

# 不動産東京

2014年1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**

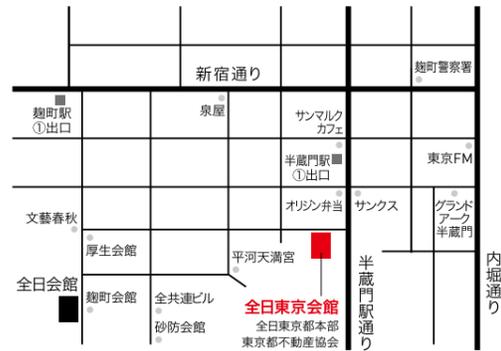
公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部  
 公益社団法人 不動産保証協会 東京都本部  
 一般社団法人 東京都不動産協会

**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**

富士山と東京都心の街並



マスコットキャラクター  
ラビー

**[特集Ⅰ]**

# 2014年どうなる日本経済と 東京の不動産市場

どうなる日本経済と景気／どうなる東京の不動産市場 **03**

**[特集Ⅱ]** 追跡・東京大改造

# お台場にかじり!? エンターテインメントシティ・東京に向けて **08**

**[この人に聞く]**

# スポーツの力と日本の底力を 世界に示す6年間へ

佐藤 真海 氏 [パラリンピアン] **12**

**14 [連載]** 区市長が語るわがまち  
 まちの多様性や都市整備の推進で  
 「歩きたくなるまち新宿」へ  
 中山弘子 新宿区長

**16 [連載]**  
 実務に活かす! 最新判決動向  
 川上俊宏 川上法律事務所 弁護士

**18 [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②  
 津村重行 有限会社エスクローツムラ 代表取締役

**19 [連載]**  
 TRA 不動産相談室の事例から  
 井上博之 東京市谷法律事務所 弁護士

**20** 本部・支部だより／TRAだより／編集後記

# 1 2014 No.164 January

2014年(平成26年)1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164号 | 1999年(平成11年)1月20日 第三種郵便物認可



# 新年のご挨拶

公益社団法人全日本不動産協会東京都本部 本部長  
公益社団法人不動産保証協会東京都本部 本部長  
一般社団法人東京都不動産協会(略称TRA) 会長



中村 裕昌

**平** 成26年の新春を迎え、心よりお慶び申し上げます。

皆様におかれましては、日頃より協会運営に多くのご支援、ご協力を賜りまして厚く御礼申し上げます。

昨年の理事会において東京都本部長及びTRA会長に選任され、新年を迎えて責任の重大さを改めて実感しているところであります。

不動産業界を取り巻く環境はアベノミクス効果により好転してまいりましたが、企業業績への波及は大手業者を中心としたものであり、中小業者まではその影響が今一歩届いて

いない状況ではないでしょうか。

本年においては、消費税引き上げなど経済の先行きに不透明感が残りますが、景気回復の広がり期待をするものです。

このような状況の中で協会の運営につきましても、会員の皆様にとって有意義な情報や人的交流の場の提供など、様々な会員支援事業を本年も着実に実施いたします。

調査研究事業では、2020年東京五輪と不動産業界の関わりをテーマに取り上げ、調査研究の結果を会員の皆様にフィードバックさせていただきます。

きます。

また、事業を継続的に実施するためには組織の強化を図ることが不可欠であります。総会でご承認をいただきました目標会員数の達成や財政基盤の安定に向けた諸施策を実施いたします。

会員の皆様におかれましては引き続き昨年同様のご高配を賜りますようお願い申し上げます。

最後になりましたが、本年も皆様のご健勝と事業のさらなるご発展を心より祈念いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。



# 新春のご挨拶

東京都技監・都市整備局長

藤井 寛行

**新** 春を迎え謹んで新年のご挨拶を申し上げます。全日本不動産協会・不動産保証協会東京都本部及び東京都不動産協会並びに会員の皆様には、日頃より東京の都市づくりに格別のご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。また、2020年オリンピック・パラリンピックの東京開催につきまして、多大なるご支援をいただきましたことに深く感謝を申し上げます。

今後、オリンピック・パラリンピックに向けて競技会場等の整備を進めていくとともに、その先も見据

え、現在取り組んでいる都市の国際競争力の強化や安全性の向上などを一層推進していく必要があります。

このため、羽田空港の国際化や三環状道路の整備など、我が国の成長を牽引する都市インフラの強化に取り組みます。また、東京の安全性を世界に示していくために、緊急輸送道路の沿道建築物については、条例による耐震診断義務化に加え、助成制度やアドバイザー派遣制度の拡充などを図ってきており、引き続き耐震化を促進します。木密地域では、「木密地域不燃化10年プロジェクト」

を立ち上げ、不燃化特区の取組や延焼遮断帯を形成する特定整備路線の整備を進めていきます。

とりわけ、住宅政策につきましては、高度な防災機能を備えた居住の実現を目指しながら、少子高齢社会における住まいの整備や既存ストックの活用等による多様なライフスタイルへの対応など、総合的な施策展開を図ります。

こうした東京の都市づくりを効果的に推進していくには、第一線でご活躍されている皆様との連携・協力が不可欠です。今後も一層のご支援とご協力を賜りますようお願いいたします。

最後になりましたが、両協会のみずます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。

# 2014年どうなる 日本経済と 東京の不動産市場

特集I

2013年は、アベノミクスや2020年東京オリンピック・パラリンピック決定により、前年までの暗いムードが大きく変わり始めた年だったといえます。そして、アベノミクス2年目の2014年。4月には、注目の消費税増税が控えています。日本経済や東京の不動産市場はどう動いていくのでしょうか。毎年恒例の各分野の専門家の方々に、2014年を占っていただきました。



昨年、「金融緩和」「国土強靱化」「駆け込み」のキーワードを挙げていただいた、第一生命経済研究所の永濱利廣氏。今年も昨年同様キーワードを3つ挙げてもらい、2014年の日本経済と景気の行方について予測していただきました。

## 日銀の追加金融緩和で REIT などに資金流入

昨年の日本経済を一言でいうと、アベノミクスによって理にかなった政策がようやく動き出し、まだ初期段階ではあるものの、順調にデフレ脱却に向いつつあるということでしょう。アベノミクスの二本目の矢である機動的な財政政策は90年代以降、実施されてきた政策です。それなのにデフレ脱却が実現できなかったのは、金融政策が問題だったのです。実際に1本目の矢で金融政策が機能するようになったことで、異常な円高・株安が是正され、マーケットから实体经济にも波及が進みつつあります。

今年の景気を占ううえでも金融政策は大きなカギを握っています。アベノミクスの大胆な金融緩和というものは、リーマンショック以降、米国が実施した量的緩和（QE）の後追いです。米国はデフレに陥る前に実施しましたが、日本は、デフレに陥っ

て15年以上たっている経済を引っ張りあげようとするものです。米国でさえ5年以上たって出口を迎えることになったのですから、日本は2015年以降も間違いなく緩和を続けていかなければならないでしょう。増税直後の4月前後、景気の状態を見て夏場くらい、いずれにしても今年前半には追加緩和を行うでしょう。

不動産に関連すれば、2014年に計画されている質的量的金融緩和は国債中心で、ETFやREITなどのリスク資産は購入額を増やしてはいるものの、それほどの金額ではありません。2015年以降は、さらなる緩和効果を出すために、リスク資産の購入を増やすでしょう。2015年以降の政策ですが、打ち出すのは今年。東京五輪の開催決定と相まって、とくに東京近辺の不動産には動きがでるでしょう。

### KEYWORD & POINT 日銀の金融緩和

今年前半にも行われる見通しの追加金融緩和でREITなどに資金流入。東京五輪決定と相まって、東京の不動産市場には動きが出てくる。

### KEYWORD & POINT 消費税増税

1997年と比べ、駆け込みとその反動は少ない。景気対策や賃上げなどもあり、一時的な悪影響はであるものの、アベノミクスがとん挫するほどの影響はない。

## 消費税増税の影響は一時的で 景気腰折れは回避可能

消費税増税の影響は、やはり大きいと思います。財務省によると、民間部門の負担は年間8.1兆円、一世帯平均15万円弱です。企業がすべて転嫁できるわけではないので、実際は8万5000円くらいですが、14年度のGDPを1%くらい押し下げるインパクトはあるので、消費税を無防備に上げると景気腰折れのリスクがあったと思います。幸いなことに、いまのところ減税も含めて6兆円規模の景気対策が打ち出される予定です。これが14年度のGDPを0.6%くらい押し上げますから、悪影響は実質マイナス0.4%になる。さらに、

