当事由」が必要

賃貸借契約において、賃借人に賃料未払等の債務不履行がないにもかかわらず契約を解約するためには、建物の使用を必要とする事情、建物の賃貸借に関する従前の経緯、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃借人申出の立退料を考慮した上で「正当事由」がある場合に限り、解約の申入れができるものとされます(旧借家法1条の2、借地借家法28条)。では、旧来の耐震基準によって建築された建物について、建物の耐震性が不足しているとの診断結果が出た場合、また、旧建物の取り壊しと新建物の建築の計画があった場合、これらが「正当事由」になるのでしょうか。

今回、皆さんに紹介する東京地裁平成25年1月25日判決は、こうした争点について判断が下されたものです。本件事案は、昭和58年に賃借人

Xが賃借人Yに対して、賃貸期間を5年間として建物の一部を賃貸し、その後、Yが歯科診療所として現在まで使用していたところ、当該賃貸建物の耐震性に問題ありと診断されたことから、XがYに対して、賃貸借契約の解約申入れをしたのですが、その場合に、本件建物が旧耐震基準に従って建築された古い建物であること、地震による倒壊・崩壊の危険性、マンション建築の計画等の事情が「正当事由」となりうるかが問題となったものです。

### 耐震性に問題がある建物の取り壊しと建替えは不当ではない

本件において、Xは、概要「本件建物の耐震診断を行ったところ、本件建物については『地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある』という結論であったことから、Xが本件建物を取り壊し、

新たに本件土地の上に建物を建築しようとする事及び本件土地の立地条件、周辺環境、用途規制等に照らして、本件土地上に分譲用マンションを建設することには合理性が認められる。したがって、Xとしては、耐震性に問題のある本件建物を取り壊し、本件計画を実現するために本件建物部分の明渡しを求める必要性がある。」と主張しました。

これに対して、Yは、「Xは本件建物を自己使用する必要性はなく、Xの使用の必要性は間接的であり、Yの使用の必要性に大きく劣後する」などと反論しました。

判決は、「Xが本件建物を自らの事務所として自己使用する必要性がないとしても、耐震性のない建物をそのまま放置することは問題であり、建物所有者がこれを取り壊そうとすることについて正当事由にあたらなければならない」としたうえで、「もともと、建物の耐震性に問題があるとしても、これを社会通念上相応な費用負担で補修するこ

とができるのであれば、あえて現存する建物を取り壊す必要がないということもできる。しかし、Y提出の意見書によっても耐震補強工事には少なくとも1000万円を要するし、本件建物は昭和49年に建築され、平成22年時点で外壁、内壁等に割れ目が見られる等の老朽化が進み、その後も老朽化が進んでいることが窺えるから、本件建物を賃貸物件等として利用するには耐震補強工事以外の修繕費用も相当程度発生することが認められる。そして、現時点で、被告以外に本件建物の入居者がなく、Yから得られる本件建物部分の賃料等の年額と較べて、本件土地及び本件建物の固定資産税及び都市計画税の負担が上回っていることをも考慮すると、本件建物について耐震補強工事を行ってその使用を続けることはその経済的合理性に疑問があり、Xが本件建物の耐震性に問題があることを前提として、本件計画を実現しようとしていることは不当であるということとはできない。」と判示しました。

### 裁判所の判断は「正当事由の一要素」

他方、上記判決は、「Yは、昭和58年ころから、本件建物部分で本件歯科診療所を開設し、歯科医として

生計を立てているところ、Yの本件歯科診療所の開設期間は30年近くになっており、立地条件も悪くないことを踏まえると、本件歯科診療所で継続的に診療を受けている患者が少なからず存在し毎日一定数の患者が来所し、従業員の給与、本件建物の部分の賃料を支払った上で妻子を養うのに十分な売上げがあることは認められる。」とYの言い分にも一応の理があることを認めたらうで、「Yの本件建物部分についての使用の必要性やその程度を踏まえると、Yが本件建物部分を使用する必要性が高いとはいえ、Xが本件建物部分及び本件土地の一部の明渡しを受けられないとすると、Xは所有者であるにもかかわらず、本件土地の一部及び本件建物部分よりも格段に広い本件土地全体の自由な利用を妨げられ、合理性のある本件計画を実現できな

くなる一方、歯科診療所の競争が激しくなっていると、Yが本件建物部分以外の近隣の場所で歯科診療所を開設することも十分に可能であるから、Yが本件建物部分を立ち退いて本件歯科診療所が閉鎖されることによる損失を立退料によって一定程度補うことができるというべきである。」として、Xの請求を立退料の支払いと引き換えに認容したのである。

