

# 「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/>

公益社団法人全日本不動産協会東京都本部 創立65周年  
公益社団法人不動産保証協会東京都本部 創立45周年

# 記念式典・記念講演会を開催 02

## 中村本部長と小池都知事が対談

東京の課題解決のため、地域に密着した  
全日都本部会員のご協力をお願いします 06

追跡・東京大改造

## 東京五輪に向けて加速する東京の「無電柱化」

—良好な都市景観と防災機能強化に向けて— 08

[シリーズ] 変革に向かう不動産流通業

2018年度から本格運用予定

## 「不動産総合データベース」とは?

不動産流通市場の活性化を目指すシステム改革 10

[連載]

- 12 区市長が語るわがまち  
山本 亨 墨田区長
- 14 知っておきたいアジアの“住まい文化”
- 16 実務に活かす! 最新判決動向  
川上俊宏 川上法律事務所 弁護士
- 18 トラブルを防ぐ!  
達人が教える不動産調査テクニック  
津村重行 有限会社エスコローツムラ 代表取締役
- 19 TRA 不動産相談室の事例から  
井上雅弘 銀座誠和法律事務所 弁護士
- 20 TRA だより
- 21 本部・支部だより  
編集後記

# 10 不動産東京

2016 No.175 October

2016年(平成28年)10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175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10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

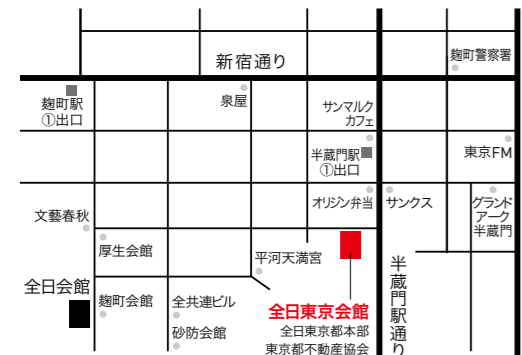
公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部  
公益社団法人 不動産保証協会 東京都本部  
一般社団法人 東京都不動産協会(TRA)

## 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



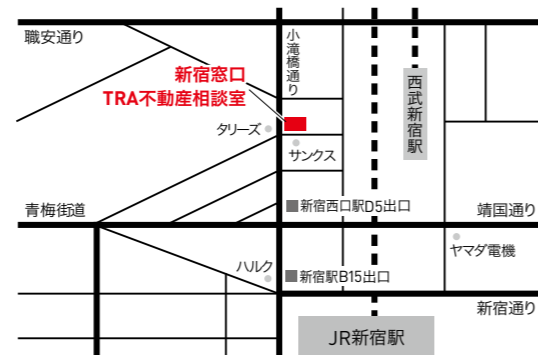
## 新宿窓口・TRA不動産相談室

### 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





公益社団法人全日本不動産協会東京都本部 創立65周年  
 公益社団法人不動産保証協会東京都本部 創立45周年

# 記念式典・記念講演会を開催

公益社団法人全日本不動産協会東京都本部と公益社団法人不動産保証協会東京都本部は  
 9月7日（水）、千代田区の東京国際フォーラムで、全日都本部創立65周年・保証都本部創立45周年の  
 記念式典と記念講演会（法定研修会）を開催しました。会場には約6200名の会員が出席しました。

## 第一部

### 記念式典

記念式典ではまず、荻原武彦副本部長による開会の辞、国歌斉唱の後、中村裕昌本部長が式辞を述べました。

中村本部長は「昭和27年に317社からスタートした東京都本部は、いまでは8800社を擁する規模に発展しました。ひとえに会員の皆様のご支援ご協力の賜物であり、設立当初からの諸先輩方の努力の結果だと思います」と述べました。さらに「2020年の東京オリンピック・パラリンピックまでの4年間で会員数1万社を達成したい」と意気込みを語るとともに、全日・保証だけでなく、東京都不動産協会、日政連東京都本部を加えた「四位一体」で、かつ「会員ファースト」で今後の活動に取り組んでいくと強調しました。