大企業中心ではあるものの、賃金上昇もそれなりに期待できます。悪影響はあるものの、景気腰折れは避けることはできるという可能性は高いと思います。

もちろん、住宅・不動産業界も一時的な駆け込みの反動は覚悟しなければいけません。ただし、1997年と比べて駆け込みはそれほどでもなく、したがって、その反動もそれほど大きくないでしょう。結論としては、消費税増税は、一時的にマイナス成長になるとしても、アベノミクスがとん挫するほどの影響はないといえるでしょう。

## 永濱 利廣 Toshihiro Nagahama

1995年早稲田大学理工学部卒業後、第一生命保険（相）入社。1998年（社）日本経済研究センター出向、2000年第一生命経済研究所経済調査部副主任研究員、2004年同主任エコノミストを経て、2008年より主席エコノミスト



## 米国の量的金融緩和縮小で日本に追い風

### KEYWORD & POINT テーパリング (米国の量的金融緩和の縮小)

米国の金融緩和は今年1月から出口を迎えた。一時的な混乱はあるかもしれないが、米国経済の回復、円安基調による株価上昇などで日本経済にとってはプラスに。

米国のテーパリング（量的金融緩和の縮小）も1つのキーワードです。米国は今年1月から、金融緩和の出口を迎えました。出口の予想時期は昨年9月でしたが、マーケットが早目に折り込み過ぎ金利上昇を招いたことと、米国の財政問題で実現できませんでした。しかし、米国経済が上向いているなかで、今年から出口を迎えることになったのです。

テーパリングができるということは、それほどまで米国経済が回復したということです。市場に一時的な悪影響が出るかもしれませんが、日

本としても、米国景気の回復を反映してドル高・円安となることで、株価が上がりやすくなります。商品市場からも投資マネーが流出し、資源価格の上昇も抑制されるでしょう。こうした点で、日本経済にとってプラスになってくるのではないのでしょうか。また、マーケットを不透明にさせていた、米国の財政問題、テーパリング、消費税増税の影響がそれほど大きくないことが見えてくれば、マーケットも日本経済も安定するでしょう。

## 2014年の住宅・不動産マーケットは好調維持

2020年東京五輪の開催が決定し、1つの大きな目標ができました。五輪の効果には大きく2つの柱があります。インフラ投資と外国人観光客です。インフラ整備は、アベノミクスの二本目の矢と関連しています。外国人観光客を誘致する環境をつくるというのは、三本目の矢、世界で最もビジネスをしやすい国にするという成長戦略と関連します。少なくともアベノミクスの進捗を加速させるという意味ではプラスになるでしょう。私の計算では、90年代以降の五輪開催先進国で、招致が決まってからの7年間とその前まで7年間の平均成長率を比較してみると、平均で0.3%高まっています。

日銀のリスク資産購入に加え、今年から少額投資非課税制度（NISA）が始まりますので、REIT系の商品なども積極的に買われるのではないのでしょうか。不動産市場にお金が入りやすい環境になります。さらに、アベノミクスによる対内直接投資の増加によって、不動産の引き合いも多くなってきます。都心部の地価を見ると、すでに上昇し始めています。

消費税増税の一時的な反動減はあるにせよ、住宅・不動産マーケットは、全体としてはまだ模様にはなるかもしれませんが、好調維持という見方でいいのではないのでしょうか。

KEY  
WORD

## 絶好調な低価格建売、 新築マンションコスト急上昇

建売住宅販売の好調さが続く。用地取得条件は地価上昇の思惑が先行しているため、依然として厳しいが、建築費がマンション建築費の半分程度ほどで安定推移しており、総額抑制すれば戸建需要は多い。住宅ローンの低金利は続き、消費増税の緩和税制やフラット35の100%融資、親からの資金援助などで中堅層の取得力は増している。小家族化や共稼ぎ向けの駅近立地のコンパクト戸建が売れ筋住宅となろう。アクティブシニアによる減築建替え住宅も増える。建築後40～50年経た耐震性能に劣る既存住宅の建て替えが連鎖的に始まる。設備機器も格段に高性能化、省エネ化している。

新築マンションは建築費だけではなく、都区内の土地代も全面的に上昇基調であり、コストアップは避けられず、分譲価格は下半期から大幅値上がりが必要だろう。3000～4000万台の新築マンションの割合は激減するだろう。大手建設業者は公共事業の増加、オリンピック施設の着工、大規模インフラの更新工事、復興需要の本格化、円安による資材高などに加え、現場職人不足を理由に選別受注姿勢だ。中小業者のマンション開発はいつそう厳しくなる。

角田 勝司氏  
不動産経済研究所  
取締役特別顧問

KEY  
WORD

## 変革に敏感であれ

復興需要、東京五輪の決定など建設需要は高まり、建設産業にとっては機会拡大の一方で、労務・資材価格の高騰による建築費高騰は“兆し”から“実感”として現れはじめたとも言われている。この状況は、住宅の新規供給事業において供給時期や販売価格への影響など事業の制約条件につながる可能性を持つ。一方で需要サイドでは、購入予算の制約や働き方との関係からくる立地重視傾向などから、既存住宅を積極的に選択する昨今の消費動向が継続すると考えられる。以上のような需給両面の動向を背景として既存住宅市場への関心が高まると考えるのは順当であろう。

ところで、この消費者の動きを新築の代替としての選択肢と考えると、既存住宅の選考基準も新築を買うような品質レベルを求めるといふことにもつながる。従って活況市場にうまく乗るためにも、対象物件の安全確認としての建物調査や購入者の安心を高める（不安を解消する）ための保険の利用など業務推進に具体的な変化を起こすことが重要となるであろう。昨年ここで記した既存住宅市場に関わる諸施策は、インスペクションガイドラインの発表、既存瑕疵保険の商品拡充などと具体的な形となっているものも出てきている。こうした動きをきちんと認識、理解をして活況市場に臨むべきであろう。

矢部 智仁氏  
リクルート住まい研究所  
主任研究員



# 2014年どうなる 東京の不動産市場

今年も分譲マンション・建売住宅、オフィス、既存住宅、J-REITの専門家の方々に、2014年の東京の不動産市場の見通しについて伺いました

KEY  
WORD

## 「ハレの年」から「異次元の年」へ

2013年は、オフィス市場にとって、久々に明るい話題が多い年だった。この「ハレの年」を経て、2014年はこれまでに経験のなかった好調が続く「異次元の年」になりそうだ。

東京ではオフィスビル供給の抑制が続く中で、日本経済の回復に期待する外資系金融機関が人員を増強しており、ビル不足が顕在化しそうだ。東京のオフィス賃料は、募集賃料ベースでは2013年に底打ちしたが、2014年春には成約賃料ベースでも回復基調が明確になってくるだろう。最近では、「貸し急ぎ」を避け、優良テナントの誘致を目指して「待ち」の姿勢を貫くビルオーナーが目立ってきた。

2014年は少額投資非課税制度（NISA）のスタートによって、J-REITの投資家層が拡大し、その不動産投資額も過去最高水準を維持しそうだ。オリンピックの話題は「一過性のイベント」と捉えがちだが、インフラ整備の進行によって、都市が継続的に発展する基盤が形成される。一方、不動産投資の過熱が地価の高騰を引き起こし、開発事業や取引の停滞につながる可能性もある。「異次元の年」は、加速と抑制のバランスが難しい点でも、未経験の年となりそうだ。

※NISA：毎年100万円を上限とする株式や投資信託の新規購入分を対象にその配当金や売買益等を最長5年間非課税にする制度

石澤 卓志氏  
みずほ証券  
チーフ不動産アナリスト

KEY  
WORD

## 消費税増税など イベントリスクに警戒

アベノミクスによる円安・株高への大転換や東京オリンピック開催決定などフォローの風に恵まれて、2年連続で大幅高となったJ-REIT市場。今年は、外部環境においてプラス・マイナス両面の材料が想定される。

まず、マイナス面は、1月の証券優遇税制廃止と4月の消費税増税である。とりわけ、消費税8%への引き上げは、景気回復や脱デフレの道程に水を差しかねないため、日銀の金融緩和強化や成長戦略の実行などアベノミクス第2幕に期待したい。一方、プラス面は、少額投資非課税制度（NISA）を通じた個人マネーの流入拡大や公的年金（GPIF）の運

