

「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。



●商品の特徴●

- メリット1 販売ノルマなし
- メリット2 代理店手数料率は50%
- メリット3 万一の事故の場合は24時間365日事故受付対応
- メリット4 パソコン使用による簡単な保険契約の申込
- メリット5 賃貸住宅入居者に必要な補償がパックになった保険

●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

14,000円、15,000円、16,000円、
18,000円、20,000円プランの5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/>

追跡・東京大改造

東京の高齢者と住まい Vol.1

急速に進む高齢化、東京都の施策は? 02

[シリーズ] 変革に向かう不動産流通業

レインズの課金制度がスタート

業法改正でインスペクションの有無が重説に 06

宅建業者のためのマイナンバー(個人番号)Q&A

弁護士 立川 正雄 氏

08

[この人に聞く]

東京オリンピック・パラリンピックと
全日東京都本部を全力でサポートします! 10

田中 理恵 氏

[連載]

区市長が語るわがまち

知っておきたいアジアの“住まい文化”

実務に活かす! 最新判決動向

トラブルを防ぐ! 達人が教える不動産調査テクニック

TRA不動産相談室の事例から

本部・支部だより / TRA だより / 編集後記

東京都本部イメージキャラクターに
田中理恵さんが
就任しました!



4 2016 No.173
April

不動産東京

2016年(平成28年)4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173号 | 1999年(平成11年)1月20日 第三種郵便物認可

不動産東京 2016年4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



編集協力

株式会社不動産経済研究所

COVER PHOTO

高尾山登山口 [写真/photolibary]



東京の高齢者と住まい

Vol.1

急速に進む高齢化、東京都の施策は？

世界に類を見ないスピードで少子高齢化が進む日本。人口増加傾向にある東京も例外ではありません。東京都の高齢者人口は、2025年には約327万人にまで増加すると推計されています。本連載では継続的に高齢者と住まいについて考えていきます。今号ではまず、東京の高齢者と住まいの現状と東京都の関連施策を概観します。

急速な高齢化の進展で多様な住まいの整備が必要

日本は現在、著しいスピードで少子高齢化が進んでいます。日本全体で見ると、総人口はすでに減少局面に入っています。国立社会保障・人口問題研究所の予測（2012年「日本の将来推計人口（全国）」）によると、日本の総人口は、2010年の約1億2806

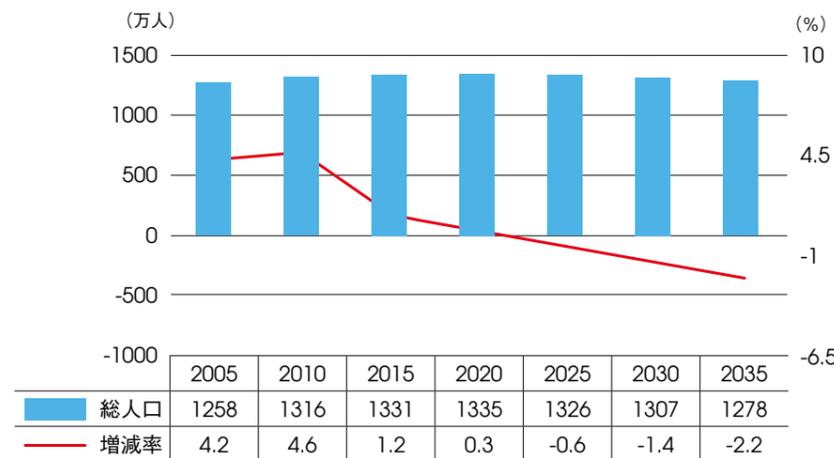
万人から約3割減少し、2060年には約8674万人になると推計されています。一方、東京を見てみると、直近の2016年1月現在の人口は、1,350万7,347人。前年同月比で11万7,763人の増加です。2015年中の社会増減（他県との移動増減）は8万2,479人の増加、自然増減（出生・死亡による人口の増減）は3,363人の増加です。しかし、一貫して増加傾向にある東京の人口も、オリンピック・パラリ

ンピックが開催される2020年をピークに、減少に転じると予測されています（図1）。

より顕著な人口構造の変化として、東京の高齢者人口は、2010年の約264万人から2025年には約327万人にまで増加します。とりわけ、2025年には1947～49年生まれのいわゆる「団塊の世代」が75歳以上の後期高齢者となるため、2010～25年の15年間で約76万人も増加し、前期高齢者（65～74歳）を大幅に上回るようになります（図2）。また、高齢世帯（世帯主が65歳以上の一般世帯）は2010年（約167.6万世帯）から増加しており、2035年には約242.9万世帯になるとの推計があります。2035年には、多摩・島しょ部では、高齢世帯割合が40%となるエリアが急増し、ほとんどの都区部でも30%台となると見込まれています。

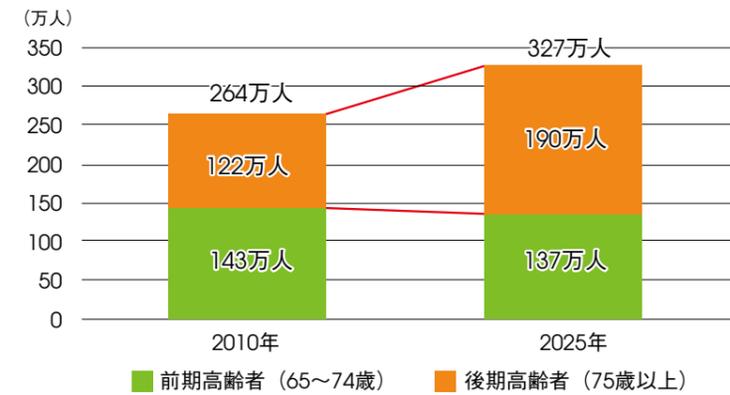
こうした状況の下、要介護高齢者や低所得高齢者、ひとり暮らしの高齢者など、支援を必要とする高齢者も当然、増えていきます。介護の程度や経済状況、生活形態など、さま

【図1】 東京都の総人口の推計



出典：東京都

【図2】 高齢者人口の推計



出典：東京都（2013年度）

ざまな状況に応じた介護サービスの充実や多様な居住施設の整備が求められています。

サービス付き高齢者向け住宅を25年までに2.8万戸確保

高齢化が急速に進む状況のなかで、東京都は「高齢者が地域で安心して暮らせる社会の実現」という政策方針を掲げ、その柱の1つとして「高齢者の施設やすまいの整備」をあげています。

まず、高齢者向けの賃貸住宅について見てみましょう。都内の高齢者向け住宅は大きく分けて、サービス付き高齢者向け住宅、東京都高齢者向け優良賃貸住宅（民間事業者）、高齢者向けの優良賃貸住宅（都市再生機構）、シルバーピア、東京シニア円滑入居賃貸住宅があります。

各住宅の2015年3月1日現在の登録状況は、サービス付き高齢者向け住宅9,623戸、東京都高齢者向け優良賃貸住宅（民間事業者）1,124戸、高齢者向けの優良賃貸住宅（都市再生機構）5,139戸、シルバーピア1万142戸、東京シニア円滑入居賃貸住宅7万3,241戸となっています（図3）。

東京都としては、サービス付き高齢者向け住宅、東京都高齢者向け優

良賃貸住宅（民間事業者）、高齢者向けの優良賃貸住宅（都市再生機構）については、長期的な目標として、2025年度末までに、2万8,000戸の確保を目標としています。短期的には、2016年度に2,100戸、2017年度に2,000戸程度の整備を目指しています。また、地域住民への貢献もできるよう地域密着型サービス事業所と

【図3】

施設種別	概要	戸数
サービス付き高齢者向け住宅	高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき登録を受けた住宅で、バリアフリー構造等を有し、職員が日中常駐するとともに、生活相談サービス、安否確認サービス、都の独自基準である緊急時対応サービス等が提供される住宅	9,623
東京都高齢者向け優良賃貸住宅（民間事業者）	バリアフリー化され、緊急時対応サービスの利用が可能な住宅	1,124
高齢者向けの優良賃貸住宅（都市再生機構）		5,139
シルバーピア	バリアフリー化され、緊急時対応サービス及び安否確認システムなどが整備された公的賃貸住宅（都営住宅、区市町村住宅等）	10,142
東京シニア円滑入居賃貸住宅	都で定める一定の基準を満たす高齢者の入居を拒まない賃貸住宅	73,241

