

「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 **代理店手数料率は50%**
- 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

●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/>

(公社)不動産保証協会東京都本部 第43回定時総会を開催
(公社)全日本不動産協会東京都本部 第65回定時総会を開催
(一社)東京都不動産協会 平成28年度定時総会を開催 **02**

追跡・東京大改造

東日本大震災から5年、 東京の防災のいま **06**

[シリーズ] 変革に向かう不動産流通業

改正宅建業法で注目、インスペクションとは? 中古住宅流通市場活性化に期待 **08**

[この人に聞く]

“中流=標準世帯”の崩壊、
住宅も多様性への対応が必要 **10**
森永 卓郎 氏

14 [連載] 区市長が語るわがまち
田中 大輔 中野区長

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

18 [連載]
トラブルを防ぐ!
達人が教える不動産調査テクニック
津村重行 有限会社エスクロウツムラ 代表取締役

19 [連載]
TRA 不動産相談室の事例から
井上雅弘 銀座誠和法律事務所 弁護士

20 TRA だより

21 本部・支部だより
編集後記

7
2016 No.174
July

不動産東京

2016年(平成28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174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

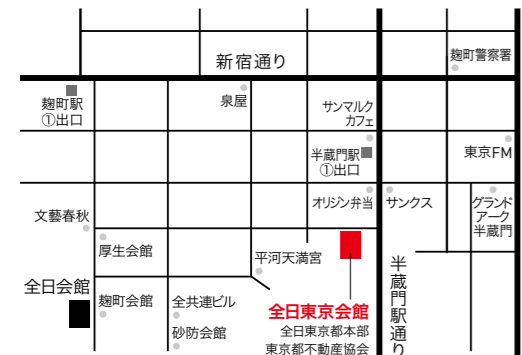
公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部
公益社団法人 不動産保証協会 東京都本部
一般社団法人 東京都不動産協会(TRA)

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「麹町駅」1番出口 徒歩5分



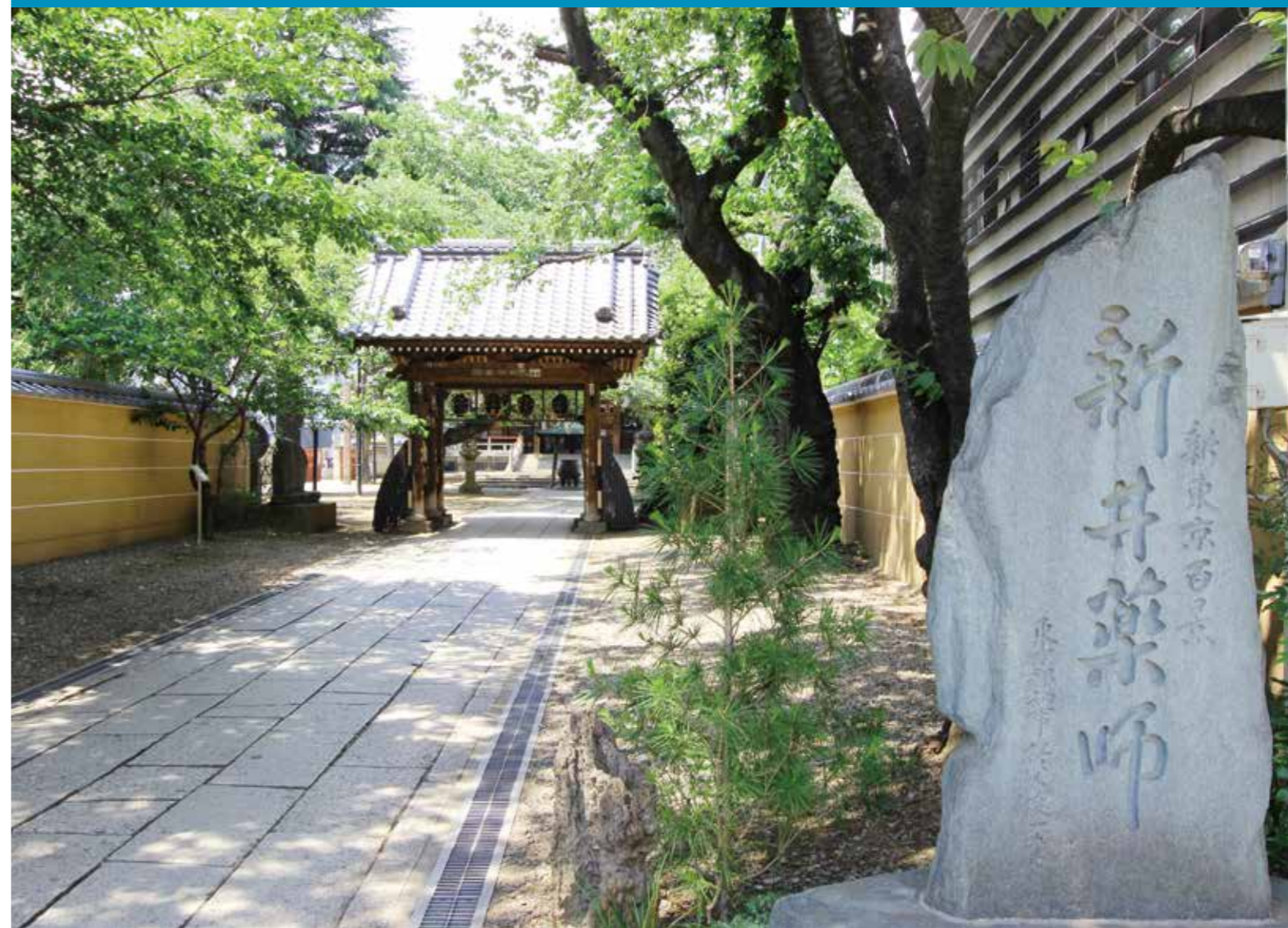
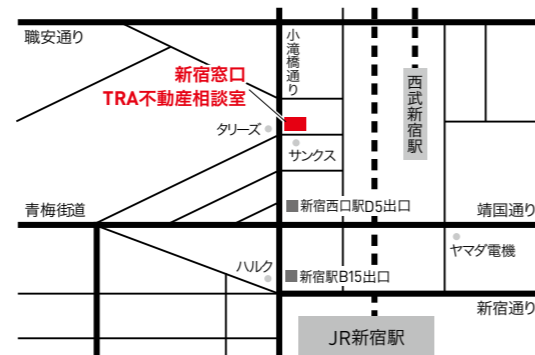
新宿窓口・TRA不動産相談室

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



(公社) 不動産保証協会東京都本部 第43回定時総会を開催

(公社) 全日本不動産協会東京都本部 第65回定時総会を開催

5月27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43回定時総会、全日本不動産協会東京都本部第65回定時総会を開催しました。保証では城東第一支部・鮎川博司氏が議長を、中央支部・永山明男氏が副議長を、全日では永山氏が議長、鮎川氏が副議長を務め、保証・全日それぞれ236名、249名の代議員が出席しました。

両総会では、平成27年度の事業活動・決算報告に関する件、平成28年度の事業活動計画・収支予算に関する件が報告された後、決議事項として、東京都本部役員の補選が行われ、提案された学識経験理事1名、監事1名が承認されました。

*内容は主要部分を抜粋しました。

(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27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83件に対し、今年度は84件であった。このうち、受理した41件に過年度受理分81件を含め、計122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、19社32件（前年度23社29件）、8849万5163円（同1億5,871円）となった。このうち1社1件、認証額300万

円が宅建業者による申出だった。求償業務においては、2289万7537万円（前年度3595万1187円）の回収実績があった。

手付金等保管事業として、3件（上半期3件、下半期0件）の利用申請を承認し、計4200万円を保管した。手付金保証業務、一般保証業務の利用申請はなかった。

法定研修会は、会員の利便性や受講率向上を図るため、昨年度に引き続き、会員が所属する支部以外の研修会に受講できるようにした。

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。



中村裕昌本部長



原嶋和利理事長



議長・副議長を務めた、城東第一支部・鮎川博司氏（右）と中央支部・永山明男氏（全日では永山氏が議長、鮎川氏が副議長）

第3 その他の活動の実施（広報・組織・総務等）

675社の入会があり、3月末の会員数は前年度比354社増の8568社となった。従前より引き続き会員数は一貫して増加傾向にあり、平成18年4月1日から平成28年3月31日までの10年間で2170社余りの純増となっている。会員増強策として、都営大江戸線「都庁前」駅ホームドアにポスター広告50枚を掲出、宅建業者等の支援を図るためにさわやか信用金庫及び城北信用金庫と業務提携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する旨の理事会決議に基づき、新宿駅周辺において「全日東京第二会館（仮称）」を取得すべく活動を行った。本年度においては、3回の物件公募を行い優良な物件の探索に努めた。

報告事項(2)

平成27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27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28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、消費者保護と不動産の円滑な流通を目的とした法定研修の実施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7日（水）に東京国際フォーラムで開催する。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。