中村裕昌本部長



原嶋和利理事長

続いて原嶋和利理事長が挨拶を行いました。原嶋理事長は挨拶の中で「東京都本部には、全日本不動産協会の47地方本部のリーダーとして、さらなる不動産流通市場の活性化や東京都のまちづくりにご尽力されることを心よりご期待します」と語りました。

記念式典には来賓として小池百合子都知事に出席いただきました。小池都知事は来賓祝辞で「2020年オリ

ンピック・パラリンピック東京大会を契機に東京をリモデリングし、持続可能なまちづくり・住宅づくりをしていくなかで、さらに空き家問題の解決に向けて、全日本不動産協会東京都本部の会員の皆様に期待しています」と述べられました。その後、小池都知事からは、全日本不動産協会東京都本部の多年にわたる宅建業の健全な発展への尽力、東京都の事業に対する多大な貢献に対し、感謝状が贈られました。

引き続き表彰状贈呈が行われました。理事長表彰を宮崎俊江氏が、本部長表彰を目黒歳章氏が、本部長感謝状を大鎌博氏が、それぞれの受賞者を代表して受け取りました。

式典では、今年から全日都本部のイメージキャラクターを務める田中理恵さんも登場し、会場を盛り上げました。

木ノ内論副本部長の閉会の辞により、記念式典は終了しました。



小池百合子東京都知事



小池都知事から中村本部長に手渡される感謝状



全日都本部のイメージキャラクターを務める田中理恵氏

(左から)  
 理事長表彰を受賞者代表で受け取った宮崎俊江氏（写真内右）  
 本部長表彰を受賞者代表で受け取った目黒歳章氏（同右）  
 本部長感謝状を受賞者代表で受け取った大鎌博氏（同右）



## 第二部

### 記念講演会（法定研修会）

第一部記念式典に続き、第二部記念講演会（法定研修会）を開催しました。

田代雅司教育研修委員長の開会の辞の後、第一部研修として、菅義偉内閣官房長官が「一億総活躍社会実現への取り組みについて」と題した講演を行いました。菅氏は、安倍政権によるアベノミクスの成果を強調するとともに、一億総活躍社会実現に向けて各種施策を加速させていくと話されました。

第二部研修では、前大阪市長の橋下徹弁護士が「大阪の経験から語る日本と東京の未来」と題し、大阪都構想の考え方を大阪府と大阪市の二元体制や官僚機構の問題点を挙げながら分かりやすく披露されました。

第三部研修では、風祭富夫全日本不動産協会流通推進委員長が「変化するポータルサイトと不動産流通を考える！～新ZeNNETシステムによる会員支援事業の再構築～」と題し、来年1月から運用が始まる予定の新しい会員業務支援サイト「ラビーネット（仮称）」について、システムの概要や活用方法などについて解説されました。

第四部研修では、ジャパンホームシールド株式会社の攝津光司営業統括部建物検査営業部専任課長が「改正宅建業法に盛り込まれた住宅インスペクションの概要について」と題し、今年5月に成立した改正宅建業法に盛り込まれたインスペクションの概要と全日本不動産協会会員向けの提携サービスについて説明されました。



菅義偉内閣官房長官



前大阪市長の橋下徹弁護士



風祭富夫全日流通推進委員長



ジャパンホームシールド株式会社の攝津光司営業統括部建物検査営業部専任課長

石川康雄副本部長の閉会の辞によって、記念講演会は終了しました。

全日都本部65周年・保証都本部45周年記念式典・記念講演会（法定研修会）は、多くの会員の出席のもと、盛会のうちに終了しました。

#### 欠席者対象研修会のお知らせ

12月13日（火）、有楽町よみうりホールにて、欠席者を対象とした研修会を開催します。9月7日の研修会に欠席した方は、必ず研修会にご出席ください（対象会員には、郵便で詳細をご案内致します）。なお、9月7日の研修会に出席した方でも聴講が可能です。





