

「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4月10日より営業をスタートしました。会員の皆様におかれましては、弊社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 高水準の代理店手数料率
- 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、16,000円、18,000円、20,000円プランの4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

🌐 <http://z-rabby.co.jp/>

(公社)不動産保証協会東京都本部 第42回定時総会を開催
(公社)全日本不動産協会東京都本部 第64回定時総会を開催
(一社)東京都不動産協会 平成27年度定時総会を開催 **02**

追跡・東京大改造

“長期ビジョン”から読み解く、 これからの東京の都市構造

—コンパクトシティや住宅ストック有効活用に注力— **06**

[この人に聞く]

人口減少・高齢化に直面する東京、
不動産業としての役割とは **10**
松谷 明彦 氏

変革に向かう不動産流通業

～重説IT化社会実験やステータス管理などが始動 **12**

[連載]

区市長が語るわがまち／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／TRAだより／
本部・支部だより／編集後記

TRAだより

「ウイスタリアンライフクラブ利用サービスのお知らせ」

ゆるキャラグランプリ2015に
「ラビーちゃん」が参加決定!

《投票期間》

2015年8月17日(月)10時

～11月16日(月)18時

<http://www.yurugp.jp/>

投票お待ちしております!



7
2015 No.170
July

不動産東京

2015年(平成27年)7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170号 | 1999年(平成11年)1月20日 第三種郵便物認可

不動産東京 2015年7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「麴町駅」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

羽田空港 (KOHEI 41 / PIXTA)



(公社) 不動産保証協会東京都本部 第42回定時総会を開催

(公社) 全日本不動産協会東京都本部 第64回定時総会を開催



5月29日、千代田区のグランドアーク半蔵門において、不動産保証協会東京都本部第42回定時総会、全日本不動産協会東京都本部第64回定時総会を開催しました。保証・全日とも、中央支部・永山明男氏が議長を、城東第一支部・竹内秀行氏が副議長を務め、保証・全日それぞれ221名、247名の代議員が出席しました。

両総会では、平成26年度の事業活動・決算報告、平成27年度の事業活動計画・収支予算の報告後、役員を選任、総本部役員候補者及び総本部代議員の選出が承認されました。

(公社) 不動産保証協会東京都本部 定時総会

報告事項(1)

平成26年度 事業活動報告に関する件

第1 公益目的事業の実施

苦情申出件数は、前年度の80件に対し、今年度は83件であった。過年度受理分101件を含め、計120件について処理を終えた。弁済業務保証金から還付を受け得る債権として認証された件数と認証額は、23社29件（前年度31社45件）、1億5871円（同1億3792万4422円）となった。求償業務においては、3595万1187万円（前年度3045万7567円）の回収実績があった。

手付金等保管事業として、7件（上半期4件、下半期3件）の利用申請を承認し、計3億9123万3421円を保管した。手付金保証業務の利用申請はなかった。一般保証業務では、1件の利用申請があり、申請どおり保証書を発行した。

法定研修会は、会員の利便性や受講率の向上を図るため、会員が所属する支部以外の研修会に受講できるよう体制を整えた。

第2 収益事業等の実施

当本部会館の一部を関連団体に賃貸し、賃料収益を得た。また、不動産関連団体等により施設利用料として収益を得た。

第3 その他の活動の実施（広報・組織・総務等）

659社の入会があり、3月末の会員数は前年度比343社増の8214社

また、同日開催した全日・保証東京都本部理事会において、中村裕昌氏（新宿支部長）が全会一致で本部長に再任されました。中村氏は再任後の挨拶で、「不動産業界の発展への貢献はもちろん、今後は社会貢献の一つとして子育て支援事業にも取り組んでいきたい」と語りました。

なお、総本部総会（6月25日）の際に開催された総本部理事会において、東京都本部理事の原嶋和利氏が、新理事長として選任されました。

*内容は主要部分を抜粋しました。

となった。設立後初めて会員数が8000社を超えるに至った。会員増強策として、協会PR効果の向上を目的としたタレントの起用（2月10日をもって起用終了）、賃貸住宅フェアへの出展、ラビーちゃんのイラスト入り物件募集看板などを作成し会員へ頒布、などの事業を行った。

公益社団法人への移行に際し立案された全日本不動産協会東京都本部の資産取得資金計画について、より合理的、現実的なものに変更し、今後の公益事業の展開に役立てることを検討するため、全日・保証・TRA三団体合同による会館取得特別委員会を設置した。

報告事項(2)

平成26年度 決算報告に関する件

別表①のAを参照。

報告事項(3)

平成26年度 監査報告に関する件

業務処理は適正に実施されており、かつ出納業務も適正に処理されていることが報告された。

報告事項(4)

平成27年度 事業活動計画に関する件

第1 公益目的事業の実施

重点事業として、宅地建物取引業法の改正を踏まえた法定研修会の更なる充実及び不動産取引に関する苦情申立に対する迅速な対応の2項目を掲げる。法定研修会は、全会員対象の研修会を9月9日



林直清前理事長



中村裕昌本部長



原嶋和利新理事長

(水)に東京国際フォーラムにおいて開催する。また、同研修会欠席者対象の研修会、地区（全日20支部・5地区協議会）実施研修会を開催する。新入会員研修会を3回開催する。

不動産取引に関する苦情申立は、取引相談委員会において迅速かつ公正に対応し、消費者保護に努める。求償業務は、総本部と連携を図り、求償債務者に対する資産調査・情報収集等を行い求償債務者の状況に応じて、効率的な求償債権の回収に努める。

第2 収益事業等の実施

(公社)全日本不動産協会東京都本部と共同して、次の法人又は団体に対し、当本部会館の一部を賃貸し、賃料収入を得る。①全日本不動産関東流通センター、②全日本不動産政治連盟東京都本部、③(一社)東京都不動産協会、④(公財)不動産流通推進センター(全日ホール及び会議室の時間貸し)。

第3 その他の事業の実施

重点事業として、正会員数8400社、本・支店9300事業所達成を目指す。新規入会予定数は、主たる事務所570社、従たる事務所100ヶ所とし、入会手続きにあたっては公正な入会審査を行い、優良会員の加入促進に努める。

ホームページや広報誌の充実を図り、会員及び消費者への情報提供を行う。また、賃貸住宅フェアへの出展や都内の新小学1年生1万人に対して、協会名入りの連絡帳「応援ノート」の進呈などの協会PR活動を行う。公益事業をより積極的に展開するための活動拠点として、また資産取得資金計画に基づき、新宿駅周辺に支所を取得するため、会館取得特別委員会で検討していく。

報告事項(5)

平成27年度 収支予算に関する件

別表①のBを参照。

決議事項 第1号議案

東京都本部役員を選任に関する件…役員一覧参照(4p)

理事37名、監事5名が承認され、新理事で開催した理事会において、本部長候補者に中村裕昌理事が再任された旨が報告され、承認された。学識経験理事1名・本部長推薦理事2名の選任については、総会終了後に開催される最初の理事会に一任することが承認された。

決議事項 第2号議案

総本部役員候補者の選出に関する件

総会終了後に開催される最初の理事会に一任することが承認された。



議長を務めた中央支部・永山明男氏(左)、副議長を務めた城東第一支部・竹内秀行氏

別表① 公益社団法人 不動産保証協会東京都本部

㊤ 平成26年度決算報告に関する件 平成26年度収支決算収支状況概要表 平成26年4月1日から平成27年3月31日まで

科 目	決算額(単位:円)
経常収益	149,657,278
経常費用	127,267,244
評価損益等	19,500
当期経常増減額	22,409,534
当期一般正味財産増減額	22,386,697
一般正味財産期首残高	1,072,307,357
一般正味財産期末残高	1,094,694,054
正味財産期末残高	1,094,694,054

㊤ 平成27年度収支予算に関する件 平成27年度収支予算収支状況概要表 平成27年4月1日から平成28年3月31日まで

科 目	予算額(単位:円)
経常収益	136,374,818
経常費用	134,678,000
評価損益等	0
当期経常増減額	1,696,818
当期一般正味財産増減額	1,696,818
一般正味財産期首残高	1,082,675,086
一般正味財産期末残高	1,084,371,904
正味財産期末残高	1,084,371,904

決議事項 第3号議案

総本部代議員103名の選出に関する件

提案された103名の総本部代議員が承認された。

(公社) 全日本不動産協会東京都本部 定時総会

報告事項(1)

平成26年度 事業活動報告に関する件

第1 公益目的事業の実施

適正かつ公正な不動産取引の推進事業の一環として、支部役員等対象の「公正競争規約普及指導員養成講座」を開催した。また、不動産流通円滑化の推進のため、総本部や関東流通センター等と連携し、ゼネットやレイズ等の高度情報化システムの普及啓発を図るとともに、高度情報化ツールの使用方法に関するセミナーを実施した。

平成26年度からの新規事業として、「女性のための不動産情報交換会」を開催した。

調査研究事業では、2年間にわたる「東京オリンピックと不動産業との関わり」をテーマとした調査研究の成果として提言書をまとめ、「都民セミナー」及びホームページを通じて広く公表した。

研修事業は、宅地建物取引主任者法定講習を23回開催し、3577名(うち他道府県登録主任者241名)が受講した。不動産相続に関する消費者向けセミナーを開催した。

一般消費者や宅地建物取引業者等に対し、東京都本部事務所において相談を受け付けるとともに、都内各所において街頭無料相談会等の事務所外相談を行った。相談件数は、計37会場で、1231件となった。

第2 収益事業等の実施

会員の利便及び相互の親睦を図るため、配布品の提供、慶弔金の支給、親睦会の開催等を実施した。

第3 その他の活動の実施（組織・総務・財務等）

新規支店調査、変更調査及び転入調査を含め年間708件の審査を行い、本部長に対し許可705件、不許可3件の結果を提示した。

公益社団法人への移行に際し立案された全日本不動産協会東京都本部の資産取得資金計画について、より合理的、現実的なものに変更し、今後の公益事業の展開に役立てることを検討するため、全日・保証両団体合同による会館取得特別委員会を設置した。