耐震上問題がある建物を賃貸している場合、このことのみで賃貸借契約の解約が認められることはありませんが、正当の事由の一要素として判断され、立退料を支払うことによって賃貸借契約が終了するというのが裁判所の判断ですので、こうした建物を賃貸・管理している皆さん、一度考えてみてはいかがでしょうか。



川上法律事務所 弁護士  
**川上 俊宏** 先生  
Toshihiro Kawakami

東京都職員を経て弁護士に。平成10年に川上法律事務所を開設。不動産関係を中心に幅広く訴訟を手がける。全日東京都本部では、取引主任者講習センターにて宅建業法の講師を、取引相談委員会にて18年間にわたり顧問を務めている。その他公職多数。



連載

第1回

# トラブルを防ぐ!

## 達人が教える不動産調査テクニック



現地調査編 ①

### 現地での道路調査のポイント

いまは、現代社会の多様な変化に対応して、不動産の調査技能の高度化が求められる時代です。私は「調査技能なくして安全な不動産取引はない」と考えています。そのためには、過去のトラブル事例・紛争事例を基に、権利・法令・設備・環境・物件現況に分類・体系化し、不動産をガラス張りに情報開示する調査技術が必要です。

この連載では、不動産調査4分野（現地・法務局・役所・設備）のポイントを解説していきます。まず、現地での道路調査技能における主な3つのポイントについて述べてみましょう。

#### 1 道路境界標

道路の両側端に境界標がある場合は、各境界標間の距離が道路幅員です。この道路境界標が敷地の内部に入り込み、取引対象物件のブロック塀や花壇などの施設が道路内に出ている場合があります。後日、施設の撤去費用を巡り紛争が予想されるため注意が必要です。

#### ⚠️ ここに注意! トラブル事例 ⚠️

取引対象物件の敷地と道路との境が不明確である場合、行政の立ち会いの下、道路境界の査定を行います。敷地境界が確定すると、行政マークの境界標が設置されます。この時、敷地内の既存のブロック塀が道路内に越境する形になってしまったらどうなるでしょうか。この場合、直ちに撤去する必要はありませんが、再建築する際に撤去することになります。

この事実を確認せずに取引を行ってしまうと、後日、再建築時に買主にはブロック塀の撤去費用がかかってしまうことが発覚し、トラブルになりかねません。注意しましょう。

#### 2 道路幅員

「交通量が多くて危険」、「道路幅が大きすぎる」、「道路内に計測の障害物がある」など簡易計測ができない場合は、その状況を写真等に記録し、取引の際に添付します。

特段の事情がない場合、「道路幅員の説明は現況の告知」であるため、「簡易計測できなかった場合は、その旨の告知」が必要です。

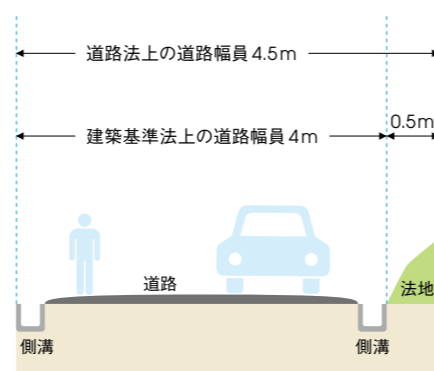
道路幅員の簡易計測は、おおむね次のように行います。

- ① 道路境界標が両側端に存在する場合は、各境界標間の距離を簡易計測します。
- ② 道路境界標がない場合で道路側溝がある場合は、道路側溝の外側から反対側の道路側溝の外側までの距離を簡易計測します。
- ③ 道路境界標がない場合で、道路側溝もない場合は、舗装されている道路部分の幅員を簡易計測します。その際は、舗装されていない部分の寸法を簡易計測しておきます。
- ④ 道路境界標がない場合で、道路側溝もなく、未舗装道路の場合は、敷地と道路の境界と思われる段差や土砂の色違いなどを観察して、道路反対側までの道路幅員を簡易計測します。