受賞者一覧（協会入会日順・敬称略）

理事長表彰

商号	受賞者
<b>千代田支部</b>	
つたや商事 株式会社	小久保 聡彦
株式会社 オノ・エステート	小野 重光
株式会社 グッド	葛西 友紀子
株式会社 秋篠	田中 みつ江
株式会社 平石商店	平石 郁夫
株式会社 アイシンクリエーション	新永 宗三郎
株式会社 すばる建設企画	杉山 昇
株式会社 ディー・アンド・ディー・ホーム	熊谷 弘夫
<b>中央支部</b>	
産和商事 株式会社	水戸部 孝子
昭和ハウジング興業 株式会社	村上 貴一
第一恒産 株式会社	須藤 鷹千代
アーバンドウ・トロー 株式会社	大山 繁男
株式会社 ハートコーポレーション	藤田 明利
株式会社 ダイオージャパン	菅原 渉
株式会社 アーパンスペースクリエイト	平山 泰斗
ライフエステート 株式会社	川口 信二
株式会社 オフィストラスト	和光 隆信
株式会社 メディア・クリエーション	水本 厚子
環境ステーション 株式会社	後藤 博幸
<b>城東第一支部</b>	
有限会社 やな瀬不動産	梁瀬 雄司
有限会社 サンケイ住販	山崎 英行
株式会社 マックスライフ	鮎川 博司
株式会社 建匠	塚越 伸博
ランディック 株式会社	風祭 富夫
有限会社 三松商事	竹内 秀行
有限会社 吉井不動産	中村 行信
有限会社 高光工務店	高橋 光悦
ミズシヨプロモーション 有限会社	長谷川 裕
株式会社 アイブロエース	伊藤 晃嗣
<b>江戸川支部</b>	
有限会社 三田商事	田中 順一
有限会社 ナベ建設	渡辺 昭文
株式会社 秀和シティハウス	高木 隆吉
福留建設	福留 孝一
松江産業 株式会社	矢作 孝一
丹藤朝日不動産 有限会社	丹藤 善博
住吉住宅	住吉 至
有限会社 飛鳥建設	安西 茂雄
有限会社 ツカサホーム	石坂 博司
株式会社 本州不動産	荒木 大
<b>城東第二支部</b>	
ツツミエンタプライズ 株式会社	堤 智
日拓商事 有限会社	岩井 義治
株式会社 シティハウス	坂本 政男
株式会社 美和コミュニティ	関谷 美和子
有限会社 明立	高瀬 康明
株式会社 シーディーエム	関口 透
有限会社 アイベックス	石島 義夫
有限会社 サンアイホームズ	石綿 昭
株式会社 ワイズエステート	西野 嘉明
有限会社 ケイティハウス	加戸 豊則
<b>港支部</b>	
都市企画	佐藤 上
日和総業 株式会社	緒方 政則
實栄	川口 貢
塚本商事	塚本 喜久雄
株式会社 地発社	土田 美奈
株式会社 エフ・ビー・ブレイン	櫻谷 隆夫
株式会社 東京トラスティー	原田 秀俊
日本ビルエース 株式会社	中村 邦彦
株式会社 アップホームズ	坂口 昌明
株式会社 サンレイジャパン	鈴木 久香
有限会社 ノドハウス	武藤 英孝
ミミ 株式会社	柳沢 弘美
株式会社 ブルーノートシステム	石原 弘
株式会社 グッドラック恒産	大形 久子
株式会社 アセットアプレイザル青山	杉浦 公庸
有限会社 福寿不動産	塩田 喜子
株式会社 ステップボード	西由 紀子
エイチティーティープロジェクト 株式会社	福田 一十三
<b>世田谷支部</b>	
株式会社 東和エステート	木村 安春
利徳商事 株式会社	松石 武久
株式会社 フジ・インターナショナル・コーポレーション	齊藤 竜成
株式会社 大槻ホーム	大槻 明彦
株式会社 山福商事	三原 吉信

