

「全日ラビー住まいの保険」取扱代理店募集中!!

TRAが100%出資して設立した、全日ラビー少額短期保険(株)が取り扱う賃貸住宅入居者総合保険「全日ラビー住まいの保険」の取扱代理店として登録して頂きますよう、ご協力をお願い申し上げます。なお、登録にあたっては諸条件がございますので、下記お問合せ先へご連絡ください。**※近日中に事務所、店舗用テナント総合保険も発売予定**

●商品の特徴●

- メリット1 **代理店手数料率は50% (賃貸住宅用保険)**
- メリット2 保険料保管専用口座は不要
- メリット3 網入りガラスの熱割れも補償 (平成28年8月1日申込より対応)
- メリット4 万一の事故の場合は24時間365日事故受付対応
- メリット5 パソコン使用による簡単な保険契約の申込
- メリット6 賃貸住宅入居者に必要な補償がパックになった保険
- メリット7 水漏れ、カギ開け等 24時間安心駆け付けサービスが無料で付帯

●補償内容●

- 家財補償 費用補償 借家人賠償責任補償 個人賠償責任補償
- 保険料のコースは 12,000円~21,800円プランの7種類
- (例) 18,000円プランの場合
- 家財 → 保険金額 **680万円**
- 個人賠償責任補償・借家人賠償責任補償 → 保険金額 **1000万円**



代理店についてのお問合せ

全日ラビー少額短期保険株式会社
千代田区平河町1-8-13 全日東京会館6階

☎ **03 (3261) 2201**

[受付時間] 月~金曜日 / 10:00 ~ 17:00
土日祝日・年末年始除く

🌐 <http://z-rabby.co.jp/>

新年のご挨拶 **02**

2017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**

[シリーズ] 変革に向かう不動産流通業

30以上の業務支援ツールでワンランク上の業務支援! 新機能満載のラビーネットとは?

08

[この人に聞く]

東京五輪まであと3年、
選手が気持ちよく集中できる環境づくりを
八木沼 純子 氏 [プロフィギュアスケーター・解説者]

10

[連載]

- 12 区市長が語るわがまち
服部 征夫 台東区長
- 14 知っておきたいアジアの“住まい文化”
- 16 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 トラブルを防ぐ!
達人が教える不動産調査テクニック
津村重行 有限会社エスクローツムラ 代表取締役
- 19 TRA 不動産相談室の事例から
井上雅弘 銀座誠和法律事務所 弁護士
- 20 本部・支部だより
- 22 TRA だより
- 23 東京都からのお知らせ/編集後記

不動産東京 2017年1月号

定価500円 (本体価格462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 (TRA)

所在地

〒102-0093 千代田区平河町1-8-13 全日東京会館
全日 TEL. 03-3261-1010
TRA TEL. 03-3222-3808

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・TRA不動産相談室

所在地

〒160-0023 新宿区西新宿7-4-3 升本ビル1階・2階
新宿窓口 TEL. 03-5348-4541
相談室 TEL. 03-5338-0370

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



1
2017 No.176
January

不動産東京

2017年(平成29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176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29年の新春を迎え、心よりお慶び申し上げます。

会員の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、厚く御礼申し上げます。

私共東京都本部は、昭和27年に社団法人全日本不動産協会東京都支部として、また、昭和48年に社団法人不動産保証協会東京都支部として発足し、本年、それぞれ創立65周年及び45周年を迎えることとなりました。創立当時317社だった会員数は、現在8,800社を超えるまでに発展してまいりました。ここに至りましたのも設立当初から多大なご苦勞をいただいた諸先輩方をはじめ、会員皆様のご協力の賜物であると厚く感謝を申し上げます。これまでの成果に甘んじることなく、更なる公益活動を推進していくとともに会員数1万社の達成に向けて組織活動の充実・強化に努めてまいります。

昨年、宅地建物取引業法の一部を改正する法律が成立し、インスペクションに関する情報提供の充実が盛り込まれるとともに、かねてから要望しておりました保証金の弁済対象から宅建業者を除外することや、業界団体による体系的な研修の努力義務が定められました。私たち宅建業者にとっては、専門業者としての信頼と期待に報いていくため、必要とする知識の習熟に励みながら、緊張感をもって誠実に事業活動を行っていかねければなりません。当本部としては、昨年度より開催しております「ステップアップトレーニング」をはじめとする様々な研修の機会を設け、取引士はじめ、宅建業従事者の資質の向上や人材育成に努めてまいります。

また、東京都では、2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会の開催に向けた競技施設や関連の都市インフラ

の整備に加え、民間開発等が進むことが見込まれています。あわせて、東京都の人口が2020年を境に減少に転じるとともに、少子高齢化が進展するなどの社会情勢の変化により、ライフスタイルの変化やライフステージに応じた様々な課題に対応することが求められています。今後、当本部としては、東京都をはじめ、関係行政機関との連携を図り、オリンピック開催とその後の東京の将来を見据え、これらの課題に的確に対応し、「新しい東京」を実現するため、さまざまな事業を実施していく所存であります。今後も皆様のご理解とご協力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。

でも魅力的な東京を目指し、総合的・計画的に施策を展開してまいります。

また、昨年、宅地建物取引業法の一部を改正する法律案が成立しました。この改正に伴いまして、宅建業者が、既存住宅の取引時に専門家による建物状況調査の活用を促すことにより、消費者が安心して既存住宅を取引できる市場環境を整備するとともに、宅地建物取引業の業務に従事する方々の資質の向上や、消費者利益の保護の一層の徹底を図ってまいります。法改正の趣旨を踏まえ、皆様方が不動産取引の専門家として、より知識を発揮できるよう、都としても引き続き支援してまいります。

東京都が、これらの施策を着実に推進し実現するためには、日々、東京のまちづくりに貢献されている皆様方との連携と協働が、大変重要であると考えております。今後とも、一層のご支援を賜りますようお願いいたします。

結びに、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。



新年のご挨拶

東京都技監／都市整備局長
邊見 隆士

新 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会員の皆様方には、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、厚く御礼申し上げます。

東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会まで3年になりました。大会の成功、そしてその先の持続可能な東京の大前提になるのは、安全・安心の確保であります。特に、東京が直面する最大の脅威である首都直下地震に対しましては、万全の対策を講じていかなければなりません。具体的には、木造住宅密集地域の解消に向け、延焼遮断等の機能を確保する特定整備路線の整備をはじめ、延

焼遮断帯に囲まれた内側の不燃化については、規制や誘導に加えて、昨年度から取り組んでいる防災生活道路の整備などを進めてまいります。さらには、災害時の道路閉塞を防ぐため、緊急輸送道路沿道建築物はもとより、建物の耐震化や無電柱化を進めてまいります。

住宅施策に関しましては、昨年11月、知事に住宅政策審議会から答申が出されました。「豊かな住生活の実現と持続」を基本方針とし、住宅確保の配慮を要する都民の居住の安定、安全で良質なマンションストックの形成、空き家対策の推進による地域の活性化など、具体的な施策の方向などについて提言されました。今後、この答申に基づき、年度内に住宅マスタープランを改訂し、居住の場とし

2017年どうなる 日本経済と 東京の不動産市場



2016年の日本経済は、7～9月期の実質GDP成長率が前期比+0.3%（年率換算+1.3%）と3四半期連続でのプラス成長になるなど、景気の緩やかな持ち直しの傾向も見られました。一方で、日本のGDPの約6割を支える個人消費は低迷が続いているほか、今年は英国のEU離脱交渉の本格化やドナルド・トランプ氏の米大統領就任など、世界経済に影響を及ぼす不透明な要素も控えています。

2017年の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今年を占ってもらいました。

2017年どうなる 日本経済と景気

1月号恒例の、第一生命経済研究所の永濱氏による今年の日本経済と景気の予測。

昨年は、「補正予算」「消費税増税前年」「米国の利上げ」をキーワードとして挙げていただきました。

今年も例年通り、3つのキーワードを挙げていただき、2017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。

KEY WORDS & POINT

アベノミクス

デフレ脱却の遅れを受けて、事業総額28.1兆円の新経済対策が打ち出される。今年度の第二次補正予算として4.5兆円計上されたこともあり、公共事業等の活性化が予定されている。

アベノミクスの当初の3本の矢は、①大胆な金融緩和、②機動的な財政政策、③民間投資を促す成長戦略でしたが、2017年は第一の矢、すなわち金融緩和中心の運営からの転換を迎える年となるでしょう。