#### 3 道路側溝

側溝幅の寸法は、おおむね「50cm未満」か「50cm以上」かを、確認します。

建築基準法上の道路の幅員とは、「一般交通の用に供される部分<sup>のりじき</sup>をい、側溝はこれに含まれるが法敷は



建築基準法上の道路幅員

含まれない」（建築基準法道路関係規定運用指針・国土交通省）。また、「道路法による道路と平行して水路等が存在する等の場合は、当該道路の幅員と当該水路等の幅の合計が4m以上であっても、当該道路のみの幅員が4m以上でなければ建築基準法上の道路ではない」（同指針）としているため、行政官庁によっては、「道路側溝の幅員が2mを超える場合は、水路として扱い建築基準法上の道路には含めない」とするなど、行政官庁ごとに取り扱いが異なるため注意が必要です。



有限会社エスクローツムラ  
代表取締役

津村 重行  
Shigeyuki Tsumura

1946年11月兵庫県生まれ。不動産調査業を主業務とする。業界紙主催のセミナーで多数講演。「不動産物件調査の実務」など著書多数。

〈エスクローツムラHP〉  
<http://www2.odn.ne.jp/~escrow-tamura/>

#### 本部

### 平成25年度国土交通大臣表彰・東京都功労者表彰 受賞者のご紹介

**国** 国土交通大臣表彰式が平成25年7月10日、国土交通省にて執り行われました。多年に渡り宅地建物取引業に精励されるとともに、関係団体の役員として業界の発展に寄与された功績により、中村裕昌本部長、境一也理事が表彰の栄に浴されました。

また、東京都功労者表彰式が平成25年10月1日、東京都庁にて執り行われました。

多年に渡り東京都都市づくりに精励された功績により、高橋民雄前副本部長が表彰の栄に浴されました。

中村氏、境氏並びに高橋氏の受賞を心よりお祝い申し上げます。



国土交通大臣表彰受賞  
中村裕昌本部長



国土交通大臣表彰受賞  
境一也理事



東京都功労者表彰受賞  
高橋民雄前副本部長

#### 本部

### 平成25年度法定研修会を開催

**平** 成25年9月11日、東京都本部主催の平成25年度法定研修会を東京・千代田区の東京国際フォーラムAホールで開催致しました。5,000名を超える会員が、講師の話に熱心に耳を傾けました。



講演するリチャード・クー氏

研修①として、野村総合研究所首席研究員、チーフエコノミストのリチャード・クー氏が「アベノミクスと世界経済のゆくえ」、研修②として、東京都都市整備局住宅政策推進部不動産課長の奥村勲氏が「東京都の不動産行政の最近の動向につい

て」、研修③として、(一財)不動産適正取引推進機構調査研究部上席主任研究員の村川隆生氏が「宅建業法と媒介実務 いろいろな不動産取引の媒介と実務上の注意点」と題する研修を行いました。

#### 欠席者対象研修会のお知らせ

平成25年12月13日(金)、新宿区の新宿文化センターにて、欠席者を対象とした研修会を開催します。9月11日の研修会に欠席した会員の方は、必ず研修会にご出席ください(対象会員には、郵便で詳細をご案内致します)。なお、9月11日の研修会に出席した方も聴講が可能です。

#### 本部

#### TRA

### 会員交流会を開催



会員交流会であいさつをする、柳沢弘美・東京都本部厚生委員長(右)と及川昇一・TRA厚生事業部長



会員交流会の様子

**東** 京都本部とTRAは、平成25年9月11日にグランドアーク半蔵門において、会員交流会を開催いたしました。

会費制による会食形式で実施し、160名余りの参加者が名刺交換、情報交換等を行いました。また、希望者には参加者全員の前で自社のPRを行う場を設けるなどにより、新たなビジネスパートナーの獲得の一助になったと思われます。



本部

「センス良く暮らしたい大人のためのリフォームセミナー」を開催します

**東** 京都本部では、公益目的事業の一環として、平成25年11月7日（木）に新宿区の新宿住友三角ビル47階スカイルームにおいて、リフォームに関心のある方を対象としたセミナーを開催いたします。TV朝日「大改造!!劇的ビフォーアフター」に出演

した、人気の一級建築士である永山明男氏をお招きし、家のリフォームに関する役立つお話をさせていただきます。一般消費者向けのセミナーとなっておりますので、会員の皆様はもとより、お知り合いの方をお誘いのうえ、ふるってご参加ください。

センス良く暮らしたい大人のためのリフォームセミナー

主な内容

- 機能的で美しい和モダンリフォーム
- ただの中古住宅を“ヴィンテージ住宅”へ再生
- リノベーションで人気賃貸物件へ活用

**主催** 全日本不動産協会東京都本部  
**後援** 東京都、(株)朝日カルチャーセンター  
**開催日** 平成25年11月7日（木）  
 14:00～16:00(受付開始13:30)  
**会場** 新宿住友三角ビル47階スカイルーム  
 (新宿区西新宿2-6-1)