有限会社 田中敏夫工務店	田中 敏夫
東京コーポレーション 株式会社	吉川 正植
株式会社 義和	池田 正男
河井不動産 株式会社	河井 大
株式会社 三穂エステート	齋田 友紀子
有限会社 フォワード	川上 敬子
有限会社 信濃	斎藤 誠
株式会社 サンブレイス	川口 和哉
株式会社 セイメイ・コーポレーション	伊藤 裕子
株式会社 エスアール住販	吉崎 時男
株式会社 アステール	鈴木 明彦
三京建設 株式会社	飯田 悦司
株式会社 リビングライフ	炭谷 久雄
株式会社 ファースト・ハウス	池田 治
大平工業 有限会社	大平 スエ子
<b>城南支部</b>	
大勝工務店	清水 穠一
株式会社 伊藤企画	伊藤 賢次郎
株式会社 一新	依田 達也
二葉商事	中野 治良
地研 株式会社	本田 眞
株式会社 秀栄ホームズ	手嶋 享子
株式会社 白金恒産	佐藤 孝
株式会社 誠興業不動産	山田 忠男
有限会社 スターフィールド	星野 正
有限会社 鳥居商事	鳥居 正勝
株式会社 磯江不動産	磯江 秀峰
扶桑実業 株式会社	木間 精一
株式会社 ユニオン企画	遠山 静雄
株式会社 真和恒産	飯高 勝之
株式会社 ミンテック	石田 泰三
株式会社 ニシダ	中西 実
有限会社 みかさ商会	松村 昇
有限会社 サウスホーム	瀧澤 彰
有限会社 日創管財	岡野 敏雄
日本都市開発 株式会社	富倉 博
株式会社 メイショウエステート	石川 英嗣
株式会社 カズ・コーポレーション	村野 和男
タハラホーム 株式会社	田原 幸一
有限会社 堀江商会	堀江 眞弓
株式会社 ツインシッパ	松本 太加男
多田建設 株式会社	多田 次子
有限会社 明日香	中村 正俊
株式会社 トライアングル	三浦 豊
株式会社 コスミックジャパン	西間木 勝美
スマイル・ホームネット 株式会社	河合 明
サントークス 株式会社	宮内 哲
有限会社 ミズ・プランニング	山口 裕子
株式会社 ダイレクトホーム	植田 清
<b>新宿支部</b>	
エド建物 株式会社	廣瀬 顕
美吉商会	笠崎 俊江
株式会社 ホーム・サービス	笠波 巖
服部商事	服部 昭衛
日本ハウズイング 株式会社	小佐野 台
有限会社 アリツグ商事	有次 正則
株式会社 ックラッド	中村 裕昌
株式会社 バンリアルター	松崎 富志夫
有限会社 オリエンタルランド	本嶋 重夫
株式会社 エス・アール・アイ	清水 尚
ハynes管理 株式会社	重盛 政幸
ポスト・ライフ 株式会社	野田 崇
株式会社 宅建情報センター	大崎 弘之
有限会社 セレクトホーム	水田 弘康
<b>渋谷支部</b>	
株式会社 三英堂商事	上村 岩男
株式会社 五興商事	大江 信昭
株式会社 エスデー建築企画研究所	清水 修司
有限会社 タケナカ	竹中 勲
青山不動産事務所	駒田 量明
株式会社 リビングエイト	太田 博己
株式会社 日本不動産リサーチ	有馬 功
株式会社 山弘商事	山川 恒生
エステート青山 株式会社	長谷川 昌弘
株式会社 フォーバインズコーポレーション	乗松 正明
タス不動産投資顧問 株式会社	島添 敏晴
株式会社 ティーエルシー	今村 健治
株式会社 スペースランド	清水 竹三
有限会社 日本ウォール企画	浅見 保明
有限会社 富翔	石川 雅啓