出典：東京都「高齢者の居住安定確保プラン」（2015年）

連携することで供給を拡大していきたいとしています。に加え、多世代とふれあいながら住み続けることができる、一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅の整備も推進していく構えです。

民間賃貸住宅への高齢者の円滑な入居を促進するため、東京シニア円滑入居賃貸住宅の登録促進や区市町村における居住支援協議会の設立や活動の支援を行うことも掲げています。

低所得高齢者への対応については、住まいの確保と見守りなど生活支援の提供を一体的に行う区市町村の取り組みを支援するほか、居室面積要件などを緩和した都市型軽費老人ホームの整備を進め、経済状況にも応じた住まいを確保していく方向性を示しています。低所得高齢者については、各区市が、介護保険施設や軽費老人ホームなどを利用できるようになるまでの間に居住できるよう

な、一定の水準を満たす無料低額宿泊所を「寄りそい型宿泊所」として補助金等を出していますが、東京都ではこれを支援しています。2014年現在、都内における宿泊所設置数は178カ所、定員数は5,532名となっています。運営主体の大部分はNPO法人によるものです。

そのほかにも、既存住宅を含めた、持家および賃貸住宅のバリアフリー化の促進も掲げています。具体的には、2020年までに高齢者が居住する住宅の80%が、「2ヶ所以上の手すりの設置、または段差のない屋内」を満たす一定のバリアフリー化を目指しています。

用地確保に都有地賃借料減額などさまざまな施策展開

次に、老人ホームについてです。

老人ホームについては大きく4つに分類されます。まず、特別養護老人ホームは都内に471施設あり、定員総数は4万2,006人です（2015年3月1日現在、以下同じ）。軽費老人ホームは54施設、定員総数2,917人。軽費老人ホームの一類型である都市型軽費老人ホームは40施設、定員総数676人。養護老人ホームは34施設、定員総数3,553人。有料老人ホームは665施設、定員総数4万1,278人。認知症高齢者グループホームは557施設、定員総数9,425人となっています（図4）。

東京都は、特別養護老人ホームについて、長期的な目標として、2025年度末までに定員6万人分の確保を目標としています。短期的には、2017年度末の必要入所定員総数4万9,588人分の確保を目標としています。在宅への復帰を目標に心身の機能回復訓練をする施設である介護老

人保健施設については、2025年度末までに定員3万人分の確保をめざしています。認知症高齢者グループホームについても、2025年度末までに定員2万人分、2017年度末のサービス利用者数1万2,087人分の確保を目指しています。

高齢者の住まいの整備にあたり、東京ならではの課題も存在します。地価が高く、土地取得コストが高額なため、居住費が高額になる傾向にあるというものです。さらに言うと、土地確保が困難な地域では、整備率が低く、地域によって偏在しているということも課題です。

こうした課題に対し、東京都は「都有地、民間の力など、あらゆる資源を活用した用地確保により、福祉サービス基盤の整備を加速」すると、さまざまな施策を展開しています。

まず、都有地を活用した事業者負

担の軽減策です。福祉インフラ整備のために都有地貸付にあたって賃借料を減額しています。具体的には、土地価格が都内公示地価平均額である1㎡あたり34万円までは50%減額とし、34万円を超える部分は90%減額としています。

さらに、都営住宅や公営住宅の建て替えに伴って創出される用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる用地を選定し、高齢者施設などの整備候補地として提供しています。一例としては、2013年に建て替えが行われた、多摩ニュータウン

の諏訪二丁目団地です。5階建て／23棟が11・14階建て／7棟に建て替えられましたが、高齢者施設や保育所なども併せて整備され、福祉の充実に大きく寄与しました。東京都では、こうした都営住宅等の建て替えによる創出用地の提供を、2024年度末までに30ha超にまで伸ばす方針です。

その他にも、福祉インフラ整備用地として、都営地下鉄の高架下など当面の未利用都有地の貸し付けを行なうほか、都市開発諸制度の見直しにより、高齢者福祉施設の床面積に



高齢者施設や保育所なども併せて整備された、多摩ニュータウンの諏訪二丁目団地

ついて、開発計画ごとに定められている割り増し容積率の最高限度を超えられるようになりました。

高齢化と住まいの現場から

高齢者と住まい、遺品整理業からの視点

弊社は、2002年に創業した日本初の遺品整理専門会社です。遺品整理業とは、遺族の代わりに故人の日用品や部屋の片づけを引き受けるものです。弊社では、処分する遺品の供養を行うなど、単に遺品を回収するだけではなく、きちんと送ってあげたいという方々の思いに応えることを第一に考えています。

年間1,600件以上の遺品整理を受注していますが、多くの遺族の方から「不動産も売りたい」との相談が出てきました。当初は20～30件ほどで、不動産業者に紹介していたのですが、その後、相談が増えてきたため、弊社も宅建免許を取りました。弊社も全日都本部の会員です。

弊社では、介護や後見人、葬儀や遺品整理、そして不動産関連事項などについて自分の考えを書き込める、エンディングノートを配っています。生前に亡くなった後のことを整理しておいてもらうためです。

例えば、物件内で孤立死が起こると、勝手に残置物を処分するわけにもいかないので、遺品の取り扱いが問題になってきます。そこで1つのアイデアとして、契約を結ぶとき、本人が亡くなった

ときには室内に残された物に限ってオーナーに所有権を移しますという、死後事務委任契約書のようなものを作成して公正証書にしておけばどうでしょうか。もちろん関係法令に従うことや相続人についての確認作業などが前提ですが、そうすれば家財道具一式は比較的スムーズに処分ができ、早期に次の入居者を募集することができると思います。その代わり、撤去費用等はオーナー負担とするというものです。高齢者が入居するにあたり、ハードルが1つ下がるのではないのでしょうか。

遺品整理には事故物件というイメージが強いかと思いますが、弊社では8割以上が事故物件以外の案件です。ただ、孤立死に関しては、大家さんが積極的に声掛けするとか、管理会社がビジネスとして見守りをするなど、自分の物件を守っていく必要があると思います。

遺品整理業 キーパース株式会社
代表取締役 吉田 太一 氏



【図4】

施設種別	概要	施設数	定員(人)
特別養護老人ホーム	身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることが困難な要介護者を対象に、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話、機能訓練、健康管理及び療養上の世話を行うことを目的とする施設	471	42,006
軽費老人ホーム	低額な料金で、家庭環境、住宅事情等の理由により居宅において生活することが困難な老人を入所させ、食事の提供その他、日常生活に必要な便宜を供与することを目的とする施設	54	2,917
都市型軽費老人ホーム	都市部を中心とした地域において居室面積基準や職員配置基準の特例を設けて利用料を低廉化し、見守り機能を備えた施設	40	676
養護老人ホーム	65歳以上の者であって、環境上の理由及び経済上の理由により居宅において養護を受けることが困難なものを入居させ、養護することを目的とする施設	34	3,553
有料老人ホーム	老人を入居させ、入浴・排せつの世話、食事の提供、洗濯・掃除等の家事、健康管理のいずれかを提供する施設	665	41,278
認知症高齢者グループホーム	要介護者であって認知症であるものについて、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話及び機能訓練を行うもの	557	9,425

出典：東京都「高齢者の居住安定確保プラン」(2015年)

レインズの課金制度がスタート 業法改正でインスペクションの有無が重説に

東日本不動産流通機構(東日本レインズ)は4月1日から課金制度を導入しました。物件情報の検索などが毎月一定量を超えると課金されます。また、今国会で成立する見通しの宅建業法の改正でインスペクションの実施の有無が重要事項説明に加えられます。それに先立ち1月からレインズ・ZeNNETにインスペクションの項目が追加されました。

物件検索が一定量超えると課金、登録はマイナス課金

東日本レインズのアクセス数は年々増加しており、不動産取引を取り巻く環境が変化していることからシステムを改修する機会が増加しています。そのため、経費の負担が増えており、レインズの運営費と安定稼働を確保することを目的に、課金制度が導入されることになりました。