背景には、日銀が2016年9月に金融政策の新しい枠組みとなる「長短金利操作付き量的質的金融緩和」を打ち出したことがあります。具体的には、イールドカーブコントロール（長短金利操作）とオーバーシュート型コミットメント（消費者物価上昇率が2%を安定的に超えるまで金融緩和を続ける）が設けられました。今回の措置は、マイナス金利の副作用とマネタリーベース拡大の限界に対応したもので、特に長期金利ターゲットの導入は量的緩和政策のテーパリング容認への転換を意味します。このため、新たな枠組みの下では金融緩和の効果は限定的となり、財政政策に依存することになるでしょう。

こうした中、2017年の内需をけん引するのは、昨年秋の臨時国会で成立した事業総額28.1兆円の新経済対策、すなわちアベノミクスの第二の矢の効果でしょう。経済対策の規模としては安倍政権で最大、リーマンショック時の対策を含めても過去3番目の大きさとなります。しかし、約半分の14.6兆円は政府系金融機関の融資枠や民間企業の自己負担分で、実際の支出に結びつくかは不透明です。また6兆円の財政投融资を除く国・地方の財政措置は約7.5兆円で、うち今年度の第二次補正予算に計上されるのは現時点で4.5兆円程度です。このため、2017年度のGDP押し上げ規模は2.5兆円(0.5%)程度に止まるでしょう。

KEY WORDS & POINT

日本再興戦略

2016年9月に政府の成長戦略や構造改革の新たな司令塔「未来投資会議」が設置された。本会議は2017年6月頃に発表する「日本再興戦略」に反映され、構造改革と規制緩和の再加速が期待される。

2017年度は構造改革と規制緩和、すなわちアベノミクス第三の矢の再加速が期待されます。背景には、政府が2016年9月に政府の成長戦略や構造改革策等を議論してきた「産業競争力会議」と「未来投資に向けた官民対話」を統合して新たな司令塔「未来投資会議」を設置したことがあります。本会議では2017年1月に中間報告を行い、毎年6月頃に発表する「日本再興戦略」に反映することが予定されています。

未来投資会議の傘下には、課題分野毎に「ローカルアベノミクスの深化」「医療・介護」「企業関連制度改革・産業構造改革」「第4次産業革命・イノベーション」といった4つの構造改革徹底推進会合が設置されています。特に政府内では、法人税を減税しても賃上げにも設備投資にも消極的な企業への不満から、企業の内部留保が重要な論点になっています。このため、2017年はマクロの経済財政政策の司令塔である経済財政諮問会議とミクロの成長戦略の司令塔である未来投資会議が車の両輪となって、企業の内部留保改革が強力に推進されることが期待されます。

他方、もう一つの構造改革を議論する政府会議となる「規制改革会議」も「規制改革推進会議」に衣替えされました。こちらの会議では、大胆な労働市場改革や規制改革の提案が期待されています。外国人投資家を中心に市場では、労働市場改革や社会保障制度改革等の遅れを指摘する向きも多く、安倍内閣の支持率が依然高いことからすれば、2017年度はアベノミクスの第三の矢である構造改革の加速が期待されます。

KEY WORDS & POINT

第四次産業革命

「日本再興戦略2017」では第四次産業革命が成長戦略の柱となる。特に、イノベーション創出とチャレンジ精神に溢れる人材の創出は、ニッポン一億総活躍プランとの協調が意識される。

安倍政権が「新三本の矢」の第一に掲げる名目GDP600兆円の実現に向けては、この未来投資会議から6月頃に公表予定の「日本再興戦略2017」が成長戦略のロードマップとなるでしょう。

「日本再興戦略2016」を振り返れば、最大の柱は「官民戦略プロジェクト10」と称する600兆円実現に向けて成長戦略の目玉となる10のプロジェクトを例示した点です。なかでも力点が置かれたのが、「新たな有望成長市場の創出」として例示された5項目で、特に再興戦略の全ての論点と連動している最重要ポイントを「第4次産業革命の実現」に置いています。このため、「日本再興戦略2017」でも第4次産業革命が成長戦略第2ステージの柱となるでしょう。

具体的には、①データ活用プロジェクト推進・中堅中小企業への導入支援（個別化健康サービス・介護ロボット活用、サプライチェーン全体の在庫ゼロ・即時オーダーメイド生産、スマート工場、自動走行、フィンテック、ドローン、企業・組織の枠を超えたデータ活用、シェアリングエコノミー・サイバーセキュリティ、中堅中小企業向け小型汎用ロボの導入コスト二割減・中小企業一万社をIT化支援等）、②イノベーションの創出（企業から大学・研究法人への投資3倍増、世界的研究拠点5か所創設等）、③チャレンジ精神に溢れる人材創出（プログラミング教育の必須化、IT活用による習熟度別学習、日本版高度人材グリーンカードの創設等）の進捗が期待されます。なお、イノベーション創出とチャレンジ精神に溢れる人材の創出は、ニッポン一億総活躍プランとの協調が意識されることになるでしょう。

第一生命経済研究所 経済調査部 首席エコノミスト

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、2008年同首席エコノミストを経て、2016年より現職。

2017年の住宅・不動産マーケット

不動産株やREITは底値を探る展開が続いています。背景には、2017～2018年にかけての大型ビル完成に伴う空室率の上昇懸念や、マンションの売れ行き低迷に伴う在庫増等があると推察されます。

一方、日銀が新たに打ち出した10年国債利回り0%をターゲットにイールドカーブをコントロールする方針は、量的緩和の縮小とネガティブに捉える向きもあります。しかし、今後マイナス金利深堀の可能性もあり、不動産・REIT市況にとってネガティブとは決めつけられません。特に、このところの不動産・REIT市況は消費者物価と連動性を強めており、インフレ期待の低下とともに市況が悪化してきただけに、インフレ期待の動向が注目されます。そして、日本経済の回復や日銀が目標とする消費者物価上昇率2%達成に向けては、為替動向が鍵を握るため、2017年の不動産・REIT市況も米大統領選後の政治や日米の金融政策の行方に大きく左右されることになるでしょう。

足元では、長期金利の上昇を受け、不動産・REIT市況に対しネガティブな反応が出ています。しかし、日銀の枠組み変更については、10年国債利回りが0%を超えて上昇しない蓋然性が高まったとの解釈もでき、不動産・REIT市況にとって悪くないとの見方もできます。従って、米国の2017年以降の緩やかな利上げペースを明確に打ち出し、国内でも不動産・REIT市場で長期金利が0%以上は上がりにくいという見方が強まれば、不動産・REIT市況の調整は2017年に一旦収まる可能性もあるでしょう。

2017年どうなる 東京の不動産市場

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、2017年の東京の不動産市場の見通しについて伺いました

分譲マンション・建売住宅市場

KEY WORDS

新築マンションの値上がりが郊外部にも波及
建売住宅も用地取得難で再郊外化へ

角田 勝司氏
不動産経済研究所
取締役特別顧問



昨年は都心部の新築マンション価格が、建築費の高止まりの影響で一昨年に続いて上昇、純都心部では2年間で2~3割高となった“新価格マンション”が増加した。超低金利の持続と投資的購入で好調を続けてきた都心マンション販売も、さすがに販売スピードが鈍り始め、売れ行きの好不調の格差が現れ始めた。

消費税の再値上げが先送りになって買い急ぎが見込めなくなったことで、マンション業界は新規供給を絞り始め、ファミリー向けタイプ中心の発売は伸び悩んだ。一方、増加したのは賃貸アパートの建設部門で、相続税の税制改正や金融緩和によるアパートローンが過去最高の伸びとなったように、貸家の新築、建替えが再び勢いづいた。

新築建売住宅は駅近用地の取得が計画通りに進まず、供給量は頭打ちとなった。新築物件の価格高騰で実需層は割安となった中古、リノベ物件を選択するようになり、既存物件の流通は着実に増加した。

今年は都心部で大型再開発マンションが相次いで発売される。人気のあるJR駅前に立地する超高層物件が多い。また郊外部での大型マンションの販売が年初から相次ぐ。問題は郊外マンション価格が都心部物件の値上がりに波及して大幅に高くなっていることだ。実需層の取得力がほとんどアップしていない条件下で、郊外部マンションの大量供給は売れ行きの“マンション格差”が顕在してしまう恐れがある。