株式会社 スウィートホーム住宅サービス	神田 康宏
有限会社 マインズブルー	小野 義光
株式会社 きふね	木船 孝司
アストリズム・アーチャー 株式会社	定村 吉高
アースプランニング 株式会社	高橋 民雄
株式会社 デュオ	古田 充子
株式会社 メイブルリビングサービス	加藤 照美
株式会社 スクラム	平岩 初治
株式会社 セクト	小松 孝広
<b>中野杉並支部</b>	
株式会社 東京プラザ	相澤 秀子
株式会社 マイランド	横倉 俊彦
有限会社 天草住宅	松田 憲治
㈱ハートフルレントエージェント	戸谷 浩二
<b>豊島文京支部</b>	
平和建行 株式会社	庄子 益枝
豊栄地所	山口 和雄
祥興ハウジング 株式会社	荻原 武彦
かねなか不動産	中村 丈一
小野里商店不動産	今井 長平
株式会社 レオ・コーポレーション	齋藤 春彦
長信商事 株式会社	中根 保彦
株式会社 ブイ・エイチ・オー	江口 亘
大八恒産 株式会社	八幡 信明
有限会社 花鳥	齊藤 忠男
株式会社 久富不動産鑑定事務所	久富 可美
有限会社 鍵屋不動産	菊地 朝子
有限会社 竜岡ビル	海老根 一介
株式会社 パレットエステート	亀田 順子
幸田建設 株式会社	幸田 邦章
有限会社 ナチュラルビレッジ	荒木 勝之
株式会社 未来空間	市村 仁
ナイトウマネジメント 株式会社	内藤 淳
<b>城北支部</b>	
有限会社 マイホーム	目黒 歳章
共同物産 株式会社	吉田 卓
有限会社 ジェアランドエス	山田 さち子
有限会社 ジー・セブン企画	山下 大七郎
株式会社 トライアンフ	宮下 禎嗣
有限会社 葛生商事	葛生 吉房
株式会社 アプト・エステート	三浦 繁
有限会社 成増ハウジング	浅利 匡
新都心住宅 株式会社	吉澤 健次
<b>練馬支部</b>	
共同ハウス工業 株式会社	蝦名 正三
有限会社 山一	高橋 修一
菱新商事 株式会社	矢吹 牧久
有限会社 美和産業	石澤 茂
株式会社 ケア・ジャパン	長尾 英俊
有限会社 菱和エステート	阿波 康則
有限会社 コーエー商事	小倉 光男
株式会社 住宝建設	境 一也
石泉住宅 株式会社	小林 郁夫
<b>多摩北支部</b>	
武田商事	武田 春男
株式会社 志藤	志藤 博文
有限会社 正栄商事	一瀬 涉二
株式会社 カマタニ	釜谷 正夫
エヌ・ツー・プランニング 株式会社	名取 敏猛
有限会社 ホンマ企画	本間 芳伸
<b>多摩中央支部</b>	
株式会社 城和ハウス	介川 貢
東洋地所 株式会社	植崎 光雄
株式会社 ハラダハウジー	原田 津根男
三松ハウジング 株式会社	室本 亨
アリス 株式会社	石原 孝治
株式会社 ブレイス	浅川 直行
有限会社 ドエル	原嶋 治信
<b>多摩東支部</b>	
有限会社 藤勝	勝沼 亘
熊坂建設 株式会社	熊坂 昭
倉林商事 株式会社	倉林 勝二
日本マンション販売 株式会社	塘 邦正
株式会社 ハウジング・エス	坂本 恭一
住栄 株式会社	森井 道治
株式会社 武蔵野ハウスセンター	中島 武夫
ハルナ土地建物 株式会社	永井 廣通
キングホーム	鈴木 斗一
三共ホーム 株式会社	鬼東 浩司
日商ホーム 株式会社	石川 康雄