レインズの課金制度については、本誌の2015年10月号でも触れましたが、今回は実際にスタートした制度の概要をもっと詳しく見てい

きます。

課金対象となる会員はレインズの利用に必要な会員番号を有する東日本不動産流通機構の会員です。課金の種類にはプラス課金(利用料[課金]が発生する制度)とマイナス課金(1件あたり利用料から差し引かれる制度)があり、課金対象機能は売買・賃貸共通で、プラス課金の対象が「物件条件検索」「物件詳細検索」「成約条件検索」「成約詳細検索」、マイナス課金の対象が「成約登録」と「図面登録」です。1件当たりの課金単価は売買・賃貸ともプラス課金が5円、マイナス課金が30円となっています。

プラス課金となるのは、物件条件検索と物件詳細検索がそれぞれ月間3000回/件を超えた分から、成約条件検索と成約詳細検索が月間各300回/件を超えた分からです。マイナス課金は成約登録と図面登録の1件から適用されます。

月毎に各機能の件数基準値を超えた利用量が課金の対象となるため、実際に課金されるのは物件情報の検索や取得を平均的な利用量を大幅に超えて利用する会員や不正なプログラムを利用して物件情報を取得する会員です。検索機能の利用実績はレインズIP型メニュー内で確認することができます。

精算は四半期毎に実施、未納続くと利用制限などの処分も

課金額の計算は会員番号毎に月単位で行います。課金対象機能別の課金件数に課金単価を掛け合わせた課金額を算出し、プラス課金額からマイナス課金額を差し引いた額が実際の課金額となります。マイナス課金額がプラス課金額を上回った場合は、その上回った金額(マイナス課金残額)は翌月に繰り越され、翌月に課金額が発生した場合に相殺します。

精算は6月、9月、12月、3月末日

の四半期毎に実施し、精算月に算出されたものを最終課金額として確定します。最終課金額がマイナスとなった場合、課金額は0円となり、支払いはありません。課金額のマイナス分は精算翌月に繰り越されますが、返金はされません。

課金額の精算はNTTコミュニケーションズの「CoDen(コデン)ペイメント」という料金回収代行システムを利用して行います。希望者は同システムに精算手続き(口座振替)の申込みをすることができます。最終課金額が5円以上の会員に、精算月翌月の18日以降に請求書または口座振替のお知らせが届きます。請求書による支払い並びに口座振替ともに振込手数料は掛かりません。

具体的な課金の計算例を見てみましょう。

会員Aが5月に売買の物件条件検索の件数が3200回だった場合、件数基準値である3000回を超えた200回分が課金の対象となります。単価5円×200回で1000円が課金額です。また同月に賃貸の物件条件検索の件数が3300回だった場合は300回分が課金対象とな

り、5円×300回で1500円が課金額となります。5月の課金額の合計は1000円+1500円で2500円となります。四半期毎の精算となるため、4月から6月の四半期にそれ以外の課金がなかった場合、会員Aの課金額は2500円になり、7月に請求書または口座振替で支払うこととなります。

課金精算で未納となり、再請求しても支払わなかった場合は、東日本不動産流通機構の規程によって利用機能の制限などの処分を受ける場合があります。

「レインズ・ZeNNET」にインスペクション項目が追加

一方、今通常国会で成立する見通しとなっている宅地建物取引業法の改正案では、重要事項説明に建物検査(インスペクション)の実施の有無や、インスペクション業者の紹介が可能かどうかなどの記載の義務づけが盛り込まれます。性能や維持管理状態の良い中古住宅を差別化することなどが狙いです。それに伴い、今年1月から「レインズ・ZeNNET」にインスペク

ション項目が追加されました。対象となるのは戸建とマンションで、任意項目として住宅性能に関する項目のチェックボックス(住宅性能評価書の有無や低炭素住宅など)が設置されました。

改正宅建業法によると、インスペクションについては実施の有無と、実施した場合にはその詳細を説明することが義務づけられ、インスペクションの実施箇所や実施事業者名が公表されます。媒介契約書にはインスペクション業者を紹介することが可能かどうかを記載することになります。また、設計図書や建築確認検査済証などの有無についても記載が義務づけられます。中古住宅を購入した後にリフォームする場合、どの壁なら壊しても問題がないかなど、設計図書が非常に重要になるからです。建築確認検査済証は違法建築物ではないことを証明するもので、購入後に大規模リフォームを行う際は再度、建築確認が必要になることもあり、その場合は購入時の検査証がないと審査が通りづらいこともあります。また、検査証がないと金融機関からの借入れが難しくなる場合があります。

なお、今回の改正はインスペクションの実施有無の説明が義務づけられるもので、実施されていない物件の流通を規制するものではありません。

住宅インスペクションサービスのお知らせ

全日本不動産協会は、安心な住宅取引のために、住宅インスペクションサービスをLIXILグループ ジャパンホームシールド(株)と提携し、平成28年4月1日より全国一律料金で提供します。

サービスの詳細は全日本不動産協会のHPの会員専用ページでご確認ください。

課金に関する画面 メインメニューイメージ



レインズ利用に伴う課金制度の詳細は、レインズIP型ホームページのトップ画面で確認できます(<https://system.reins.jp/>)。

宅建業者のための マイナンバー (個人番号) Q&A

ポイント解説!

今年1月から本格運用が始まったマイナンバー制度。各種報道や政府広報などにより、制度の概要は周知されていると思います。では具体的に、中小の宅建業者がマイナンバーを扱わなければならないのはどういった点に注意しておけばよいのでしょうか。マイナンバー制度に詳しい、立川・及川法律事務所所長の立川正雄弁護士にQ&A形式で解説してもらいます。

弁護士 立川・及川法律事務所所長
立川正雄 Masao TACHIKAWA

1977年、司法試験合格。78年、司法研修所入所。80年、同卒業（第32期）。同年、横浜弁護士会登録、中村・立川法律事務所。86年、立川法律事務所開所。87年、立川・山本法律事務所開所。2002年、立川法律事務所総通横浜ビルへ移転。07年、立川・及川法律事務所にて事務所名変更、現在に至る。

Q1 宅建業者がマイナンバーを扱わなければならないのは、どんな場合でしょうか?

Answer

マイナンバーのやりとりが必要な不動産取引は主に以下のような場合です。

不動産取引に伴って、以下のような支払いをした法人等が、その支払いにつき法定調書（支払調書）を税務署に提出するため、受領者（売主・貸主・仲介業者等）のマイナンバー・法人番号を取得する必要があります。

- 1) 不動産（土地・建物・駐車場等）の貸借契約で、賃料等を支払った借主法人等が貸主のマイナンバー・法人番号を教えてください。
- 2) 不動産の売買契約等により、代金を支払った買主が売主のマイナンバー・法人番号を教えてください。
- 3) 不動産の売買・賃貸の仲介で、仲介手数料・司

法書士手数料を支払った法人等が仲介業者・司法書士等のマイナンバー・法人番号を教えてください。

税務署は支払いを受けた貸主・売主・仲介業者・司法書士等の収入・所得を補足（把握）するために、このマイナンバーを活用します。

詳しくは国税庁タックスアンサー No.7441「不動産の使用料等の支払調書」の提出範囲、No.7442「不動産等の譲受けの対価の支払調書」の提出範囲、No.7443「不動産等の売買又は貸付けのあっせん手数料の支払調書」の提出範囲を参照してください。非常に複雑で分かりにくいので、どのような場合に支払調書の作成・提出が必要か、どのような場合にマイナンバーの取得が必要か整理しておく必要があります。

Q2 個人ばかりではなく、法人には法人番号が割り当てられるとのことですが、マイナンバー（個人番号）と法人番号とは取り扱いにどのような違いがあるのでしょうか?

Answer

マイナンバー（個人番号）と違い、法人番号はだれでも自由に利用できます。

例えば、取引先の法人番号を教えてくださいもらった場合、住所録（取引先情報）に「法人番号」の欄を作り、その会社の従業員を、自社の住所録に登録するときこの法人番号を入力して使っても何ら法に触れ

ることはありません。

これに対し、業務上マイナンバーを教えてくださいもらった場合でも、自社の顧客名簿を作るときに、マイナンバーの欄を作って登録することは、マイナンバー法の認める使用方法ではないので、このような使用方法はできません。

Q3 これまで家賃や売買代金を払っていても支払調書を税務署へ提出していませんでした。提出しないと罰則があるのでしょうか?