求償事業は、総本部と連携を図り、求償債権者に対する資産調査・情報収集等を行い、求償債権者の状況に応じて、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全日ラビース少額短期保険株式会社、⑤(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）、⑥(公社) 首都圏不動産公正取引協議会（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8800社、本・支店9800事業所達成を目指す。新規入会予定数は、主たる事務所600社、従たる事務所120ヶ所とし、2020年東京五輪までに正会員10000社を達成するために年間純増300社を目指す。

目標達成のための組織拡充策を積極的に実施する。ホームページや広報誌の充実を図り、消費者及び会員向けサービス、コンテンツの充実を図る。

新たに、公益事業を集中的かつ効率的に行うための活動拠点を設けるため、新宿駅周辺地域に「全日東京第二会館（仮称）」を取得すべく、会館取得特別委員会において検討を進める。

(公社) 全日本不動産協会東京都本部との共催により、下記のとおり創立45周年記念式典を開催する。

開催日 平成28年9月7日（水）（法定研修会と同日開催）
開催場所 東京国際フォーラム

報告事項(5)

平成28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

東京都本部役員の選任に関する件

東京都本部学識経験理事として中村守宏氏が、監事として炭谷久雄氏（株式会社リビングライフ）がそれぞれ承認された。

別表① 公益社団法人 不動産保証協会東京都本部

A 平成27年度決算報告に関する件 平成27年度収支決算収支状況概要表 平成27年4月1日から平成28年3月31日まで		B 平成28年度収支予算に関する件 平成28年度収支予算収支状況概要表 平成28年4月1日から平成29年3月31日まで	
科目	決算額(単位:円)	科目	予算額(単位:円)
經常収益	148,841,500	經常収益	140,814,818
經常費用	128,423,103	經常費用	141,800,000
評価損益等	15,000	評価損益等	0
当期經常増減額	20,433,397	当期經常増減額	△985,182
当期經常外増減額	△28,032	当期經常外増減額	0
当期一般正味財産増減額	20,405,365	当期一般正味財産増減額	△985,182
一般正味財産期首残高	1,094,694,054	一般正味財産期首残高	1,110,120,908
一般正味財産期末残高	1,115,099,419	一般正味財産期末残高	1,109,135,726
正味財産期末残高	1,115,099,419	正味財産期末残高	1,109,135,726

(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27年度 事業活動報告に関する件

第1 公益目的事業の実施

平成27年4月に改正宅建業法が施行されたことから、従業者向けの研修「全日ステップアップトレーニング」を8回開催し、計856名に修了証書を交付した。また、都知事より取引士証への切替交付に係る事務を受託し、適切に事務手続きを行った。

宅地建物取引士法定講習を23回開催し、3726名(うち他道府県知事登録182名)が受講した。

不動産街頭無料相談会では、37会場において1147件の消費者等からの相談に応じた。

「少子高齢化人口減少問題への提言」をテーマとする調査研究を実施、識者からのヒアリングや研究テーマ関連施設の視察を行った。

危険薬物や特殊詐欺の根絶に向けて、東京都本部と各支部において行政や警察と協定を締結し協力活動を展開した。また、小学生に対する応援ノートの配布、子育て支援に取り組んでいるNPO法人の事業活動への支援を行い、社会全体が包有する課題の解決に向けて積極的に取り組んだ。

適正かつ公正な不動産取引を推進する事業として、法令等違反業者に対する指導や「公正競争規約普及指導員養成講座」などを行った。

第2 収益事業等の実施

会員の便利及び親睦を図るため、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(広報・組織・総務等)

新規支店調査、変更調査及び転入調査を含め年間679件の審査を行い、本部長に対し許可676件、不許可3件の結果を提示した。

当協会ホームページや広報誌において、一般又は会員に向けて最新の情報を提供した。ホームページでは、迅速な情報更新に努めるとともに、スマートフォンに対応したページを新たに開設した。

報告事項(2)

平成27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27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28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。

不動産流通市場における情報の提供を適時・適切に行う。本年度の具体的な計画としては、IT研修会を年2回、情報交換会(女性向け流通イベント)を年1回、開催する。

平成27年度から導入された全日ステップアップトレーニングについて、今年度は1社2名まで受講料を無料(昨年度は1名まで)とし、



計8回、受講者数1200名を計画しており、教育研修体制の更なる充実を図る。

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、会員などの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。

社会貢献事業の一環として、社会全体で取り組むべき課題となっている子どもや子育て家庭に対する支援を図るため、小学生向け社会科副教材の作成・配布などの事業を行う。

第2 収益事業等の実施

(公社)不動産保証協会東京都本部と共同し、当本部会館の一部を賃貸し、賃料収益を得る。

会員相互の親睦を図るため、会員交流会等のイベントの開催、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(広報・組織・総務等)

会員増強と財政基盤の安定に努める。
熊本県熊本地方を震源とする地震対策に対しては、総本部と協力し義捐金の募集及び住宅対策に注力し、被災者の支援に努める。

報告事項(5)

平成28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

東京都本部学識経験理事として中村守宏氏が、監事として炭谷久雄氏(株式会社リビングライフ)がそれぞれ承認された。

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27年度決算報告に関する件 平成27年度収支決算収支状況概要表 平成27年4月1日から平成28年3月31日まで		B 平成28年度収支予算に関する件 平成28年度収支予算収支状況概要表 平成28年4月1日から平成29年3月31日まで	
科目	決算額(単位:円)	科目	予算額(単位:円)
經常収益	616,355,809	經常収益	591,239,818
經常費用	568,572,755	經常費用	600,932,000
評価増益等	15,000	評価増益等	0
当期經常増減額	47,798,054	当期經常増減額	△ 9,692,182
当期經常外増減額	△ 185,696	当期經常外増減額	0
当期一般正味財産増減額	47,612,358	当期一般正味財産増減額	△ 9,692,182
一般正味財産期首残高	1,705,156,543	一般正味財産期首残高	1,716,453,115
一般正味財産期末残高	1,752,768,901	一般正味財産期末残高	1,706,760,933
正味財産期末残高	1,752,768,901	正味財産期末残高	1,706,760,933

TRI (一社) 東京都不動産協会 平成28年度 定時総会を開催

5月27日、千代田区のグランドアーク半蔵門において、東京都不動産協会平成28年度定時総会を開催しました。5,555名(うち委任状5,351名)の会員が出席しました。新宿支部の横山武仁氏が議長を、港支部の竹内秀樹氏が副議長を務め、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



議長を務めた新宿支部・横山武仁氏(右)と副議長を務めた港支部・竹内秀樹氏



決議事項 第1号議案

定款の変更に関する件

主な改正点は、以下の通り。(1) 共済事業(生命共済保障)の利用にあたり被保険者の範囲を限定する必要があるため、賛助会員の定義において「不動産業を営む」者であることを明確に定めた(施行日:平成28年5月27日)。(2) 定款第29条第3項「同一業界の関係者の数は、理事現在数の2分の1を超えてはならない」を削除した(施行日:平成28年5月27日)。
原案どおり承認された。

決議事項 第1号議案

役員補選に関する件

役員(高木専務理事)の辞任に伴い、中村守宏氏が理事に選任された。

第1号報告

平成27年度 事業報告に関する件

平成27年度も順調に会員数は増加し、平成27年度末の会員数は

別表① 一般社団法人 東京都不動産協会			
A 議案審議 第2号議案 平成27年度収支決算概要表 平成27年4月1日から平成28年3月31日まで		B 報告 第5号報告 平成29年度収支予算概要表 平成28年4月1日から平成29年3月31日まで	
科目	決算額(単位:円)	科目	予算額(単位:円)
事業活動収入計	174,819,134	事業活動収入計	166,307,000
事業活動支出計	172,877,109	事業活動支出計	171,645,800
事業活動収支差額	1,942,025	事業活動収支差額	△ 5,338,800
投資活動収入計	5,004,960	投資活動収入計	0
投資活動支出計	994,413	投資活動支出計	1,141,003
投資活動収支差額	4,010,547	投資活動収支差額	△ 1,141,003
当期収支差額	5,952,572	予備費支出	5,000,000
前期繰越収支差額	317,974,655	前期繰越収支差額	323,927,227
正味繰越収支差額	323,927,227	次期繰越収支差額	312,447,424

8446社となった。

TRAフォーラムなど研修事業を着実に実施し、既に提供している売買編に加えて不動産契約書式集賃貸編を、ホームページを通じて会員へ提供するなど、会員の事業支援について一層の拡充を行った。

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、平成27年4月から営業を開始し、代理店登録数は1年足らずで267社となった。

TRA不動産相談室の相談件数は、会員1915件、会員以外(都民等)245件の計2160件。

第2号報告

平成27年度 決算報告に関する件

別表①のAを参照。

第3号報告

平成27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。

第4号報告

平成28年度 事業計画に関する件

(公社)全日本不動産協会東京都本部と連携し、会員支援に特化した事業運営を行う。不動産関連資格試験対策講座などの教育研修支援のほか、会員の不動産取引の促進支援として、部屋探しをする外国人等に対応すべく、基礎知識をまとめた小冊子を作成し、会員に配布する。