オフィス市場

KEY WORDS

「君の名は。」

石澤 卓志氏
みずほ証券
市場情報戦略部 上級研究員



2017年のオフィスビル市場は、東京23区の大規模ビル供給量が前年比3割減となることもあり、大きく落ち込む可能性は低い。しかし、流動的な要因が増えそうだ。たとえば、築地市場の移転問題は、既に環状2号線の計画変更を引き起こしているが、さらに湾岸エリアの開発計画の遅延などに発展する可能性がある。トランプ米大統領の誕生は、現在のところ円安・株高を通じて日本経済にプラスに作用しているが、「期待先行」の感もある。

大ヒットとしたアニメ映画「君の名は。」では「2人の主人公の入れ替わり」など、多数の「戸惑う事態」が発生する。しかし「避難訓練」を装って住民を動かす、天災を回避するなど、主人公たちの判断と行動によって、一定の解決を得る。2017年のオフィスビル市場も、「戸惑う事態」が増える中で「自分のポジション」を的確に判断し、対策を講じることが課題になりそうだ。

2018年~2020年は、東京23区のビル供給量が増える見込みだが、各年とも130万㎡程度なので、必ずしも「大量供給」とは言えない。強気の賃料を設定していた新築ビルには、成約の目標水準を引き下げた例も見られるが、中小ビルを含めた全体的な賃料は、緩やかな上昇基調が続くそう。いずれにしても「避難訓練」をしっかりやっていたら、過度の懸念は必要ないだろう。

既存住宅市場

KEY WORDS

新築マンションの戸数を中古が上回る
リノベ間取りを研究し、提案力を磨く

池本 洋一氏
リクルート住まいカンパニー
SUUMO編集長



2017年は首都圏と関西圏で中古マンションの成約戸数が新築マンションの発売戸数を上回るという転換期に差し掛かっている。いよいよ中古で稼ぐ時代に移りつつある中、どんな力を磨くことが求められるのか。2018年からインスペクションの説明が義務化になり「建物の状態と価格の説明力」を高めなければという声を聞く。だが、「義務化=できて当たり前」になる。では差別化できる要素は何か。

私はその1つに間取り提案力があると思う。提案はざっくりでいい。たとえば築25年、3LDK、65㎡、すべての居室が狭い物件に2歳の子連れの子供の内見予約が入ったとする。その時にリビングとその横の和室とを一体化させて、そこに子供と親の勉強スペースと大型収納を作る会話ができれば歩留まりは向上するはずだ。

私は2017年のトレンドとして「リビ充（リビング充実）家族」を唱えている。以前はリビングがテレビ主役の団欒空間、勉強や仕事や電話などのプライベート行動は個室でというスタイルが一般的だったが、最近、リビングと個室の機能が融合し、寝る以外の機能がリビングに集約され、リビングを広く多機能に、個室はミニマムにするという暮らし方を望む家族（=リビ充家族）が増えている。これはリノベーションの間取りから見えてきた傾向だ。リノベ間取りを研究し、このようなトレンドを理解すれば、難易度ある立地を間取り提案で決められる。その力は持続的な競争優位の源泉となると考える。

J-REIT 市場

KEY WORDS

国内安定vs海外激動の構図が鮮明に

岩佐 浩人氏
ニッセイ基礎研究所
金融研究部 主任研究員



昨年のJ-REIT市場は2年ぶりに反発し6%上昇した。英国のEU離脱決定やトランプ新大統領誕生など海外発のイベントに翻弄されたものの、国内の不動産市況が底堅く推移したことで総じて落ち着いた値動きとなった。また、新規上場7社と不動産取得額1.7兆円はいずれも前年実績を上回った。今年は、国内安定vs海外激動の構図が鮮明となるなか、海外の政治動向と金融政策が注目される。

国内は安定成長が続く。ニッセイ基礎研究所は、民間消費や設備投資の回復を受けて2017年度実質GDP成長率を1.0%と予想する。オフィス市場についても新規供給の谷間にあたり需給不安に乏しい。J-REITの業績は増益基調を維持する見通しである。一方、米国ではいよいよ新政権がスタートする。公約に掲げる大規模減税やインフラ投資、規制緩和は景気にプラスだが、保護主義的な通商政策は世界景気を萎縮させるリスクを伴う。また、FRBによる利上げペースにも注意したい。欧州ではEU主要国で選挙の年を迎える。英国のEU離脱協議もスタートし政治リスクが常に意識されよう。

したがって、「トランプラリー」の熱狂が一巡し投資家の安全志向が高まる局面では、J-REITの安定性を評価した資金の流入により市場は上値を試す展開が期待できそうだ。

30以上の業務支援ツールでワンランク上の業務支援! 新機能満載のラビーネットとは?

全日本不動産協会の会員支援システムであるZeNNETシステムが、新機能満載の「ラビーネット」としてリニューアルします。従来のシステムからどう変わり、どう便利になるのでしょうか。ラビーネットの概要についてご紹介します。

ラビーネットホームページアドレス

<http://portal.rabbynet.zennichi.or.jp/>

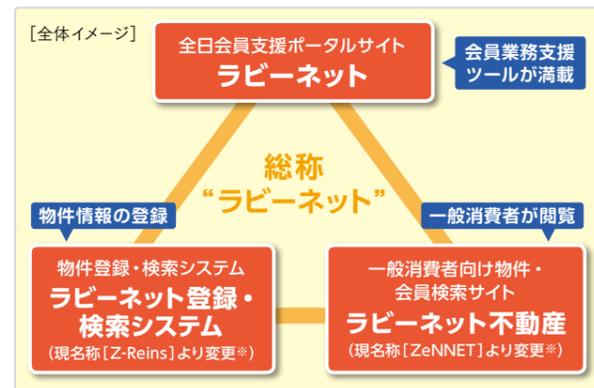
Z-ReinsのIDとパスワードでログイン!

業務支援内容を大幅に充実させたラビーネット

全日本不動産協会の従来の会員支援システムは、物件情報の登録など行う会員向けのサイトである「Z-Reins」と一般消費者に物件情報を公開する「ZeNNET」の2つのサイトで構成されており、あわせて「ZeNNETシステム」と総称していました。具体的には、全日会員は、Z-Reinsに物件情報を登録することで、東日本レイنزやZeNNET、アットホームなどの民間提携サイトで物件が公開されるという仕組みでした。

今回、従来のシステムを、多くの新機能を追加した「ラビーネット」としてリニューアルします。ラビーネットは、大きく3つ要素から構成されます。その3つとは、全日会員支援のポータルサイトである「ラビーネット」、

物件登録・検索システムである「ラビーネット登録・検索システム」、そして、一般消費者向け物件・会員検索サイトである「ラビーネット不動産」です。それぞれの特長を見ていきましょう。



※平成29年10月より名称変更予定。

平成29年1月18日スタート!

ラビーネット

ラビーネットは、ラビーネット登録・検索システムをはじめ、会員の皆様の業務に役立つツールを利用する際の入口となるポータルサイトです。ラビーネットを開けば、業務に必要なツールがそろっているほか、不動産関連の最新ニュースも読むことができます。つまり、一日の業務はラビーネットを開くところから始まるのです。ラビーネットの特長は大きく3つあります。

①会員支援コンテンツを大幅に拡大!

ラビーネットでは、会員の皆様の業務をサポート

するさまざまなツールが利用できます。契約書・書式集はもちろん、ホームページ作成、間取り図作成ソフトや賃貸管理ソフト、査定システム、ブルーマップ・登記簿情報など、さまざまなお役立ちツールが満載です。提供ツールは随時拡充していきます。

②利用頻度に応じてボタン位置をカスタマイズ!

ラビーネットの画面上でコンテンツの並び替え、非表示設定をすることができます。普段使うツールのボタンを使いやすいところに移動させるなど、レイアウトを自由自在に並び替えられます。

③一度のログインで各種の会員支援コンテンツにアクセス!

ラビーネットにログインすることで各種の会員支援コンテンツに再ログイン不要でアクセスすることができます(シングルサインオン機能)。様々なコンテンツ等をスムーズかつ効率的に利用できるようになっています。

NEW ココが新しい!