Answer

支払調書を税務署に出さないと、所得税法で1年以下の懲役又は50万円以下の罰金になります。この罰則は、マイナンバー法が施行される前からあったものです。

これまで、支払調書を税務署に提出しなかったことで、処罰された例はあまり聞きませんが、今後マ

イナンバー制度で支払調書の重要性が高まり、税務署も支払調書が是非とも欲しいと考え出すと、不提出が処罰される可能性が高くなるので注意してください。私は、顧問先には「そろそろ支払調書作成の準備を始めて下さい」とアドバイスしています。

Q4 マイナンバーの取得に際し、番号の取得がスムーズにいくように契約時にどのような配慮をしておけばよいのでしょうか?

Answer

契約時に以下の配慮をしておくといよいでしょう。要は、マイナンバー取得（貸主・売主にとっては教えること）の必要性和安心して教えられる環境を整備することです。

- 1 わかりやすいパンフレットを貸主・売主に渡す。
- 2 特約でマイナンバーを開示する旨を定めておく。
- 3 マイナンバー通知書の書式を作成して貸主・売主に渡す。

【特約文例】第〇条（マイナンバー）

- 1 貸主（売主）は借主（買主）に対し、別紙マイナンバー通知書により、借主（買主）が本契約による賃料（代金）の支払調書作成のため、本人確認証明書とマイナンバーを通知するものとする。
- 2 借主（買主）は前項のマイナンバーをマイナンバー法及び個人情報保護法により厳正に管理するものとする。

Q5 不動産所有者等が番号の通知を拒否した場合はどうすればよいのでしょうか?

Answer

いくら説明しても教えてくれない場合は、無理に聞く必要はありません。

義務ではありませんが、支払調書の「摘要欄」に「マイナンバーを聞いたが教えてくれなかった。」旨

記載して税務署に提出すれば、税務署からはなにも言われなと思われず。

記載しない場合の罰則はありません。

Q6 宅建業者は、マイナンバーについても個人情報として取り扱う必要がある（個人情報保護法の義務を負う）のでしょうか?

Answer

マイナンバーも個人情報の一つであり、マイナンバーが含まれている個人情報は「特定個人情報」と呼ばれ、個人情報保護法とマイナンバー法の両方の法律の規制を受けます。

なお、以前は5000人を超える個人情報を取り扱う事業者のみに個人情報保護法が適用されていましたが、平成27年9月に個人情報保護法が改正され、5000人以下の個人情報を取り扱う事業者についても個人情報保護法の義務の対象となりました。

マイナンバーについては、たとえ1件でも取り扱っていればマイナンバー法が適用されます。

この改正前は、「レイズに登録した業者は、レイズを通して5000人を超える個人情報を扱うので、個人情報取扱事業者として個人情報保護法が適用される」という解釈が一般的でした。この解釈に疑問をもつ方もいるかも知れませんが、この改正でこの解釈が不要になり、中小の宅建業者の方にも個人情報保護法が適用されることが明白になりました。

東京オリンピック・パラリンピックと 全日東京都本部を全力でサポートします!



ロンドンオリンピックへの出場経験もあり、2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会理事も務める、元体操選手の田中理恵さん。今年から全日本不動産協会東京都本部のイメージキャラクターも務めることになりました。田中さんに、オリンピック・パラリンピックや住まい、不動産業についてお話を伺いました。

選手が最高のモチベーション で舞台に立てるように

現在、2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会の理事を務めています。まずなにより選手が一番なので、選手の皆さんが試合に向けて最高のモチベーションで舞台に立てるように、選手村の過ごしやすさやリラックスできる環境づくりを私たちがサポートしていかねばいけないと考えています。

また、選手の立場ではあまり意識できていませんでしたが、今回支える立場として関わってみて、こんなに

いろいろな人たちのサポートがあったのかと、支える人たちのありがたみというものに気づかされました。2020年東京オリンピック・パラリンピックを成功させるため、支える側として1人でも多くのボランティアの方やオリンピック・パラリンピックに関わりをもっとみたいと思っている方を集めるために、イベントなどを通じて皆さんにアピールしています。とくに、子どもたちが「オリンピック・パラリンピックってすごい場所なんだ」と思ってもらえるような環境をつくることを大事にしていきたいです。

私にとってオリンピックといえば、選手として出場した2012年のロンドンオリンピックです。ロンドン大会は、まち全体でオリンピック・パラリンピックを支えよう、成功させよう、という人々の気持ちがとても伝わる大会でした。選手村も、部屋も広く、生活しやすい場所でした。交通インフラに関しても、選手専用バスが頻繁に運行されていましたし、専用レーンも設置され、選手からすると会場

にスムーズに行けるのは非常に助かりました。

東京でオリンピック・パラリンピックが開催されるということは、プレッシャーもとても大きいかもかもしれませんが、日本人選手にとって環境としては非常に有利だと思います。日本で開催されるというのは、一生に一度あるかないかの経験ですから、その年に出場できるのは本当に幸運だと思います。やはり母国での開催ですから、選手の皆さんには誇りをもって試合に臨んでほしいと思います。

個人的にはとてもうらやましいですね。体操界では私がオリンピックに出場した25歳はもうベテランです。もう少し若かったら目指したかったですね。

仕事には大きな目標と誇りをもつてマイペースに取り組もう

4月から不動産業界に入った方もいらっしやると思います。新生活が始まる時には不安もあると思います

が、まずは大きな目標をもって前に進んでもらいたいと思います。どうしても人と比べたりすることがあると思いますが、自分をしっかりもち、マイペースで仕事に誇りをもって頑張ってもらいたいと思います。

私自身は、夢や目標が常にしっかりありましたし、体操にすごく誇りをもって演技に取り組んでいました。不安があったとしても自信をもつことが重要です。

また、簡単にあきらめないようにもしていました。人生を長い目で見て、まだ大丈夫、まだ大丈夫と思いながら、練習に取り組んでいました。それがオリンピック出場につながったのだと思います。

オリンピックはもちろん最高の目標でしたが、一方で自分だけの体操をつくっていかたいという思いも常にもっていました。他の選手よりも身体が大きかったので、「田中理恵らしい体操とは何か」と常に考え、それは美しい体操であり、大技はあまり入らないものの減点されない演技なのだ意識して取り組んでいました。

私は3きょうだいなので、どうしても兄や弟と比較されてしまいます。人から比べられたとしても、自分では比べないように、マイペースでいこうと思っていました。仕事でも周りに合わせなければいけない場面もありますが、流されない自分というものをしっかりともってほしいと思います。

私にとって不動産屋さんは 親切で安心できる存在

高校時代までは実家暮らしで、大学入学から大学院まで現役時代はずっと寮生活でした。ですから、26歳で現役を引退するまで、物件選びなど不動産に関わることはほとんどありませんでした。いつかひとり暮らしをしてみたいとは常に思っていました。オリンピック出場後によくその夢がかないませんでした。

私の不動産屋さんに対するイメージは、最初に新生活の相談のしてくれる人というイメージですね。ひとり暮らしを始める時は、初めて自分ひとりの家が借りられるということで、すぐわがままを言ったと思います。それでも、親身になって話を聞いていただき、私の条件にあうように一生懸命探してもらいました。とても親切な対応が印象に残っています。

住まい選びで譲れないのは、オープンキッチンであるということです。そして、犬を飼っているため、犬が遊べるような開放的で広い間取りがいいですね。実は結構インドア派なので、家でリラックスできる環境が必要です。現役時代は休日が一日しかなかったので、休日は家でゆっくりする

田中理恵 氏 Rie TANAKA

日本体育大学児童スポーツ教育学部助教/
2020年東京オリンピック・パラリンピック
競技大会組織委員会理事

1987年、和歌山県岩出市生まれ。2010年世界体操競技選手権大会では、ロンジン・エレガンス賞を日本女子で初めて受賞。また、2012年全日本選手権大会女子個人総合において初優勝。同年NHK杯体操女子個人総合においても優勝。同年ロンドンオリンピックでは団体の2大会連続決勝進出(8位入賞)に貢献したほか、個人総合で16位の成績を残す。2013年に現役を引退し、テレビイベントなどに出演。2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会理事を務める。

時間を大切にしていました。テレビなどのお仕事をさせてもらっているいは、住まいは移動に便利な場所であることも大事ですね。

私にとって、不動産業の皆さんは、親切で優しい人たちというイメージが強いです。皆さんはこれから新生活を始める方や家を借りられる方にとって、安心できる存在だと思います。ですから、誇りをもって、仕事に取り組んでいただきたいなと思います。