TRA不動産相談室について、近年、税務に関する相談が増加傾向にあることから、今年度は税理士による定期的な相談体制を整えて相談事業の充実を図る。

第5号報告

平成28年度 収支予算に関する件

別表①のBを参照。

東日本大震災から5年、 東京の防災のいま

—地震に強い都市づくりにどう取り組む—

未曾有の被害をもたらした東日本大震災から5年がたちました。東日本大震災は、震源に近い東北だけでなく、遠く離れた東京においても大きな被害や混乱を引き起こしました。首都東京の脆弱性があらためて認識されるとともに、防災力の一層の強化が求められることとなりました。今年に入ってから熊本で震度7の地震が発生したほか、首都直下地震の懸念も高まっています。東京の防災は5年前に比べどうなっているのでしょうか。地震に強い都市づくりの取り組みを中心に見ていきましょう。

都内でも住宅6800棟超が被害、耐震化促進が急務

東日本大震災では、東北地方を中心に津波によって多くの住宅・建

物が大きな被害を受けました。一方、東京都内でも揺れによる住宅被害が出ました。総務省消防庁の資料によると、都内においても6800棟以上の住宅が全半壊・一部損壊の被害を受けています。とくに全壊と半壊は23

区内でしか報告されておらず、一部損壊もほぼ9割が23区内で発生しています【図1】。

首都直下地震が発生した場合も相当数の被害が予測されることから、東京都は「東京都耐震改修促進計画」に基づき、住宅をはじめ、防災上重要な公共建築物、私立学校、百貨店、ホテルなど民間特定建築物の耐震化を促進しています。耐震改修促進計画の2016年改訂版によると、新耐震基準の耐震性を満たす住宅は、2014年度末時点で83.8%と見込まれています【図2】。

耐震化のスピードアップが必要

東京都は、「必ず来る大地震に対しても“倒れない”世界一安全・安心な都市・東京の実現」を基本理念とし、2025年度までに、震災時の救急活動や緊急支援物資輸送等を担う緊急輸送道路のうち、特に沿道建築物の耐震化を図る必要のある特定緊急輸送道路の沿道建築物は耐震化率

【図2】 都内建築物の耐震化の現状

建築物の種類	総数	耐震性の有無		耐震化率
		あり	なし	
住宅	663 万戸	556 万戸	107 万戸	83.8%
うち木造戸建て	174 万戸	135 万戸	39 万戸	77.5%
うち非木造共同住宅	404 万戸	353 万戸	51 万戸	87.5%
特定建築物	1 万 8085 棟	1 万 5481 棟	2604 棟	85.6%
防災上重要な公共建築物	1 万 4292 棟	1 万 3818 棟	474 棟	96.7%
特定緊急輸送道路沿道の建築物	1 万 8458 棟	14927 棟	3531 棟	80.9%

出典：東京都耐震改修計画（2016年改定）

100%、住宅は2020年度までに耐震化率95%とする目標です。

しかし、特定緊急輸送道路の沿道には、地震による倒壊の危険がある建築物がまだ約3500棟存在しています（耐震化率80.9%）。住宅の耐震化率についても、2009年度の79.8%から4.0ポイント上昇しているものの、東京都が目標に掲げる2020年度時点で95%には及ばないペースです。住宅の耐震化が進まない背景には、費用負担の問題のほか、合意形成に時間がかかるなどの課題があります。

東京都は、被害想定等の周知などの普及啓発や耐震診断・耐震改修等の助成事業などを通じ、耐震化を促進していく構えです。

木密地域不燃化プロジェクトで燃えにくいまちへ

耐震化とともに、不燃化も重要なポイントです。東京都内では、特に山手線外周部を中心に木造住宅密集地域が広がっています。これは戦後の復興期や高度成長期に形成されたもので、接道条件が悪いことや狭小敷地であること、複雑な土地権利関係、居住者の高齢化などの問題から、建て替えが進みにくい状況にあります。災害時、同地域内では、更新時期を迎えている老朽化した木造住宅

が倒壊したり、延焼したりする危険性が高いと懸念されています。

東日本大震災の発生や首都直下地震の切迫性を受け、東京都は2012年、「東京の最大の弱点」（都市整備局）である木密地域の改善に向け、「木密地域不燃化10年プロジェクト」を策定しました。

具体的には、防災都市づくり推進計画に定める整備地域（木造住宅密集地域のうち特に甚大な被害が想定される地域、約7000ha）のうち、地域危険度が高いなど特に重点的・集中的に改善を図るべき地区について、区からの整備プログラムの提案に基づき、東京都が「不燃化特区」に指定します。不燃化特区では、不燃化助成の上乗せや都税の減免措置など、特別な支援を受けることができます。

今年3月、渋谷区の本町2～6丁目地区（74.1ha）が新たに不燃化特区に指定され、現在、19区53地区で展開されています。

不燃化特区内の不燃化領域率は55%にとどまる

実際、不燃化は進んでいるのでしょうか。不燃化特区導入前の2011年時点では、木密地域（整備地域）の不燃化領域率は58%でした。2014年では、延焼が抑制される水準である

60%を超える61%まで上昇しています。ただし、不燃化特区53地区だけをみると不燃化領域率は55%にとどまっています。東京都は2020年までに、市街地の延焼による焼失率がほぼゼロになる70%を目指しています。

東京都は今年3月、「防災都市づくり推進計画」を改定しました。新たな取り組みとして、整備地域における延焼遮断帯に囲まれた市街地について、緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動、避難が可能になる防災生活道路の道路網計画を区とともに策定し、区の道路整備に向けた取り組みを後押しすることを掲げています。計画幅員6m以上の防災生活道路は、積極的に地区計画等に位置付け、整備を促進していきます。

さらに、整備地域以外の市街地についても、木密地域、将来木密地域になるおそれのある地域、土地利用転換時にミニ開発が進むおそれのある地域については、地区計画または用途地域による敷地面積の最低限度の設定や、新たな防火規制区域の指定などを各区市に促し、敷地の細分化防止や建築物の耐火性能の強化により、木造住宅密集地域の改善または拡大の防止を図る方針です。



不燃化推進には狭い道路の解消も必要

【図1】 東日本大震災時の都内における建物被害件数

	住家被害					非住家被害				
	全壊	半壊	一部損壊	公共建物	その他	全壊	半壊	一部損壊	公共建物	その他
千代田区		4	66		61	江戸川区		10	408	4
中央区			66			八王子市			103	26
港区	2	21	79	14	8	立川市			10	4
新宿区			128		79	武蔵野市			23	2
文京区		3	203		39	三鷹市			99	48
台東区	2	18	201		52	青梅市			19	
墨田区	5	44	521		116	府中市				
江東区	1	22	374		16	調布市			13	4
品川区						町田市			185	69
目黒区			17			小金井市			17	3
大田区		2	84	92	22	小平市			43	
世田谷区	6	139	48	7	7	東村山市			16	5
渋谷区			125	2	2	国分寺市			38	6
中野区			227			狛江市			5	
杉並区	1	22	970			東久留米市			11	2
豊島区			12	1	4	多摩市				
北区	3	24	487	46	17	稲城市			11	6
荒川区	1	7	158	3	3	羽村市				
板橋区	2	10	194	43	80	西東京市			100	
練馬区			608			日の出町			2	
足立区	3	17	518		173	合計	20	223	6551	419
葛飾区		13	271	33	61					786

出典：総務省消防庁「東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）被害報（第153報）」（2016年3月8日発表）

改正宅建業法で注目、インスペクションとは？ 中古住宅流通市場活性化に期待

先の通常国会で成立した「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」（改正宅建業法）では、既存建物の取引における情報提供を充実させるため、インスペクション（建物状況調査）の活用に関する事項が盛り込まれました。インスペクションとはどのようなものなのでしょうか。業法改正の内容と併せて見ていきます。

インスペクションの結果説明を重視で義務づけ

今回の改正宅建業法に盛り込まれたインスペクションに関する事項は3点あります。一つ目は、媒介契約時に、宅建業者がインスペクション業者をあっせんできるか否かを媒介依頼者に書面で示し、媒介依頼者の意向に応じてあっせんすることです。二つ目は、重要事項説明時に、宅建業者がインスペクションの結果を買主に対して説明すること。三つ目は、売買契約締結時に、基礎や外壁など建物の現況について売主と買主の双方が確認した事項を記載した書面を交付することです。公布（2016年6月3日）から2年以内に施行されます。今回の改正では、インスペ

クションの実施が義務化されたわけではありません。

インスペクションを活用することによって、これまでインスペクションを知らなかった消費者の利用が促進されることが期待されます。また、建物の質を踏まえた購入判断や交渉が可能になるほか、インスペクションの結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険の加入が促進され、建物の瑕疵をめぐる物件の引渡し後のトラブルを防止する効果も期待できます。

では、インスペクションとはどのようなものなのでしょうか。国土交通省が2013年6月に策定した「既存住宅インスペクション・ガイドライン」では、既存住宅のインスペクションを、「一次的なインスペクション＝既存住宅現況検査」