<b>多摩西支部</b>	
株式会社 瀧澤	瀧澤 弘一
奥多摩住宅供給 株式会社	山本 誠一郎
株式会社 東郊建設	米原 博英
有限会社 三京ハウジング	荒木 和雄
株式会社 中島工務店	中島 慶貴
有限会社 総合不動産センター	小野 裕
有限会社 フルハウス	井野 源久
有限会社 住研ハウス	村田 知巳
<b>多摩南支部</b>	
株式会社 日商平野	平野 雅之
三榮観光開発 株式会社	角 恂
株式会社 英企画	近藤 泰子
晃榮産業 株式会社	河崎 浩三
株式会社 住まいの東城	中嶋 廣一
グローバル建物管理 株式会社	谷合 ひろよ
アクセル 株式会社	居蔵 研志
有限会社 サライ	石川 文男
有限会社 タチカワホーム	立川 忠治
株式会社 誠光ハウジング	栗崎 竜夫
株式会社 昭和コーポレーション	高橋 弘
<b>町田支部</b>	
朝日リビング 株式会社	田代 雅司
ニッサンハウス 株式会社	山崎 庸介
有限会社 カンコーホーム	仙石 浩
有限会社 パートナー	菅沼 博
株式会社 鎌倉倶楽部	小川 正彦
株式会社 プラスアルファ	大久保 広宣
<b>千代田支部</b>	
株式会社 加門鑑定事務所	古越 三男
株式会社 トキワ	丸岡 敬
<b>中央支部</b>	
株式会社 オフィストラスト	和光 隆信
<b>城南支部</b>	
株式会社 秀栄ホームズ	手嶋 享子
株式会社 ツインシッパ	松本 太加男
<b>城北支部</b>	
有限会社 マイホーム	目黒 歳章
<b>多摩中央支部</b>	
アリス 株式会社	石原 孝治
<b>多摩東支部</b>	
株式会社 武蔵野ハウスセンター	中島 武夫
<b>多摩南支部</b>	
有限会社 サライ	石川 文男

本部長感謝状

<b>千代田支部</b>	
孝正エステート 株式会社	佐山 知行
株式会社 ユーユー・スクウェア	丸山 祐子

<b>中央支部</b>	
東エス 株式会社	渡邊 正道
日本リアルプラン 株式会社	本多 敏展
株式会社 イー・シー・エンタープライズ	白鳥 宏司
有限会社 アジュールコーポレーション	山口 真示
株式会社 建築家合同事務所	永山 明男

<b>城東第一支部</b>	
協和興産 株式会社	中島 武治
有限会社 梅津不動産	城 恭子
有限会社 仲川不動産	仲川 衛
株式会社 プロフィックス	中馬 明子
有限会社 アートハウスたなか	田中 利幸

<b>江戸川支部</b>	
株式会社 グッディーハウス21	瀬戸口 久夫
株式会社 ホエール	石井 隆
有限会社 磯部住建	磯部 勝
有限会社 大倉住宅	倉持 日出男
有限会社 小原不動産	小原 泰子
有限会社 竹乃湯不動産	保戸 誠志
株式会社 創新	富田 孝