今回、イメージキャラクターを務めさせていただくことになって、もっと皆さんを応援させていただきたいと思っています。家を探している方は、やはり不安をもっていると思います。皆さんが自信をもって元気に応えていただければ、不安もなくなり、新生活への希望や自信をもってもらえるのではないのでしょうか。

イメージキャラクターとして、
皆さんを応援させていただきます





区市長が語る

わがまち

八王子市 石森 孝志 市長

中核市移行で まちづくりも進展、 新たな土地利用制度を創設

昨年4月に東京都初の
中核市に移行しました

八王子市は昨年4月、東京都初の中核市に移行しました。中核市になると、さまざまな権限が東京都から移譲されます。メリットの1つは、事務的な面でスピーディーな対応ができることです。また、いままでは東京都が設置していた審議会について、八王子市が単独で審議会を設置

することができるようになりますから、八王子市特有の課題に素早く対応できるほか、新しい施策展開ができるメリットは大きいですね。

なぜ中核市を目指したかという点、八王子はもともと三多摩エリアの中心的役割を担ってきた歴史があります。しかし、現在は、国や都の出先機関が東に移ってしまうなど、残念ながらこれまであった存在感が薄れてしまったという課題がありました。市民の皆さんにも八王子市は中心的なまちだということをしっかり自覚

をしてもらうという意味でも、中核市になる意義があると思います。さらに、中核市にはさまざまな権限が移譲されるわけですから、市職員にとってもいろいろチャレンジできるという点で大きなプラスになったと思います。

中核市になって、一気に何かが変わるとするのは難しいのですが、徐々によいまちづくりが進んでいくのだと思います。

子育て支援や高齢者支援に
ついて教えてください

中核市に移行する前段階で、地域住民や専門家など、さまざまな方々と意見交換をしながら、八王子の特性を生かした40の条例を制定又は改正しました。例えば、保育所において、子ども1人あたりの保育士数を増やすなど、保育サービスの質を高めるため、都の基準にさらに上乘せした基準といたしました。

八王子は子育てしやすいまちNo.1を目指しています。若い世代の方に移り住んできてもらいたいですし、そのためにも、子育てしやすい環境というのは非常に大事だと考えています。子どもを連れてまちなかに出やすいような環境整備の1つとして、市内113ヶ所に「赤ちゃんフラット」を設置しています。これは授乳やオムツ替えのための施設で、公共施設だけでなく、民間事業者にも補助金を出して設置してもらっています。

待機児童解消も、政策の大きな柱の1つです。市長就任後、定員は1200人増えました。昨年4月現在で144人となり、これまでで最も待機児童が少なくなってきました。引き続き待機児童ゼロに向けて施設整備を進めてまいります。

八王子市では高齢化率が25%を超



八王子駅周辺の人口は増えている。写真は、八王子駅南口地区市街地再開発によって建設された複合商業施設サザンスカイタワー八王子。

えています。一方で、65歳以上でも介護保険制度を利用されていない方が8割以上いらっしゃいます。そうした元気な高齢者の方々が、外に出てさまざまな活動ができるような取り組みを行っています。

また、市内には70才以上の一人住まいの方が1万人以上いらっしゃいます。こうしたことから、見守りサービスにも力を入れています。特に、高齢化率が40%を超える団地がいくつかあります。そうした団地で、行政だけでなく、地域の方々に見守ってもらえるサービスを進めています。これまで、UR都市機構の館ヶ丘団地と都営長房団地の2ヶ所に見守りの拠点を設け、相談や安否確認などを行っています。今年度にはもう1ヶ所、都営中野団地にも開設します。さらに、約20の民間事業者と見守りサービスに関する協定を結び、多くの方々に協力してもらって八王



ミシュランガイドで最高ランクの「三つ星」の観光地に選出されている高尾山。写真は、昨年改修された京王高尾線高尾山駅。

子市全体で高齢者の見守りを進めています。

地域の活力向上に向け新たな
土地利用制度を創設しました

八王子駅周辺は人口が増えています。市全体では人口は減少傾向です。その結果、郊外部で過疎化が進み、地域の衰退が懸念されています。そうした中、地域の活力向上を図るため、新たな土地利用制度を創設しました。

中核市への移行により都市計画法に基づく開発許可権限も移譲されたことを利用して、市西部などにある市街化調整区域内でも新たに住宅が建

空き家対策に不動産の
専門家として率先して
関わってほしい

石森孝志 Takayuki ISHIMORI

1953年八王子市生まれ。八王子市立加住小学校を経て明星中学・高校・大学(経済学科)卒業。東京都経済農業協同組合連合会(現全農)職員や会社経営、八王子市議会議員(3期)を経て、2005～12年東京都議会議員。2012年八王子市長就任。現在2期目。座右の銘は「一視同仁」(どんな人でも平等に慈しみ、区別なく接すること)。

てられるようにする制度です。もちろん、無条件に建てられるものではなく、それぞれの地域の住民でまちづくりの計画を作成し、その計画に即した建築物の建築などを認めていくものです。現在7ヶ所を想定しています。まだ協議を始めたばかりで、具体的に決定はしていませんが、今後、地域で方針が決まれば、過疎化しているような場所でも人が流入し人口が維持できるようになると思います。

八王子市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

不動産業界の方々は、現在の経済状況を敏感に捉えられていると思います。まちづくりについて、できるだけ関わっていただき、さまざまな提言をしていただきたいと思います。いま大きな課題となっているのが空き家対策です。とくに郊外で空き家が増加しています。われわれ行政としても、空き家条例などを制定し対応しているのですが、不動産業界の皆様にはぜひ現場の新しい情報をお寄せいただくとともに、空き家対策についても、不動産の専門家としての立場で率先して関わっていただければと思います。



知っておきたい アジアの“住まい文化”

韓国編

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2回目の今回は、韓国編です。

家賃を払う必要のない 賃貸住宅!?

日本のまさにお隣の国、韓国。面積は約10万km²で、朝鮮半島全体の45%を占め、日本の約4分の1の広さを持ちます。人口は、約5150万人(2015年12月現在)です。首都ソウルは、面積約605km²で人口約1001万人(2014年現在)。全人口の約20%が首都ソウルに住んでいることとなります。東京23区(面積約621km²、人口約920万人)と比べると、ソウルの人口密度の高さがわかります。

このように人口密度の高いソウルでは、高層マンションが林立しています。もともと平地が少なく、地震がないことも、高層マンションが増

える背景のひとつになっています。2010年時点で韓国のマンション化率は、58.4%にものぼっています(東京は25.9%)。ちなみに、韓国では、日本でいうマンションを“アパート”、規模の小さいマンションを“ビラ”と言います。

韓国では住まいに対する意識はどういったものなのでしょうか。駐日韓国大使館 韓国文化院の趙恩京さんは、持ち家志向が強く、住宅の資産価値を重視する傾向にあると指摘します。ただし、あくまで一生住み続けることが前提で、売却することはそれほど意識していないとのこと。昔は、マンション価格は必ず上昇していましたが、現在では供給も増え、価格がなかなか上昇しにくいことも

あり、必ずしも持ち家ではなくてもいいと考える若者も多いようです。

家を選ぶ基準は、まず資産価値。子どもがいる場合は、学校や教育環境が非常に重要視されます。韓国では、基本的に同じエリア内の学校に進学するので、進学校や名門校があるエリアが人気となっています。

一方、韓国の賃貸住宅には、特徴的な制度があります。“チョンセ”と“ウォルセ”です。チョンセとは、保証金のことです。家を借りる際、高額の保証金(例えば、購入価格の5~8割程度)を入居時に家主に預けます。月々の家賃の支払いはなく、退去する際には全額返金されます。通常は2年契約。家主はチョンセを運用して利益を得る仕組みです。これに対し、ウォルセは、低額の保証金を預け、月々の家賃を支払うものです。現在は、低金利で運用が難しいことから、チョンセは激減しているのが現状です。