「二次的なインスペクション＝既存住宅診断」「性能向上インスペクション」の3つに分類しています。

目視などによる非破壊的な検査が中心

一次的なインスペクションは、目視などを中心とした非破壊的な方法によって建物の現況を把握するための基礎的な調査です。基礎や外壁などにひび割れや雨漏りなどが生じていないか、建物の構造安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象の有無について把握します。中古住宅の売買時に補修工事が必要かどうかを把握するときや、維持管理時の定期点検などで行います。

二次的なインスペクションは、劣化が生じている範囲や不具合の生じている原因などを把握するための破壊調査も含めた詳細な調査です。耐震診断などもこれにあたります。リフォーム工事の実施前に対象範囲を特定しようとするときや、一次的なインスペクションで詳細な検査が必要だとわかったときに実施します。

性能向上インスペクションは、省エネやバリアフリーリフォーム、内装・設備工事など、住宅の性能を向上させるためのリフォームを

インスペクションの検査項目の一例

① 木造戸建住宅

対象部位等	仕上げ材の仕様等	観点	項目（事象・状態）	調査方法	検査対象項目			既存住宅の住宅性能評価における現況検査において確認対象とされている劣化事象等		
					住宅性能評価	瑕疵保険	民間事業者の例			
屋外に面する部分	基礎	コンクリート直仕上げ	ひび割れ	計測又は目視	◎	○	○	幅0.5mm以上等の著しいひび割れ		
			欠損	計測又は目視	◎	○	○	深さ20mm以上等の著しい欠損		
			鉄筋の露出	計測又は目視	◎	○	○	鉄筋の露出（鉄筋コンクリート造等の部分に限る）【共通】		
			モルタル仕上げ等の塗り仕上げ	構造	ひび割れ	計測又は目視	◎	○	○	著しいひび割れ
			欠損	計測又は目視	◎	○	○	深さ20mm以上等の著しい欠損		
			剥がれ	目視	◎	○	○	著しい剥がれ		
	壁、柱及び梁	モルタル仕上げ等の塗り仕上げ	構造	鉄筋の露出	計測又は目視	◎	○	○	鉄筋の露出（鉄筋コンクリート造等の部分に限る）【共通】	
				ひび割れ	計測又は目視	◎	○	○	著しいひび割れ	
				欠損	計測又は目視	◎	○	○	著しい欠損	
				浮き	目視	◎	○	○	仕上げ部分の著しい浮き	
				剥がれ	目視	◎	○	○	仕上げ部分の著しい剥がれ	
				塗装仕上げ	構造	塗膜の浮き	目視	◎	○	○
サイディングボード等の板状の仕上げ	構造	剥がれ	塗膜の剥がれ等	目視	◎	○	○	著しい剥落		
			割れ	計測又は目視	◎	○	○	仕上げ材の著しい割れ		
			欠損	計測又は目視	◎	○	○	仕上げ材の著しい欠損		
			剥がれ	目視	◎	○	○	仕上げ材の著しい剥がれ		
			腐食（金属製のもののみ）	目視	◎	○	○	仕上げ材の著しい腐食		
			隙間・ずれ	目視	◎	○	○	仕上げ材の著しい隙間・ずれ		
タイル	構造	ひび割れ	欠損	計測又は目視	◎	○	○	著しいひび割れ		
			欠損	計測又は目視	◎	○	○	著しい欠損		
			浮き	目視	◎	○	○	仕上げ部分の著しい浮き		
			剥がれ	目視	◎	○	○	仕上げ部分の著しい剥がれ		
			割れ	目視	◎	○	○	仕上げ部分の著しい割れ		
			浮き	目視	◎	○	○	仕上げ部分の著しい浮き		
タイル	防水	割れ	剥がれ	目視	◎	○	○	タイル材		
			割れ	目視	◎	○	○	タイル材		
			割れ	目視	◎	○	○	タイル材		
			割れ	目視	◎	○	○	タイル材		
			割れ	目視	◎	○	○	タイル材		
			割れ	目視	◎	○	○	タイル材		

出典：国土交通省

実施するときに利用する調査です。リフォームの実施前後に現況調査や検査などを行い、住宅の劣化状況と性能を把握しようとするものです。

今回の改正宅建業法で想定されているのは、買主が建物の劣化状況を把握して購入の可否の判断に利用するための一次的なインスペクションです。

全日本不動産協会は今年4月から、会員支援の一環として、LIXILグループのジャパンホームシールド(株)と業務提携し、会員向けに住宅インスペクションサービスを提供しています。中古住宅向けインスペクションや検査報告書の作成が主な内容で、既存住宅かし保証保険(個人間用)なども利用できます。

インスペクション業者とのネットワークづくりが重要

ジャパンホームシールドが提供するインスペクションは、国交省

の「既存住宅インスペクション・ガイドライン」に準じた詳細な検査を実施します。建築士など同社が指定する有資格者が目視や聞き取り、動作確認などにより、経過とともに損耗・劣化した部位や問題点について検査します。検査を依頼して最終的な報告書を提出するまでの期間は2～3週間程度です。

木造戸建住宅の場合、検査項目は60項目以上になります。検査方法は、目視や動作確認、機器による計測などの非破壊検査です。建物の延床面積などの条件によって異なりますが、検査の所要時間は2～3時間程度です。マンションの検査対象となるのは、建物の構造耐力上必要な部分や雨水の侵入を防止する部分、専有部の給排水管路です。マンション検査はマンションの共用部に立ち入る必要があるため、屋上への立ち入りが管理組合から許可されないなどの理由で実施されない場合があります。

インスペクションを活用するメリットとして、買主にとっては、

専門家による検査で建物の状態が把握できるため安心であることや、購入後の維持管理などの計画を立てやすいことなどがあります。売主にとっては、詳細な報告書を基にした取引によってトラブルを回避できるなどのメリットがあります。このように売主と買主の双方の安心につながり、他社との差別化が図れます。

宅建業者は今後、インスペクション業者を売主や買主に紹介していくことになりやすくなることから、インスペクションができる業者とのネットワークをつくっておく必要があります。地域の工務店や設計事務所など、インスペクションの資格保持者との連携が取れる体制を今から準備していくことが重要です。インスペクションについては、9月の法定研修会でも研修を行います。

ジャパンホームシールド(株)へのお問い合わせ
建物検査営業部 TEL.03-5624-1545

“中流=標準世帯”の崩壊、住宅も多様性への対応が必要



経済アナリスト

森永卓郎 氏 Takuro MORINAGA

1957年、東京都出身。80年、東京大学経済学部経済学科卒業、日本専売公社入社。82～83年、日本経済研究センター出向。84～86年、経済企画庁総合計画局出向。88年、三井情報開発株式会社総合研究所入社。91年、(株)三和総合研究所入社。研究開発第3部(経済・産業・社会政策)主任研究員など歴任。2002年、(株)UFJ総合研究所経済・社会政策部部長兼首席研究員。06年より獨協大学経済学部教授。専門は、マクロ経済、計量経済、労働経済。

テレビなどで活躍中の経済アナリストの森永卓郎氏。多忙のため、普段は都心で生活し、オフの日には郊外の自宅に戻る二重生活を送っています。ミニカーやおもちゃのコレクターとしても有名な森永氏に、消費税増税延期の影響から趣味のコレクション、住まいのあり方まで、お話を伺いました(インタビュー日時:2016年6月7日)。

都心は“超地域限定バブル”崩壊でも大きな影響なし

消費税増税延期について、私はもし予定通りに増税していたら、日本は昭和金融恐慌並みの恐慌に陥っていたのではないかと思います。ただし、延期したからといって、日本経済が救われたわけではありません。

アベノミクスで経済のパイは大きくなっているものの、実質賃金はどんどん下がっている。一方で、企業の内部留保は大きく膨れ上がっている状況です。景気を良くしようとするならば、政策的に、企業がためこんでいるお金を消費者へ再分配しなければいけないのです。しかし、法人税率を下げ、消費税を上げるという逆のことをやってしまった。アベノミクスは、経済のパイを大きくしたわけですから、マクロ政策として

は正しかったと思いますが、分配のところで大きく失敗したのだと思います。

賃金も年金も上がらないなかで、原油価格が底を打ちました。金融緩和の効果で秋口あたりから物価が上がってくると思います。日本のGDPの6割は消費です。消費者の実質所得が下落するなかで、消費が増えるということはないでしょう。私自身は、消費税はもはや永久に上げることは難しいと思っています。

東京五輪等の影響で、都心の不動産は明らかなバブルだと思っています。ただ、五輪需要は、五輪開催前に終わってしまうものです。あと2年くらいで大きな調整が来るのではないかと見ています。一方で、バブルとはいえ、今回は都心3区内のそのま一部という「超地域限定」なので、以前のような大きな被害はでないと考えています。

物価も安く便利な“トカイナカ”を満喫

東京圏の構造は、二極化しつつあると思います。都心には富裕層や金融・IT企業など24時間働く人たちが集まり、郊外にはいわゆる普通のファミリー層が住むという構造です。都心では、富裕層は広い住居に住むことができますが、職住近接が必須の都心労働者は、なるべく狭い部屋で家賃を抑えるというライフスタイル、つまりシェアハウスのような形態が増えていくのではないのでしょうか。