- ▶ラビーネットは全日会員専用の会員業務支援コンテンツに特化した不動産総合ポータルサイトで日々の業務に活用できるツールを提供。
- ▶契約書や重要事項説明書など従前の書式に加えラインナップを充実、従来のコンテンツのバージョンアップと新たなコンテンツを随時追加。
- ▶提携コンテンツも拡充。全日会員価格で各種サービスを提供。

※契約書式集は平成29年4月リリース予定

平成29年10月リリース(予定)

ラビーネット登録・検索システム

従来のZ-Reinsの入力フォームをそのままに使い勝手の向上を図ります。登録できる物件画像が16点になることに加え、物件近隣の学校などの周辺環境画像も8点登録することが可能になります。動画も2点登録でき、物件の魅力をよりアピールできるようになります。画像の登録方法も、ドラッグ&ドロップで手軽に一括登録できます。

また、SUUMOやHOME'S、アットホームなどの大手不動産ポータルサイトに一括で物件登録ができるようになります。

NEW ココが新しい!

- ▶使い慣れたZ-Reinsの入力画面のレイアウトはそのまま、入力しやすさをバージョンアップ
- ▶画像点数増加及び動画登録機能を新設。レイنزにも画像10点を公開できます。
- ▶提携先ポータルサイトを増強。一般消費者への訴求力アップ

※リリース前までは従来の「Z-Reins」が登録システムになります。

平成29年10月リリース(予定)

ラビーネット不動産

従来のZeNNETのデザインをフルリニューアルします。スマートフォン対応はもちろん、画面レイアウトや表示項目を見直し、ユーザーの利便性の向上を図ります。また、GPSの位置情報を利用した物件検索機能を充実させます。

NEW ココが新しい!

- ▶検索ボタンなどアイコン化。見てわかる画面デザインに。
- ▶スマートフォン専用サイトを設置。スマートフォンの機能を活用して見やすく、検索しやすい画面構成に

※リリース前までは従来の「ZeNNET」が消費者向けサイトになります。

●ラビーネット(Z-Reins)のIDを失念された方は...

ラビーネットはZ-ReinsのIDでログインします。Z-ReinsのID等は下記の方法で確認できます。



ID・パスワードの確認ボタン



ID・パスワード確認専用のZ-Reinsが表示

ID・パスワードが不明な方は下記へお問合せください。

全日本不動産関東流通センター

TEL 03-3263-4484 (平日9:30~17:30)

東京五輪まであと3年、 選手が気持ちよく集中できる環境づくりを

2020年東京オリンピック・パラリンピックまで、あと3年となりました。東京は、大会開催に向けた整備が進んでいます。カルガリー冬季オリンピック出場経験もある、プロフィギュアスケーターの八木沼純子さんに、アスリートの視点から見た東京オリンピック・パラリンピックへの取り組み状況や東京のまちの魅力、住まいなどについてお話を伺いました。

アスリートがストレスなく 競技に集中できる環境を

2020年東京オリンピック・パラリンピックに向けて、今後、施設の詳細が決まったり、周辺環境の整備が加速していくと思います。アスリートの視点からいうと、すぐに競技に集中できる環境があるかどうかはまずは大事なことです。出場するアスリートの皆さんが、気持ちよく競技に集中できるような環境づくりが大切だと思います。

もちろん施設だけではなく、選手

村から競技場までの距離やルート選び、移動手段、宿泊施設など、さまざまな面で環境づくりが必要です。そうしたものがより具体的に目に見えてくるようになると、アスリートの皆さんもより具体的にイメージしやすいですし、試合に向けて集中力もコントロールしやすくなると思います。

元フィギュアスケート選手としての私の経験から考えても、試合に向けた移動や事前準備など、さまざまなことについてスタッフの方々によく考えていただき、整えてもらっていたからこそ、競技に集中できたと感じています。ですから、施設にしても、大会の運営にしても、何事も早め早

めに準備を整えていただければと思います。オリンピック・パラリンピック本大会だけではなく、その1年前にはプレ大会も開催されます。アスリートにとって、競技に臨む環境が整っているかどうかは、モチベーションも違いますし、試合での集中力も違ってきます。競技が実際に行われる場所を一度でも経験しているかないかの違いは、とても大きく、大事なことだと思います。その点でも、日本代表選手が、地の利を生かして気持ちよく戦えるような環境づくりが進んでいくといいですね。海外の代表選手も含めて、4年に1度のオリンピック・パラリンピックですので、ストレスなく競技に臨める環境づくりが大切だと思います。

東京のまちを連続的に 動いてもらう仕掛けも必要

東京は、いろいろなものがコンパクトに、そして必要以上にそろっている都市だだと思います。交通手段や食べ物、必要なものがすぐに手が届くところにあるということが、東京の魅力だと感じます。

ただ、魅力である一方で、情報量が多すぎて、逆に分かりにくくなっ

プロフィギュアスケーター・解説者

八木沼 純子 氏 Junko Yaginuma

1973年東京都生まれ。早稲田大学教育学部卒業。88年世界ジュニア選手権大会2位。カルガリー冬季オリンピック出場。91年世界選手権大会11位。(世界選手権7回出場)。94年NHK杯国際フィギュアスケート大会3位。95年世界選手権を最後にアマチュア引退。18年に渡りアイスショー「プリンセスアイスワールド」に出演。現在もディレクターとして参画。スポーツキャスターとしても活動し、フィギュア解説の筆頭格としてジャパンコンソーシアムの解説なども務めている。

ている面もあるように感じます。もう少し情報を整理したり、海外からの旅行者にも分かりやすい情報提供の仕方を工夫したほうがいいのかもかもしれません。

例えば、横浜などでは、20ヶ所以上の観光スポットがあるにもかかわらず、訪日観光客は平均で1.8ヶ所ほどしか実際に訪れていないと聞いたことがあります。ある場所を訪れた際に、その次に訪れるには、どこがおすすすめか、どのくらいの距離なのか、などを示すような表示などがあると便利だと思います。まちを連続的に動いてもらえるようにする取り組みがもっとあればいいですね。

海外の都市で印象に残っているのは、ドイツのミュンヘンですね。まちの人々誰もが本当に親切で、どこかに行きたい時でも笑顔で優しく教えてくれて、とても過ごしやすかったという印象があります。過ごしやすさを感じることができたので、余計なストレスもなく試合に集中できましたし、試合以外でもスイッチをオフにしてリラックスできました。2020年東京オリンピック・パラリンピックでも、海外選手にも同じように感じてもらいたいと思います。

住むまちは“そのまちの顔が 見える”ことも大事

住まいについて、私が優先してい

ることは、いろいろな移動手段が利用できて、行動範囲が広げられるような立地ですね。夫婦共働きなので、お互いが通勤に便利な場所が大事です。そして、交通利便性や生活利便性が高いなかにも、ファミリー層が多かったり、緑があるような、少しでもそのまちの顔が見えるまちがいいなと思います。

住居内でいうと、物が配置しやすい真四角の間取りが好みですね。タワーマンションなど、最近の住宅は真四角の部屋が少ない気がします。また、収納場所も重視しています。

新築と中古リノベーションではどちらがいいか、というような話も夫婦間でよくします。新築にそこまでこだわりはないのですが、設備なども含め今の時代にあっている方がいいのかなと思う一方で、自分が思い描いている部屋の間取りなどを考えると、20年くらい前の物件が住みやすいのだろうなとも思います。

不動産業者の皆さんも、まちに密着し、いろいろな情報をお持ちで、何かあった時にとても頼りになる存在ですね。

現在スケートリンクは 都内で4ヶ所のみ

フィギュアスケート選手として、これまでいろいろな困難なこともありました。しかし、それらを乗り越えられたのは、フィギュアスケートが本当に好きだったからです。自分にとって、フィギュアスケート以上に魅力のあるものはありませんでした。

フィギュアスケートは現在、さまざまな選手が出てきて注目度も高まっており、本当に頼もしい時代だと思います。しかし、スケートリンクが少ないという厳しい現実もあります。都内でも、神宮、高田馬場、東伏見、東大和の4ヶ所しかありません。私の現役時代は、8ヶ所ほどありましたが、いまは維持するだけで精一杯な状態です。これからのスケーターのために、1つでも多くのリンクが増えてほしいですね。東京でも、いろいろな選手に限られたリンクで練習に励んでいます。今後の活躍を楽しみに、皆さんで応援していただければと思います。