マンションの駐車場は 基本的に無料

韓国と日本では、住宅や不動産について、どういった点が異なるのでしょうか。趙さんによると、日本は

「部屋、とくに床が寒い」のだそう。韓国の住宅には必ず、オンドルと呼ばれる床下暖房があります。オンドルはもともと、台所の竈で煮炊きしたときに発生する熱を居住空間の床下に通して、床から部屋全体を暖める設備です。伝統的な住宅は、低い場所に台所があり、庭などに排気用の煙突があります。マンションなど現在の住居環境では、従来のオンドルが構造的に不可能になったため、温水などの床暖房が一般的に使用されています。寒いときにはマイナス10度以下にもなる韓国ではオンドルは欠かせない住宅設備であり、オンドルが付いていない日本の家屋はとて寒く感じるようです。

まだまだ韓国の住宅には日本とは異なる特徴があります。まず、間取りです。一般的に玄関のドアを開けるとすぐリビングになっており、開放感があるつくりになっています。韓国では家族が中心なので、皆が集まれるリビングがメインの空間です。ドアを開けると広々としたリビングが目に入り込んでくるのが好まれるのです。

浴室内にトイレがあることも一般的です。部屋数が多い高級マンシ

ョンであっても、やはり同様です。趙さんは、最初はなぜ日本では別々になっているのかと疑問に思ったのですが、慣れてしまえばトイレとお風呂が別々になっている日本の方式も衛生的で悪くないなと思っているそうです。

韓国のマンションは、バルコニーに外壁とサッシを付け、インナーテラスにしていることも特徴の1つです。また、マンションなどに設置されている駐車場は、基本的に無料です。「もともと東京の駐車場代は安くはないのですが、私たち韓国人は余計に高く感じてしまいます」(趙さん)。

物件の内覧をする場合、賃貸・売買どちらでも、現入居者が住んでいても内覧に行くのが一般的です。気まづさは確かにあるようですが、入居者も内覧希望者も当然のこととして受け止めています。

韓国人には物事を ストレートに伝えることが大事

韓国では、大規模なマンションには管理事務所はありますが、普通のマンションでは警備員しかいないところも多いです。ですから、日本の



伝統的な住居ではオンドルの煙突は庭などに設置された。*

ように管理人を通して何かを伝えてもらうという習慣がありません。騒音などの苦情があったとしても、住民同士で直接話をして解決することが多いといいます。それに加え、「韓国人は日本人に比べて物事ははっきり言う性格なので、遠回しに言うよりも、ストレートに言ってもらった方が伝わる」(趙さん)とのこと。

さらに、韓国では結婚するまで実家暮らしというのが普通です。ですから、日本に来る留学生などは、そもそも家探しが初めてという人も多いといいます。つまり、家を探すということ自体に慣れていないのだそうです。

韓国の方の物件探しを依頼されたり、不動産取引を行ったりする場合は、こうしたことを頭に入れておくと、スムーズな意思疎通やトラブル防止に役立つかもしれませんね。



駐日韓国大使館 韓国文化院 趙恩京さん



伝統的な住居の内部。手前は家族が集まるリビングで奥が男性用の部屋。*

オンドルの床。土台の板石の上を漆喰で塗り固め、その上に油をしみこませた厚紙をはっている。*

*写真は、新宿区四谷の駐日韓国大使館 韓国文化院4階にある、韓国伝統建築様式と暮らしの空間を再現した施設「サランバン」で撮影。



ソウルの高層マンション群



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.20

建築基準法上の私道と自動車通行

——位置指定道路の通行を妨害された者は、敷地所有者に対して、妨害行為の排除及び禁止を請求できるか?

はじめに

今回、皆さんに紹介するのは、第三者の所有する私道において工作物の撤去と通行の妨害の予防を請求できるかが争点となった大阪高裁平成26年12月19日判決です。

本件事案は、XがY所有の私道(幅員3.5メートル)に接する場所に冰雪販売業の店舗を設け、貨物自動車での氷の搬入、搬出をしていたところ、Yが本件道路上に車止めブロックなどの工作物を設置した結果、自動車の通行ができなくなったことから、Yに対し、人格的権利に基づく妨害排除請求及び同予防請求に基づき本件工作物の撤去と通行妨害予防を求めたというものです。

位置指定道路の通行を請求することはできるか

私道が位置指定等を受けて建築基

準法上の道路とされると、その私道は一般の交通の用に供されることになり、私道内での建築、私道の変更・廃止は制限されることとなります。この結果、第三者もその私道を通行できることとなりますが、それが建築基準法の規制による反射的利益によるものなのか、第三者が通行の自由権を有することによるものなのか争われてきました(前者であるとすると、第三者が妨害排除等の請求をすることは困難になります)。

このことについて、最高裁平成9年12月18日判決は「建築基準法42条1項5号の規定による位置の指定を受け現実に開設されている道路を通行するについて日常生活上不可欠の利益を有する者は、右道路の通行をその敷地の所有者によって妨害され、または妨害されるおそれがあるときは、敷地所有者が右通行を受忍することによって通行者の通行利益を上回る著しい損害を被るなど特段の事情のない限り、敷地所有者に対して右妨害行為の排除及び将来の妨害行為の禁止を求める権利(人格権的権

利)を有する。」と判示しました(最高裁平成12年1月27日判決は2項道路について同旨)。

敷地所有者に対して妨害行為の排除等を請求できた場合、自動車による通行も請求することはできるか

しかし、こうした通行の自由権の成立が認められるとしても、自動車による通行が当然に認められるというわけではありません。現に裁判の結論は事案によって分かれていて、最高裁平成9年12月18日判決は、道路位置指定を受けて現実に道路として開設されている本件土地を長年にわたり自動車で行き来してきたことに重きを置いて、妨害排除請求等を認めています。最高裁平成12年1月27日判決は、①本件私道が未舗装であること、②例外的な場合を除いては自動車の通行はなかったこと、③原告は相当期間土地を利用していなかったところ、新たな利用は居住

用ではなく賃貸駐車場であること等から、本件私道の自動車通行は、日常生活上不可欠の利益を有するとはいえないとして、原審を逆転し、妨害排除等の請求を否定しています。

そこで、本件私道を自動車で行くことが「日常生活上不可欠の利益を有する」といえるかが問題となりますが、このことについて、Xは、本件工作物等が設置されたことによって、仕入れ先のB製氷の貨物自動車が本件店舗前に停車することができなくなったため、公道入口付近に停車したB製氷の貨物自動車内から製氷柱15本分の氷を手押しの台車4台を使って本件店舗内の保冷庫に搬入せざるをえなくなった。このため搬入に時間がかかり、ことに夏場には氷が溶ける量が増えてしまった。また、公道から本件店舗までの製氷柱の搬入には人件費等がかかるため、収入は減少したうえ、得意先への配達にあたっては時間が余分にかかるようになった。このことからすれば、Xは本件通路を通行することについて日常生活上不可欠の利益を有していると主張しました。

これに対して、Yは、平成22年以前にXは本件建物に居住していなかったこと、本件工作物が設置されても徒歩や自転車での通行に支障はないこと、Xは本件店舗に極めて近い場所に軽貨物自動車を駐車しており、日常生活上の不可欠の利益が侵害されているとはいえないこと、現

時点において、Xは営業を継続しているから、その利益がXにとって不可欠なものでないこと、他方、Xに本件道路の通行を認めた場合、被控訴人は本件土地を駐車場として使用することができなくなるから、請求を認めるべきではないと反論しました。

このことについて、裁判所は、①冰雪販売業を営むにあたっては、本件店舗に原料の氷を搬入し、小分けした氷を搬出する必要があるが、この氷の重さや搬入及び搬出の一回あたりの氷の重さ及び氷の本数によれば、氷を運搬するために自動車を利用することが必要不可欠であるが、本件店舗における冰雪販売業はX一家の家業として営まれていたもので、ほぼ唯一の生計の手段であったと認められるから、本件道路を自動車で行くことは、X及びその家族にとって、その生計を支えるためにどうしても必要なことであり、その生活上不可欠なものというべきである、②仮に、自動車等による本件道路の通行を認めた場合、Yは本件土地を普通自動車3台分の駐車場として使用することができなくなるが、なお軽自動車3台分の駐車場としては使用できるというのであるから、その不利益はXの不利益と比較して大きなものとは認められない、③Yが本件土地を取得した時点では、本件土地はすでに二項道路に指定されていて、B製氷及びXの各車両が走行し、付近住民が生活道路として利用して