私はいま、所沢に住んでいます。空気も水もおいしいし、新鮮な農産物も手に入る。物価も安く、居心地はいいのですが、お金を稼ぐところが多くありません。だから東京に出稼ぎに来ています。でも、池袋だと30分で行くことができます。都会と田舎の中間で「トカイナカ」と呼んでいます。ファミリー層は、快適なトカイナカに住めばいいと思います。本当の田舎は、実は物価も高いのです。都心から離れるにしたがい物価は下がるのですが、都心から30～50km離れたあたりからまた上昇してい

きます。人口集積の低下や大型量販店がないことなどが理由です。トカイナカは生活するのにちょうどいいのです。

不動産価格は、都心で高騰する一方で、トカイナカでは下落しています。所沢では、坪250万円だった土地がいまや坪50万円です。逆にいうと、自分の好きなように自由に家建てられるということかもしれません。

3万台のミニカー、置き場所に苦慮

私は、趣味でミニカーやおもちゃを収集しています。ずっと、コレクションの置き場所との戦いでした。最初に家を買ったのは、ミニカーを飾る部屋が欲しかったからです。その家では6畳、次の家では12畳のコレクションルームを確保したのですが、あっという間にパンクしました。2007年には自宅近くに敷地約60坪の



森永氏の博物館「B宝館」に展示されているミニカー。毎月、段ボール1箱分が届く。写真出典: B宝館オフィシャルWEBサイト <http://www.ab.cyberhome.net/~moringa/>

「おもちゃの館」を確保しました。さらに3年前には床面積200坪のビル1棟を購入し、「B宝館」という博物館までつくってしまいました。

現在、ミニカーは3万台、グリコのおまけは1万1000個くらいあります。毎月増えていて、このペースだとB宝館も数年後には溢れてしまいます。増え続けるコレクションをどこに置くか、それがコレクターの最大の悩みです。

「中流の崩壊」に合わせたビジネス戦略が必要

私は、これからは「中流」が崩壊していくと見ています。世界的な傾向を見ても、「中流」の復活はまずないと考えていいでしょう。そこに合わせた戦略が必要な時代になっていくのだと思います。いままでは何に

おいても「中流」を前提にビジネスを考えていました。何も考えずこれまでの前提でビジネスをやっていると、失敗する時代になったと思います。

中流の崩壊はつまり、標準世帯の崩壊です。標準世帯とは、サラリーマンの父親、専業主婦の母親、子供2人という世帯構成です。これが高度成長期からずっと続いてきたので、どうしてもそのイメージに引っ張られてしまいます。しかし、もはや標準世帯は「絶滅危惧種」なのです。ライフスタイルが多様化しているのです。

ただし、家が最も大切な舞台であるということは一貫して変わっていません。さまざまな人が多様なライフスタイルで暮らす世の中に、住宅もきちんと対応していくことが必要だと思っています。家という舞台装置は、住まい手という演者によって変えなければいけません。

コレクションの置き場所に困っている身としては、コレクター向けの物件があればいいと思います。そうしたコレクター向け物件を集めて開発すれば、ミュージアムタウンにもできます。私は間違いなく買います。そのような細かいニーズを拾っていくには、小回りが利く中小の不動産業者の皆さんがとても有利だと思います。

家という舞台装置は、住まい手という演者によって変えていく必要がある



区市長が語る

わがまち

中野区 田中大輔 区長

大きく変わる中野駅周辺、
地域の支え合いで
持続可能なまちに

中野駅周辺では
再開発が進んでいます

東京はいま、東京オリンピック・パラリンピックを控え、いろいろとまちが変わっている時期だと思います。五輪会場やリニア新幹線の発着駅など湾岸エリアに投資が集中していますが、東京都全体のポテンシャルをバランスよく高めていくことも必要だと思います。中野区は、東西に長い東京都でちょうど真ん中あたりに位置しており、多摩と都心を結ぶエ

リアにあたります。こうした地理的な条件などを考えると、中野区の活動が活発になることが東京全体にとって重要になってくると思います。

中野区は都心に近いわりに、ずっと住宅中心のまちであり、経済活動という点では今まで弱い部分があったため、区長として、中野区の持続可能性や東京のなかで中野区が果たすべき役割など、さまざまなことを考えながら中野駅周辺のまちづくりを進めてきました。中野駅周辺では、2012年の警察大学校跡地の再開発である「中野四季の都市」でまちが大

きく変わりました。大規模オフィスビルや大学ができたことで、昼間人口が2万人増えました。

現在、区役所・サンプラザ地区再整備の検討を進めています。中野駅に近く、中野サンプラザは全国的なブランド力があることなどから、中野駅周辺まちづくりにおいて、最も重要で影響力があるプロジェクトだと考えています。区役所、中野サンプラザともに敷地は主に区が所有しているものであることから、政策的には比較的自由に構想を立てられるということも背景にあります。

開発の内容としては、業務、商業、ホテル、住宅など多機能のビルと、1万人規模のアリーナを軸にしていきたいと考えています。多目的に使えるアリーナを想定していますので、コンサート・スポーツ・イベントに加え、企業の情報発信イベントや国際会議などが開催できます。人や情報が集まるし、逆に発信していくこともできます。そこに集まった人が中野のまちを回遊することで、まちそのものにも大きな波及効果があると思います。2025年度の竣工を目標としています。

中野区が掲げている
グローバルな都市づくりとは？

グローバル化は、日本全国避けては通れない課題です。新しい時代のなかで、日本、東京、中野において成長する要素として考えられるのは、インバウンド、つまり海外からの来街者だと思います。このポテンシャルは非常に重要です。中野区も、国際企業が立地し、外国人が観光を楽しむまちになっていくことが必要です。

中野区が世界標準で考えて意味のある情報を発信するまちになるためにも、情報基盤の強化としてフリー



区役所・サンプラザ地区再整備は、中野区役所（左から2棟目）と中野サンプラザの敷地を合わせた約2haと中野駅新北口駅前広場を一体的に整備する計画となっている。

Wi-Fiを区内の主要な駅に設置しました。そうした情報基盤を活用して中野区にいる人がさまざまな情報発信をできるような仕組みも考えています。また、デジタルサイネージを活用し、多言語化した情報を発信できるような取り組みを検討しているほか、区内の留学生との意見交換会なども行っています。

少子高齢化に向けた取り組みに
ついて教えてください

中野区では数年前から「地域支えあいネットワークづくり」という取り組みを始めています。支援が必要な人を見守り、支援が必要になったら行政や関連事業者につなげるというように、お互いに協力して支えあう地域社会の構築のために、町会・自治会の人たちがネットワークの中心になってもらっています。



グローバルな都市づくりの一環として、中野区では、区内主要駅周辺を中心に誰でも無料で利用できる公衆無線LANサービス「Nakano Free Wi-Fi」を提供している。

都会では、住んでいる者どうしの顔が見えにくい状況があります。しかし、中野区は幸いなことに、人の移動が激しいわりに地域住民のコミュニティの結びつきが強いのです。昭和の初めから住宅地として過密化した歴史が、地域の結びつきをつくってきたのだと思います。それに加え、行政と一緒にまちづくりを行うという伝統があります。

このような地域性ですが、ネットワークづくりを始めた当時は、個人情報保護の影響もあり、地域内に支援が必要な人がどこにどれだけいるかということが分からないという課題がありました。そこで中野区では、「地域支えあい活動の推進に関する条例」を策定し、個人情報をきちんと守ることを条件に、高齢単身世帯や障がい者など支援を必要とする人の名簿を町会に渡せるようにしくみを整えました。現在、町会では、日常的に訪問して状況を把握したり、民生委員と協力して必要な支援を行政につなげたりしています。

こうした地域支えあいネットワークが、これからの地域包括ケア体制のベースとなる、大事な財産だと考

えています。高齢者だけでなく子育て世帯など、さまざまな人が地域のなかで安心して住み続けられる、持続可能なまちをつくらせていきたいと思っています。

中野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

住宅こそ生活の基本だと思います。その住宅の提供や管理に関わる皆さんは、大変大きな役割を果たしていらっしゃると思います。

いま空き家問題が課題となっていますが、大きな住宅に高齢者が単身で住んでいるなど、高齢化にともなう住宅ストックのミスマッチが起きていることが問題の背景にあるのだと思います。このミスマッチを構造的に解消していくことが、空き家問題の根本的な解決策なのではないでしょうか。

そのためには、司法書士や税理士、弁護士、金融機関など、さまざまな職種の人たちが連携し、住宅ストックの円滑な活用を実現できる仕組みが必要です。不動産業界の皆さんには、住宅ストックのコーディネーターとして、必要な人が必要な住宅を円滑に得られるような仕組みを主導していただきたいと思います。

住宅ストックのミスマッチを
解消していくことが
空き家問題の解決策になる

田中大輔 Daisuke TANAKA

1951年北海道小樽市生まれ。77年中央大学文学部卒業、中野区勤務（交通対策課長、健康課長、介護保険準備課長、行政改革課長を歴任）。2001年中野区退職。02年中野区長に就任。06年中央大学大学院経済学研究科修了。現在4期目。趣味はジョギング、料理、陶芸、山歩き等。