**講師** 一級建築士 永山明男氏  
**定員** 100名（お申込み先着順）  
**聴講料** 無料

お申し込み方法

①郵便番号、②住所、③氏名、④電話番号、⑤参加希望人数、⑥11月7日講演会参加希望、をご記入のうえ、FAX (03-3261-6609)、Eメール (tokyo1107@tokyo.zennichi.or.jp) によりお申してください。先着100名様にご招待券をお送りいたします。

お問い合わせ

東京都本部事務局 TEL:03-3261-1010(代)



講師 永山明男氏

支部

世田谷支部、今年も世田谷区主催住宅相談会に協賛



毎年好評の不動産セミナー会場（左）  
 区民と支部役員の相談会場（上）

**世** 田谷支部は、平成25年7月28日、9月1日、10月6日に、世田谷区役所三軒茶屋分庁舎「しゃれなあと」へ支部役員15名を派遣し、「不動産に関するセミナー」、弁護士、税理士、一級建築士を加えての「不動産にかかわる相談会」を開催しました。多くの区民と世田谷区住宅課との絆をより深めています。

支部

世田谷支部会員参加のバンド、「せたがやふるさと区民まつり」で熱演

**世** 田谷支部会員と世田谷区職員等で構成する官民混成バンド「SKB (Setagaya Kama Band: リーダー・大鎌博)」が平成25年8月3日、第36回「せたがやふるさと区民まつり」に出演しました。炎天下にかかわらず、馬事公苑屋外メインステージで熱演し、多くの聴衆の拍手喝采を受けました。



官民混成バンド「SKB (Setagaya Kama Band)」の熱演

支部

多摩中央支部・多摩西支部、スマートフォン研修会を開催

**多** 摩中央支部・多摩西支部では、不動産流通の推進を図るため、それぞれスマートフォン研修を開催しました。

講義で紹介したアプリを参加者各自が持参したスマートフォンにダウンロードして実際に操作を行いました。

両研修の講師には、アプリ関係の書籍を執筆されているお茶の水女子大学情報処理講師の羽山博氏を招聘しました。研修では、スマートフォンの安全な使用方法、料金節約術及び不動産関連アプリの紹介などがあり、



多摩西支部での研修の様子



多摩中央支部での研修の様子

支部

中央支部、流通情報交換会を開催

**中** 央支部では、通算40回目の開催となった流通情報交換会を平成25年9月20日（金）に開催しました。永年に渡る運営経験から、情報交換を行いやすいと思われる40名に定員を絞り開催し、毎回活発な会員交流が行われています。

新入会員や若い会員の方の参加も多く、会そのものが非常に活性化されています。

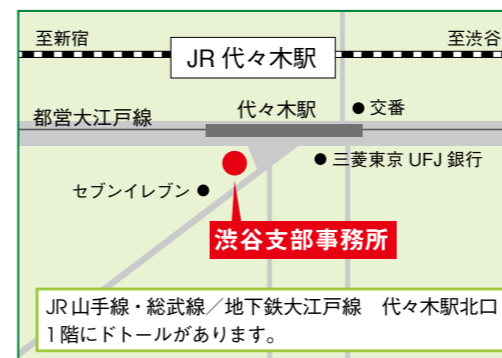


中央支部流通情報交換会の様子

支部

渋谷支部事務所移転のお知らせ

**渋** 谷支部は平成25年8月、事務所を移転いたしました。新しい事務所所在地は以下の通りです。



〒151-0053  
 渋谷区代々木1-36-6 代々木駅前ビル605号  
 TEL 03-6276-1474 FAX 03-6276-1475

谷花音ちゃんの画像をご活用ください!