用多様化に伴うJ-REIT投資が挙げられる。なお、後者に関しては、開始時期や投資金額など明らかではないが、J-REIT市場の拡大や社会的役割が評価されるについて、その実現性が高まっていくのではないだろうか。

また、海外市場の動向にも注意を払いたい。米国では2月にFRB議長が交代し、量的緩和政策（QE3）の縮小ペースが目撃されるほか、11月の中間選挙を控えて政治空白が生じる恐れもある。したがって、今年は、改善基調にある不動産投資市場が大きく崩れることはないものの、国内外のイベントリスクに警戒を要する年になりそうだ。

岩佐 浩人氏  
ニッセイ基礎研究所  
金融研究部 主任研究員



# お台場にカジノ!? エンターテインメントシティ・ 東京に向けて

6年後の2020年オリンピック・パラリンピック東京大会を1つの目標として、東京をさらに魅力的な都市にしていこうとさまざまな取り組みが動き出しています。カジノ解禁がその象徴ですが、それだけにとどまらず、アミューズメント・ナイトライフの充実・健全化に向けて、深夜のダンス営業合法化に向けた風営法改正の機運も高まっています。東京都は試験的な取り組みとして、都営バスの終夜運行を実施しています。国際競争にも伍していけるエンターテインメント都市・東京に向けたさまざまな動きについて探ってみましょう。

## IR推進法案提出で カジノ合法化の行方は

超党派の国会議員で構成する、国際観光産業振興議員連盟（IR議連）は昨年12月、「特定複合観光施設区域の整備の推進に関する法律案（IR推進法案）」を国会に提出しました。今年1月召集の通常国会で成立を目指しています。

まず、議連の略称にもなっている「IR」という言葉。これは、Integrated Resort（統合型観光リゾート）の略で、IR推進法案では「特定複合観光施設」と表記されています。その定義は、「カジノ施設、会議場施設、宿泊施設等が一体となっている施設であって、民間事業者が設置及び運営をするもの」とされています。

IR推進法案はどういった法案なのでしょう。実は、この法案は今後の手続きなどを定めたプログラム法案であり、具体的な記述は、IRの定義と、国がカジノの場所を決め、地方自治体が民間開発業者を選定するという役割分担などにとどまっています。

また、推進法案のなかには、成立後1年以内に実施法案を提出しなければならないという規定があります。実施法では、民間事業者をどう選定



シンガポールの代表的なIR、マリーナ・ベイ・サンズ。3つの高層ビル（55階建て）を屋上で連結した特徴的な構造。延べ床面積1万5000㎡のカジノのほかに、ホテル（客室数2560室）、ショッピングモール、劇場、美術館、国際展示場などを併設。

するかの詳細なルールが決められ、さらに選定後、国がその事業者をどのように監視・監督していくかということが明確に規定されるとみられます。

IRが注目されている理由の1つは、公的財源を必要としない観光振興策であるからです。制度を改正することだけで民間からの投資を誘引し、観光振興に寄与できるといわれています。さまざまな産業と比べても、経済的なインパクトも大きいとみられています。特集Ⅰにも登場し

た第一生命経済研究所主席エコノミストの永濱利廣氏によると、シンガポールはカジノを導入して以降、外国人観光客数が1.5倍になりました。こうした背景もあり、日本各地でカジノ誘致の検討が行われてきました。

## 東京のカジノ市場規模は 約8800億円?

カジノが合法化されると、その経済効果はどのくらいあるのでしょうか。米調査機関が昨年8月に発表し

### Interview



国際観光戦略研究所  
代表 木村慶一氏

カジノ気運が高まっている日本は今、世界のカジノ関係者や投資家などより大きな注目を浴びています。カジノ・IRはそれだけ経済的にもインパクトがあり、周辺エリアの不動産市場にも大きな期待が出来ると思います。

日本の淡路島とほぼ同じ大きさのシンガポールには、二ヶ所の大規模なカジノ・IRがあり、年間約6000億円の収益をあげています。現在、既に世界の120ヶ国に2000ヶ所を超える大・中・小の様々な形態のカジノ・IRが存在しており、オリンピックを迎える大都

市・東京に、むしろ無いのが不思議なぐらいです。

また後発の日本カジノ・IRが他国との競争に勝ち残るためには、日本の歴史や伝統文化を軸とした、世界に類のない「日本固有のカジノ文化の創造」が不可欠です。

不動産業として考えると、カジノ・IRは立地エリアのシンボリックな場所になる訳ですから、当然周辺の地価が上昇することは必然的な事であり、少なくともマイナスになることはないと思います。



カジノを含めた統合型観光リゾート（IR）の建設が有力視されている台場エリア

た試算によると、東京・大阪・沖縄の3都市でカジノが開設された場合、市場規模は総額で134億ドル～150億ドル（約1兆3800億円～1兆5450億円）になるといいます。これはアジア地域でマカオに次いで2番目の規模です。定住人口と交流人口が最も多い東京に絞ってみると、全体の57%を占める85億ドル（約8755億円）になると見積もられています。それにとともに、シンガポールと同程度のカジノ税を課した場合、税収も3.4%増えると試算されています。不動産業への影響はどのように

か。IRによるエリアの活性化により周辺地域の地価が上昇することが考えられます。また、IR内で、サービスアパートメントに近い形態の「タイムシェア・コンドミニアム」を分譲して、資金調達手段にする手法があります。そうした物件の取引市場が形成される可能性もあります。国際観光戦略研究所の木村慶一代表は、不動産業への影響は未知数としながらも、「まちや人の動きが活発化する。少なくともマイナスになることはないだろう」と話します。

カジノの開設場所については、当初2～4ヶ所でスタートし、道州制にあわせたかたちで、全国で10ヶ所程度開設されると見られています。いまのところ東京・大阪・沖縄が有力視されています。東京でカジノを含むIRを開設する場合、場所はどこになるのでしょうか。最も有力視されているのは、台場エリアです。三井不動産、フジテレビ、鹿島は政府の国家戦略特区ワーキンググループ

に「東京臨海副都心（台場エリア）における国際観光拠点の整備」と題する提案（内容は非公表）を行っており、カジノを含むIR建設の意向も持っています。ただ、台場エリアにはマンション等の居住者も多く学校もあることなどから、地域住民の反発も考えられます。そこで、羽田空港跡地周辺も候補の1つとして挙げられる声もあります。

木村氏は、大規模なIRだけでなく、コンパクトな都心型カジノも考えられると指摘します。「例えば、銀座に“大人の社交場”としてのカジノがあってもいい。世界的に見ると、カジノは、ギャンブルの要素だけではなく、ナイトライフを楽しむための場でもある」。

### 風営法改正で“クラブ”規制緩和を

ナイトライフを楽しむという観点から見ると、風営法の改正も話題で

### 都バス以外の交通機関の最終便延長の動き（一部）

東京メトロ	東西線	平日中野発（24:01発）東陽町行き（24:29着）最終列車を妙典行きに変更。東陽町～妙典間の最終時刻11分繰り下げ。
	丸の内線	平日池袋発（23:46発）中野坂上行き（24:26着）最終列車を荻窪行きに変更。中野坂上～荻窪間の最終時刻7分繰り下げ。 平日池袋発（23:55発）新宿行き（24:30着）を中野坂上行きに変更。新宿～中野坂上間の最終時刻8分繰り下げ。
東京急行電鉄	東横線	2013年12月中の毎金曜日渋谷発（25:00発）菊名行き（25:32着）、渋谷発（25:20発）元住吉行き（25:43着）を増発。通常より30分程度繰り下げ。
	田園都市線	2013年12月中の毎金曜日渋谷発（25:00発）鷺沼行き（25:29着）、渋谷発（25:15発）鷺沼行き（25:44着）を増発。通常より30分程度繰り下げ。
東急バス		2013年12月中の毎金曜日東急電鉄終車延長に伴い、渋谷発便など9系統を通常より15～35分程度繰り下げ。