<b>城東第二支部</b>	
八重洲興産 株式会社	室星 正治
アズ・プラン	芦荳 茂
有限会社 大栄商会	堀井 亨

竹林総合事務所	竹林 香代
有限会社 タイセイハウス	須藤 恭平
有限会社 永田建設	勝田 ゆうなぎ
株式会社 柳浅管財	鈴木 加世子

<b>港支部</b>	
新橋土地建物 有限会社	竹内 秀樹

株式会社 白川總業	白川 一郎
株式会社 ビクトリオン	榎本 誠一
有限会社 ゼン・コーポレーション	北山 正和
総和建物 株式会社	倉田 一義
<b>世田谷支部</b>	
株式会社 明和住販流通センター	塩見 紀昭
株式会社 相盛建設	酒井 基成
有限会社 フォルテ	塩見 敦
エルハウジング	蜂谷 周
明友不動産 株式会社	大鎌 博
株式会社 リンクワークス	村田 隆秀
株式会社 明和	塩見 次郎
株式会社 シマダ	島田 政治
株式会社 ライフステージ	酒井 志朗
株式会社 住まいの東城	中野渡 利八郎
<b>城南支部</b>	
株式会社 フィンチ	中見 文男
株式会社 セイワライフ	加藤 素子
有限会社 鈴屋平川不動産	平川 浩
株式会社 大栄物産	宮澤 善秋
株式会社 アメニティー	中村 高一
株式会社 徳持ファーストホーム	安西 博司
株式会社 ビラハウジング	林 俊二
有限会社 オフィスコナミ	藤井 鏡昭
有限会社 大勝不動産	仙石 浩
有限会社 家本興産	家本 栄一郎
株式会社 ボンズ・インターナショナル	矢澤 明夫
サンキュー産業 株式会社	曾田 俊之
株式会社 ナスカパニィ	中平 信一
株式会社 パートナース	安藤 公裕
株式会社 第一開発	飛田 康雄
ブロスパー住販 株式会社	田中 浩樹
<b>新宿支部</b>	
サンメイク・ジャパン 株式会社	土井 貢
株式会社 エヌティコーポレーション	村田 満
有限会社 アークランドエナー	山本 晋朗
株式会社 ビースクルー	篠田 和繁
<b>渋谷支部</b>	
Grande Plaine	大原 仁
株式会社 栄明	前田 明英
オフィス・アオバ 株式会社	外村 廣
株式会社 青山アセット	土生 成次
IMPERIAL 株式会社	斉藤 貴之
<b>中野・杉並支部</b>	
株式会社 大栄企業	篠原 陽子
有限会社 フォー・バイ・フォーハウジング	東郷 裕人
有限会社 バルコム ルーム ダスティング	加藤 洋
株式会社 伸和技研	熊谷 善徳
株式会社 ファンハウス	國井 義博
株式会社 沖建	眞保榮 稔
株式会社 メンテ・トゥエンティワン	眞壁 洸
株式会社 アイル・コーポレーション	工藤 隆行
株式会社 リブプラン	吉原 宏
株式会社 翔エステート	鈴木 徹
田鹿工務店	田鹿 輝男
山廣建設 株式会社	中村 隆二
有限会社 アイデア	秦 昇三郎
株式会社 リアルター九段	内野 経一郎
株式会社 未来エステート	齋藤 卓也
<b>豊島文教支部</b>	
株式会社 トラスト・ジャパン・コンサルティング	久保庭 朋之
ファーストアセットマネジメント 株式会社	上岡 康洋
株式会社 モード・ハタ	端 厚
<b>城北支部</b>	
株式会社 大協	大野 隆正
光和不動産	望月 靖子
有限会社 三陽土地	丹澤 久久
有限会社 グッドハウジング	河野 雅行
カセイセイントハウス 株式会社	岩田 真由
株式会社 坂入産業	坂入 正司
日本公害管理保証 株式会社	横田 慶一
株式会社 雷田	雷田 節男
内藤商会不動産	内藤 義夫
株式会社 トツカ	戸塚 真知子
<b>練馬支部</b>	
株式会社 櫻井工務店	白澤 六郎
株式会社 タイセイハウス	須藤 恭平
有限会社 永田建設	勝田 ゆうなぎ
青紀不動産 株式会社	青木 次夫
東陽不動産	飯高 学



**中村** 本日はお忙しいなかお時間をいただき、ありがとうございます。また、先日は、全日都本部65周年・保証都本部45周年記念式典へのご参加ありがとうございました。

**小池** 全日都本部の皆様には、日頃から宅地建物取引業を通じて都民生活の向上にご尽力いただいておりますことを非常に感謝しております。

**中村** 都知事就任から約2ヶ月がたちました。

**小池** 私は、「新しい東京の姿」として、3つの新しいシティを実現したいと思っています。都民や東京を訪れる人々が安全・安心・元気に過ごすことができる「セーフシティ」、すべての都民が活躍できる「ダイバーシティ」、将来の成長戦略にもつながる「スマートシティ」です。

ダイバーシティについては、女性も男性も、子どもも、シニアも障害のある方も、誰もがいきいきと暮らし自己実現ができる、そのような東京をつくっていききたいと考えています。