平成27年度 定時総会を開催

6月3日、全日東京会館において、東京都不動産協会平成27年度定時総会を開催しました。5,623名(うち委任状5,517名)の会員が出席しました。豊島・文京支部の中根保彦氏が議長を、城南支部の岩田和也氏が副議長を務め、議案審議と報告を行いました。 *内容は主要部分を抜粋しました。



中村裕昌会長



議長を務めた、豊島・文京支部の中根保彦氏(左)、副議長を務めた、城南支部の岩田和也氏

や観劇、宿泊施設の割引サービスなどに取り組んだ。TRA不動産相談室の相談件数は、会員1851件、会員以外(都民等)315件の計2166件。

第2号報告

平成27年度 事業報告に関する件

全日本不動産協会東京都本部と連携し、会員の事業支援に特化した事業運営を行う。これまで好評を得ている事業に加え、国において検討されている民法の大改正が不動産業界に与える影響が大きいことから、小冊子の制作など、この動きへの対応に努める。

全日都本部が新たに会館を取得する動きに併せ、当協会の公益目的財産額(約4.2億円)を活用してTRAとしての会館を取得したいと考える。会館取得が具体化した時点で補正予算を組んで対応する。

第3号報告

平成27年度 収支予算に関する件

別表①のBを参照。

第4号報告

全日ラビー少額短期保険株式会社に関する件

第4号報告

当協会が出資して設立した全日ラビー少額短期保険株式会社は、賃貸住宅入居者の居住安定を図るとともに、会社の利益を、当協会を通じて会員に還元することを目的としている。なお、平成27年3月26日に財務局の登録を完了し、4月10日から営業を開始した。

役員一覧

会長

中村 裕昌 新宿支部

副会長 松本太加男 城南支部

副会長 荻原 武彦 豊島・文京支部

副会長 風祭 富夫 城東第一支部

専務理事 高木 良明 東京都本部

理事 丸岡 敬 千代田支部

和光 隆信 中央支部

鮎川 博司 城東第一支部

矢作 憲一 江戸川支部

堤 智 城東第二支部

石原 弘 港支部

木ノ内 諭 世田谷支部

鳥居 正勝 城南支部

清水 修司 渋谷支部

島添 敏晴 渋谷支部

理事

林 直清 中野・杉並支部

鎌田 隆 豊島・文京支部

目黒 歳章 城北支部

境 一也 練馬支部

及川 昇一 多摩北支部

石原 孝治 多摩中央支部

石川 康雄 多摩東支部

原嶋 和利 多摩西支部

石川 文男 多摩南支部

田代 雅司 町田支部

大久保広宣 町田支部

監事

佐野 龍夫 中野・杉並支部

山田さち子 城北支部

中島 武夫 多摩東支部

会計監査人

大下 航 千代田パートナーズ税理士法人

報告事項(2)

平成26年度 決算報告に関する件

別表②のAを参照。

報告事項(3)

平成26年度 監査報告に関する件

業務処理は適正に実施されており、かつ出納業務も適正に処理されていることが報告された。

報告事項(4)

平成27年度 事業活動計画に関する件

第1 公益目的事業の実施

法令等違反業者に対する指導や不動産の表示に関する公正競争規約の徹底など、適正かつ公正な不動産取引の推進に努める。

宅地建物取引業法改正により、宅地建物取引業者による従業員教育の規定が盛り込まれたが、中小規模の事業者が個々に対応するには限界があるため、協会として従事者の知識・能力の維持・資質向上を図るための研修(全日ステップアップトレーニング)を実施する。

一般消費者を対象とした街頭無料相談会などの相談事業のほか、会員をはじめとした宅地建物取引業者からの相談については、総本部「全日不動産相談センター」及び(一社)東京都不動産協会「新宿不動産相談室」と連携して対応する。

子どもに視点をあてた事業の実施や各種行政事業への協力等を行い、社会的弱者の支援、地域貢献その他の社会貢献活動を行う事業に取り組む。

第2 収益事業等の実施

(公社)不動産保証協会東京都本部に対し、事務局機能を提供し負担金収益を得るほか、(一社)東京都不動産協会より、入会手続等に関する事務受託手数料を得る。



支部間を超えた会員相互の親睦を図るため、(一社)東京都不動産協会と共同して、会員交流会その他のイベントを開催するほか、観劇チケット及び宿泊施設等の利用割引情報を提供する。

第3 その他の活動の実施(組織・総務・財務等)

財政基盤の安定に努め、更なる組織の充実強化を図る。(公社)不動産保証協会東京都本部及び(一社)東京都不動産協会と連携し、会員に対する新規入会者紹介の要請と謝礼の進呈、東京都行政書士会との協力推進など、入会促進対策事業を行う。

公益事業をより積極的に展開するための活動拠点として、また資産取得資金計画に基づき、新宿駅周辺に支所を取得するため、会館取得特別委員会で検討していく。

報告事項(5)

平成27年度 収支予算に関する件

別表②のBを参照。

決議事項 第1号議案

東京都本部役員選任に関する件…役員一覧参照

保証の第1号議案と同内容。

決議事項 第2号議案

総本部役員候補者の選出に関する件

保証の第2号議案と同内容。

決議事項 第3号議案

総本部代議員103名の選出に関する件

保証の第3号議案と同内容。

別表② 公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部

A 平成26年度決算報告に関する件 平成26年度収支決算収支状況概要表 平成26年4月1日から平成27年3月31日まで		B 平成27年度収支予算に関する件 平成27年度収支予算収支状況概要表 平成27年4月1日から平成28年3月31日まで	
科 目	決算額(単位:円)	科 目	予算額(単位:円)
経常収益	589,200,731	経常収益	557,537,386
経常費用	542,233,193	経常費用	569,322,000
評価損益等	△ 360,500	評価損益等	0
当期経常増減額	46,607,038	当期経常増減額	△ 11,784,614
当期一般正味財産増減額	46,584,201	当期一般正味財産増減額	△ 11,784,614
一般正味財産期首残高	1,658,572,342	一般正味財産期首残高	1,684,344,436
一般正味財産期末残高	1,705,156,543	一般正味財産期末残高	1,672,559,822
正味財産期末残高	1,705,156,543	正味財産期末残高	1,672,559,822

役員一覧

本部長

中村 裕昌 新宿支部

副本部長 荻原 武彦 豊島・文京支部

副本部長 木ノ内 諭 世田谷支部

副本部長 松本太加男 城南支部

副本部長 風祭 富夫 城東第一支部

副本部長 石川 康雄 多摩東支部

専務理事 高木 良明 東京都本部

理事

丸岡 敬 千代田支部

松崎 信義 千代田支部

和光 隆信 中央支部

後藤 博幸 中央支部

駒田悠紀男 江戸川支部

堤 智 城東第二支部

石原 弘 港支部

柳沢 弘美 港支部

竹内 秀樹 港支部

杉浦 公庸 港支部

大鎌 博 世田谷支部

西間木勝美 城南支部

岩田 和也 城南支部

理事

横山 武仁 新宿支部

松崎富志夫 新宿支部

本嶋 重夫 新宿支部

重盛 政幸 新宿支部

清水 修司 渋谷支部

浅見 保明 渋谷支部

上村 岩男 渋谷支部

小松 孝広 渋谷支部

林 直清 中野・杉並支部

佐野 龍夫 中野・杉並支部

本多 健幸 中野・杉並支部

内藤 淳 豊島・文京支部

目黒 歳章 城北支部

理事

境 一也 練馬支部

及川 昇一 多摩北支部

松村 純一 多摩北支部

石原 孝治 多摩中央支部

原嶋 和利 多摩西支部

石川 文男 多摩南支部

田代 雅司 町田支部

監事

蜂谷 周 世田谷支部

宮崎 俊江 新宿支部

阿波 康則 練馬支部

川上 俊宏 川上法律事務所

鈴木 一郎 公認会計士・税理士鈴木一郎事務所

“長期ビジョン”から読み解く、 これからの東京の都市構造

—コンパクトシティ化、住宅ストックの有効活用に注力—

約1330万人の人口を抱える首都・東京。若者を中心に地方から多くの人が入り、人口増が続いています。一方で、今後は、人口減少と高齢化の問題が避けては通れない問題となります。都市構造も変わっていく必要があります。東京都は昨年12月に策定した「東京都長期ビジョン」において、「少子高齢・人口減少社会におけるこれからの都市構造」を政策指針の1つに掲げています。東京は今後、どういった都市構造を目指していくのでしょうか。詳しく見ていきましょう。



2040年には都民の3人に1人が65歳以上

まず、東京都の人口減少と高齢化の現状と今後についてみてみましょう。

東京の総人口は今後も増加を続けますが、増加幅は徐々に縮小していきます。東京オリンピック・パラリンピックが開催される2020年にピークを迎えた後、減少に転じると予測されています(表1)。ピーク時の人口は約1335万人となり、2035年には約1278万人にまで減少すると予測されています。2020年までは、社会増(転入が転出を上回ることによって生じる)が自然減(死亡数が出生数を上回ることで生じる)の減少幅を上回ることで人口増加が続きますが、それ以降は、自然減が社会増を上回り、総人口が減少に転じるのです。