知っておきたい アジアの“住まい文化”

フィリピン
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3回目の今回は、フィリピン編です。

伝統家屋バハイ・クボから マンションまで

東京都の統計によると、2016年1月現在、東京都内に居住するフィリピン人の人口は2万9575人。中国（18万5982人）、韓国・朝鮮（9万3309人）に次ぐ多さとなっています。日本全体で見ても、在日フィリピン人数（2015年末法務省統計）は22万9595人で、やはり中国、韓国・朝鮮に次ぐ第3位となっています。フィリピンの人たちはどんな家に住み、どういった考えをもった人たちなのでしょう。

名古屋大学の日下渉准教授（フィリピン政治研究）に話を聞きました。フィリピン人は持家志向が非常に強



トタン屋根にした農村のバハイ・クボ

く、所得が増えるとローンを組んで持ち家を購入したり、住居に投資してどんどん改築していきます。そのため、フィリピン人の住居は階層によって大きく異なります。伝統的な家屋は、骨組みと壁は竹や木で、屋根はニッパヤシの葉でふいたバハイ・クボという住居です。今でも農村部などに行くと見られますが、最近ではトタン屋根にしたり、セメントを使うことが多いです。

都会だと、多くの貧困層がスラムに暮らしています。その住居は廃材やトタンなどを組み合わせて作ったもので、狭い室内に大人数の家族で住んでいます。貧しい住居は、キッチンと居間だけの簡素なつくりで、夜になると居間で多くの家族が「缶詰の中のイワシのように寝る」そうです。もう少し豊かになると寝室の数が増えていきます。

中間層以上は、高層マンションや、ゲート付き分譲地の中にある一戸建てに住んでいます。マンションは、いわゆるワンルームタイプの間取りが多いといえます。外国人

や海外に出稼ぎに出たフィリピン人が投資用や居住用に購入しているケースが多いようです。現在、急速な経済発展のなかで需要が伸び、首都マニラなどではマンションの建設ラッシュになっています。分譲地の中の一戸建ては郊外に多く、かなり豪勢な作りのものも多いです。

人々のネットワークと助け合い

フィリピン社会の特徴の1つは、政府や自治体の公的サービスが不十分なため、人々が口コミで情報を交換したり、困った人に支援の手をさし延ばすといった相互扶助のネットワークが発達していることです。家の軒先を雑貨屋にして商売を行っている光景もよく見られますが、そこも重要な情報交換の場です。賃貸する住宅を探す時も、仲介業者が介在するわけではなく、口コミで良い条件の住居を探し、大家と自ら交渉するのが基本です。ただ最近では、インターネットで大家と賃貸者のマッチングをするサイトも増えてきています。

フィリピン人には、プライバシーを守るよりも、多くの人とつなが



中間層向けのマンション



建設が進む高層マンションとその足元に広がるスラム

ていることを好む傾向があります。そのため、ルームシェアも珍しくありません。ですから、日本の習慣に慣れていない場合、契約者が親戚などを同居させたりするケースも考えられます。さらに、誕生日やクリスマスには、多くの友人を招いてパーティーを開きます。フィリピンでは近所の生活音に寛容なこともあり、日本の住宅でそうしたパーティーが開かれると、その賑やかさに日本人は驚いてしまうかもしれません。

カトリック教会を通じて コミュニティを形成

フィリピン人の入居者がいる場合、どうコミュニケーションをとればよいのでしょうか。フィリピン人の多くは愛想よく社交的なので、良い関係を築くのは難しくありません。仲良くなれば、フィリピンのおかずをおすそわけしてくれたり、食事会に招いてくれたりするはず。日下准教授は「フィリピン人は日本人と似ており、問題がある時には、物事を直接的ではなく、婉曲に伝える方がよい」と話します。他の人がいる場で非難するなど、プライドを傷つけるようなことは避けた方がいいとい

います。「自分が不利な状況に追い込まれることを警戒して、できるだけ非を認めないようにするのも特徴」だそう。そのため、「どちらが悪い」という黒白の決着に持ち込むよりは、相手のメンツを立てながら「こちらも困っているんだ」と情に訴えた方が有効だといえます。

フィリピン人とうまく意思疎通ができない場合には、教会を中心とする在日フィリピン人コミュニティを頼るのも1つの方法かもしれません。彼らは特定のエリアに集住することはなく、日曜日に教会に集まって、ミサの後に母語で会話を楽しみ、情報交換をします。国民の9割がキリスト教徒ですので、教会を中心に人びとの相互扶助ネットワークが形成されているのです。在日フィリピン人コミュニティには、長年日本に住み、日本語に堪能で日本社会にも精通している、世話人的な女性がいます。彼女たちは、新しく日本にきたフィリピン人に、日本での行政手続き等についてアドバイスするなど、重要な役割を担っています。

日下准教授は、フィリピン人は、人々とのつながりを重視して、人生の楽しみを共有し、困難を共に克服していく生き方をしていると強調し

ます。「フィリピンでは生活保護がなくても誰も飢えませんが、孤独死などまずありえません。日本から見ると異質な社会に見えるかもしれませんが、実はフィリピンの方が人に優しい社会なのかもしれません」。

東京都のフィリピン人口（人、各年1月1日現在）

1979年	981	1998年	19,356
1980年	1,017	1999年	20,954
1981年	1,286	2000年	23,139
1982年	1,472	2001年	25,970
1983年	1,633	2002年	29,409
1984年	1,824	2003年	29,789
1985年	2,604	2004年	31,150
1986年	3,405	2005年	31,505
1987年	5,091	2006年	31,077
1988年	7,563	2007年	31,365
1989年	10,536	2008年	32,130
1990年	10,898	2009年	31,974
1991年	13,019	2010年	31,502
1992年	16,061	2011年	30,572
1993年	16,181	2012年	29,540
1994年	17,713	2013年	27,929
1995年	19,696	2014年	28,075
1996年	18,154	2015年	28,681
1997年	18,556	2016年	29,575

出典：東京都「外国人人口統計」



名古屋大学大学院
国際開発研究科
日下渉准教授

*写真提供は、日下渉准教授



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.21

従業員の独立と競業行為

—在職中の従業員が競合会社設立で既存顧客を奪取、不法行為の成立とその損害額はどうか？

契約書等を不正に持ち出し、虚偽の事実を告げて顧客を奪う

今回、皆さんに紹介するのは、不動産の賃貸借の仲介、管理等を行う小規模の会社の従業員が、独立するに際して、勤務先で担当していた管理物件の管理を従業員が設立した会社に引き継がせたことについて、不法行為が成立するか、成立した場合にはその損害額はいくらになるか等が争点となった東京地裁平成27年3月30日判決です。

本件は、不動産の賃貸借の仲介、管理等を営むX不動産株式会社（平成24年当時の従業員数5名）が、平成14年12月から従業員として勤務し、平成24年末に退職した元従業員Y（在籍年数が最も長く、営業成績も高かった）に対して、①Yが、X在籍中に不動産業を営む会社を設立し、Xの所有する契約書その他業務書類等を不正に持ち出したうえ、Xと委託管理契約を締結していた顧客に虚

偽の事実を告げて、新設会社との間で委託管理契約を締結させ、原告の顧客を奪取したことが不法行為にあたるか、②不法行為にあたるとした場合、XはYに対して顧客を奪われたことにより得られなくなった委託管理報酬及び更新手続報酬相当等の損害賠償を請求することができるか等について、事実関係の存否も含め、争われた事案です。

Yの競業行為が社会通念上自由競争の範囲を逸脱するといえるか

第1に、Xは、YがXに在籍していた当時から新会社の設立を準備し、Xに隠したまま、Xと全く同業の会社を、Xの本店所在地と数十メートルしか離れていない場所で営業を開始したことが「社会通念上自由競争の範囲を逸脱する（一要素）といえる」と主張します。

この点について、裁判所は、従業員が勤務先に対して、競業行為を行うことについて開示しなければなら

ない義務はないし、近くに開業してはいけないという義務もないから、勤務先に隠していたことが「社会通念上自由競争の範囲を逸脱するか否か」において重視すべき要素ではないと判示しました。

第2に、Xは、Yが同社の従業員であったZを引き抜いて、Yの設立した会社で雇用したことは、「社会通念上自由競争の範囲を逸脱する（一要素）といえる」と主張したのに対し、裁判所は、ZがXを退職して1か月経過後にYの会社で働き始めていることから、Zの退職前からYが引き抜き工作をしていたとは断定できないとして、この点も重視すべきではないと判示しました。

他方、Yは、X代表者が「どこかですぐ不動産業をやるんだろうから、本来ならば全部持っていきたくところだろうけど、気持ちよく五分五分の折半ということでどうだ」とYが担当していた物件を折半して引き継ぐことを提案したので、Yもこれに