す。超党派の国会議員でつくる「ダンス文化推進議員連盟」が今年4月以降の改正を目指しているほか、内閣府の規制改革会議でも議論が行われています。

最近、都内で若者を中心に音楽やダンスを楽しむ「クラブ」の摘発が増えています。どこが問題なのでしょう。「クラブ」などダンスに関わる施設を提供する営業は、風営法の規制対象となっています（第2条1～4号）。風俗営業の許可地域以外では営業ができないほか、許可を取得しても商業地域では深夜1時、居住地域では深夜0時以降は営業できません。店舗の床面積が66㎡以上あり、その5分の1以上がダンスのスペースでなければならないと定められています。結果として、許可を取らないグレー営業となってしまうのです。

ダンス議連は、学校で教科として採用されるなどダンスをめぐる状況は大きく変化していることを指摘するとともに、夕食後などに飲酒や会話とともにダンスを楽しむことは「世界的に見ても必須のエンターテインメント要素」となっていると立場をとっています。実際、各地の観光都市では、クラブイベントを世界中からの集客コンテンツとして積極的に取り入れています。ダンス議連はさらに、ダンス文化を成長戦略の1つとしてとらえ、魅力あるまちづ

くりのために活用していくべきだと提言しています。

風営法改正によりクラブなどダンス飲食産業が、昼間の時間帯やクラブ以外の場所など、現状より広い範囲で営業が可能になることの潜在的な可能性は非常に高いとみられています。東京の都市力・観光力強化という点だけでなく、不動産の活用可能性の拡大など、不動産業という観点からも注目されるトピックだといえます。

### 多様なライフスタイルを応援する東京都の取り組み

東京都では、都民の余暇を充実し多様なライフスタイルを応援するとともに、24時間動くグローバル経済に対応した交通インフラ等のビジネス環境を整備することにより、経済の活性化や東京の魅力向上を目指す取り組みを行っています。例えば、文化・芸術施設やスポーツ施設、公園など、さまざまな都立施設の利用時間の拡大などを実施しました。

こうした取り組みの1例として、都営バスの終夜運行があります。これは「都心部における深夜時間帯の交通利便性の向上を図り、国際都市東京の魅力や都市力を高めるなど、東京の発展に貢献するため、試験的な取組」（東京都）として行われたものです。昨年12月から、毎週金曜

深夜（土曜日）に渋谷駅一六本木駅で試験的に実施しています。午前1時～5時までの間一時間に1本ずつ運行し、運賃は、現行深夜バスと同額の400円です。1年ほど運用して影響等を検証し、今後について判断していく見通しです。交通機関の利用時間拡大に関しては、終夜運行ではないものの、東京メトロ東西線・丸の内線、東急東横線・田園都市線、東急バスなどでも、一部路線で最終便の延長を実施しています。

都営バス終夜運行にあわせ、森ビルは、森美術館の開館時間を期間限定で午前0時まで延長しました。これらの取り組みは、交通利便性も高めることに加え、観光やビジネス、飲食業などの面で新たな需要を生み出すものといえます。電力消費の増加などさまざまな課題はあるものの、経済の24時間化にあわせた都市機能の24時間化は、都市構造の変化や新たなまちの動きを生み出すかもしれません。



都営バス終夜運行にあわせ時間延長された六本木ヒルズのクリスマスイルミネーション

### 特定複合観光施設区域の整備の推進に関する法律案概要

#### 第一 目的

特定複合観光施設区域の整備の推進が、観光及び地域経済の振興に寄与するとともに、財政の改善に資するものであることに鑑み、これを総合的かつ集中的に行う。

#### 第二 定義

〔特定複合観光施設〕  
カジノ施設<sup>＊</sup>、会議場施設、宿泊施設等が一体となっている施設であって、民間事業者が設置及び運営をするもの  
※別に法律で定めるところにより許可を受けた民間事業者により特定複合観光施設区域において設置及び運営されるものに限る  
〔特定複合観光施設区域〕  
特定複合観光施設を設置することができる区域として、別に法律で定めるところにより地方公共団体の申請に基づき主務大臣の認定を受けた区域

#### 第三 基本理念

地域の創意工夫及び民間の活力を生かした国際競争力の高い魅力ある滞在型観光を実現し、地域経済の振興に寄与するとともに、適切な国の監視及び管理の下で運営される健全なカジノ施設の収益が社会に還元されることを基本とする。

#### 第四 国の責務

国は、第三の基本理念にのっとり、特定複合観光施設区域の整備を推進する責務を有する。

#### 第五 法制上の措置等

政府は、第六から第八までにに基づき、特定複合観光施設区域の整備の推進を行うものとし、このために必要な措置を講ずるものとする。必要な法制上の措置については、法律の施行後一年以内を目途として講じなければならない。

#### 第六 特定複合観光施設区域の整備の推進に関する基本方針

1. 国際競争力の高い魅力ある観光地の形成等
2. 観光産業等の国際競争力の強化及び地域経済の振興
3. 地方公共団体の構想の尊重
4. カジノ施設関係者に対する規制（例）カジノ施設関係者は許可等を受けて事業を行うこと
5. カジノ施設の設置及び運営に関する規制（例）犯罪防止、暴力団排除等の措置がされること

#### 第七 カジノ管理委員会の基本的な性格及び任務

カジノ管理委員会は、内閣府に外局として置かれるものとし、カジノ施設の設置及び運営に関する秩序の維持及び安全の確保を図るため、カジノ施設関係者に対する規制を行うものとする。

#### 第八 納付金等

1. 納付金  
国及び地方公共団体は、別に法律又は条例で定めるところにより、カジノ施設の設置及び運営をする者から納付金を徴収することができるものとする。
2. 入場料  
国及び地方公共団体は、別に法律又は条例で定めるところにより、カジノ施設の入場者から入場料を徴収することができるものとする。

#### 第九 特定複合観光施設区域整備推進本部

1. 特定複合観光施設区域の整備の推進を総合的かつ集中的に行うため、内閣に、特定複合観光施設区域整備推進本部を設置し、本部は必要な法律案及び政令案の立案等を行う。
2. 本部は本部長、副本部長及び本部員をもって組織し、本部長は内閣総理大臣をもって充てる。
3. 本部の事務を処理させるため、本部に事務局を置き、事務局に事務局長のほか所要の職員を置く。

# スポーツの力と日本の底力を世界に示す6年間へ



昨年の大きな出来事といえば、2020年オリンピック・パラリンピックの東京開催が決定したことを挙げる人も多いのではないのでしょうか。昨年9月にアルゼンチン・ブエノスアイレスで行われた国際オリンピック委員会（IOC）総会での最終プレゼンテーションで印象的なスピーチを行った、パラリンピック選手の佐藤真海さん。佐藤さんに当時の思いや東京の勝因などについてお話を伺いました。

パラリンピアン（陸上・走り幅跳び）

## 佐藤 真海 氏 Mami Sato

1982年宮城県気仙沼市出身。2000年早稲田大学商学部入学。在学中、応援部チアリーダーズで活躍していた01年に骨肉腫を発症。02年右足膝下を切断、義足の生活に。治療とリハビリを経て、03年1月からスポーツを再開。04年早稲田大学商学部卒業、サントリー株式会社（現サントリーホールディングス株式会社）入社。04年アテネパラリンピック9位（3m95）、08年北京パラリンピック6位（4m28）、12年ロンドンパラリンピック9位（4m70）。



### スポーツの力に思いを託す

IOC総会での開催地発表の瞬間。正直に言うと、東京に必ず決まるという確信はもてず、自信もありませんでした。ですから、決まった瞬間は、まるで夢のようでした。皆さんそれぞれ喜びを表現していましたが、オールジャパンとして一体感を感じることができました。あの場にいることができたというのは、一生忘れることのできない思い出です。プレゼンテーションの時もとても緊張していました。スピーチの内容について、自分自身が何を伝えたいか、伝えられるのかと深く考えました。そして、わたしが心から話せることは、右足を失ったことや震災という大きな試練に見舞われても、そのたびにスポーツに救われてきたんだということでした。

震災後、アスリートたちも自分に何ができるかということを考え始めました。そうして始めた活動のなかで、スポーツのもつ力を確信に近いかたちで仲間たちと共有することができたと思います。スピーチには、スポーツを通じた絆や取り組みの輪