また、高齢化も確実に進行します。国立社会保障・人口問題研究所の

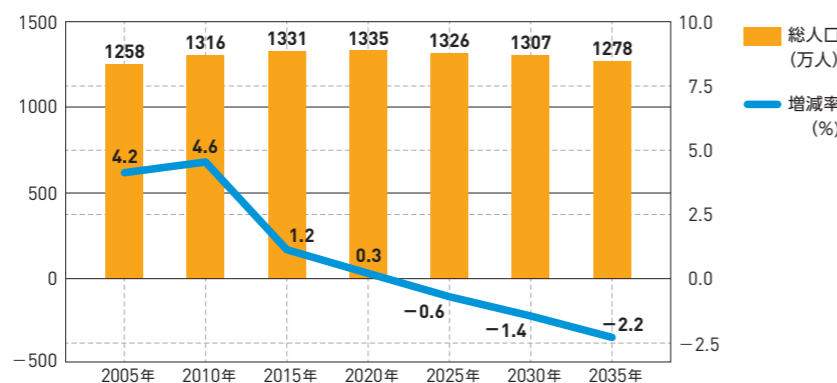
『日本の地域別将来推計人口(2013年3月推計)』によると、東京都の0~14歳の年少人口は、2015年の約148万人(総人口の11.1%)から2040年には約106万人(8.6%)まで減少。同じく2015年に約879万人(65.8%)いる15~64歳の生産年齢人口は、2040年には約713万人(57.9%)に減少します。一方で、2015年から2040年までに、65歳以上人口は、約308万人(23.1%)から約412万人

(33.5%)にまで増加します(表2)。実に都民の3人に1人が65歳以上になるのです。

コンパクトシティで都市経営コストを効率化

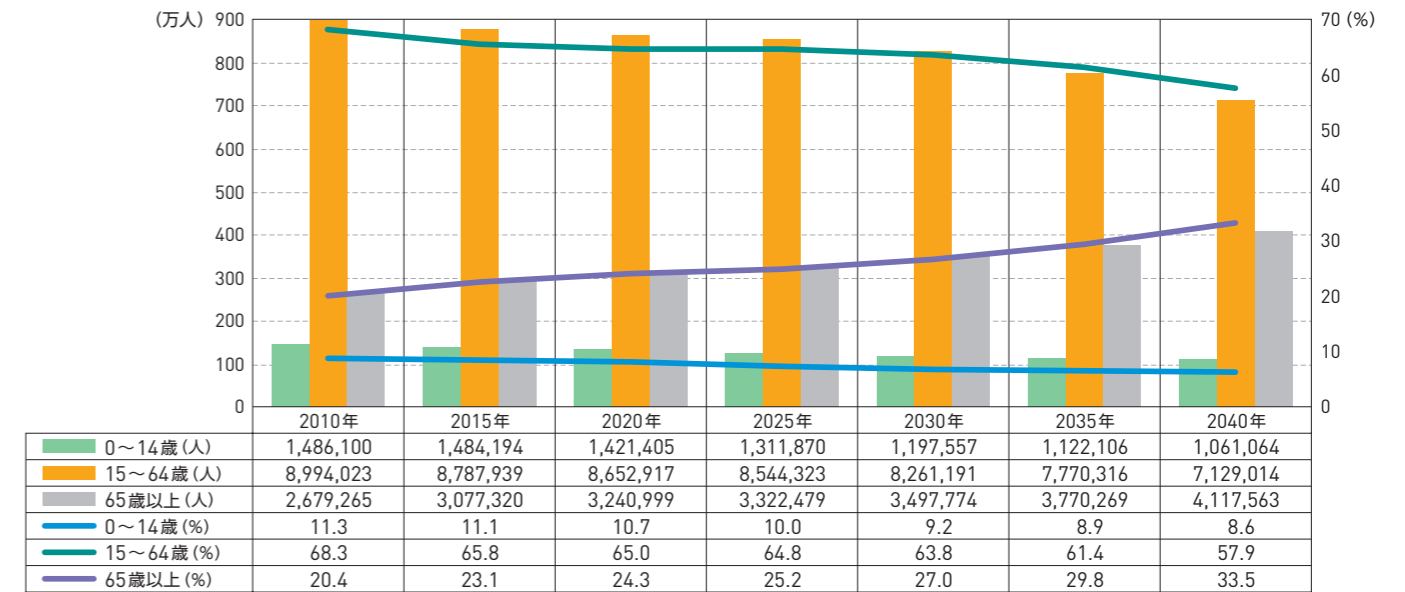
人口減少と急速な高齢化が進むなか、東京が目指す都市構造とはどういったものなのでしょうか。都の「長期

【表1】東京の総人口の推移



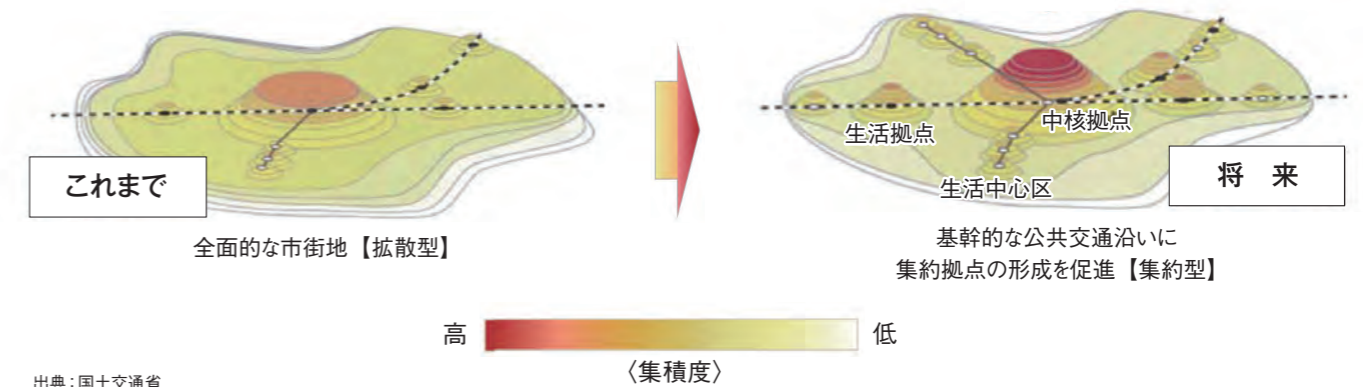
出典:東京都

【表2】東京都の年齢別人口推移推計



出典:国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(2013年3月推計)」

【図】集約型地域構造への再編イメージ



出典:国土交通省

ビジョン」で示されている都市像は、「拠点的な市街地を再構築し、駅などを中心に都市機能を集積させた集約型地域構造」、つまりコンパクトシティです。

東京都は、今後の都市づくりについて、都市の魅力と国際競争力の向上、快適な都市生活と機能的な都市活動の確保などを実現する一方で、都市経営コストの効率化も図っていかねばならないとしています。人口減少や少子高齢化などの人口動態の急激な変化に伴い、都市経営に

対する投資余力を拡大していくことが困難になるからです。

拡大・成長期の東京では、人口増加を前提として市街地が拡大してきました。しかし、今後は、都市としての成熟期を迎えるにあたり「市街地の拡大や都市機能の拡散を抑制しつつ、地域特性を踏まえて選択した拠点的な市街地を再構築するとともに、それを支える都市基盤や交通インフラの整備に取り組み、市街地を集約型の地域構造へと再編していく必要がある」と(東京都)としてい

ます。ここでいう拠点的な市街地について、都心部では、新宿、渋谷、池袋、大崎などの副都心や品川、秋葉原などの新拠点が挙げられており、多摩地区では、八王子、立川、多摩ニュータウン、青梅、町田などの核都市が想定されています。

こうした中核の市街地(中核拠点)に加え、鉄道駅などの交通結節点を中心に商業や医療、子育てなどの生活機能を効果的に集積した「生活拠点」、より身近な駅周辺や幹線道路沿道市街地、大規模団地など、コミュ

ニティインフラが整った「生活中心地」も想定されています。つまり、東京都が打ち出した集約型地域構造への再編とは、これまでの中核拠点から万遍なく市街化していく拡散型の地域構造ではなく、単なるコンパクトシティでもなく、中核拠点を中心にして、基幹的な公共交通沿いに生活拠点や生活中心地の形成を目指すものなのです。

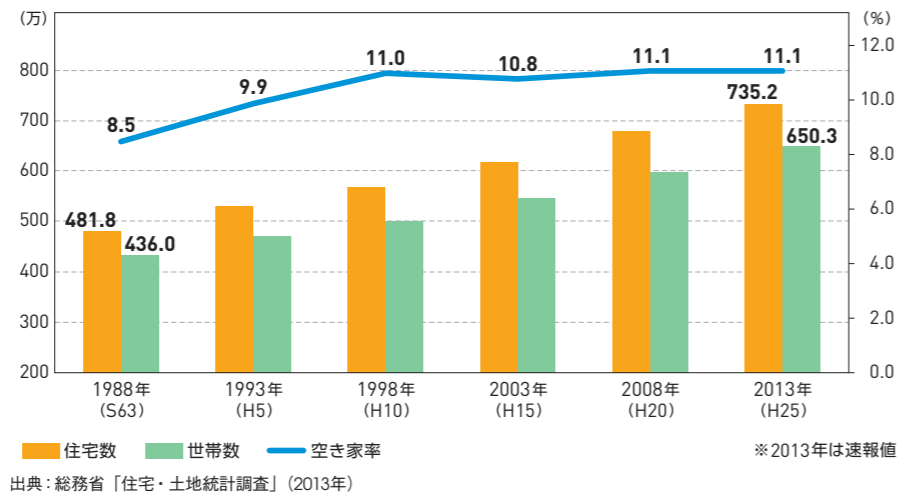
東京都が目指すコンパクトな地域構造は、市街地の縮小や後退を指向するものではありません。都市基盤などの既存ストックを生かしつつ都市機能が集約されることで、都市におけるサービスを受ける側、提供する側にとって、利便性、効率性が高い地域構造の構築を目指すものです。

東京都は、都市開発諸制度など都市づくりの手法を活用することにより、医療、高齢者福祉、子育て支援施設等の整備促進や、老朽マンションの建替え円滑化などを通じて、拠点の形成を誘導していくとしています。