合意し（本件引継合意）、Y引継物件の管理業務を引き継いだものであるから、そもそも競業による不法行為は成立しないと主張しました。

この点について、裁判所は、X代表者は、Yがきちんと引継をして、円満に退職するならば、Yが担当する物件を折半して、Yに引き継がせることも考える旨の発言をしたにすぎないのであって、Y引継物件を退職後に被告が引き継ぐことを認めると明確に述べたものではない。したがって、本件話し合いにおいて、本件引継合意が成立したとは認められないから、Yの抗弁は成り立たないとこれを否定しました。

そしてこれを受けて、裁判所は、Yは、X代表者から引き継ぎを行うように指示をされても、これに従わず、かえってXが所有占有していたYが担当する物件に関する契約書その他の書類を持ち出し、一部は返却すらせず、また、X代表者の明示の指示があったにもかかわらず、Y引継物件のパソコン内データを消去するなどの違法な行為により、XがY担当物件の大家に対し、営業活動をするのを困難ならしめたといえること、上述のとおり、本件引継合意がなかったにもかかわらず、Yは、少なくとも一部の大家に対して、X Y間でYが引き継ぐ旨の合意があるとの虚偽の説明をしてYの会社と管理契約を締結するように勧誘していたことが認められるから、Yの競業

行為は社会通念上自由競争の範囲を逸脱した違法なものといえることができると判示しました。

不法行為が成立するとした場合の原告の損害額はいくらか

そこで、このように不法行為が成立するとした場合に、損害をどうみるかが問題となりますが、第1に、Xは、顧客の平均的な賃貸借の契約期間である2年分の委託管理報酬が損害であると主張します。

この点について、裁判所は、「たしかに賃貸借契約の期間は、Xが締結した委託管理契約が存続することが期待できるので、賃貸借契約の期間に相当する期間の委託管理報酬相当額がYの競業行為と相当因果関係のある損害であると認められることができる。しかし、平均的な賃貸借契約の期間が2年であるとしても、本件Xの顧客のうちYが勝手に引き継いだとされる賃貸借契約は、平成24年12月に開始するわけではなく、それより前に契約されたものが多数あると推認できるから、平成25年1月時点で見込まれる賃貸借契約の残存期間は、おおよそ1年程度であったと推認するのが相当である」として、1年間の管理委託報酬が損害であると判示します。

次に、Xは、2年分の更新手続報酬も損害であると主張しますが、この点について、裁判所は、Xが顧客と締結していた一般的な賃貸借斡旋契約の申込書によると、更新料がある旨を賃借人募集の条件とするために明示していたものの、斡旋を依頼する大家との間で、更新に係る事務手続きを依頼する趣旨が明示されていたとは認められないので、Xの更新手続事務は、更新の都度、大家との間で別途契約を締結することにより行う事務であったと認められる。

そうすると、更新手続事務報酬は、Xが過去に賃貸斡旋を行ったこと等に基づき行うことが事実上期待できた事務に対する報酬であるにすぎないから、Yの競業行為と相当因果関係のある損害であると認められることはできないとして、これを否定しました。

皆さん方の会社でも従業員が独立することは時折あることなのではないでしょうか。お客さんをこらした紛争に巻き込まないよう、本件判決を参考にいただければと思います。

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 ⑥



都道府県等で定める がけ付近の建築物規制条例

以前、こんな事件がありました。大手不動産会社の仲介により、ある医師が眺望のよい土地を約1億1800万円で購入。土地は、東側隣地との境界付近で高低差約7~8mの「がけ」になっており、がけ下段は東側隣地に属していました。しかし、重要事項説明では宅地造成等規制法の説明をしたものの、「建物を新築する場合、がけ付近に建築する建築物の県条例の規制対象となり、東側境界から10ないし11mの範囲の建築制限を受け、がけ部分に擁壁を設置しない場合には、建物の建築に当たって、がけの高さの2倍を超えるセットバックをしなければならないという制約」の存在を説明しませんでした。判決は、仲介業者は買主に対し1174万円の損害金を支払えというものでした(平成12年10月26日東京高裁)。

この種の事件は、現行の宅建業法では起こるべくして起きた事件とも言えるかもしれません。なぜなら、がけ付近の建築物を規制する都道府県条例は、宅地建物取引業法に定めている重要事項説明義務項目ではないからです。不動産業界団体の重要事項説明書の標準書式には、がけに関する記載欄はありません。このため、忙しいときには忘れがちになります。調査先は建築確認担当課で、がけ規制の内容や工作物の確認の取得状況などを調べることができます。

宅地造成等規制法で定める がけ規制

「20センチ盛土をただけなのに、建築確認や検査済証が出ない」ということがあります。切土をしてできる2mを超える崖や盛土をしてできる1mを超える崖や500㎡を超える宅地造成には、工事規制があります。しかし、許可が必要ではない高さ1m以下の擁壁のある敷地の売買の場合、買主がそこに盛土計画を立てているとき、工事規制の説明を忘れてがちです。単に、「宅地造成規制区域内の内外」の説明だけに終わらない説明が大切です。

急傾斜地崩壊危険個所の 指定の崖規制

急傾斜地崩壊危険区域は全国に約33万か所。うち、整備済みは約26%です。一方、土砂災害警戒区域は全国に約44万か所。土砂災害特別警戒区域は約28万か所です。しかし、土砂災害の危険個所は全国に52万か所あります。未指定個所は数多くあり、毎年更新されています。

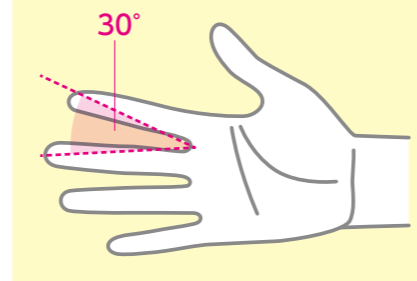
土砂災害警戒区域では、行政の情報伝達、警戒避難体制等の整備が求められる地域で、土砂災害特別警戒区域では、建築物の構造規制や建築物の移転等の勧告があります。これ

らの区域指定は、がけ斜面の高さが5mを超えるものが対象です。このため、取引対象物件に接して5mを超えるがけがある場合は、都市河川担当課や防災担当課において、急傾斜崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域の3点の有無を調査し、重要事項説明をすることが大切です。

がけに関する法規制の調査は、不動産業として致命傷になりかねない重要なものです。そのことを意識して、しっかり調査をするようにしましょう。

▲ここに注意! 調査のポイント ▲

「がけ」とは地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で硬岩盤(風化の著しいものを除く)以外のものをいい、「崖面」とはその地表面をいいます(宅地造成等規制法施行令第1条)。中指を水平にして手のひらをぱっと開くと、中指と人差し指の間が約30度になります。



有限会社エスクローム
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

無償提供の土地に40年居住、建物 収去土地明渡請求に応じる必要は?

今回は、土地の占有権原と相続に関するご相談です。相談者のお客(以下「X」)は、夫(以下「A」)の兄(以下「Y」)が所有する土地にある建物に居住しています。この建物は、40年前にYが厚意で無償の土地使用を承諾してくれたためAが建てたものであり、建築当時からAとXが自宅として使用していました。土地使用に関する書面はありません。今から5年前にAが死亡したためXが建物を相続し、継続して居住していますが、最近になり、Yから「建物を取り壊し、更地にして返して欲しい。」と要求されました。Xは、この要求に応じなければならないのか、とのご相談です。

相談員の回答

法的にはさまざまな可能性が 考えられる微妙なケース

まず、Xが土地の占有を開始した権原についてですが、無償であり、

また親族間の関係ですので、法的にはA・Y間の使用貸借契約と評価するのが相当です。無償の地上権の設定契約と解する余地がないわけではないですが、否定的に考えられます(最高裁昭和41年1月20日判決、大阪地裁昭和43年11月25日判決参照)。

使用貸借とは、簡単に言えば無償の貸借です。使用貸借は、終了時期を定めたときはその時期に、終了時期の定めがなく目的の定めがある場合は目的達成時に、いずれの定めもない場合は貸主が返還を請求したとき終了します(民法597条)。借主の死亡によっても終了します(同599条)。

ご相談のケースは、終了時期の定めはありません。そして、そもそもA・Y間の使用貸借ですので、Aの死亡により使用貸借契約は終了しているとも考えられます。もっとも、Aの死亡後もXが建物に居住し続けていることをYは黙認していたのですから、新たにX・Y間で黙示的な使用貸借契約が締結されたとも見られることも可能です。また、裁判例でも、土地に関する使用貸借契約がその敷地上の建物を所有することを目的としている場合には、借主が死亡しても当然には終了しないとしたものがあります(東京地裁平成5月9日14

日判決)。したがって、Xは引き続き居住できる可能性があります。

ただし、裁判例を見ると、住居所有を目的とする土地使用貸借であり、使用開始から40年が経過している事案において、このような長期間の経過や使用開始後の双方の生活状況の変化等を踏まえ、建物が存在しても、もはや目的は達成して使用貸借は終了したと見るべきとしたものがあります(東京地裁平成元年6月26日判決)。したがって、ご相談のケースにおいても、Xは継続して居住できない可能性があります。