区市長が語る



台東区 服部 征夫 区長

「世界遺産のあるまち」台東区、
花の心でおもてなし

Interview

上野にある国立西洋美術館が世界文化遺産に登録されました。

平成28年7月、国立西洋美術館が世界文化遺産に登録されました。東京都では初めての世界文化遺産となります。国立西洋美術館は、20世紀を代表する建築家ル・コルビュジエが設計した日本で唯一の建物です。

台東区では、平成21年に世界遺産登録推進室を設置して以降、区と区議会と地域の皆様が一体となって、登録推進に向けて、活動を展開してきました。私が平成27年3月に区長に就任してからは、ティエリー・ダナ駐日仏大使など、関係機関への訪

問やコミュニティバス「めぐりん」のラッピングなど周知啓発活動も着実に実施してきました。

このたびの世界文化遺産登録を受けて、台東区では記念式典やイベントを実施しているほか、区内の商店街などでも、登録を記念したフラッグの掲出や様々な祝賀イベントが行われています。これからは、人類共通の宝となった国立西洋美術館を大切に守り、後世にしっかり継承していきたいと思っています。そのためには、まちづくりの面で、国立西洋美術館の周辺環境をしっかりと保全していくとともに、国内外に向けて「世界遺産のあるまち」台東区の魅力を発信していくことが必要となります。

今後は、国立西洋美術館を設計した建築家ル・コルビュジエや美術館建設のきっかけとなった「松方コレクション」などを、多くの皆さんに知っていただきたいと思っています。特に、私は、日本の美術界発展のために巨額の私財を投じて、モネやルノワールなど多くの美術品を収集し、「松方コレクション」を築いた松方幸次郎氏の功績を、次代を担う子供たちに伝えてまいります。

「国際文化観光都市の創造」の具体的な取り組みを教えてください。

台東区が実施する観光統計・マーケティング調査によると、平成26年に台東区を訪れた外国人観光客は年間526万人で、同期間における日本政府観光局が発表している、訪日外客数約1340万人の約4割が台東区を訪れていることになっています。

近年は、ムスリム人口が世界でも多い、東南アジア圏からの観光客の伸びが顕著です。台東区では、平成27年度から「台東区ムスリム旅行者受入促進事業」を開始し、ムスリム旅行者の受入環境の整備を進めています。

イスラム教の規範に従って調理・製造されたことの証明である「ハラ



©国立西洋美術館

「ル・コルビュジエの建築作品—近代建築運動への顕著な貢献—」の構成資産として世界文化遺産に登録された国立西洋美術館。



上野・浅草のハラール対応の飲食店・礼拝施設・観光施設を記載した「ムスリムおもてなしマップin台東区」。

ール認証」を取得する飲食店等に対して、認証取得費用の一部を助成する制度を、全国で初めて、平成27年度より開始しました。区内では、現在18軒の店舗が認証を取得しています。また、上野・浅草のハラール対応の飲食店・礼拝施設・観光施設を記載した「ムスリムおもてなしマップin台東区」を作成し、観光案内所(都内・空港・駅等)、宿泊施設などに配付しています。

さらに、訪日外国人の宿泊者が多いホテルのコンシェルジュなどを対象にツアーを行い、台東区の観光情報を提供することで、宿泊客に台東区を紹介してもらい、誘客促進を図っています。

「花の心プロジェクト」を推進しています。

台東区では、まちを花で飾り、おもてなしの心、慈しみの心を育むことをめざして、平成28年4月に「花の心たいとう宣言」を行い、「花の心プロジェクト」をスタートさせました。花は、人の心を豊かにし、安らぎとゆとり、希望と勇気をもたらします。

私は、都議会議員時代、国連

NGO「OISCA (オイスカ)」の植林活動に参加して訪れたベトナムで、枯葉剤の影響で荒廃した大地に一輪の花がけなげに咲いている姿を目にしました。花の力強さ、たくましさ、私は心を打たれ、「花は、我々に生命の大切さや慈しみの心を教えてくれる。我々は、花から学び、得るものがある」と強く感じました。

「花の心プロジェクト」では、区内の道路や公園、施設等の花壇を充実させるとともに、区立の小中学校、幼稚園、保育園、こども園では、知育・体育・徳育に加えて、「花育」という活動を行っています。「花育」は、子供たちが花を大切に育てながら、命の大切さや力強さ、たくましさといった花の素晴らしさを受け止め、花の心を育むことにつなげるものです。

2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会の開会式が予定されている7月は、台東区の花である「あさがお」が季節の花として親しまれています。台東区を訪れる各国の方々を、あさがおをはじめ色とりどりの花でおもてなしをしたいと考えています。

台東区のまちづくりにおいて、全日本不動産協会はどのような役割を果たせるでしょうか。

まちづくりの基本となるのは、や

まちづくりの基本は、人が住み、生活し、にぎわいを生み出すこと

服部 征夫 Yukuo Hattori

1943年生まれ。67年日本大学法学部卒業。75～89年・95～99年台東区議会議員(5期)、99～2015年2月東京都議会議員(5期)、2015年3月台東区長に就任。

は、そこに人が住んで、生活し、にぎわいを生み出しているということだと思います。国全体では人口減少が進行中、おかげさまで、台東区では近年、緩やかな人口増加が続いています。今後も、引き続き増加傾向を維持していくためには、区民誰もが生涯にわたって住み続けられる環境整備が重要です。台東区では、平成27年に「台東区住宅マスタープラン」を策定し、良質な住宅、良好な住環境づくりなどを目標に、住宅施策を展開しています。

様々な世代のニーズに合わせた居住支援や、空き家の適正管理・有効活用、マンションの適切な維持管理、さらには、密集住宅市街地の不燃化促進など、多岐にわたる取り組みを、今後も着実に推進してまいります。全日本不動産協会東京都本部の皆様におかれましても、引き続き、台東区の住宅施策にご理解いただき、ご支援を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

国立西洋美術館
所在地 〒110-0007 東京都台東区上野公園7-7
開館時間 9:30～17:30
毎週金曜日 9:30～20:00
毎週土曜日 常設展 9:30～20:00
企画展 9:30～展覧会により異なる
※入館は閉館の30分前まで
休館日 月曜日(休日の場合は翌日)、年末年始
URL <http://www.nmwa.go.jp/>



知っておきたい アジアの“住まい文化”

ネパール
編

少子高齢化が進む日本において、今後、外国人労働者受け入れの流れが拡大していくと考えられます。これまで以上に多くの外国人、とくにアジア諸国の方が日本に住むことになると見られています。アジア各国の方々は、住まいについてどう考えているのでしょうか。毎回1か国を取り上げ、紹介していきます。第5回目の今回は、ネパール編です。

都内在住ネパール人は約2万人

ネパールという国はどのあたりにあるかご存知でしょうか。東、西、南をインドに、北を中国チベット自治区に囲まれた東西に細長い内陸国です。世界最高峰エベレスト（ネパール語ではサガルマータ、チベット語ではチョモランマ）を含むヒマラヤ山脈があり、首都はカトマンズです。東京には、2万1530人のネパール人が住んでいます（2016年10月現在）。アジア地域の外国人居住者数としては、中国、韓国・朝鮮、フィ

リピン、ベトナムに次いで5番目となります。都内でネパール人居住者が多いのは、新宿区（3305人）、豊島区（2720人）、大田区（1862人）が上位3エリアとなります。ネパール人が増加した理由のひとつが、留学生の増加です。独立行政法人日本学生支援機構の「平成27年度外国人留学生在籍状況調査」によると、日本全体での高等教育機関への出身国（地域）別の留学生数で、ネパール人留学生は1万6250人（全体の7.8%）と、中国、ベトナムに次いで、第3位となっています。ビ

ザの緩和や、少子化に悩む大学や専門学校が、アジア系の学生に広く門戸を開いたことなどが背景にあります。東日本大震災で中国人や韓国人の留学生が多く帰国しましたが、その穴を埋めたのがネパールやベトナム、ミャンマーといったアジア系の学生でした。