マンション再生推進で来年度から新制度も

これからの都市構造のあり方について、住宅関連では具体的な政策目

【表3】都の住宅数、世帯数、空き家率の推移



標も立てられています。2008年度に35.1%だった既存住宅の取得率を、2020年度までに50%まで高めていくという目標です。これは、住生活を取り巻く環境の変化が背景にあります。都内の住宅数は世帯数を上回っており、人口減少や単身世帯割合の増加、ライフスタイルの多様化などを踏まえた住環境の整備が不可欠な状況です(表3)。また、都内の空き家率は、ここ15年ほどはほぼ横ばいであるものの、空き家数は約82万戸に上ります。その一方で、既存住宅の流通シェアはまだ低い状態にあり、既存住宅ストックの有効な活用が求められています。

東京でとくに注目されるのが、老

朽マンションの問題です。都内の分譲マンションの戸数は、総世帯数の4分の1にあたる約165万戸となっています。今後は老朽マンションの急増が見込まれており、建替えや旧耐震基準マンションの耐震化、適切な管理に向けた対応が課題となります。

東京都はまず、良質な住宅ストックの形成の推進として、2009年度に3.8%だった新築住宅における長期優良住宅の割合を、2020年度までに20%まで大幅に引き上げる政策目標を掲げています。住宅ストックの再生・活用としては、老朽化したマンションについて、改修・建替え・建物敷地の一括売却などの再生手法から、管理組合が適切に選択できるよ

う、専門家とも連携しながら円滑化を図っていく構えです。

しかし、敷地や容積率に余裕がないなどの理由で、建替えが困難なマンションも少なくありません。このため、東京都では、老朽化したマンションが集積し、防災や活力などの課題を抱える地域を対象に、まちづくりと連携してマンションの再生を推進する新たな制度を2016年度中に創設する予定です。今年度は、区市と連携して、先行モデル事業を実施します。対象地区は、品川区の大崎西口駅前地区(約1.3ヘクタール)、杉並区の方南町駅周辺地区(約4.5ヘクタール)、多摩市の諏訪・永山地区(約170ヘクタール)の3か所。今後、各区市はまちづくりの計画策定や合意形成等に取り組み、東京都は財政的支援(補助対象事業費の2分の1かつ500万円など)や都市計画等に係る技術的助言を行います。

空き家については、各市町村が空き家条例の制定や利活用を進めていきますが、東京都としては、空き家の実態調査や対策計画策定の費用、住宅確保要配慮者向け住宅への改修費用などを助成するなどして間接的に支援していきます。

大規模団地再生、多摩ニュータウンで成功事例

東京都は、多摩ニュータウンなどの大規模団地の再生にも力を入れていく姿勢を示しています。大規模団地に共通する課題としては、施設の老朽化、居住者の高齢化と若者の減少による年齢構成の偏り、コミュニティ機能の停滞などが挙げられます。東京都は、こうした問題を解決し、地域活力の低下や利便性・安全性の低下に歯止めをかけることが不可欠だと認識です。大規模団地を再生



建て替えられた諏訪二丁目団地

させ、多世代が安心して住み続けられる持続可能なまちを実現させることを目標としています。

多摩ニュータウンには、昭和40年代に建設された92棟・約3900戸の都営住宅があります。東京都は、この住宅を良質なストックとして維持・更新していくために、老朽化の度合いや仮移転先などの確保状況などを踏まえ、計画的に建替えを実施していきます。あわせて、住民の高齢化等も考慮してバリアフリー化を行うなど、居住の水準向上にも取り組んでいきます。さらに、多摩ニュータウン内で最も初期に建設され、かつ敷地規模が大きな諏訪団地については、先行的に建替えの取り組み、2020年度までにその一部を竣工する政策目標を立てています。

多摩ニュータウンでは、団地再生の先行事例があります。諏訪二丁目住宅の建替え事業です。諏訪二丁目住宅は、旧日本住宅公団(現・都市再生機構)が1971年に建築・分譲した、地上5階建て・23棟構成、総戸数640戸の団地でした。

入居から約20年が過ぎ、住宅の狭さ(すべて同じ間取り3DK・49㎡)

や住民の高齢化に伴う問題(エレベーター未設置)、建物・設備の老朽化と耐震性への不安など、さまざまな不満や不安がでてきたことで、1988年に建替えについての有志の会が発足。紆余曲折を経て、検討開始から約25年後の2013年10月に竣工しました。

地上11~14階建て・7棟構成、総戸数1249戸のマンションに生まれ変わった諏訪二丁目住宅は、684戸(2LDK~4LDK、57.15㎡~95.33㎡)が分譲され、全4期の販売ともすべて即日完売しました。契約者の居住地域をみると、ニュータウン内が45%、ニュータウン外が55%。年齢構成は、20代10%、30~40代60%、50代以上30%。30~40代を中心としたファミリー層が新たに入居したことで、高齢化の進んでいた団地が多様な世代が暮らすまちになりました。建替えにあたり、保育所や高齢者支援施設、防災広場なども整備され、地域活性化や防災力の強化、福祉の充実にも大きな役割を果たしています。まさに、この諏訪二丁目団地の成功事例は、東京都が掲げる団地再生のモデルケースといえるでしょう。

「まちづくりと連携したマンション再生制度の構築に向けた先行モデル事業」実施地区



出典：東京都

人口減少・高齢化に直面する 東京、不動産業としての役割とは

2020年の東京五輪開催が決まり、再開発が加速する東京。一方で、地方ではすでに人口減少や高齢化の問題が確実に進み、深刻化しています。人口減少研究の日本における第一人者である、政策研究大学院大学の松谷明彦名誉教授に東京が直面している問題などについて伺いました。

松谷 明彦 氏

Akihiko MATSUTANI

1945年疎開先の鳥取県生まれ。東京大学経済学部経済学科、経営学科卒業。大蔵省主計局調査課長、主計局主計官、大臣官房審議官等を歴任。97年政策研究大学院大学教授就任。2010年国際都市研究院創設、11年名誉教授。専門は、マクロ経済学、社会基盤学、財政学。近著に『東京劣化 地方移譲に劇的な首都の人口問題』（PHP新書、2015年）。



日本のビジネスモデルが劣化

東京の、引いては日本の将来を考えると、人口減少や高齢化という課題は避けては通れません。しかし、私はその問題以前に、現在のビジネスモデルにこそ問題があると考えています。

現在、日本経済が左前になり、国際競争力もどんどん失われています。なぜこうなったかという、戦後の日本経済の発展方式にそもそもの問題があるのです。日本のビジネスモデルは、欧米で開発された製品を上手に真似て、大量に安く作るというものでした。途上国的な手法ですが、

だからこそ、あれほどの高度経済成長が可能だったわけです。しかし、今や新興国・途上国が、同じビジネスモデルで、追いつき追い越そうとしています。

にもかかわらず、ビジネスモデルを「自分で製品を開発して、適量を高く売る」という先進国型に変えようとせず、「人手不足だから大量生産ができず、スケールメリットも働かない。だから、なんとか人手を確保したい。安価な労働力を入れるしかない」という主張が力を得ています。しかし、そのようなやり方では上手くいくはずがありません。問題は、労働力や賃金水準ではないのです。

東京は国際競争の最前線にあります。地方に行けば、農業や伝統的な

地場産業の割合が高いですが、東京は近代工業・産業しかありません。現在のビジネスモデルに固執していると、最もダメージを受けるのは東京なのです。

そして、これが人口問題と同時に進行していると認識する必要があります。つまり、東京の将来について考える時、人口問題だけを議論してもだめだということです。

外国企業を呼びこみ 国際競争力を高める

一方、東京の経済が良いパフォーマンスを示し、国際競争力があっても、人口減少や高齢化によって、経済が横ばいから縮小に転じていくことは避けられません。

人口減少に伴い、労働力も減少し

ます。通常は、技術発展等によってさまざまな効率化を図り、1人当たりの生産量を増やすことによって、全体の生産量を維持します。ところが、日本全体の労働力は今後25年ほどで2割以上急減します。私は、2020年代前半には、労働力の減少を技術発展等による生産性向上によって補うことができず、日本はマイナス成長になると見ています。

一方、東京は、若い人が集まってくるだけに、日本全体よりも労働力の減少時期も遅く、減少速度も緩やかです。しかし、日本全体から10年くらい遅れて、2030年代前半にはマイナス成長となると考えています。

ある地域が豊かかどうかを考える時、経済規模ではなく、1人当たりの生産物やサービスの金額の総和、つまり国で言えば1人当たりのGDP(国内総生産)、地域で言えば1人当たりのGRP(域内総生産)が重要です。東京は、若者の減り方は地方よりも緩やかですが、高齢者が急増します。こうした影響により、1人当たりGRPの伸び率で、2030年過ぎには東京が地方を下回ってしまうと予測されています。1人当たりGRPの伸び率が低下したり、マイナスになったりすると地域としてゆとりがなくなり、

福祉政策などにも悪影響が出ます。

こうした問題の解決策の1つは、外国企業を呼びこむことです。日本という地理的エリアで行われる国際競争が日本を豊かにするのです。必ずしも日本企業でなくてもいいのです。外国企業は、市場として魅力があるか、十分な企業活動ができるかどうか、を判断基準にします。日本は、消費者のレベルが高いから市場としては魅力があります。ただ、外国企業にとっての自由度が低く、人材も少ない。ここをクリアする必要があります。

長期的視点でまちづくりをコントロールしてもらいたい

不動産業としての社会的使命は、自分たちが手掛けた建物や地域を良好な状態に保っていくことではないでしょうか。このまま行くと、50年後の東京の経済規模は現状の4分の3程度になるわけですが、50年後のことを考えて、どこまでならば良好な状態で建物や地域を維持できるかということを考えなければいけません。ある程度開発を抑えていく必要があるかもしれません。