以上のとおり、ご相談内容は、XがYからの建物収去土地明渡請求に応じなければならないのか否か、大変微妙なケースです。もっとも、Yにとっても同様に微妙なわけですから、退去できないのであれば、Xが存命中は使用させてもらうよう交渉し、たとえ奏功しなくともそのまま住み続けてみる、というのも一つの方法です。退去もやむなしと考えるのであれば、建物収去(解体)費用の免除や転居費用等のある程度の金員をもらう交渉をしてみるのがよいと思います。

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
- 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。) 日程は本誌p.20及び東京都不動産協会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。

TRA

TRA不動産相談室 不動産に関する「税務相談」を開始しました

TRA不動産相談室はこれまで会員皆様及び都民を対象として、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ってきました。

4月からはさらに税理士による不動産に関する「税務相談」(無料)を開始しました。

税理士による面談形式(30分間)の相談となっております。事前の予約が必要となりますので、相談希望の方は事前にご予約のうえご来所ください。

【税務相談日程】

- 7月 28日(木) 13:00~16:00のうち30分間
- 8月 25日(木) 13:00~16:00のうち30分間
- 9月 8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



TRA

会員支援事業部 各種資格試験対策セミナーのご案内

TRAでは宅地建物取引士、マンション管理士、管理業務主任者資格試験に向け、提携企業の協力のもと試験対策セミナーを開催しております。今年度の対策セミナーの日程は下記のとおりですので、受験予定者の方は是非ご利用ください。



資格	セミナー	日程
宅地建物取引士	“新”試験対策セミナー	平成28年 8月 3日(水) 13:00~16:00
	速攻10点UP講習	平成28年 9月 8日(木) 13:00~17:00
		平成28年 9月 9日(金) 13:00~17:00
	直前模擬試験(有料)	平成28年 9月28日(水) 13:00~17:00
平成28年 10月 5日(水) 13:00~17:00		
マンション管理士	直前模擬試験	平成28年 11月 1日(火) 13:00~17:00
管理業務主任者	直前模擬試験	平成28年 11月 2日(水) 13:00~17:00

城南支部、大田区と空家等対策に関する協定締結へ

城南支部は平成28年7月28日(木)、大田区と空家等対策に関する協定を締結する運びとなりました。大田区と協力して、大田区民や空家等の所有者などから寄せられる相談を受け付けます。

大田区では、空家等の適切な維持管理、活用等に関する相談や苦情に対して、城南支部など関係団体・機関との協力の下、区の関係各課と連携して相談に応じる「空家総合相談窓口」を開設します。

今回の協定では、「空家総合相談窓口」を通じて、不動産分野だけでなく、建築や法律、福祉に関係する業界団体が空家等に関する相談や苦情を受け付けることになっています。



松本太加男・城南支部長(左)と松原忠義・大田区長。

都内で最も多い空家を抱える大田区

総務省の「平成25年住宅・土地統計調査」によると、大田区の空家数は都内で最も多い約6.2万戸。空き家率も14.8%で、豊島区(15.8%)に次ぐ都内で2番目の高さになっています(図1)。

空家等対策の推進に関する特別措置法が施行され、大田区では大田区空家等対策審議会での審議を受けて大田区空家等対策計画を策定し、空家総合相談窓口や空家総合相談会に取り組みなど、空家対策事業を推進しています。

城南支部は、大田区と協力し、空家問題の解消に向けて、今後もさまざまな取り組みを続けていきます。

空家所有者情報の開示を要望

全日本不動産協会は、空家の流通促進に向けて所有者情報の開示を求める要望を進めています。厳重な取り扱いのしくみは必要になりますが、固定資産税情報によって所有者がわかれば、中古住宅流通はより促進すると考えられています。

図1 区市町別空家の状況

区市町	空家数(万戸)	空家率(%)	区市町	空家数(万戸)	空家率(%)	区市町	空家数(万戸)	空家率(%)
千代田区	0.4	13.3	荒川区	1.1	10.0	日野市	1.2	12.8
中央区	1.0	10.6	板橋区	3.5	11.4	東村山市	0.7	9.9
港区	1.7	12.9	練馬区	3.6	9.5	国分寺市	0.8	12.1
新宿区	2.9	12.2	足立区	3.5	9.7	国立市	0.5	12.7
文京区	1.3	10.0	葛飾区	2.5	11.1	福生市	0.4	12.7
台東区	1.1	9.7	江戸川区	3.8	10.9	狛江市	0.5	11.5
墨田区	1.6	11.1	八王子市	2.9	10.3	東大和市	0.5	11.9
江東区	2.0	7.8	立川市	0.9	10.8	清瀬市	0.4	9.9
品川区	2.6	11.4	武蔵野市	1.2	14.1	東久留米市	0.5	9.2
目黒区	1.5	9.8	三鷹市	1.1	11.1	武蔵村山市	0.3	11.5
大田区	6.2	14.8	青梅市	0.8	13.2	多摩市	0.7	9.6
世田谷区	5.3	10.4	府中市	1.5	12.0	福城市	0.3	8.5
渋谷区	1.7	12.1	昭島市	0.6	11.7	羽村市	0.3	11.5
中野区	2.9	13.7	調布市	1.5	11.9	あきる野市	0.4	10.5
杉並区	3.6	10.5	町田市	1.7	7.7	西東京市	0.9	9.3
豊島区	3.0	15.8	小金井市	0.8	11.8	瑞穂町	0.1	8.0
北区	2.0	10.5	小平市	1.1	11.6	日の出町	0.1	10.3

出典: 総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

支部

多摩中央支部 危険ドラッグ撲滅へ自治体や警察と全面協力

平 成28年7月4日(月)、多摩中央支部は「特殊詐欺被害の防止及び危険ドラッグ等の対策覚書」を、国立市、立川警察署、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。



締結の様子(右から石原支部長、橋本署長、佐藤市長、濱仲東宅支部長)

支部

第五ブロック 法定研修会開催



講演する生島ヒロシ氏

平 成28年7月5日(火)、第五ブロック(多摩北・多摩中央・多摩東・多摩西・多摩南・町田)はたましんRISURUホールにて、法定研修会を実施いたしました。フリーアナウンサー、ラジオパーソナリティとして活躍されている生島ヒロシ氏より顧客の心をつかむスピーチ術についての講演や、全日ラビー少額短期保険(株)や住宅インスペクションのご紹介に、多くの参加者の皆様が真剣に受講されておりました。

本部

平成28年度国土交通大臣表彰を受賞

国 土交通大臣表彰式が平成28年7月11日(月)に国土交通省において行われました。多年に渡り宅地建物取引業に精励された功績により石川康雄東京都本部副本部長・多摩東支部長が表彰の栄に浴されました。石川氏の受賞を心よりお祝い申し上げます。



石川康雄 東京都本部副本部長・多摩東支部長

【東京都からのお知らせ】

住宅政策推進部不動産課 フロア仮移転について

都庁舎の改修工事に伴い、東京都都市整備局住宅政策推進部不動産課のフロアが、平成28年7月4日(月)から平成28年11月18日(金)まで第二本庁舎24階北側へ仮移転します。

詳細につきましては、東京都都市整備局のHPをご覧ください。

<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>

本部

熊本地震災害義捐金を贈呈しました

熊 本県を中心に相次いでいる地震により、多くの方が避難生活を余儀なくされております。このたび、多くの会員の皆様から義捐金のご協力をいただき、当本部及び支部からの義捐金と併せて、合計31,039,313円となりました(平成28年7月1日時点)。お預かりいたしました義捐金につきましては、全日本不動産協会総本部を通じて、熊本県、大分県

の被災された会員の皆様をはじめ、同県及び同県内の被災者の生活再建及び被災地域の復旧・復興にお役立ていただくために出損させていただきましたので、ご報告申し上げます。

ご協力いただきました会員の皆様には心より感謝申し上げます。今後も引き続き、皆様の温かいご支援をお願いいたします。

謹啓

このたびの平成二十八年熊本地震に際しましては、貴本部ならびに貴本部会員の皆様のご支援により、心温まる義捐金を寄贈いただきましたこと、誠にありがとうございました。

お預かりいたしました義捐金につきましては、熊本県、大分県の被災された会員の皆様をはじめ、同県及び同県内の被災者の生活再建及び被災地域の復旧・復興にお役立ていただくために出損させていただきます。

あらためて、全国組織の公益法人として、本会会員の皆様の暖かいご支援・ご協力に対しまして、本会を代表して深く感謝を申し上げます。

まずは略儀ながら、書中をもって御礼申し上げます。

敬白

平成二十八年六月吉日

東京都本部 本部長 中村 裕昌 殿	公益社団法人 全日本不動産協会 理事長 公益社団法人 不動産保証協会 理事長 平成二十八年熊本地震災害対策本部 本部長 原 嶋 和 利
----------------------	--

【お知らせ】記念式典と法定研修会を開催します

9月7日(水)、東京国際フォーラムにおいて、全日都本部創立65周年・保証都本部創立45周年記念式典及び記念講演会とかねた法定研修会を開催します。詳細につきましては、後日郵送にてお知らせします。



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