電気や水道などの インフラ整備が課題

ネパールの住宅事情について、京都市大学環境学部准教授のリジャ



山間部にあるダーディン郡サッレ村。右側の2軒がリジャル准教授の生家。壁は石造壁で、左から草ぶき、トタン、石ぶきの屋根。



サッレ村では、薪で調理を行っているため、大気汚染が深刻だった（上、2002年）。リジャル准教授が村全体（44軒）のかまどを改善した（下、2003年）。

ル ホム・バハドゥル氏にお話しを伺いました。

ネパールの都市部の家屋は、レンガ造りでモルタルかコンクリート仕上げの3～5階建てが基本。1階に店舗などが入り、最上階に聖域とされるキッチンがあることが多いといいます。富裕層向けの中層マンションも建っています。一方、農村部では、石や粘土の壁に草ぶき屋根が多かったのですが、経済発展などによる所得の増加や「最近の流行」（リジャル氏）で、手入れが簡単なトタン屋根に変わりつつあるとのこと。また、多民族国家でもあるネパールでは、民族や地域によっても住宅もさまざまな形式があります。

リジャル氏は、ネパールでは、電気や上下水道などインフラの整備がまだまだ進んでいないと指摘します。リジャル氏は首都カトマンズから約50kmのダーディン郡サッレ村の出身ですが、電気が通ったのは6～7年前とのこと。カトマンズでも、農村部からの流入による急激な人口増加で、水道などのインフラ整備が進んでおらず、汲み置きの水を利用することも多いといいます。

リジャル氏によると、カトマンズの大学に入学した80年代後半はアルバイト賃金と家賃がほぼ同額で、1人暮らしは無理だったといいます。ご自身も6畳ほどの部屋に4～5人で暮らしたほか、郊外の親戚宅から徒歩で片道2時間かけて通勤したこともありました。

ネパールには不動産の取引は、基本的に口コミで情報を得て、売主／貸主と買主／借主との直接のやり取りで行うことが多いといいます。都市部には、店舗を構える不動産業者もいるそうですが、まだまだ直接取引が主なのです。

ネパールには、カースト制度があ



ヒマラヤ山脈北側のムスタン郡の住宅。ほとんど雨が降らないため、屋根が平らになっている。壁と屋根は、日干し煉瓦。

ります。大きく分けて、上位からブラマン、チェトリ、バイセ、スドラという身分制度です。この所属するカーストによって、住空間の使い方も異なります。例えば、最上位ブラマンの家には、第2位のチェトリは特定の空間を除いて中に入ることはできませんが、最下位スドラは中に入ることができます。逆に、ブラマンはスドラの家に入ることはできません。身分によって立ち入ることができるエリアが厳しく決まっています。

入居時には日本の住環境についてしっかりと説明を

リジャル氏に、ネパール人に家を貸す際の注意点を聞いてみました。前述したとおり、ネパールではインフラ整備が進んでいないため、水洗トイレがまだ珍しく、特に洋式トイレは使い方に慣れていない人が多いといいます。「ですから、入居の段階で、まずそうした基本的なことからしっかりと説明してあげると、後々トラブルにならなくてすむと思います。英語などで書かれたマニュアルがあればもっとよいと思います」（リジャル氏）。

また、ネパールではあまり習慣が

ないため、布団を干す、部屋の換気、掃除など、衛生的な住環境を維持することも最初の段階で教えてあげることも必要ではないか、と指摘します。「私の専門である環境の視点でいえば、日本の住宅は、高断熱・高气密なので、締め切った状態でエアコンをつけっ放しにしているのは健康によくありません。ネパールではエアコンはほとんど普及していませんから、そうした点も教えてあげるとよいと思います」。

ネパール人とのコミュニケーションの取り方については、「ネパール人は、自己主張が強く、あいまいさは好みません。問題があれば、直接はっきりと伝えてあげるのがいい。その方が、理解もしやすいし、改善しやすい」と語ります。

住まいのトラブル防止のためには、積極的なコミュニケーションがカギなのかもしれません。



リジャル准教授と京都市大のネパール人留学生



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、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たいと思います。

vol.23

区分所有マンションにおいて、事業用物件の管理費を倍額とする規約は有効か ——管理組規約及び理事会決定が区分所有法30条3項に反するため無効であるとされた事例

管理規約は区分所有者間の利害の衡平が図られなければならない

今回、皆さんに紹介するのは、区分所有マンションにおいて、事業用物件の管理費を倍額とするマンション管理組規約及び理事会決定が、区分所有法30条3項に違反し、公序良俗に反するものとして許されなかが争点となった東京地裁平成27年12月27日判決です。

本件事案は、建築当初の管理規約に「管理組合は区分所有者が所有する住居部分を他の用途に使用した場合、その区分所有者に対し管理費の増額を理事会の決議により請求することができる。」旨規定されていたところ、平成元年5月開催の定時総会に先立ち、「事業所、事務所等」の管理費を通常の2倍とする旨の理事会決定がされたことから、マンション管理組合Xが、途中から管理費等を支払わなくなった区分所有者Y（事務所として使用）に対して、

未払管理費等の支払いを請求したところ、反対にYが上記規約の規定は無効であるなどと主張して、既払いの管理費等のうち過払いとなっている金員の返還をXに請求したという事案です。

本来、マンション規約は区分所有者によって自主的に定められるルールですから、それに従うこととなりますが、少数者に不公平なルールを押しつけることがないよう、区分所有法は、平成14年の改正で、建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項を規約で定めるにあたっては、これらの形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければならないと規定し、上記要件が満たされていない場合には規約の当該部分は無効になるものとなりました（区分所有法30条3項）。そこで、上記規定が公序良俗に反して無効か否かが問題となったのです。

管理組合と区分所有者双方の主張は対立

この点について、管理組合Xは、①事業用物件の場合には、一般的に共用部分の利用頻度が居住用物件よりも高いうえ、負担能力も高いと考えられること、②Yらは事業用物件の管理費額は倍額であることを認識したうえで本件各居室の所有権を取得し、その後20年以上にわたり何ら異議等を述べることもなく上記金額を払ってきたこと、③本件マンションには6件の事業用物件が存在しており、本件居室のみが狙い撃ちされているわけではないこと、④事業用物件の管理費額を倍額としなければ、Xの収支は赤字となり、健全な運営が困難となることから、Xの規約及び理事会決定は合理的な根拠に基づく規約自治の範囲内のものであり、無効等をいうYの主張は失当であると主張しました。

これに対して、Yは、①原規約は、

「住居部分を他の用途に使用した場合」であることのみをもって一律に管理費を増額できるとするものであり、区分所有法30条3項に列挙された諸事情について何ら考慮していないこと、②具体的な増額の内容を理事会決議に一任していることも踏まえれば、区分所有法30条3項に反し、公序良俗に反するものとして、無効というべきであること、③平成元年理事会決定は、区分所有法30条3項で列挙された諸事情に何ら考慮がされていないことからすれば、同決定は同項に反し、公序良俗に反するものとして無効というべきであると主張しました。

裁判所は区分所有法30条3項に反するとして無効と判示

裁判所は、

① 本件倍額規定は、当該居室の使用目的が居住用であるか事業用であるかによって管理費額に差を設けるものであるところ、営利目的の事業用物件については当該居室からの収益が想定されるものの、このことから管理費の負担能力の高さまでが当然に基礎づけられるものとは認められない

② 本件居室の利用状況からすると、共用部分の使用頻度の観点から通常の居住用物件と大きく異なるものであるとは考えがたい
③ Yは、本件各居室の所有権を取得した後、平成24年末ころまでの相当長期間にわたり本件倍額規定の適用を前提とした管理費等を支払っており、上記時期までにこれについて特段異議を述べたこともなかった。

しかし、Yに交付された重要事項説明書には本件倍額規定の存在を示す記載はなかったこと、本件倍額規定について書面の形での規約改正はなされておらずその周知の程度には疑問があること、Yは本件各居室の管理費等を口座引き落としの方法により一括して支払っていたことなどの事情を照らせば、Yは本件倍額規定の存在について特段意識することなく、単に請求された金額の管理費等を支払っていたものと考えるのが自然であり、このことはY以外の事業用物件の所有者らについても同様である。

これを前提とすれば、Y及び他の事業用物件所有者らが本件倍額規定を適用して、算定された額の管理費等を継続的に支払っていたとの事実は、同規定の合理性を基礎づける事情として評価することはできないというべきである。

④ Xは、本件倍額規定が存在しなければ赤字となり健全な運営ができなくなる旨も主張するが、仮にそのような状況にあったとしても、その解消は支出状況の改善又は居住用物件所有者らの負担割合との調整等によって実現されるべきものであり、上記①から③のとおり合理的な根拠があるとは認められない本件倍額規定の存在を許容すべき理由となるものではない。