をもっと大きくしていきたいという願いと同時に、故郷でもある東北の復興も一緒に進んでいく6年間にしてほしいという願いも込めました。

これまでパラリンピックへのチャレンジという自分の夢を追ってききましたが、プレゼンはみんなの夢をかなえるという大きなプレッシャーがありました。2002年に義足となつてからは、知らない道を一步步手探りで進んできたようなものでした。そんなわたしを救ってくれたのは、本当にたくさんの出会いでした。そうした出会いによって、道が切り開かれ、新たな夢にチャレンジし続けることができたと思います。そして、最終プレゼンという大舞台にも立つことができました。出会いなくして、いまの自分はありません。ですから、すべての人への感謝の気持ちを表現したいとも思っていました。

### 他人を思いやることで すべての人が 住みやすいまちへ

東京の勝因はまず、招致を必ず実現させるぞという日本の本気度ですね。今回は、2016年招致時よりも、政府も経済界もより本気になって取

り組んでいたように思います。個人的には、日本人としての誇りを取り戻せた機会だったと思います。前回の1965年東京オリンピックでは、戦後の復興を世界に知らしめました。当時の人々の努力によって日本は世界から尊敬される国になりました。今度は私たちの力でもう一度、日本の底力を見せていく時ではないでしょうか。

東京の安心感も勝因の一つでしょう。物事が時間通りに進むところや

優れた交通インフラがあるところなど、東京ならば大丈夫という安心感があったと思います。ロンドンと同様、先進国ならではのオリンピック・パラリンピックに可能性を託してもらったという気持ちです。

オリンピックだけでなく、パラリンピックも一緒に開催されることをプラスに生かしてもらいたいですね。施設や交通などのハード面だけでなく、小さい子供、お年寄り、障害者などさまざまな人への配慮ができる

ソフト面を充実させることも今後のテーマになっていくのではないのでしょうか。2020年には世界中からのお客様をもてなすことになりそうです。障害のある方もいらっしゃるでしょう。みんなが心を開き、思いやる気持ちをもって接するべきだと思います。これはまちづくりも同じで、ハードとソフトの両面でさまざまな配慮を行うことで、すべての人が住みやすいまちにつながっていくのではないのでしょうか。

わたし自身が住宅に求めるものは、やはり周りの環境ですね。宮城県気仙沼市の海も山もある自然豊かな場所で育ってきたので、緑を楽しめる環境がいいですね。東京は高層ビルばかりだと思っていましたが、想像以上に自然が多いまちです。

わたしの実家は、東日本大震災の津波で被害を受けました。復興はまだまだ始まったばかり。みなさんにも現地に足を運んで、言葉では伝わらないものを感じてもらいたいと思います。わたしも現地に行くと、一人で行くことは本当に小さいなと無力感を感じてしまいます。

震災復興もパラリンピックも、いまあるものを受け入れ最大限に伸ばしていくという点では同じだと感じます。嘆いても仕方がないものですから。一度きりの人生であれば、楽しみを見つけていく方がいい。障害があってもパラリンピックがある。住む家がなくなっても、また新しい環境を見つけていくことだってできます。

競技者としての2020年。まだ具体的には考えられないですね。1年1年を大事にしながら、もし可能であれば出場したいです。競技する側でも支える側でも、何らかのかたちで大会に関わっていききたいですね。

### いまあるものを受け入れ 最大限に伸ばしていく

わたし自身は普通の生活ができませんが、仲間には車いすの選手も多く、そうした仲間からバリアフリーの面で気づかされることは多いですね。パラリンピックの選手村でさえ、エレベーターが広くない場合があります。そこは助け合いです。ロンドンも古いまちなので階段や段差が多かったのですが、それ以上に気軽に手助けをしてくれる方が多かったです。少しの配慮と助け合いが大事なんです。住宅にも相手を思いやる少しの配慮があるといいですね。



撮影：竹見脩吾



区市長が語る

**わがまち** 新宿区 中山弘子 区長

## まちの多様性や 都市整備の促進で 「歩きたくなるまち新宿」へ

まちづくりの目標は  
「歩きたくなるまち」

2002年末に区長に就任した際、区民の皆さんとどのようなまちを目指すかを共有することがとても大切だと考えました。そうした議論の土台として「新宿区まちづくりグランドデザイン」を発表し、「歩きたくなるまち新宿」の実現というまちづくりの方針をお示しました。

新宿区は、商業施設や企業が集積する新宿駅周辺や、坂と路地の粋なまちである神楽坂など、多様性に富むまちです。それらを強みとして活

かしていきたいと考えています。新宿の名称はもともと、江戸時代に多くの人々が行き交う新しい宿場としてできたことに由来しており、そこから文化が生まれてきました。「歩きたくなるまち新宿」では、そうし



夏目漱石は、新宿区で生まれ育ち、その生涯を閉じました。新宿区では、生誕150周年にあたる2017年開館を目指し「漱石山房」記念館の整備を進めています。写真は、漱石公園。

た文化も含めたまちづくりを行っていきたいと考えています。

また、区のような基礎自治体は、暮らしやすさなど生活都市という側面からのみ様々な施策を行っていると考えられがちですが、これを支えるには活発な経済活動も必要です。環境や暮らしの面はもちろん、経済活動でも「持続可能な都市」でなければと考えています。そのためには、交流人口を増やしていくための仕掛けが必要です。例えばまち全体を博物館にする「フィールド・ミュージアム」や新宿駅周辺をアートで彩る「新宿クリエイターズ・フェスタ」など、新宿の文化観光資源を活かして、来街者がワクワクするような取り組みを行っています。そして、来街者にも楽しく、住む人にとっても愛着と誇りがもてるような「暮らしやすさにもぎわいも一番のまち」を目指していきたいと考えています。

都市整備分野での  
取り組みは。

新宿駅の回遊性を高めるため、長年の悲願であった東西自由通路が昨年9月に着工しました。完成は2020年の予定です。これは、単に駅の東西をつなぐだけでなく、周辺一帯のまちづくりの起爆剤となるも



新宿区では、玉川上水の歴史的価値を次世代に継承していくため、国の協力を得て、新宿御苑散策路に「平成の玉川上水・内藤新宿分水散歩道」を整備しました。



新宿区は、新宿通りと靖国通りの間にある「モア4番街」で、道路上では全国初の「道路を活用したオープンカフェ」を開業しています。

のです。新宿駅周辺は、東口から反時計回りに開発が行われてきました。今は東口エリアが更新新时期にあり、ビルの建替えが進みつつあります。

このようなハード整備がスムーズに進むよう、区と地域が一体となって取り組みを進めています。例えば、東京都の条例では、一定の集客がある建物には駐車場の附置義務がありますが、各ビルが個別に駐車場を設置するのは非効率であり、有効に活用できるスペースが減じることで賑わいが途切れてしまう心配があります。そこで、東口エリアでは全体として駐車場の数は確保しながら、少し離れた場所などに駐車場を集約化できるように独自の整備ルールを創り、都の了解を得て運用を始めています。

新宿3丁目のモア4番街では、道路上でのオープンカフェを開業しています。ここは地元の商店街が中心となり、質の高い道路として整備しましたが、放置自転車、ホームレスなどの苦情の多い場所でもありました。こうした問題の抜本的な解決のために、社会実験事業としてオープンカフェを開始し、7年間粘り強く事業を行った結果、都市再生特別措置法の一部が改正され、平成24年11月から全国初の法律に基づく道路上のオープンカフェとして多くの来街者が楽しめる空間を創出しています。

もうひとつ大事なことは、都市こそ

水辺や緑を大切にすべきだということです。区では、屋上緑化の推進や、すべての区道沿いの街路樹の台帳をつくり、目標樹形を定めて緑量を増やす「りっぱな街路樹運動」などを行っています。また、新宿御苑の遊歩道に国の協力得て「平成の玉川上水・内藤新宿分水散歩道」を整備しました。

昨年10月策定の  
空き家条例では  
「ごみ屋敷」も対象に。

空き家は適正に管理されていないと、倒壊や火災による危険など地域の安全・安心を脅かす問題となります。また、ごみ屋敷も悪臭や害虫など、地域の中で問題となっていました。区としても、安全・安心担当や清掃、環境衛生などの関係部署が連携しながら対応してきましたが、都市の健全度を保っていくには、組織的な対応や場合によっては一定の強制力も必要と考え、ごみ屋敷も含めて新宿区の空き家条例を制定しました。