東京都本部イメージキャラクターの子役タレント谷花音ちゃんの画像を会員各位の広告などに利用できます。利用可能な画像は東京都本部のホームページ(会員専用ページ)からダウンロードをお願いします。





TRA

TRA共済事業のご案内

**T** RA共済事業は、会員相互扶助の原則に則り、共済給付を行うことを目的としています。共済事業の給付対象者は正会員（法人の場合は、当協会に届け出ている代表者1名）としています。詳しくは、TRA事務局にお問合わせ下さい。なお、共済事業に関する規程など詳細は当協会のホームページをご覧ください。

給付内容

- 1 18～75歳の会員に対する生命共済保障**
  - ▶ 会員が病気で死亡又は会員が不慮の災害（法定伝染病を含む）で死亡のとき100万円を給付
  - ▶ 会員が高度障害になったとき100万円を給付
- 2 76歳以上の会員に対する生命共済保障**
  - ▶ 会員が病気で死亡又は会員が不慮の災害（法定伝染病を含む）で死亡のとき10万円を給付
- 3 会員が病気で2週間以上入院したとき、年度内に1回限り5万円を給付**
- 4 会員の事務所、又は、現に自ら居住している住宅が、火災による損害を受けたとき5万円を給付**
- 5 会員の配偶者が死亡したとき5万円を給付**

\*各申請書は、当協会ホームページよりダウンロードできます。

例えば…  
入院申請の場合





① 病気で2週間以上入院



② 退院後もしくは2週間経過後、事務局へ連絡



③ 各種申請書はホームページよりダウンロードできます。



④ 申請書に記入し、入院証明書を添えて事務局へ転送



⑤ 数日後、指定口座に見舞金5万円入金


TRA事務局 TEL:03-3222-3808 FAX:03-3222-3640

TRA

TRAフォーラム21の開催日程

**今** 年度の宅建試験が10月20日に実施されました。受験された皆様におかれましては日頃の勉強の成果を存分に発揮されたことと思います。

さて、TRAでは次の通り「TRAフォーラム21」の開催を予定しています。すでにFAXにてご案内済みですが、皆様の参加をお待ちしています。なお、会場はいずれも全日東京会館2階ホールです。

<p><b>第6回 TRAフォーラム21</b> 開催日：11月5日(火) 午後1時から テーマ：「マンション管理士試験直前対策講座」</p>	<p><b>第8回TRAフォーラム21</b> 開催日：11月12日(火) テーマ：「日本経済のゆくえ」 講師：慶應義塾大学教授 岸博幸氏</p> 
<p><b>第7回TRAフォーラム21</b> 開催日：11月6日(水) 午後1時から テーマ：「管理業務主任者試験直前対策講座」</p>	

※12月には宅建試験合格者を対象とした「宅建登録実務講習」の案内、第9回TRAフォーラム21の開催を予定していますが、随時FAXにてご案内します。

TRA

TRA不動産相談室をご活用ください

**T** RAは不動産取引に精通した弁護士と経験豊富な専門家による、TRA不動産相談室を運営しています。平成24年10月に現在地に移転し、電話相談、弁護士面談（対面式）を行っております。開設以来、多数の会員の皆様にご利用いただいております。電話相談、弁護士相談とも無料でご利用できますので、会員の皆様の不動産取引業務のサポートとしてご活用下さい。

【相談日時】

- ① 電話相談（専門家が電話で対応します。）  
毎週月曜日と水曜日と金曜日 午後1時から午後4時まで
  - ② 弁護士相談（弁護士が面談で対応するので予約が必要です。）  
毎週火曜日と木曜日 午後1時から午後4時まで
- ※①、②とも祝日、年末年始、お盆期間、GW期間中はお休みです。

電話番号 03(5338)0370（相談室専用電話）  
FAX番号 03(5338)0371

【所在地】

東京都新宿区西新宿7-4-3 升本ビル2階

編集後記

広報委員長  
後藤 博幸

2020年夏季オリンピック・パラリンピックが56年ぶりに東京で開催されることが決定しました。招致委員会をはじめ招致にご尽力された関係各位の皆様には、心から敬意と感謝を申し上げます。全日及びTRAの両協会も招致活動への応援を続けてきた結果が出て、大変な喜びと達成感を感じることが出来ました。

日本国民の夢が叶ったこの吉報を受け、自信を回復した世代、新たな期待に胸を膨らませている

世代、いずれも大きなモチベーションを得た人の数は数千万人単位になると思います。開催までの期間、このビッグニュースが、前向きな発言や行動の推進役となって景気浮揚の一翼を担うことに期待したいと思います。

本誌でも本号から連載を開始した「追跡・東京大改造」の中で、7年後に向けて新しく変わっていく東京について、都市計画や住宅・不動産関連の最新情報を特集してまいります。

編集 公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部 広報委員会 一般社団法人 東京都不動産協会 広報事業部会  
風祭富夫、松本太加男、後藤博幸、石原孝治、蜂谷周、山川恒生、竹林香代、岩田和也、水田弘康、高橋修一