地域に建物を建てた以上は、社会的責任として、その建物や地域を良好に維持していかなければなりません。そうであればこそ、不動産業界はより尊敬される業界となるのではないのでしょうか。不動産業というのは、まちづくりの中核です。企業ですから儲からなければ意味はありませんが、よいまちをつくっていくという中長期的な視点から、まちづくりをコントロールしてもらいたいですね。自分が責任をもてる規模の開発をやらせないといけません。これは民間のみならず、政府もそうです。これまで、インフラでもビルでも、効率的、良質なものをどれだけ早くつくるかということが重要視されてきました。しかし、時代は変わったのです。地域が長期的に良好な状態を保っていけるようなストックの規模はどのくらいかということ、そして、それを日々の商売とどう調和させていくかということを考える必要があります。

東京を良くするも悪くするも、不動産業者の行動様式いかんではないのでしょうか。ちょっと古い考えかもしれませんが、建てた以上は長く面倒を見るという大膽な発想をもってもらいたいと思います。

自分たちが手掛けた建物や地域を良好な状態に保っていくことが、不動産業としての社会的使命



変革に向かう不動産流通業

～重説IT化社会実験やステータス管理などが始動へ

いま、不動産流通業を巡る環境が大きく変わろうとしています。重要事項説明のIT化に向けた社会実験の開始やレインズのステータス管理導入など、さまざまな新たな取り組みが始まりつつあります。こうした動きが、日々の業務や不動産業界の今後にどのような影響を及ぼすのか。詳しく見ていきましょう。

重説IT化社会実験、まずは賃貸取引および法人間取引で

重要事項説明のIT化に関する議論は、国のIT総合戦略本部による「IT利活用の裾野拡大のための規制制度改革集中アクションプラン」の中で、対面原則の見直しの方針が示されたことから始まり、これを受け、2014年4月に、全日本不動産協会を含む不動産業界団体や新経済連盟などで構成される「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」が立ち上げられました。6回にわたる検討会の後、2015年1月に最終とりまとめが公表され、社会実験についてのポイントなどが以下の通りに示されました。

・重要事項説明についてITを活用した非対面での説明を許容することは、取引における時間コストの縮減等の効果が期待できる一方、消費者が説明を十分理解できずトラブルが増加する等の懸念がある。

・①トラブルが発生した場合の損害の程度が比較的小さいと考えられる賃貸取引、②トラブルの可能性が相対的に少ないと考えられる法人間取引に限定し、かつ、動画と音声を同時に双方向でやり取りできるシステム（スカイプ等のテレビ電話、テレビ会議）の使用を要件として社会

実験を行う。

・半年に1回程度開催される検討会がトラブルの発生状況などを検証し、問題がないと判断されれば、賃貸取引および法人間取引について本格運用へ移行する。個人を含む売買取引については、検証結果を踏まえ、社会実験または本格運用を行う。社会実験では、実物を確認せずに取引する事例が増加するか、共同媒介（関係者が4人以上）の場合や未完成物件売買の場合などでも関係者間で十分な理解が確保できるか、トラブルの抑制や解決ができたか、などについて検証されます。

すでに参加する宅建業者の登録は終了しており、審査後に実験が開始されます。実験期間は、開始から最長で1年半程度とされています。

社会実験に参加する登録事業者の責務

社会実験に参加する宅建業者には以下の責務が課せられています。

- 重要事項説明前の責務
 - 重要事項説明書の事前送付
 - IT重説についての説明の相手方との同意書の作成
 - IT重説についての貸主又は売主との同意書の作成
 - 説明の相手方が利用しようとするIT環境の確認
- 重要事項説明中の責務
 - 録画・録音の実施
 - 説明の相手方側の端末における表示等の確認
- 重要事項説明後の責務
 - 情報管理
 - 実施報告
 - 結果検証のための報告（説明の相手方、貸主又は売主、管理会社にアンケートを実施、報告する）
 - 国土交通省等への資料提出並びにヒアリング及び報告対応

「囲い込み」排除に向け「ステータス管理機能」を導入へ

今年に入り、さまざまなメディアで、売主から売却依頼を受けた物件情報のレインズ不掲載や紹介拒否などの、いわゆる「囲い込み」が話題となっています。こうした中、自由民主党の住宅土地・都市政策調査会の中古住宅市場活性化小委員会は今年5月、中古住宅市場活性化に向けた提言『中古住宅市場に流通革命を』をまとめました。これは8つの提言で構成されますが、今年度内をめどに実現すべき「早急に取り組むべき事項」の1つとして、「囲い込み」の解消に向けたレインズシステムへの「ステータス管理機能」の導入を挙げています。国土交通省もこの提言を受け、ステータス管理機能導入に向けて、指定流通機構や関係団体などと調整を進めています。

出典：国土交通省「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験のためのガイドライン」

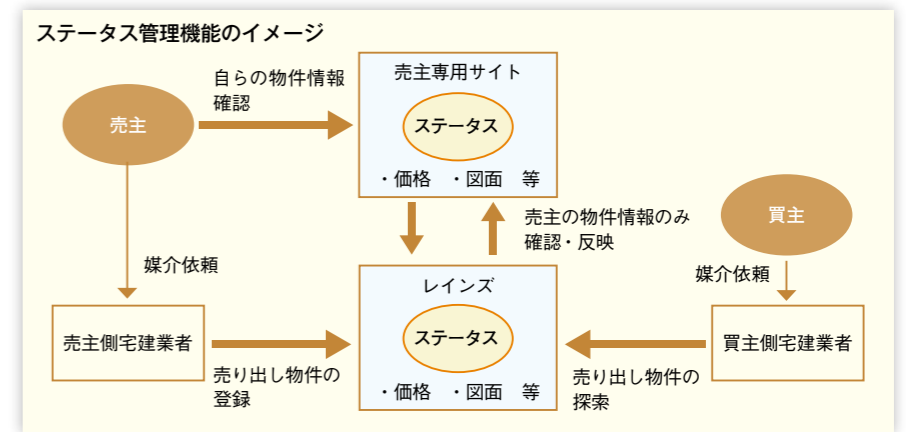
では、このステータス管理機能とはどういったものなのでしょうか。中古住宅小委の提言や国交省によると、他の事業者への紹介ができない状態にあるか否かをシステム上に客観的に明示させるとともに、売主が自らの物件の登録状況を確認できるようにする仕組みのことで。具体的には、レインズ上に登録した売り出し物件について、例えば、「公開中」や「書面による購入申し込みあり」、「売主都合により一時紹介停止中」などのステータス（取引段階）を表示させます。

一方、売主は、自分が依頼した物件に限り、売主専用サイトにアクセスして自らの売却物件の登録情報や、ステータス情報、図面を確認できるようにします。これにより、売主の了解なく事業者の判断で物件の紹介を拒否する事案を防止できると見られています。

日本版MLSも横浜市で試行運用中

国土省は、不動産情報データベースの整備にも取り組んでいます。不動産に関する情報のうち、物件に関する所在地や価格、間取りなどの情報は、レインズ上に集約されています。一方で、ハザードマップや法令制限、過去の土地利用などの地域に関する情報は、さまざまな機関に分散して存在しており、情報収集が困難です。これらの情報を不動産業者が一元的に消費者に提供することができれば、消費者が安心して物件を選ぶことができるというわけです。例えば、重要事項として説明義務のある土砂災害警戒区域に加え、土砂災害危険区域に該当しているかどうかなどについても説明ができることとなります。

米国の不動産データベース「マ



ルチ・リスティング・サービス（MLS）」に倣い「日本版MLS」とも呼ばれるこのデータベースの導入に向け、今年6月から横浜市で試行運用が行われています。宅建業者向けにレインズ情報以外に横浜市の都市計画やハザードマップなどの情報が提供されるもので、対象は横浜市内の売買物件（戸建て、マンション、土地）です。試行期間は来年2月まで。国交省は、宅建業者の実務の中で実際に活用することで、システム運営上の課

題や効果・メリットなどを把握、検討し、システムの本格構築・運用の参考としていきます。

不動産流通業を巡る一連の施策は、中古住宅取引の透明性を高めることで市場全体の活性化を図っていこうというのが狙いです。

不動産流通市場の活性化は、深刻な政策課題となっている空き家の有効活用にもつながることが期待されるため、本誌でも空き家ビジネスの視点から不動産流通業の変革を探った特集を組みたいと思います。

不動産総合データベースで扱う情報項目

	情報項目	情報保有機関	
物件情報	過去の取引履歴	成約価格、成約年月日、所在地、面積、間取り、建物構造、法規、権利、接道、維持管理、駐車場、周辺環境、設備、図面	レインズ
	住宅履歴情報	建築計画概要、住宅付帯設備、設計図書、性能評価・検査、維持保全履歴、長期使用製品、問い合わせ先	住宅履歴情報蓄積活用推進協議会
	マンションの管理情報	建物概要、管理委託、組合運営、収支会計、管理規約、修繕計画、修繕履歴、保管書類	マンション管理センター
インフラの整備状況	道路（認定路線図）、下水道（公共下水道台帳）		横浜市
	都市ガス本管理設状況		横浜市
法令制限の情報	(法律に基づく指定) 用途地域等、防火・準防火地域、都市施設・市街地開発事業、地区計画その他地域地区等、建築協定区域その他建築基準法の区域等、建築基準法道路種別、宅地造成工事規制区域、景観計画		横浜市
	(条例等に基づく指定) 駐車場条例の附置義務区域、地域まちづくり推進条例・街づくり協議地区等、大規模土地取引の事前届出地域（工業集積地域）、都市景観協議区域		横浜市
周辺地域情報	(法律に基づく指定) *グレーは横浜指定なし 急傾斜崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、(洪水) 浸水想定区域、地すべり防止区域、津波災害警戒区域、(津波) 浸水想定区域		国土交通省、神奈川県
	ハザードマップ、浸水想定区域等	(その他) 土砂災害危険箇所、土砂災害・雪崩発生場所、想定震度、液状化危険度、(津波) 浸水予測区域、(内水) 浸水想定区域、洪水ハザードマップ、高潮警戒区域図、津波に関する避難対象区域図等、土砂災害ハザードマップ	国土交通省、神奈川県、横浜市
周辺の公共施設の立地状況・学区情報	燃料給油所、市町村役場等及び公的集会施設、医療機関、都市公園、消防署、警察署、国・都道府県の機関、郵便局、文化施設、学校、小学校区、中学校区		国土交通省
	過去の土地条件、明治前期の低湿地帯、過去の航空写真		国土地理院
周辺の不動産価格に関する情報	不動産取引価格		国土交通省
	地価公示価格、都道府県地価調査価格		国土交通省
	固定資産税路線価		横浜市