いた、④購入時にYもそうした経緯を知っていたこと等からすれば、Xは、本件道路を貨物自動車で行く営業上の利益を有しており、その利益は日常生活上不可欠なものといえるから、工作物の撤去及び通行妨害の予防を求めることができるというべきであると判示しました。

この判決から学ぶこと

この事案自体、一審と控訴審では結論が分かれていて、「日常生活上不可欠の利益」が認められるかは、簡単に判断がつかないものです。皆さんも、①通路部分が建築基準法上の道路であるか、②それはいつから指定されたのか、③従前から自動車の通行はあったか、④そのことによって、双方にいかなる不利益が生ずるか等を調査のうえ、妨害排除請求が認められるか否かを判断することが重要であるということがおわかりいただけたかと思います。

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



役所調査編 ④

不動産物件調査の種類で、最も高度な調査技術が必要だと言われるのが開発分譲地の調査です。今回は“宅地開発三連調査法”について述べます。

宅地造成法の調査のポイント

“宅地開発三連調査法”とは、“宅地造成等規制法”と“都市計画法における開発許可”そして“旧住宅地造成事業法”の3種類の法令許認可の記録をワンセットにして聞き取り調査する調査技法です。ひとまとめに調査をすることから「調査し忘れ法令をなくすこと」ができるとも言われ、不動産トラブル防止に役立っています。

物件所在地が開発分譲地のような土地や区画が立ち並んでいるような場合、該当地をマーキングした住宅地図を持参して、宅地開発の担当課に行きます。そこでは、「宅地造成規制区域内ですか」と質問します。宅地造成規制区域内であれば「宅地造成許可の記録はありますか」と、質問します。「許可がある」場合、「許可の日付、許可番号」等を聞きます。「完了検査の有無」は忘れずに聞き取ります。「完了検査がない」分譲地では、建築物の建築行為はできません。いずれの回答の場合も、担当者の名前を聞き取ります。「宅造許可はなし」と回答されたら、次のステップに移ります。

開発許認可の調査のポイント

二番目の調査では、「開発許可の記録はありますか」と、質問をし

ます。「許可がある」場合、「許可の日付、許可番号」等を聞きます。さらに、「完了検査の有無」を聞き取ります。「完了検査がない」分譲地では、原則的に、建築物の建築行為はできません。次に、「開発計画図面と開発登録簿の写しをください」と伝えます。

ここでのポイントは、調査対象地には2m前後の擁壁がある場合です。計画図面に記載された敷地高低差寸法を確かめて、現地の擁壁寸法と照合して、その違いの有無を確認します。数値の違いが存在し、無許可工事の擁壁であることが分かった場合は、改めて許可された擁壁工事をした上でなければ、再建築はできません。これはよく起きるトラブルです。次に、「物件周辺における開発許認可の有無」を聞き取ります。「記録

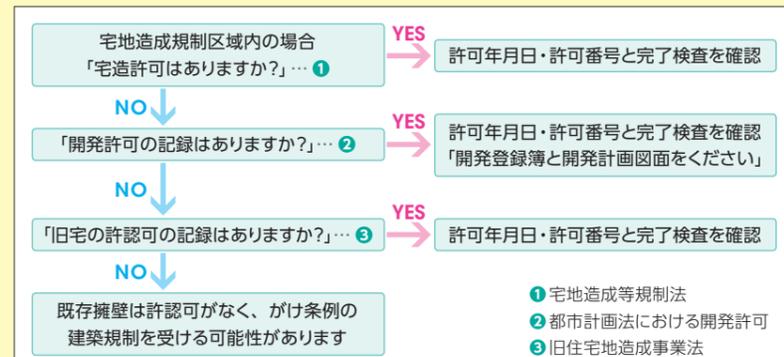
なし」という場合は、必ず、担当者の名前を聞いて持ち帰ります。

旧宅法造成地の調査のポイント

開発許可で、「記録がない」という場合は、「旧宅(旧住宅地造成事業法)の許認可の記録はないですか?」と質問します。「旧宅」というのは、“旧住宅地造成事業に関する法律”のことで、昭和39年頃から昭和44年頃までの“昔の都市計画法”です。「記録あり」というときは、「許可年月日、許可番号、完了年月日」を聞き取ります。この情報がある場合、調査対象地の既存擁壁については、確認申請時に建築設計士の「擁壁の安全性に関する説明」により、建築確認が受理されるケースがあります。

▲ ここに注意! 調査のポイント ▲

“宅地開発三連調査法”とは下記の三つの法令をワンセットで聞き取る調査技法のことです。



有限会社エスクロームラ
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。

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

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

譲渡担保権者には管理費の支払い義務はあるか?

今回は、マンションの管理費の支払いと譲渡担保に関するご相談です。相談者の会社はマンションの管理組合から管理委託を受けていますが、管理組合の理事長から、最近、管理費を滞納し始めたAの部屋に関して相談を受けました。そのため、相談者がAの部屋の登記簿謄本を確認したところ、居住者AからBに対し、譲渡担保を原因として区分所有権移転登記がされていることが判明しました。相談者は、Bに管理費の支払いを求めましたが、Bは「Aとの清算が未了であり、確定的に所有権を取得していないので、管理費の支払義務はない。」と回答してきました。この回答が法的に妥当なのかどうか知りたい、とのご相談です。

相談員の回答

判例は譲渡担保の所有権移転の側面を重視

一般的に、区分所有者は、区分所有建物の管理費を支払うこととされています(区分所有法19条、標準管理規約25条)。そのため、Bに対する滞納管理費請求の可否は、譲渡担保権者であるBが「区分所有者」(区分所有法上は「各共有者」)に該当するかどうかによります。

譲渡担保とは、債務の担保目的で所有権等の財産権を債務者等から債権者に形式上移転し、債務が弁済されたときは担保設定者に権利が復帰するものの、債務不履行が生じたときは、債権者は担保権を実行して優先弁済を受けるものです。民法上の規定はありませんが、判例上、認められている物的担保制度です。

このような、形式的には所有権移転、実質的には担保設定という法的性質から、譲渡担保は、形式と実質のどちらを重視すべきか見解が分かれています。つまり、ご質問との関係では、譲渡担保の所有権移転の側面を重視すればBは「区分所有者」と考えられ、他方、譲渡担保の担保設定の側面を重視すればBは「区分所有者」とは考え難い、ということになります。

この点、判例は、譲渡担保の法的性質について、事案に応じて担保目的の実質に配慮した判断をしているものもありますが、基本的には所有権移転の外観を重視していると考えられています。また、下級審の裁判例ですが、「譲渡担保は、債権担保のためであるとはいえ、抵当権等の他の担保類型とは異なり、目的物件の所有権そのものを移転するという構成をとるものであって、不動産登記上もその所有名義を移転することになる」ことを理由に、譲渡担保として区分所有権を取得した者も規約上の「区分所有者」にあたり、少なくとも対外的な関係で目的物件の所有者たる地位に立つことを否定することはできない、としたものがあります(東京地裁平成6年3月29日判決)。

以上より、ご質問のケースにおいて、Bは「区分所有者」に該当すると考えるのが相当であり、Bの回答は法的に妥当とは言えません。管理組合は、Bに対し、管理費の支払いを請求することができると考えられます。

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

※①、②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。

(公社)全日本不動産協会東京都本部の イメージキャラクターに 田中理恵さんが就任しました!

このたび東京都本部では、元体操選手で、現在2020年東京オリンピック・パラリンピック組織委員会理事としてご活躍中の田中理恵さんをイメージキャラクターとして起用いたしました。

今後、田中理恵さんの画像入りの販促グッズを作成し、会員の皆様に配布いたします。



Profile

氏名：田中 理恵 (たなか りえ)

生年月日：1987年6月11日

○日本体育大学 児童スポーツ教育学部 助教

○2020年東京オリンピック・パラリンピック 競技大会組織委員会理事

1987年和歌山県で生まれる。2010年世界体操競技選手大会では、ロンジン・エレガンス賞を日本女子で初めて受賞。また、2012年NHK杯体操女子個人総合において初優勝し、ロンドンオリンピック出場を決めた。オリンピックでは、団体の2大会連続決勝進出(8位入賞)に貢献したほか、個人総合で16位の成績を修めた。2013年に現役を引退し、テレビやイベントなどに出演。2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会理事を務める。

東京のまちを一緒に
盛り上げていきましょう!