空き家等が管理不全と思われる場合に、建築や法律の専門家などで構成する審査会で管理不全の状態にあるかを判断します。この審査会で管理不全状態と認められたときは、改

善にむけた助言・指導、さらには勧告、命令、公表といった内容で是正を促します。それでも改善されない場合には、審査会の意見を聴いたうえで代執行も行えることとしています。この条例は、地域の安全・安心、生活環境の保全を目指すものであり、空き家もごみ屋敷の管理も同様に取

新宿区のまちづくりに、  
不動産業界はどのような  
役割を果たせるでしょうか。

民間の専門家集団としての不動産業界の役割は、とても大きいと考えています。公営住宅は、セーフティネットとしての機能が主な役割であり、民間住宅の供給が円滑に行われることがとても重要です。特に行政側からすると、高齢者、母子家庭、障害者など支援が必要な方々への住まいの問題について、不動産業界の皆さんのお力をお借りしたいと考えています。住まいは、人の暮らしの最も基本になるものです。今後の都市における住環境を考えていくうえで、大きな力をお持ちである不動産業界の皆さんにご協力いただきながら、区としても円滑な住環境を整備していきたいと考えています。

民間の専門家集団としての  
不動産業界の役割は、  
とても大きい

Hiroko NAKAYAMA

1945年に台湾で生まれ、群馬県にて幼少期～高等学校卒業まで育つ。67年日本女子大学文学部社会学部卒業、東京都労働局亀戸労政事務所入都。生活文化局消費者部長、監査事務局長などを経て、2002年10月退職。同年11月新宿区長就任。現在3期目。趣味は、読書、映画鑑賞。





# 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. 11

## 賃貸契約における連帯保証人の責任

### ——保証人に更新後の滞納賃料を請求することができるか

#### 連帯保証契約の効力は更新後の未払賃料には及ばない?

賃貸借契約の連帯保証人の責任について、まず押さえておいていただきたい判決は、最高裁平成9年11月13日判決です。

この事案は、昭和60年5月に賃貸人Yと賃借人Zとの間で期間2年とする賃貸借契約が締結され、Xが連帯保証人となり、その後数回にわたって契約が更新されていたのですが、平成3年の合意更新後、賃料滞納が目立ちはじめ、平成5年6月に至って、連帯保証人Xに対して、およそ2年分の滞納賃料の支払を求めたものです。これに対して、Xは、契約の更新にあたって、Yが連帯保証人の署名捺印をあらためて要求したことはなく、保証意思の確認をしたこともなかったことから、本件連帯保証契約の効力は合意更新後に生じた未払賃料等には及ばない、仮に

そうでないとしてもここまで放置してXに請求することは信義則に反すると主張したため、その当否が争点となったわけです。

一審の神戸地裁は、「更新前の契約と更新後の契約との間には法的同一性はなく、更新前の契約に付された担保(敷金を除く)は、特段の事情がない限り、更新後の契約には及ばない」として、Xの支払義務はないと判断しました。仮にYのXに対する請求が認められると、Zが賃借建物から退去しない限り将来にわたって連帯保証人としての責任を問われかねないということを重視したのでしょう。

これに対して、二審の大阪高裁は、「XY間の連帯保証契約の効力は、合意更新後の賃貸借にも及ぶ、YのXに対する保証債務履行請求権は信義則に反するものではない」として、1審判決を取り消し、Xの支払義務はあると判断しました。

#### 更新後の賃借人の債務についても責任を免れない

建物賃貸借契約における賃借人の連帯保証人は、賃借人が賃料不払いを続けているにもかかわらず賃貸建物を自発的に明け渡さないとすると、保証人には、当該賃借人に賃貸建物の明渡しを強制する権限がないため、保証人の支払債務が無制限に拡大することにもなりかねないことから、問題となるのです。

この点について、上記最高裁判決は、①借地借家法の適用を受ける建物賃貸借は、もともと相当長期の期間にわたり存続することを予定された継続的契約関係である上、更新が原則とされ、期間満了と同時に更新の効果が当事者の意思と関わりなく自動的に生ずる仕組みとなっていること、②こうした更新による賃貸借の存続はいわば常識化しており、保証人となろうとする者も当然更新による賃貸借の継続を予期すべきであ

るし、借家保証の債務額ないし範囲はほぼ一定で更新後の保証継続を肯定しても保証人に特に酷とはいえないこと、他方、③比較的短期の期間の定めがなされることが多い建物賃貸借の場合には、当初の約定期間経過により保証が外れてしまうのでは、賃貸人側の信頼を害することになるし、期間の定めのない賃貸借における保証の場合と権衡を失することなどからすれば、期間の定めのある建物の賃貸借において、賃借人のために保証人が賃貸人との間で保証契約を締結した場合には、保証をしない旨を明示するなど特段の事情がない限り、保証人が更新後の賃貸借から生ずる賃借人の債務についても保証の責めを負う趣旨で合意がされたものと解するのが相当であり、保証人は、賃貸人において保証債務の履行を請求することが信義則に反すると認められる場合を除き、更新後の賃貸借から生ずる賃借人の債務についても保証人として責任を免れないと判断しました。

#### 保証人への請求が権利濫用とされた判例も

では、どれほどの期間放置してれば請求が許されない可能性があるのでしょうか。参考になるのが、東京高裁平成25年4月24日判決(確定)

です。  
この事案は、区営住宅の使用許可を出す自治体A区が、遅くとも平成18年7月の時点で入居許可の取消権が発生していたことを認識していたにもかかわらず、平成23年8月30日まで訴訟を提起せず、明渡しが完了した平成24年5月1日までの滞納使用料等を連帯保証人であるBに請求したことの是非が争われたものです。  
上記高裁判決は、①A区は平成18年7月時点で本件住宅の入居許可の取消権が発生していたことを認識していたこと、②A区は平成18年3月時点からC(使用許可を受けた者ではない)が不法占拠者であることを認識していたこと、③もともと使用許可を受けていた者はA区の担当者に顛末を報告し、CはA区との交渉に応じなかったのであるから、平成19年4月以降は、少なくともCに対する明渡請求訴訟の提起を検討すべきであったこと、④その後の経過からして、延滞使用料等が2年1か月

分に及んでいた平成20年3月末の時点では、Bの保証額が拡大する事態を防止するため速やかに訴訟を提起すべきであったこと、⑤それにもかかわらず、訴訟を提起しなかったため、平成20年3月末からさらに1年が経過した平成21年4月1日の時点で著しい遅滞があったこと等を理由に、平成21年4月1日以降の延滞使用料等の請求が権利濫用になる旨の判断をしました。

これらの判決から業者である皆さんに気をつけていただきたいことは、当たり前のことかもしれませんが、次のとおりです。

- ① 賃貸借契約において連帯保証人に承諾をもらう際には、後で知らないといわれることがないように、印鑑証明書をもらう、実印を押してもらうということを励行すること
- ② 賃料が滞納した場合、あまり遅くならないうちに(目安としては6か月~1年分の賃料滞納)、連帯保証人に対して請求すること



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。

# 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 ②

## 基準法上の道路の調査ポイント

今回は、前面道路が建築基準法に該当する道路である場合の、代表的なトラブルについて述べていきましょう。

区役所等の建築確認担当課に行き、「前面道路は基準法上の道路に該当しているかどうかを教えてください」と質問をすると、いくつかの回答がもらえます。その際、以下のような事例が発生する場合があります。

### 1 第42条第1項第1号道路から42条2項道路に変更される!

当初、建築確認担当課で調査をしたところ、前面道路は42条第1項第1号と回答されていたのに、後日あらためて相談すると42条2項道路に回答が変わっていた、ということがあります。前面道路が4m前後のときに、このようなことが発生します。

これは、建築確認担当課が、42条第1項第1号と回答をする場合、現地の道路幅員が、あくまでも4m以上あることを前提とした回答をしているからなのです。

現地の道路幅員を敷地両サイドにおいて2点測量を実施した場合、道路幅員は、一方は4mあったが、もう片方は3.98mしかなかった、という事例があります。

再度、この状況について、建築確認担当課に相談をすると、道路は第42条第2項に該当する、という回答になる場合があります。

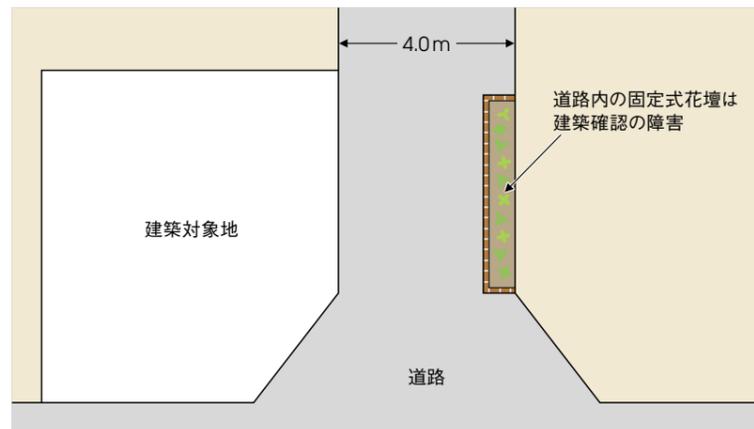
### 2 建基法第42条第1項第5号なのに建築確認が出ない!