出典：国土交通省



区市長が語る

わがまち 大田区 松原忠義 区長

羽田空港跡地を 新産業創造・発信拠点に、 周辺地域への波及効果も

大田区は国家戦略特区に
指定されています。

羽田空港が平成22年10月に再国際化されたことを機に、大田区では「国際都市」を目指す方針を決めました。羽田空港跡地については、有効利用に向けて、平成22年に「羽田空港跡地まちづくり推進計画」を策定し、平成32年をめどに産業交流施設や多目的広場などを整備していくと、国や東京都などと合意しました。

大田区は、平成26年5月に国家戦略特区に指定されました。中でも、羽田空港跡地第1ゾーンについては、

世界と地域をつなぐ「新産業創造・発信拠点～HANEDAゲートウェイ」というコンセプトのもと、国際拠点空港である羽田空港の特性を生かし、国内外の人々や企業がつどい、交わる場をつくっていききたいと思っています。

羽田空港は現在、全国50の都市、海外の25の都市・地域とつながっています。もともと大田区のものづくりを、羽田空港を通じて世界に発信し、ビジネスにつなげたいという考え方がありました。今後は、大田区だけでなく、日本全国の産物や文化についても羽田から世界に発信していきます。つまり、羽田でしかできない“首都圏版地方創生”をやっ

いこうということです。

大田区全体の
まちづくりにも影響が
広がりますね。

羽田空港跡地エリアだけではなく、蒲田や大森、京浜臨海部など周辺地域との回遊性を意識した、まちづくりも進めています。私は“スクエアなまちづくり”と呼んでいますが、跡地の魅力向上もさることながら、地域への波及効果も生み出していきます。

区として観光政策にも力を入れていこうと思っています。大田区には、歴史や文化を感じさせる場所が数多くあります。例えば、洗足池のそばには、勝海舟の墓や国登録有形文化財の清明文庫という史跡があります。この建物を修復して、勝海舟記念館にする予定です。

また、大田区のものづくりも観光にしておおと、町工場でものづくりが体験できる、おおたオープンファクトリーを3年前から開催しています。

大田区には、東京湾や多摩川などの水辺、ものづくりの工場や田園調布のような閑静な住宅街、さらには温泉まであります。商業についても、商店街が23区中最も多い区でもあります。昭和の雰囲気も残っています



羽田空港



勝海舟記念館への改修が予定されている、国登録有形文化財の鳳凰閣（旧清明文庫）

ので、都心にはない日本の魅力も感じることができます。つまり、大田区に来ていただければ、日本のことはだいたい分かるといえますね。

いわゆる蒲蒲線など
交通インフラの整備も
期待されています。

新空港線については、区として30年以上取り組んでいます。JR蒲田駅と京急蒲田駅のわずか800mですが、ここを結ぶことによって、区内の東西交通の利便性が格段に向上します。それだけではなく、東急東横線や副都心線などの相互直通運転などにより、渋谷・新宿・池袋はもちろん、多摩地方及び埼玉西部方面と羽田空港を結ぶ新たな広域交通ネットワークを形成することができます。

羽田空港と川崎市臨海部を結ぶ国道357号線多摩川トンネルについても、多摩川に架橋して設ける新たな連絡道路と同時に着工することになりました。私は、東京のことだけ考えるのではなく、川崎、横浜なども視野に入れて、東京湾エリア全体で考えることが重要だと思います。海外の方は、東京都というより首都圏全体を1つのエリアとして見ています。それに合わせたまちづくりが必要です。

少子高齢化について、
どのような対策を
行われているのでしょうか。

大田区では、45年前と比べ、高齢者数が4.3倍に増えている一方、子供の数は2分の1に減っています。区として「おおた未来プラン10年」とともに、本年3月策定の「おおた子ども・子育てかがやきプラン」に基づき、安心して産み育て、学びやすい環境をつくっていきたくと思っています。喫緊の課題である待機児童対策については、認可保育所や認証保育所、小規模保育所等の整備などさまざまな対策をとり、今年度は420名の定員増を図っていきます。また、すべての区立小学校において、放課後児童の居場所づくり事業も進めています。

大田区の65歳以上の高齢者の8割以上の方が要支援・要介護認定を受けておらず、その多くの方々が元気にお過ごしです。こうした方々に、いつまでも生きがいをもって元気に暮らしていただけるよう、就労や社会参加を支援していきます。介護や支援が必要な方々に対しては、区内での特別養護老人ホームの整備を進めるとともに、福祉と医療とが連携した地域包括ケア体制を構築していきたいと考えています。

大田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。

大田区内の空き家は現在、約6万1800戸で空き家率は14.8%となっています。核家族化という家族構成などが起因していると考えています。平成20年度に比べ、約1万8,000戸増加し、そのほとんどが賃貸住宅です。この空き家問題については、不動産業界の皆さんともご相談しながら、対応していきたいと考えています。

一方で、高齢者や外国人は、民間住宅への入居に関し困っている方も多いのが現実です。いろいろな課題・事情があるとは思いますが、高齢者や外国人の住まいの問題について、引き続き格段のご配慮をお願いしたいと思います。

われわれ行政は、不動産業界だけでなく、さまざまな業界ともお付き合いがあります。各業界が横の連携を図り、一緒に良い知恵を出し合い、それを組み合わせることで、さまざまな可能性が広がっていきます。今後ともぜひご協力いただきたいと思っています。

羽田でしかできない
“首都圏版地方創生”を
やっていきます

Tadayoshi Matsubara

1943年大田区生まれ。66年早稲田大学法学部卒業。2009年明治大学大学院ガバナンス研究科修了。1983～93年大田区議会議員、97年～2007年東京都議会議員。07年大田区長に就任。現在3期目。



実務に活かす!



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たいと思います。

vol. 17

自然災害と不動産取引

——液状化が発生した場合、土地建物の販売業者に
瑕疵担保責任等は認められるか

分譲業者に液状化の 予見可能性はあったか

今回、皆さんに紹介するのは、先の東日本大震災により液状化が発生した浦安市内の分譲住宅の購入者Xらが販売業者であるYらに対して、損害賠償責任を追及した東京地裁平成26年10月8日判決です。

本件事案では、Yの液状化対策の防止措置義務違反の有無、説明義務違反の有無、瑕疵担保責任の成否等が争点となりました。

東京地裁は、上記判決のなかで、Yは、本件分譲地に相当規模の地震が発生した場合に、液状化が発生し、何の対策も講じなければ、液状化被害が発生するであろうことの認識はあったと認められるものの、①大学教授Aに検討を依頼して作成された報告書等に基づき、液状化対策として有効なものとして、当時の知見等によれば、木造低層住宅としてはまだ一般的ではなかった「ベタ基礎」

を採用した上で、本件分譲建物を建築したものであること、②実際に、そのような対策を講じた本件分譲地では、浦安市で液状化の大きな被害が発生した千葉県東方沖地震（震度5程度）でも液状化による被害は発生しなかったこと、③本件地震は、振動時間が長期間の地震であり、そのような振動時間が液状化に大きく影響することは、本件地震後に研究が進んできたものであり、内閣府の定める液状化被害の被害認定も、本件地震による液状化被害を踏まえて改定され、本件地震前には本件地震によるような液状化被害は想定されていなかったことがうかがわれること、④本件分譲住宅の販売時には、液状化被害の判定方法も確たるものがなかったことなどが認められると認定しました。

他方、Xらが、本件分譲地の近くで都市再生機構（UR）が分譲した低層住宅においては、液状化の防止目的で、サンドコンパクションパイル工法等による地盤改良工事が施さ

れており、これらの低層住宅では、本件地震による液状化の被害は発生していないことなどを理由に、被告Yもこうした地盤改良工事を実施すべきであったと主張したのに対し、URの低層住宅は鉄筋コンクリート造の建物であって、低層軽量住宅とは、構造、重量等の諸条件が異なるから、そのことをもってURと同様の地盤改良工事をすべきであったとはいえないし、A教授報告書の内容について疑問を生じさせるような小規模建築物に係る当時の知見等を認めるに足りる証拠はないので、報告書には合理性があると判示しました。

そしてそのうえで、以上を総合すると、Yが、本件分譲地についてベタ基礎を採用しているにもかかわらず、本件地震のような規模（継続時間の長さも含む）の地震が発生し、液状化被害が発生することを予測することは困難であったというべきであるから、本件分譲住宅の販売時に、今後発生する相当程度規模の地震により、本件分譲地に液状化による被