等として、本件倍額規定は区分所有法30条3項に反するものとして、無効というべきであると判示しました。

この判決から、管理費の負担割合についてどの程度の差を設けることが許されるかは、当該マンションの個別的事情（面積割合、居住用か事業用か、共用部分の使用頻度、区分所有者が支払った対価、分譲時に規約の説明を尽くしたか等）を精査したうえで判断しなければならないと裁判所が考えていることが理解できると思います。

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、宅地建物取引士講習センターにて宅建業法及び宅地建物取引士の使命と役割の講師を、取引相談委員会にて20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



現地照合調査編 ②

建築確認証明は 建築場所の確認から

次のような事例がありました。土地4筆、建物1筆が取引対象の、土地建物の不動産売買がありました。建物の登記事項証明書の所在欄には3筆の土地地番が記載され、建築確認証明書の建築場所欄には4筆の土地地番が記載されていました。一方、法務局保管の建物図面の所在欄は、建築確認証明書と同じ4筆の土地地番が記載されていました。

つまり、確認証明書と登記建物図面の所在欄は4筆の土地地番で、建物登記事項証明書の所在欄は3筆の土地地番となっていました。登記官にこの点を質問すると、「これは平成17年のコンピュータ化作業における記載ミスなので、ただちに職権訂正を行います」との回答でした。翌日、登記事項証明書は、3筆の地番から4筆の地番に所在が変更されていました。

“建築確認証明書”の照合ポイントは、建築場所である所在地です。今回の職権訂正は、登記事項証明書の所在地番と照合不一致があったため起きたのです。ちなみに、“建築確認証明書”は、建築確認の台帳に記載された事項を証明するもので、“台帳記載事項証明書”などと呼ばれます。

建築確認証明では 敷地面積の確認が必要

次のような事例がありました。ある不動産コンサルタントが、土地所

有者に対し、北側敷地の80坪を売却すれば3億円の自己資金ができるので、残りの南側敷地に共同住宅を建築して収益事業ができると説得し、土地所有者と4億円の建築請負契約を締結しました。

しかし、実際の共同住宅の建築計画は、売却予定地80坪を含む敷地全体を建築敷地として計画され、容積率はほぼ一杯でした。しかも、売却予定地の敷地北側80坪は、南側敷地の建築物の二重敷地となり、本来の相場価格では売却できなかったのです。このため、完成後、銀行への返

済を滞納する事態となり、差押えとなりました。土地所有者は大変な損害を受け、訴訟となりました。平成18年6月、最高裁は、不動産コンサルタントが二重敷地による価格低下についての説明を怠ったとして、説明義務違反による損害賠償請求を認めました。

このような事例もあるため、建築確認申請時の“建築計画概要書”に記載された敷地面積は、概ね現況と照合一致しているかどうかを確認することが大切です。

▲ここに注意! 調査のポイント▲

建物登記事項証明書を取得した場合、所在地番は登記建物図面と同じであるかを確認します。異なる場合は、申請により職権訂正が行われる場合があります。

〈職権訂正前〉

表題部 (主である建物の表示)		調製	平成10年5月21日	不動産番号
所在図番号	[空白]			
所在	五丁目 274番地5、274番地1、2			[空白]
	74番地2			

〈職権訂正後〉

表題部 (主である建物の表示)		調製	平成10年5月21日	不動産番号
所在図番号	[空白]			
所在	五丁目 274番地5、274番地1、2			不動産登記法第28条 平成28年11月21日
	74番地2、268番地13			

有限会社エスクローツムラ
代表取締役

津村 重行 Shigeyuki TSUMURA

1947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/>

TRA不動産相談室の 事例から

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、銀座誠和法律事務所の井上雅弘弁護士です。

事例概要

仮換地指定の土地を2筆に分筆し売却するには

今回は、土地区画整理事業区域内の仮換地の売却に関するご相談です。相談者のお客様の所有している土地が仮換地指定を受けましたが、広大なため2筆に分筆した上で売却したいと考えているので、進め方を教えて欲しい、とのご相談です。

相談員の回答

仮換地は従前と同様の使用収益をすることができる

土地区画整理事業の概要ですが、地権者がその権利に応じて少しずつ土地を提供し（減歩）、その土地を道路・公園等の公共用地に充てたり（公共減歩）、または一部を売却して事業資金の一部に充てます（保留地減歩）。このようにして従前地を整理とした土地に変え、最終的には、地権者が有する従前地上の権利を土地区画整理事業後の宅地に移行させます（換地処分）。減歩により、土地区画整理事業後の宅地は従前地と

比較して小さくなりますが、公共施設・宅地の整理によって利用価値の高い宅地が得られることとなります。

通常、土地区画整理事業は何年にもわたって進められていきますが、換地処分は全工事が終了した後に行うのが原則です。そうすると、一部は工事が終了しているのに換地処分が未了のため使用収益できないという事態になり、不経済です。そのため、必要がある場合には、従前地に代えて仮に使用し、収益することのできる一定の土地を指定できるとされています（土地区画整理法98条1項）。この指定された土地を「仮換地」といいます。仮換地は、通常、将来そのまま換地となる予定の土地として定められます。

仮換地が指定されると、仮換地指定の効力発生の日から換地処分の公告があるまでは、従前地の権利者は、その仮換地について従前と同様の使用収益をすることができ、反面、従前地については使用収益することができなくなります。

仮換地を分割して売却は可能だが、通常よりも時間が必要

ご相談についてですが、仮換地指定を受けた土地も所有地であること

に変わりありませんので、地権者は、分筆や売却といった処分をすることができます。もっとも、現況は整理されているものの、あくまで仮の状態ですので、登記は従前地のままです。そのため、仮換地を分筆する場合、登記手続きとしては従前地を分筆することとなり、そして土地区画整理事業の施行者に対し、分筆後の土地に合わせて仮換地指定を変更してもらうこととなります。もちろん、先に分筆登記を行ってから初めて仮換地指定の変更を願い出るのではなく、事前に相談しながら進めていきます。具体的には、施行者との仮換地分割事前協議から始まり、施行者による分割可否の検討、分割案の作成、法務局との事前打合せなどを経て、従前地の分筆登記に至ります。その後、仮換地指定変更願の提出、各種図面等の作成等を経て、仮換地（再）指定通知を受けることとなります。

このように、仮換地を分割（従前地を分筆）して売却することは可能ですが、施行者や法務局との打合せや種々の手続きを要しますので、通常より時間がかかることに注意が必要です。

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相談員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 (相談員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
- ③税務相談 (税理士が面談で対応するので予約が必要です。) 日程は東京都不動産協会HPをご参照ください。

※①～③とも土日祝日、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



井上雅弘 先生
(いのうえ・まさひろ)
銀座誠和法律事務所 弁護士

2003年3月、早稲田大学法学部卒。05年10月、司法試験合格。07年9月、銀座誠和法律事務所入所。役職等: 千葉県警察学校講師(民法)、社会福祉法人監事、経営革新等支援機関等。日本不動産学会正会員。第一東京弁護士会所属。

本部

危険ドラッグ撲滅都民大会に出席

平 成28年11月15日（火）、東京芸術劇場において、警視庁主催の「危険ドラッグ撲滅都民大会」が開催されました。各関係団体約1,800人が参加し、危険ドラッグのおそろしさを訴えました。当本部からは、中村裕昌本部長をはじめ、約180人が出席い

たしました。当日は、危険ドラッグ撲滅大使に委嘱されたDream AmiやCrystal Kayのライブパフォーマンスや、警視庁音楽隊による演奏が、大会を盛り上げました。今後とも当本部では、警察との情報の共有や危険ドラッグ撲滅活動に協力してまいります。

本部

(公社) 東京都不動産鑑定士協会と業務提携



中村裕昌本部長（左）と吉村真行会長

当 本部は平成28年10月25日（火）、(公社) 東京都不動産鑑定士協会と業務提携基本協定を締結いたしました。このたびの提携により、既存住宅流通の促進に向けた活動として、住宅ファイル制度と既存住宅の流通促進に関わる事項、研修会又は研究会への講師等の相互派遣、無料相談会への相談員の相互派遣、情報提供・情報交換を中心とした連携を進めることとなりました。