いわゆる位置指定道路に関しても、次のような事例があります。

位置指定道路となっている私道上に、道路の向かい側の土地所有者が煉瓦等を積み重ねて固定式の花壇を造っている場合、道路位置地指定時の道路幅員が確保されていないため、建築確認が出ない、ということがあります。

この回答を得た場合は、ただちに

道路位置指定図面をもらいましょう。ここで重要なことは、道路位置指定図面と現況の道路形態とが照合一致しているかどうかです。その照合ポイントは、①道路の奥行き寸法、②道路幅員寸法、③隅切り寸法、④雨水排水施設の状況、などです。また、このような場合、花壇の撤去同意書等が必要とされる場合がありますが、植木鉢等で簡単に移動可能なものは問題ありません。照合一致しない箇所が存在する場合は、建築確認担当課と十分な事前協議が必要です。



道路位置指定の場合(法第42条第1項第5号)

### ▲ここに注意! 調査のポイント▲

当初の役所調査で得られた法第42条第1項第1号という道路情報を、このような仕上げ調査をせずに、そのまま重要事項説明書に記載をしていると、大変な失敗になります。特に、約4m程度の道路幅員の場合は、必ず、現地で2点測量が必要です。



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-tumura/>

Real Estate Consultation

## TRA不動産相談室の事例から〔第1回〕

今号から、TRA不動産相談室に寄せられる相談のなかから、会員の皆様の業務に役立つ事例を選び、ご紹介していきます。解説は、相談室で対面式相談を担当されている、東京市谷法律事務所の井上博之弁護士です。

### 事例概要

#### 「共有物分割」の土地で 接道義務をめぐるトラブル

今回は、「接道義務」に関する相談事例を簡単にご紹介いたします。

相談者の方が来室されたのは、ある土地をめぐる問題を相談するためです。この土地は、もともと一筆の土地を相続により兄弟が取得し、未分割のまま共有となっていた土地を、「共有物分割」にてほぼ同じ面積に分割・分筆した土地です。ここに各人が建物建てていたのですが、公図上、北側の土地は西側前面の道路に接道していましたが、南側の土地は、接道義務を満たす状況ではありませんでした。この南側の土地上の建物を取得し、後に底地を取得した人が、再築しようとして建築確認を申請したところ、接道義務を満たさないと「受理」されませんでした。北側隣地所有者に接道義務を満たせるよう、隣地敷地の一部を取り入れることの協力を要請しましたが、過大な金銭を要求されてしまいました。

### 相談員の回答

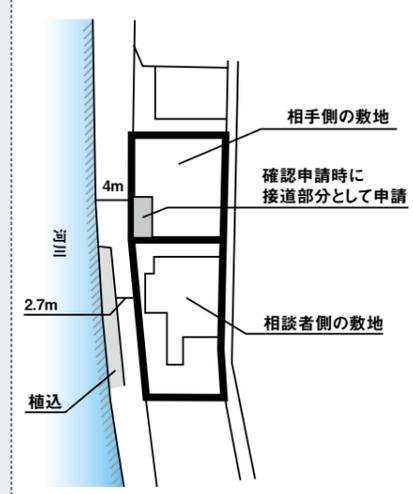
#### 共有物分割の協議書が 解決の糸口に

土地の登記簿謄本を精査したところ、登記原因が「共有物分割」となっていることが判明しました。そこで、相談者に対し、接道義務を満たさない土地の旧所有者（隣地とは兄弟関係）を訪ね、共有物分割の協議書（合意書）を確認し、できれば原本、駄目でもその写しの入手を勧めました。

その理由は、共有物分割（等価として）を行う際に、一方は接道義務を満たし、他方は満たさないという分割は通常ありえないからです。こ

の場合、接道義務を満たさない側に自己の敷地を使わせるように合意しているのが通常で、それを示しているのが隣地所有者の建築確認申請時の南西角を2m幅で除外した図面なのです。共有物分割の協議書（登記原因証書となっている元）を取得することが解決の糸口となりました。なお、法律的には、債権的効力<sup>1</sup>しかないのではないか、という問題がありますが、解決に向けて有効な資料となります。

事例で取り上げられた土地の見取り図



\*1債権者と債務者間の合意に過ぎないので、第三者である債権譲受人には原則として効力は主張できないという考え

TRA不動産相談室では、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相談が無料でご利用できます。会員の皆様の不動産取引業務のサポートとしてご活用ください。

#### 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



井上博之  
(いのうえ・ひろゆき)

東京市谷法律事務所 弁護士

1978年3月福岡大学法学部卒業。80年7月株式会社大蔵屋入社(取引管理)。84年10月司法試験合格。87年4月第一東京弁護士会所属。92年から東京市谷法律事務所共同経営。

本部

### 平成25年秋の褒章を受章



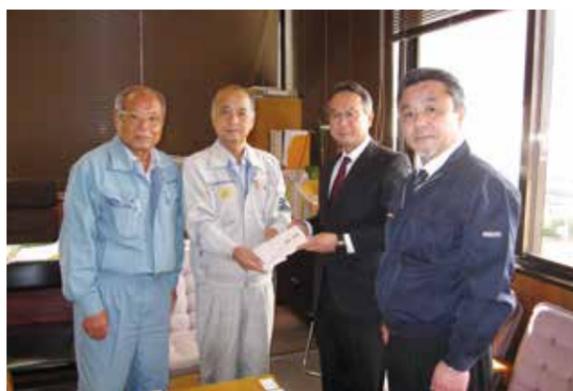
**平** 成25年11月13日（水）に平成25年の秋の褒章伝達式が国土交通省において行われました。  
 多年にわたり宅地建物取引業に精励された功績により堤智副本部長・城東第二支部長が黄綬褒章を受章されました。  
 心よりお祝い申し上げます。

[黄綬褒章]  
**堤 智** 副本部長・城東第二支部長

本部

### 大島町へ義援金を寄付

**東** 京都本部では、台風26号により被害を受けた大島町への支援を実施するため、100万円の義援金を寄付いたしましたので、ご報告申し上げます。  
 東京都本部の中村裕昌本部長、和光隆信総務委員長並びに大島町に事務所を構える当本部会員の山武建設株式会社代表取締役山田武義様が11月13日に大島町役場を訪問し、中村本部長より川島理史町長へ義援金をお渡ししました。  
 このたびの土砂災害による甚大な被害に対し、心からのお見舞いと一日も早い復興をお祈りいたします。



(左から山田様、川島町長、中村本部長、和光総務委員長)

本部

### 退会届の提出について

**東** 京都本部の事業年度は、毎年4月1日より翌年3月31日までとなっております<sup>\*1</sup>。  
 つきましては、平成25年度内に廃業届を都庁に提出された方、並びに免許の有効期限満了につき更新しない場合は平成26年3月31日（月）迄（必着）に退会届等の書類を東京都本部にご提出ください。なお、

平成26年4月1日以降に退会届を提出した場合には、平成26年度会費を全額納めていただきます<sup>\*2</sup>。  
 また、会費請求書の発送より以前に退会された場合には、官報公告料と併せて当該年度会費を取り戻し分担金より差引いて清算させていただきますのでご留意ください<sup>\*3</sup>。

\*1 (公社)不動産保証協会定款第45条、(公社)全日本不動産協会定款第45条  
 \*2 (公社)不動産保証協会定款施行規則第3条1項、(公社)全日本不動産協会定款施行規則第3条1項  
 \*3 (公社)不動産保証協会定款施行規則第3条3項及び同条4項、(公社)全日本不動産協会定款施行規則第3条3項