害が発生することについて、予見可能性があったとは認めることはできないと判示しました。

そしてこのことを前提に、Yに、結果回避義務としての地盤改良工事を実施すべき義務があったとの原告らの主張を採用することはできないと判示しました。

説明義務違反による 不法行為が成立するか

次に、Xらは、Yは、本件分譲住宅を買主に売却するにあたっては、①仮に地震が発生した場合には、建物が傾く被害が生じること、②同被害を防ぐためには地盤改良工事を実施する必要があるが、本件分譲地では実施していないこと、③建物が傾くと、補修工事により元に戻すだけでも数百万円単位の費用がかかることを十分に説明し、買主が各物件を購入すべきかどうかを適切に判断しうるだけの情報を与える注意義務があったのに、Yはこうした事実を秘して分譲したのであるから、説明義務違反による不法行為を負う旨主張しました。

しかし、これについても、裁判所は、Yは、A教授報告書等に基づき、本件分譲住宅の販売時の知見、調査・検討結果を踏まえ、新潟地震程度の地震を想定した液状化による被害を防止する上で有効な対策として鉄筋コンクリートベタ基礎を採用したのであるから、そもそも「仮に地震が発生した場合には、建物が傾く被害が生じる」とは予見しておらず、説明すべき事実を秘して分譲したとは認められない。したがって、Yらは、本件各分譲住宅の販売時に、原告らが主張する上記説明義務を負っていたものとは認められないと判示しました。

瑕疵担保責任は 成立するか

さらに、Xらは、本件分譲地は、地震により液状化する可能性が極めて高く、地盤改良工事を施さない限り、住居として使用するには適さない土地であったから、本件分譲地に隠れた瑕疵があったことは明らかであり、Yは瑕疵担保責任を負うとも主張しました。

これに対して、裁判所は、瑕疵担保責任における「瑕疵」の有無の判断においては、当該目的物が通常備えるべき品質・性能が基準になるところ、Yは、報告書等に基づき、必要な対策は講じていたのであるから、本件各分譲地は、少なくとも、本件各分譲住宅を販売した時点の小規模建築物に係る知見等に照らし、通常有すべき品質・性能を備えていたといふべきであって、瑕疵担保責任における瑕疵があるということとはできないと判示しました。

この判決（損害賠償責任を否定）から、売買契約当時の知見等に照らし、必要な措置をとっていたか否かが損害賠償責任が認められるか否かの分水嶺になるということがわかります。

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 ①

役所調査では「聞き取りメモ」を作成する

役所調査で、なくてはならないものに住宅地図があります。物件所在地を特定して行う役所調査には必須です。しかし、都内すべての住宅地図を用意する業者は少ないと思います。図書館に行って住宅地図をコピーする方法がありますが、著作権の関係で、右ページ又は左ページのいずれかに限定されます。

次に、2500分の1の都市図を取得します。これは白図とも言います。海拔と斜面の等高線が記載されています。取得先は、都市計画担当課で聞くといいますが、市の資料センターなどで取得できる場合があります。地図専門店に行く場合もあります。この地図からは、地盤の低い場所、崖斜面地等ということがわかります。また、次回に述べる崖の調査の際の敷地高低差を知るための資料になります。

私は役所調査の際には、「聞き取り調査用紙」を用意します。この用紙の冒頭には、「物件所在地の住所」を記載します。できれば住居表示がよいでしょう。右端には、「聞き取り者氏名」を記載します。調査項目は、A4用紙で9～10項目を作ることができます。項目ごとに、「用件・課の名称・所在建物・階数・担当者名」を記載しておきます。

最も重要なことは、この「聞き取り調査用紙」は、取引完了後10年間保存をする、ということです。不動産調査説明義務違反の際の債務不履行責任は10年間です。この用紙は直ち

に証拠資料とはなりませんが、「有効な証拠に準ずる重要資料」として採用される傾向があります。この期間内において、聞き取り調査記録の存在の有無はリスク回避に役立ちます。

役所調査では歩く順序にも気を付ける

役所調査は、不動産調査の中で、最も複雑なものです。数多くの市区町村条例が存在し、それぞれ異なります。最初に行きたい担当課は、都市計画の担当課です。例えば「生産

緑地」が隣地にある場合、「その内容を知りたい」と聞けば、「農業委員会へ行ってください」と回答が返ってきます。都市計画担当課を最初の調査窓口にしておくと、調査効率がよいでしょう。最後の行先は、建築確認の担当課です。ここに来るまでに、調査対象地の多くの不動産情報を収集しているので、調査概要を説明した上で、「建て替えに問題はないですか?」と質問できます。この課では「宅地造成区域内ですか?」、「市道ですか?」などと、反対に質問される場合があるので、最後に行ったほうがよいでしょう。

▲ ここに注意! 調査のポイント ▲

多くの不動産トラブルは聞き取り調査に関する事項で発生しています。役所での聞き取り調査で証明書等が出ない場合は、調査をした証拠記録が残りにません。調査メモを残しておくことで、後日の証拠となり得る場合があります。

聞き取り調査保存用シート				
物件所在地			平成 年 月 日	
用件	課の名称	所在建物	階数	担当者名
都市計画				
下水道			階	
負担金		土壌汚染		
宅地開発			階	
道路			階	

本書は取引完了後10年間保存します。(エスクローツムラ作成)

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/>

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

導管設置予定の私道が譲渡され、工事が承諾されず

今回は、他人所有の私道に上下水道やガス等の導管を設置しなければ本管と接続できない宅地に関し、売買を仲介した業者の方からの相談です。当該宅地はまず建売業者が購入したもので、その後相談者の仲介によって着工前に建築条件付き土地として売買契約が成立しました。当然、導管の設置については私道所有者から承諾を得ていたのですが、導管設置工事を行う前に私道が譲渡されました。新たな所有者は設置工事に承諾せず、また前所有者による承諾も知らないと言っており、困っているとのご相談です。

相談員の回答

原則は私道新所有者の自由

私道は、道路とはいえ私有地ですので、地中に他人の導管の設置を認めるか否かについても、原則として私道所有者の自由です。

もっとも、本件では私道の前所有者による承諾がありますので、まずはこの承諾を新所有者に対抗できないか検討します。

このような承諾の法的性質は、承諾成立の経緯・内容等によりますが、特に地役権を設定する旨明記されていなければ物権の効力はなく、単なる債権の効力があるに過ぎないと解するのが一般的です。

したがって、私道の前所有者による承諾は、あくまで建売業者と私道の前所有者との間の関係であり、建売業者と私道の新所有者との間に何らかの権利義務を生じさせるものではありません。仮に、私道の前所有者が、私道を譲渡した場合は譲受人にも承諾させる旨約束していたとしても、建売業者は、かかる約束違反に基づき前所有者に損害賠償請求し得るに過ぎず、新所有者に対して当然に権利を有するわけではないのです。

承諾なしでも導管設置はできるが

そうだとすると、私道の新所有者の承諾がなければ導管を一切設置できないわけではありません。生活上必須の導管が設置できず、有効活用できない土地が生じることは社会経

済上不利なもので、法律上及び判例上、一定の条件の下で、他人の土地に承諾なく導管を設置することが認められています。

具体的には、まず下水道に関しては下水道法11条に直接の規定がありますが、上水道やガス等については下水道法のような直接の規定はありませんが、上水道やガスも生活に不可欠ですので、判例上、上記下水道法の規定及び民法上の相隣関係の規定を類推適用することにより、他人所有地の地中に導管の設置を認めるものが多々あります。したがって、たとえ私道の新所有者が導管設置を承諾しなくとも、然るべき法的手続きを執ることにより、最終的には設置できる可能性が高いといえます。

もっとも、このような手続きを経るとスケジュールに影響が生じ、建物請負契約不成立による土地売買契約解除や違約の問題も生じかねません。そのため、私道の新所有者に対し、承諾料、判子代又は使用料等の名目で金員を支払う提案をするだけでなく、上記下水道法の規定や判例の存在を説明し、双方に利益のない法的手続きを回避する交渉が求められます。



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。

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

TRA

ウイスタリアンライフクラブ利用サービスのお知らせ

一般社団法人東京都不動産協会は、会員の皆様の福利厚生の一環として、藤田観光株式会社が運営するウイスタリアンライフクラブの宿泊施設を利用できるサービスを行っています。各施設の利用料金は下記のとおりです。 ※子供・幼児料金は別途お問い合わせ下さい。

ウイスタリアンライフクラブ ヴェルデの森

TEL.0460-82-2266

神奈川県足柄下郡箱根町ニノ平1274



■交通のご案内■
【電車・バスご利用の場合】
 JR小田原駅よりバス約40分・箱根湯本よりバス約25分
 『伊豆箱根バス』にて、「湖尻」または「箱根園」行き
 →バス停「ヴェルデの森」下車、徒歩2分
【お車ご利用の場合】
 ・厚木I.C.→小田原厚木道路(小田原西I.C.)→国道1号
 →小涌園経由→ヴェルデの森
 ・御殿場I.C.→国道138号→乙女峠→仙石原→宮ノ下
 →小涌園経由→ヴェルデの森

料金区分	平日	土曜休前日
1泊朝食	6,300円	6,840円
素泊まり	4,970円	5,510円

※入湯税込の料金です。

ウイスタリアンライフクラブ 熱海

TEL.0557-82-2053

静岡県熱海市東海岸町14-26



■交通のご案内■
【電車・バスご利用の場合】
 JR熱海駅より徒歩約10分
 新幹線：東京→熱海(約50分) 名古屋→熱海(約120分)
 JR東海道線(L特急踊り子号)：東京→熱海(約85分)
【お車ご利用の場合】
 ・厚木I.C.→小田原厚木道路→国道135号→湯河原
 →ウイスタリアンライフクラブ熱海
 ・沼津I.C.→国道138号→熱函道路→熱海梅園
 →ウイスタリアンライフクラブ熱海