本部

大盛況の全日女子会

平 成28年12月1日（木）、表参道バンブーにて、女性限定のセミナー及び不動産情報交流会を開催いたしました。

女性代表者及び女性従業員のみを参加対象とした不動産流通イベントは今回で3回目の開催となり、100名を超えるご参加をいただきました。セミナーでは「不動産業界で輝く女性経営者に聞く」と題し、(株)Style&Deco代表取締役の谷島香奈子氏、スタイルオブ東京(株)代表取締役の藤木賀子氏をお招きし、女性と不動産業や、リノベーションを中心とした今後の業界の展望などをお話いただきました。交流会では、参加者のPRタイムや名刺交換など、今後のビジネスにもつながるような交流が図られ、大変盛況のうちに終わりました。



交流会の様子

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。^{※1}

つきましては、平成28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方は平成29年3月31日（金）迄（必着）に退会届・廃止届を東京都本部にご提出ください。なお、平

成29年4月1日以降に退会届・廃止届を提出された場合は平成29年度会費を全額納めていただきます。^{※2}

また、会費請求書の発送より以前に退会された場合には、官報広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注意ください。^{※3}

※1 (公社)不動産保証協会定款第46条、(公社)全日本不動産協会定款第46条

※2 (公社)不動産保証協会定款施行規則第4条1項、(公社)全日本不動産協会定款施行規則第4条1項

※3 (公社)不動産保証協会定款施行規則第4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4条3項

支部

中央支部 中央区社会福祉協議会に車いす15台を寄贈

中 央支部は、今後の地域活動の発展と住民の方々への生活支援に役立てたいとの理念のもと、社会福祉法人中央区社会福祉協議会へ、新車の車いすを寄付いたしました。平成28年10月24日（月）に寄贈式を行いました。寄贈した車いすは、自走式5台、介助式10台の計15台。寄贈した車いすは、中央区社協会員で希望があった際に、6ヶ月まで無償で貸出利用できるといことです。



寄贈式で目録を手渡す和光支部長（中央）

支部

多摩東支部 自治体や警察と全面協力



三鷹市などとの危険薬物・特殊詐欺対策協定の協定式に出席した石川支部長（左）

多 摩東支部は平成28年8月24日（水）、「危険薬物及び特殊詐欺の根絶に係る協定」を、三鷹市、同市内警察署、及び東京都宅地建物取引業協会武蔵野中央支部と締結し、より「安全・安心なまち」を目指して連携協力していくこととなりました。同支部は今後、各団体と相互に情報を提供し合うだけでなく、危険ドラッグを使用した入居者に退去措置を講じるなどの対策を、会員の皆様にご協力して頂きますよう推進していきます。

支部

多摩中央支部 活動報告

① 国分寺市との覚書締結

平成28年10月17日（月）、「特殊詐欺被害の防止・危険薬物等の対策に関する覚書」を、国分寺市、小金井警察署、及び東京都宅地建物取引業協会国分寺国立支部と締結いたしました。この協定により、特殊詐欺被害や危険薬物等の現状や情報を積極的に共有するように努めることとなりました。



国分寺市との特殊詐欺・危険薬物対策の協定式に出席した石原支部長（右）

② 小金井市との空き家協定締結

平成28年11月28日（月）、「小金井市における空き家の有効活用、適正管理等の推進に関する協定書」を、小金井市と締結いたしました。小金井市内に空き家を所有・管理する皆様が抱える様々な問題について、地域の力による解決を目指すため、市民への意識啓発や相談対応などを相互に協力することとなりました。



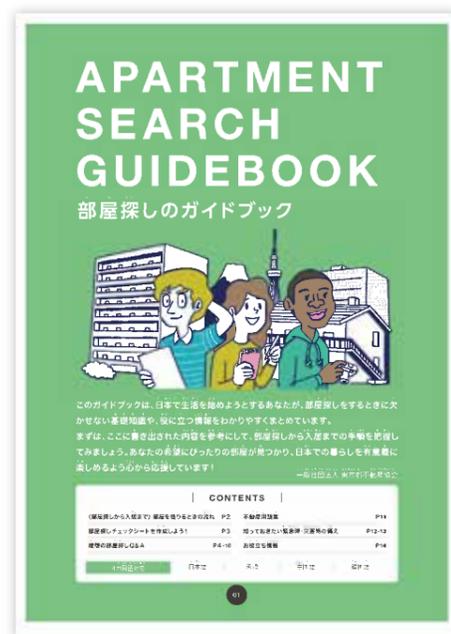
小金井市との空き家に関する協定式に出席した石原支部長（右）

TRA

4か国語対応！外国人のための“部屋探しのガイドブック”が完成！

日 本語、英語、中国語、韓国語の4か国語に対応した、外国人のための“部屋探しのガイドブック”を作成し、ホームページ(www.tokyo-fudousan.or.jp)にアップしました。

必要な言語を必要な部数だけプリントすることができるほか、事前にダウンロードしておけば、来客時にタブレット等でお客様にお見せすることもできます。また、ダウンロードしたデータを会員皆様のホームページにアップし集客に役立てることもできるので、是非ご活用下さい。



TRA

優待価格でご案内できる提携宿泊施設を追加！

こ のたび、藤田観光株式会社のご協力により、新たに箱根小涌園“天悠”、伊東“緑涌”、由布院“緑涌”の3つのリゾート施設について、優待価格でご案内ができることになりました。

施設予約方法

藤田観光株式会社ホームページ(www.fujita-resort.com/)から
【キャンペーンアカウントをお持ちの方】を選択
ID: **usagi** PW: **usagi** を入力して予約して下さい。

優待価格 (1泊2食付、1室2名利用時1名あたりの料金、消費税込み)

天悠 (箱根)
27,000円～ (正規料金 35,640円～)



緑涌 (伊東)
28,000円～ (正規料金 37,800円～)



緑涌 (由布院)
39,960円～ (正規料金 41,040円～)



「人権に関する都の取組」について

東京都では、差別をなくすために様々な取組を行っています。5月の「憲法週間」や12月の「人権週間」にちなみ、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、毎年、イベントを開催しています。

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。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。ぜひご参加ください。

東京都総務局人権部では、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、東京都人権プラザを設置しています。運営は、指定管理者である公益財団法人東京都人権啓発センターが行っています。

- **人権部HP** <http://www.soumu.metro.tokyo.jp/10jinken/tobira/>
- **東京都人権プラザ**
人権に関するパネル等の展示や図書・ビデオ等の閲覧・貸出、人権に関する相談事業を行っています。(詳細は、人権部ホームページをご覧ください。)
- **公益財団法人東京都人権啓発センター**
東京都人権プラザの指定管理者として運営を行うほか、人権に関する研修会への講師出講事業(有料/要予約)などを行っています。ホームページ [HP] <http://www.tokyo-jinken.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、基本的な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、今なお差別はなくなっておりません。不動産取引に関連した同和地区に関する調査や問合せ、一部の行政書士等による戸籍謄本等の不正取得、企業の採用に際し就職差別につながるおそれの強い身元調査が行われるなどの事例が起きています。インターネットの掲示板等への悪質な書き込みや公共施設等への差別落書き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への理解を求めるなどを心がけてください。

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。中村本部長が新年のご挨拶冒頭で目標に掲げている東京都本部会員数1万社に向けて一つの節目となる9,000社まであと200社。広報委員会としても、平成29年度中の達成に向け、会員増強活動・PR活動により一層力を注いでまいりますので、会員の皆様のご協力をお願いいたします。

充実した業務支援ツールを備えたラビネットが1月18日よりオープンしました。IEZ-Reins及びIEZeNNETに業務コンテンツ、提携コンテンツを備え、強気に会員企業様をサポートしていきます。物件検索や登録作業において、図面作成やローンシュミレーション、契約書・重

説作成など関連する業務にスムーズに移行する業務導線を考えてつくりとなっておりますので、日々の業務にご活用ください。

「ゆるキャラグランプリ2016」の結果発表が昨年11月6日に行われ、全日キャラクターの“ラビちゃん”は、全1421件の登録キャラ中総合順位で60位/87833pt、企業キャラ部門では23位の順位でした。ご協力まことにありがとうございました。一昨年の183位から大幅にジャンプアップし、上位を狙えるところまで順位を上げてきています。2017年はさらに上位を目指して活動してまいりますので、今年も引き続き応援よろしくお願致します。

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、後藤博幸、鳥居正勝、清水修司、岩田和也、竹林香代、水田弘康、高橋修一、山本智恵子