本部

### 不動産街頭無料相談会を開催

**東** 京都本部では、毎年都内約30ヵ所において不動産街頭無料相談会（後援＝国土交通省・東京都・各区市）を開催しております。  
 不動産に関する知識の普及並びに安全な取引の推進を図るため毎年実施しているもので、各区市役所や駅構内、大型商業施設内に設けた特設ブースにおいて、弁護士・税理士・一級建築士・支部担当者らが消費者からの相談に対応し、毎年1,000件を超える相談に応じています。

今後の開催日程については、東京都本部ホームページをご参照ください。



町田支部での不動産街頭無料相談会の様子



城東第一支部での不動産街頭無料相談会に登場したラビー

支部

### 豊島・文京支部、平成25年度豊島区少年野球新人戦（全日ラビー杯新人戦大会）に協賛

**豊** 島・文京支部（荻原武彦支部長）では、平成25年9月22日～12月8日にかけて行われた「平成25年度豊島区少年野球新人戦（全日ラビー杯新人戦大会）」に協賛いたしました。  
 参加した小学生の部（全19チーム）・中学生の部（全10チーム）により、日頃の練習成果を出すべく白熱した試合が繰り広げられました。  
 最終日には豊島区立総合体育場において

表彰式が行われ、荻原支部長から優勝チームにトロフィーの授与が行われました。



小学生の部・中学生の部それぞれの優勝チーム

支部

### 多摩北支部忘年ボウリング大会を開催



及川昇一支部長（右）から優勝商品を受け取る、男子優勝者の坂本武雄さん。

**恒** 例となった多摩北支部忘年ボウリング大会が、平成25年12月3日に東大和グランドボウルにおいて開催されました。子供から大人まで家族で参加ができるので皆さん楽しみにされています。小学生の時から参加している男の子も今では高校一年生になり大人びてきました。

今回は4歳から73歳の37名が参加しました。会場の好意で、子供専用レーンも設置して頂き大喜びの子供たち。会場はガーター・ストライクのたびに笑いと歓声で熱気に包まれました。

男子優勝者は、坂本武雄さん、女子優勝者は、田尻悦子さんでした。

TRA

## 不動産契約書式集（売買編）の提供と運用のお知らせ

TRA（一般社団法人東京都不動産協会）では、平成26年4月より新しい不動産契約書式集（売買編）の提供と運用を開始します。

すでに会員の皆様へ、「ポケット版 不動産調査実務マニュアル」や「不動産売買契約書類 記載マニュアル」の配布を通じて、不動産調査業務や不動産取引の支援を行っておりますが、今回さらに「不動産

契約書式集（売買編 エクセル版・ワード版・PDF版）」を制作し、ホームページを通じて会員の皆様へ提供します。

また、操作方法の問い合わせに対応する専用コールセンターも設置します。さらなる会員の皆様への業務支援を行ってまいります。

### 不動産契約書式集（売買編）

エクセル版・ワード版・PDF版 各28書式（取引の内容に応じて書式を細分化しました）

- ・重要事項説明書
- ・不動産売買契約書（エクセル版は、一部で重要事項説明書と連動します）
- ・関連する付帯書類（付帯設備表、物件状況報告書、覚書ひな形集 など）
- ・「不動産売買契約書類 記載マニュアル」（平成24年7月配布済み）のテキストデータ（文字データ）提供（エクセル版・ワード版を予定）
- ・各協会・供託所等法務局の住所データ
- ・操作方法マニュアル など

### 書式集 専用ホームページアドレス

<http://fudosan-shoshiki.com>（不動産書式ドットコム）

### 運用開始時期

**平成26年3月17日（月）テスト運用開始予定** 同年4月より本稼働予定

- なお、TRA会員専用の提供となりますので、IDとパスワードを設定します。  
専用ID：**usagi**（半角小文字で「うさぎ」）  
専用パスワード：**usagi**（半角小文字で「うさぎ」）

### 会員専用コールセンター 電話番号

**03-5761-4441**（平成26年3月17日（月）より開設予定）

受付日時・時間：**毎週 月・火・木・金曜日 13:00～16:00**（祝日および年末・年始の期間を除く）

- なお、**問い合わせ内容は書式の操作方法、IDとパスワード確認（会員確認のため「会社名」と「宅建業者免許番号」をお聞きします）、簡単なパソコンの操作方法などとなります。**  
不動産取引の内容や法令などに関することは、従来どおりTRA新宿相談室（03-5338-0370）、または東京都都市整備局住宅政策推進部不動産業課指導相談係（03-5320-5071）へお問い合わせください。

※賃貸書式版は、平成26年度中に制作のうえホームページ上に追加公開を行う予定です。公開まで今しばらくお待ちください。

※新しい不動産契約書式集（売買編）の操作方法に関する研修会を実施予定です。  
（予定）平成26年4月3日（木）・4日（金）各14:00～16:00 全日東京会館2階にて  
（両日とも内容は同じです。実施時期が近づきましたらあらためてご案内いたします）

TRA

## 少額短期保険会社の立ち上げに向けて

### 【会員支援事業の拡充に向けて】

TRAは、平成23年12月に一般社団法人に移行し、全日グループ内で会員の支援事業を担うことになりました。具体的には、不動産実務研修や宅建試験の対策講座、TRA不動産相談室の運営、不動産取引に関するマニュアル本の作成配布、共済事業の運営など、会員の皆様の業務支援の充実に努めています。TRAは今後も会員業務支援事業を継続的、発展的な取組が求められています。

### 【少額短期保険会社の立ち上げ】

そこで、今後のTRAの事業運営を安定的なものにし、会員支援事業の拡充を図るため、来年度に向けて少額短期保険会社の立ち上げを検討しています。平成25年11月に開催された理事会において、この旨が承認され、併せて専門家を含めた少額短期保険会社設立準備委員会を設置いたしました。この少額短期保険会社が取り扱う商品としては、当面賃貸物件の家財補償を想定しており、会社設立後は会員の皆様のご協力をお願いしたいと考えています。

### 【今後の取り組みについて】

現在、会社設立に向けて緒についたところですが、設立に向けては事業内容の精査、収支のシミュレーション、財務局への申請手続きなど検討すべき課題が多く、設立準備委員会を中心に専門家のアドバイスもいただきながら進めてまいります。また、会社設立に向けた取り組みについては、理事会をはじめ会員の皆様にご報告いたしますので、ご意見、ご要望があればお寄せ願います。

TRA

## TRAフォーラム21の開催日程

TRAでは、平成25年度第10回TRAフォーラム21を開催いたします。今回は、本誌に同封されている平成26年度税制改正に関する冊子を更に詳しく解説する研修となります。皆様の参加をお待ちしています。

### 第10回 TRAフォーラム21

開催日時：平成26年2月4日（火）14:00～16:00

開催場所：全日東京会館2階

講師：税理士法人今仲清事務所代表社員  
税理士 今仲清氏

講演内容：どうなる・どうする平成26年度税制改正

### 編集後記

広報委員長

後藤 博幸

新年あけましておめでとうございます。

東京都本部の新入会員数が着実に増加をしています。関係各位の永年に渡る地道な活動の結果が大きな要因の一つであると思われませんが、不動産業界のこれからの成長を予感させる数字が表れ始めてきたのは好感すべきことです。広報委員会としても消費者及び会員皆様の事業に役立つ情報の発信をするため全日・TRAの連携を一層強化してまいります。

BRICSという造語ができた2003年より始まった新興国の10年に渡る成長に陰りが見えてきた世界経済は、リーマンショックから5年を経て、いよいよ日米欧の先進国が新興国に代わり「世界経済をけん引する」とIMFの2014年世界経済予測で

発表されました。

アベノミクスによる経済政策・2020年オリンピック・パラリンピック開催決定と次々結果を出し、日本経済は成長路線に乗り始めて約1年、株価は60%上昇、円は20%安くなりました。東証一部企業の1株利益は、2014年度に21%伸びると某外資系証券会社は予想値を出しています。日本株に対する海外の機関投資家や欧米を代表するグローバルファンドの担当者らが、日本のマーケットに多大な期待を寄せ、2014年における運用先の国別評価ではアメリカを超えて日本の市場がNo.1の評価を得ているそうです。

1990年以降続いてきた資産デフレの転換期がいよいよ来るのか。期待しましょう。

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