料金区分	平日	土曜休前日
1泊朝食	4,360円	4,900円
素泊まり	3,030円	3,570円

※入湯税込の料金です。

ウイスタリアンライフクラブ 宇佐美

TEL.0557-47-2661

静岡県伊東市宇佐美字仲山3242-225



■交通のご案内■
【電車・バスご利用の場合】
 JR伊東線 熱海駅→宇佐美駅(約18分)
 →駅よりタクシー(約6分)
【お車ご利用の場合】
 ・厚木I.C.→小田原厚木道路→国道135号
 →熱海・網代経由→ウイスタリアンライフクラブ宇佐美
 ・沼津I.C.→国道136号→伊豆中央道
 →県道伊東大仁線→亀石峠
 →ウイスタリアンライフクラブ宇佐美

料金区分	平日	土曜休前日
1泊朝食	4,360円	4,900円
素泊まり	3,030円	3,570円

※入湯税込の料金です。

ウイスタリアンライフクラブ 鳥羽

TEL.0599-26-4821

三重県鳥羽市安楽島町1045-17



■交通のご案内■
【電車・バスご利用の場合】
 ・JR参宮線・近鉄鳥羽線 鳥羽駅よりタクシー(約12分)
 ・鳥羽駅より「かもめバス」「鳥羽小涌園行」(約27分)
 →バス停「ウイスタリアン前」下車
 ・近鉄鳥羽駅東口より「鳥羽小涌園」の無料マイクロバス
 に乗り「ウイスタリアンまで」と運転手にお伝え下さい。
【お車ご利用の場合】
 ・伊勢自動車道 伊勢I.C.→伊勢二見ライン
 →ウイスタリアンライフクラブ鳥羽

料金区分	平日	土曜休前日
1泊朝食	3,780円	4,270円
素泊まり	2,880円	3,420円

ウイスタリアンライフクラブ 野尻湖

TEL.026-255-5091

長野県上水内郡信濃町富濃3960-18



■交通のご案内■
【電車・バスご利用の場合】
 新幹線「あさま」にて東京→長野(約120分)
 中央本線特急「しなの」にて名古屋→長野(約180分)
 JR信越線 長野駅→黒姫駅(約30分)
 →黒姫駅よりタクシーにて(約15分)
【お車ご利用の場合】
 ・上越自動車道 信濃I.C.→国道18号線
 →ウイスタリアンライフクラブ野尻湖

料金区分	平日	土曜休前日
1泊朝食	4,210円	4,750円
素泊まり	2,880円	3,420円

ウイスタリアンライフクラブ プロミネント車山高原

TEL.0266-68-3770

長野県茅野市北山字乗揚3414-422



■交通のご案内■
【電車・バスご利用の場合】
 中央本線特急「あずさ」にて新宿→茅野(約130分)
 中央本線特急「しなの」にて名古屋→塩尻(約120分)
 →塩尻乗換 特急「あずさ」にて塩尻→茅野(約20分)
 茅野駅より「諏訪バス」にて「上諏訪駅行」
 →バス停「車山高原」下車(約60分)
【お車ご利用の場合】
 ・中央自動車道 諏訪I.C.→国道152号線
 →プロミネント車山高原

料金区分	平日	土曜休前日
1泊朝食	5,210円	5,750円
素泊まり	3,690円	4,230円

期 間 平成27年4月1日～平成28年3月31日
 12/31・1/1～3は除く。別途料金設定あり。

予約先 藤田観光グループ予約センター TEL.03-3343-8849
 時間 平日9:00～19:00 / 土曜日9:00～15:30 (日曜日・祝日・年末年始は休み)

予約時に「全日本不動産協会会員です。」とお伝えください。

本件に関するお問合せ

藤田観光株式会社
 WHG事業グループ
 販売促進チーム東京営業所
 TEL.03-5981-7761
 FAX.03-5981-7762

本部

危険薬物・振り込め詐欺の根絶へ、東京都や警視庁と協定締結

平成27年5月19日、東京都本部は、東京都、警視庁、及び東京都宅建協会と「危険薬物及び特殊詐欺の根絶に係る協定」を締結いたしました。当協定は、危険ドラッグなどの危険薬物や振り込め詐欺などの拠点として、都内の賃貸物件が使用されることのないよう、相互に情報共有をしたり、会員の方々への啓発活動をしたりするなどして、犯罪撲滅のために協力する内容の協定となります。さらに東京都本部としては、賃借人に対して建物を危険薬物の販売や詐欺などに使わない旨の確約書や、万一使用した場合には解除できる特約条項を盛り込んだ契約書の使用を働きかける活動にも取り組んでいきます。



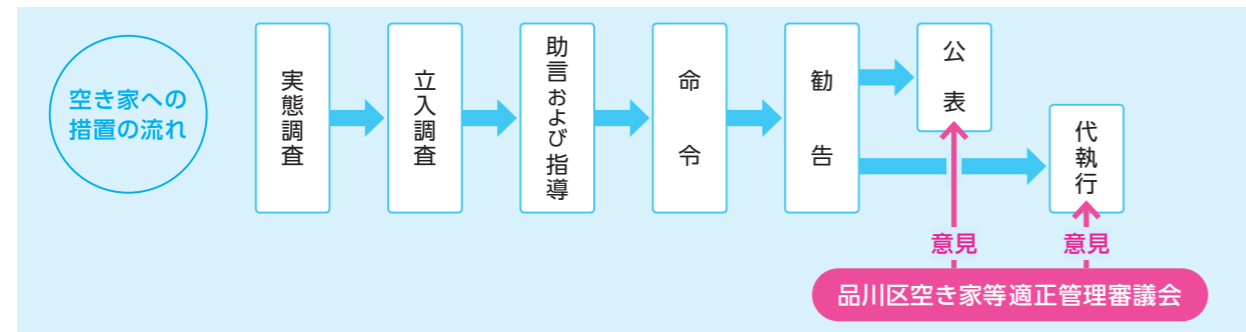
締結の様子(左から、中村本部長、高綱警視総監、舩添都知事、瀬川東京都宅建協会会長)

支部

城南支部 品川区空き家等適正管理審議会に参加

城南支部は、空き家および空き地等の適正な管理に関する重要な事項を調査審議するため、品川区長の付属機関として設置されている、「品川区空き家等適正管理審議会」に参加しております。品川区では、平成27年4月1日に施行された「品川区空き家等の適正管理等に関する条例」に基づいて、空き家のリフォームや耐震改修等の費用助成、所有者・管理者・占有者の了解を得て行政目的で活用するといった活動をしております。また、管理が行き

届かない空き家に対しては必要な措置をとる場合があります。同支部が参加する審議会はその措置に関して調査、審議し、意見を述べる活動をしております。空き家は、維持管理が行き届かないと、倒壊や犯罪、火災、生活環境の悪化など様々な問題を引き起こす危険性があるため、地域全体で空き家の予防・解消・再発防止に努めていく必要があります。城南支部は、この審議会の活動を通して、安心安全に生活できる地域社会の実現に寄与していきます。



支部

練馬支部 練馬こぶしハーフマラソンに協賛



前川権男練馬区長とラビーちゃん

練馬支部は支部の30周年事業として、平成27年3月29日開催の「練馬こぶしハーフマラソン2015」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ました。当日は同支部の会員4名の方がラビーちゃんのTシャツを着て走りました。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、公園内広場に設置した同支部のブースにおいて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。

警視庁からのお知らせ

空き家を悪用した振り込め詐欺被害が増加中!



【被害の実態】

空き家に侵入し、住民を装い宅配業者から被害品(現金、カード類等)を受け取る

- 侵入はしないものの住民を装い、玄関前で受け取る場合もあります。
● 侵入を果たした犯人は、表札に名札をつけたり、玄関ポストを活用したりします。

空き家の郵便受けに入れられた被害品等を回収する

- 被害品の送付場所を空き家に指定し、不在を装い、投函された不在伝票を郵便受けから抜き取り、再配達を依頼し、被害品を受け取ります。
● あらかじめ宅配業者に配達時間を指示しています。

▶ 狙われやすい環境を改善しましょう

- 犯人は、内見を装ったり、空き部屋情報(鍵の隠し場所、キーボックスや宅配ボックスの暗証番号等)を収集し、管理の弱い建物を狙います。
● 犯人に合鍵を作られたり、勝手に使用されないよう、適正な鍵の管理をお願いします。



◎ 不審と思われる情報は、近くの警察署にお知らせ下さい

「ラビーちゃん」のLINEスタンプ配信開始!

※価格:50コイン(税込120円相当)



こちらのQRコードにアクセスしてご利用下さい



編集後記

広報委員長 後藤 博幸

前期に引き続き広報委員長を務めさせて頂くことになりました。どうぞよろしくお願いいたします。広報委員会では新年度からの重点事業として「地域や行政が抱える課題に東京都本部事業を通して積極的に貢献する」旨が承認され、社会貢献事業として子育て支援事業への取組みが始まります。今年度は真剣に子育てに取組むNPO法人をパートナーとして選定し協働する事業を効果的に展開します。また、社会貢献事業を通じた当本部の認知度向上(ラビーちゃんの普及)に努めてまいります。子育てイベントなどに数多く参加予定ですので見かけられた時は応援願います。協会キャラクターとして認知度アップに取組んでいる「ラビーちゃん」が「ゆるキャラグランプリ2015」に

参加します。8月17日から3か月間の投票期間中、皆さんのあたたかい票をお願いいたします。また大好評のLINEスタンプも、社内・取引先またはお客様とのコミュニケーションツールとしてお楽しみください。重説の社会実験やレイنزのステータス管理導入など、ここ数年で業務のIT化が加速し、取引の進め方やお客様へのサービス内容も新しいスタイルへ変化が求められてきます。「変化をチャンスに」研修会やHP及び機関誌を通じて皆さんへのサポートを万全にしております。TRAだよりでは、藤田観光のウィスタリアンクラブのご案内を掲載しました。特別価格でのご提供ですので本誌を大切に保管して頂き、福利厚生に、また余暇のご旅行にとご活用下さい。

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