よろしく
お願いします!



支部

各ブロックで法定研修会開催

各 支部が合同にて法定研修会を実施いたしました。第一ブロック(千代田・中央・城東第一・江戸川・城東第二)は2月3日(水)東武ホテルにて、第二ブロック(港・世田谷・城南)は2月16日(火)めぐろパーシモンホールにて、第三ブロック(新宿・渋谷・

中野杉並)は3月1日(火)新宿文化センターにて実施いたしました。不動産契約の実務的な内容や、経営者として今後役に立つ業界情勢などの講演に、参加者の皆様は真剣に受講しておりました。



第一ブロック研修会



第二ブロック研修会



第三ブロック研修会

支部

危険ドラッグ撲滅へ 自治体や警察と全面協力

当 協会の各支部では、地方自治体や警察等と危険ドラッグの撲滅に向けた覚書を締結し、危険ドラッグの濫用による健康被害や事件事故の防止を図ることで、より安全・安心なまちづくりを目指しております。平成27年2月～平成28年3月までの間、以下の7支部が締結しましたのでご報告いたします。

【城東第一支部】

締結日：平成27年10月17日

参加機関：当本部城東第一支部、足立区、同区内警察署、東京都宅建協会足立区支部

締結日：平成28年3月17日

参加機関：当本部城東第一支部、葛飾区、同区内警察署、東京都宅建協会葛飾区支部

【城東第二支部】

締結日：平成27年12月10日

参加機関：当本部城東第二支部、江東区、同区内警察署、東京都宅建協会江東区支部

締結日：平成27年12月21日

参加機関：当本部城東第二支部、台東区、同区内警察署、東京都宅建協会台東区支部

【港支部】

締結日：平成27年2月9日

参加機関：当本部港支部、同区内警察署、東京都宅建協会港区支部

【中野杉並支部】

締結日：平成27年3月17日

参加機関：当本部中野杉並支部、中野区、同区内警察署、東京都宅建協会中野区支部

締結日：平成27年5月11日

参加機関：当本部中野杉並支部、杉並区、同区内警察署、東京都宅建協会杉並区支部

【城北支部】

締結日：平成27年9月17日

参加機関：当本部城北支部、北区、同区内警察署、東京都宅建協会北区支部

締結日：平成27年11月4日

参加機関：当本部城北支部、荒川区、同区内警察署、東京都宅建協会荒川区支部

【多摩北支部】

締結日：平成28年2月4日

参加機関：当本部多摩北支部、立川市、同市内警察署、東京都宅建協会立川支部

締結日：平成28年2月12日

参加機関：当本部多摩北支部、東大和市、同市内警察署、東京都宅建協会立川支部

【多摩西支部】

締結日：平成27年8月13日

参加機関：当本部多摩西支部、昭島市、同市内警察署、東京都宅建協会立川支部

締結日：平成28年2月3日

参加機関：当本部多摩西支部、青梅市、福生市、羽村市、あきる野市、瑞穂町、日の出町、松原村、奥多摩町、同市内警察署、東京都宅建協会支部

支部

練馬支部 練馬こぶしハーフマラソンへ協賛



不動産街頭無料相談会でのラビーちゃん

平 成28年3月27日(日)、練馬支部は「練馬こぶしハーフマラソン2016」に協賛しました。

マラソンは、都立光が丘公園をスタート・ゴールとし、区内の主要幹線道路(笹目通り・目白通り・環八通り・川越街道)をメインコースとして開催され、5000人がランナーとして参加しました。ラビーちゃんも会場にてランナーたちを応援し、大会を盛り上げました。また同時に、公園内広場のブースでは不動産街頭無料相談会を行い、多くの方に足を運んでいただきました。

支部

町田支部 空き家対策に関する協定を締結

平 成28年3月31日、町田支部は町田市と、市内における空き家に関する総合的な対策を推進するため、空き家対策に関する協定を締結いたしました。協定に基づき同支部では、空き家の不動産取引についての情報共有や空き家に関する相談の受付などに取り組むこととなりました。また今後、町田市との協議を深めるため連絡会議を行い、その内容について会員の皆様へお知らせをしていきますので、宜しくお願いいたします。



右から田代支部長、石阪市長、東京都宅建協会大滝支部長

本部



iPadセミナーの様子

不動産業務に役立つiPadセミナー開催

当 本部流通推進委員会主催のiPadセミナーを平成28年3月15日(火)に全日東京会館にて、3月22日(火)に立川グランドホテルにて開催いたしました。当日は、講師の羽山博氏(日本大学情報処理講師)の丁寧な指導の下、写真などのデータを管理・共有できるクラウドの実習を行いました。

宮城県本部主催「被災地視察・復興支援・慰霊の会」参加報告
～3.11を忘れない～

平成28年3月15～16日、東日本大震災から5年の節目を迎えた被災地に、当本部から木ノ内諭副本部長、和光隆信総務委員長が視察に訪れました(視察地：福島第一原発周辺、宮城県亶理町荒浜・名取市閑上・仙台市荒浜等)。

亶理町と名取市の慰霊碑では、宮城県本部小林妙子本部長及び復興支援特別委員会を含む参加者一同で献花いたしました。東日本大震災の犠牲になられた方々へ謹んで哀悼の意を表すとともに、被災地の一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。



慰霊の会参加者一同(前列左から4番目より、和光総務委員長、木ノ内副本部長、小林宮城県本部長)

TRA

TRA不動産相談室
不動産に関する「税務相談」を実施します

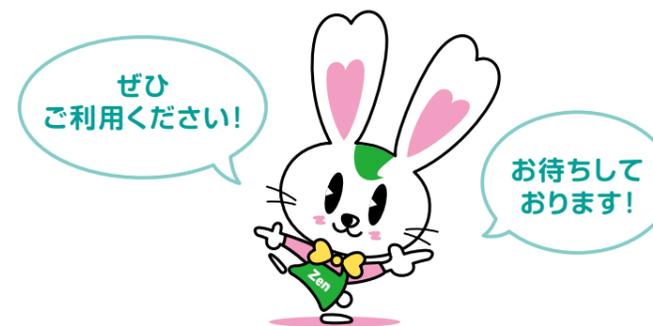
一 一般社団法人東京都不動産協会(TRA)はこれまで、不動産取引について知識・経験が豊富な相談員による電話相談と弁護士の面談による相談を行い、会員の皆様の事業支援のほか、都民からの相談にも応じてまいりました。

4月よりTRA不動産相談室では、新たに不動産に関する「**税務相談**」(無料)を行います。

月に2回、税理士との面談形式となっております。なお30分間の予約制です。相談希望の方は事前に下記番号まで電話にてご予約いただいた上で、ご来所ください。

【税務相談日程】

- 4月 28日(木) 13:00～16:00のうち30分間
- 5月 10日(火)、24日(火) 13:00～16:00のうち30分間
- 6月 9日(木)、23日(木) 13:00～16:00のうち30分間



TRA不動産相談室

所在地：新宿区西新宿7-4-3
升本ビル2階
(小滝橋通り沿い)

TEL: 03 (5338) 0370
FAX: 03 (5338) 0371



編集後記

広報委員長
後藤 博幸

全日ラビー少額短期保険が2年目を迎え、創業時から事業を推進してこられた岡村前社長から谷社長へバトンタッチが行われました。4月1日より新体制がスタートしたラビー少短では、今年には新商品の発売も予定されており、ますます商品ラインナップも拡充していくとのこと。

東京都本部のかなりの数の会員の皆さんが代理店登録をしていただいているようですが、全体から見るとまだまだということです。他県本部からも代理店登録を行う会員が増えているラビー少短を引き続きよろしくお祈りいたします。

「消費や投資を刺激する」目的で始まったマイ

ナス金利政策の効果で、割高な価格がついている都心の物件が、魅力的な金融商品として、高値での取引が成立するようになってきたようです。2015年は銀行の不動産向け貸出残高及び新規貸出金額ともに過去最高を記録し、金融主導で進む不動産価格は上昇しています。

2020年まであと4年という過熱感が増し、ファンダブル期の水準に近づいている価格上昇の中、一つ一つの取引を注意深く見極め、慎重に行っていく局面であることを忘れずに、安全な取引で企業経営を推進していきましょう。

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、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