**中村** 私ども全日東京本部では、社会貢献事業として、子育て支援事業にも取り組んでいます。知事も就任後、いち早くダイバーシティ実現に向けた施策の1つとして、待機児童対策に取り組まれているようですね。

**小池** そうなんです。先日、待機児童対策として、待機児童解消に向けた緊急対策及び補正予算案を取りまとめました。

都民ファーストの視点に立って、保育所等の整備促進、人材の確保・定着の支援、利用者支援の充実の3つを柱に、東京都が独自に



保育所等の整備費や賃借料等の補助を創設するほか、保育人材の宿舍借り上げ支援制度の対象拡大などを実施します。

**中村** 小池都知事は、保育所として空き家を活用する考えも示されています。

**小池** 空き家対策と待機児童対策に関連するネットワークを構築しようとしていますので、ご協力をよろしくお願いいたします。

**中村** 現在、空き家数などのデータは、平成25年に総務省が発表した「住宅・土地統計調査」しかありません。その後都内では各区市町村が空き家を調査しているのですが、区市町村の取組みに温度差があるようで、必ずしも対策を講ずるために、必要な数字があまり出てきていません。

空き家対策では、まずデータ整備が必要だと思います。区市町村が集めたデータを集約し、分析することが重要です。

**小池** たしかに東京都として、空き家の全体像を把握しなければいけませんね。そして

個々の状況として、例えば、保育所として使用できるのか、所有者に保育所として使ってもよいという意思があるかなども、把握しておく必要があります。

**中村** また、昨年、空家対策特措法が施行されましたが、東京の空き家と地方の空き家とは質が違うと思います。現在、相続税対策などで賃貸住宅がどんどん建っています。東京ではこうした供給過多の状態、需給のバランスが崩れている状況なのです。

**小池** 一口に空き家といっても、それぞれに理由があるはずですね。不動産業界の皆様には、ぜひ空き家のデータ構築にもご協力していただきたい。

**中村** 4年後のオリンピック・パラリンピック東京大会も楽しみですね。

**小池** 東京大会は、成熟国家となった日本が、世界にポジティブな変革を促し、それをレガシーとして未来に継承する大会にしたいと考

えています。また、Reduce、Reuse、Recycleの「3R」の精神、「もったいない」の精神をぜひ世界に広げるとともに、大会終了後も持続可能な会場とまちをつくっていききたいと思っています。

東京大会は、新しい東京をつくる1つの試金石になります。単なる1964Againではなく、成熟都市であり、世界の最先端都市であるティール・オー・ケー・ワイ・オー、TOKYOを世界にアピールする大会にしなければなりません。都民の皆様と一丸となって成功に導いていきたいですね。

**中村** オリンピック・パラリンピックに向けて、東京の都市整備が進んでいくなかで、われわれ全日都本部の担う役割も大きく変わってくるのだと思います。

**小池** 東京には、先ほど話題にあがった空き家の問題や、防災上危険な木造密集地域の問題、そして私が力を入れて取り組んできた無電柱化の推進など、防犯・防災の面から取り組まなければならない課題があります。

不動産業界の皆様は、地域の住宅事情等について精通されています。東京都の住宅政策へのご協力を、引き続きお願いしたいと考えています。今後とも、全日都本部の皆様方とは連携し、協力関係を強固にしていきたいと思っています。

**中村** 全日都本部としても、これまで以上に東京都と連携し、さまざまな課題解決に協力していきたいと考えています。本日はありがとうございました。

### 中村本部長と小池都知事が対談

## 東京の課題解決のため、地域に密着した全日都本部会員のご協力をお願いします

中村裕昌本部長は9月27日(火)、小池百合子都知事と都庁内で面会し、都内の空き家の現状や待機児童対策、全日都本部と東京都との今後の連携などについて、対談を行いました。

小池 百合子  
東京都知事

中村 裕昌

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



## 東京五輪に向けて加速する

## 東京の「無電柱化」

—良好な都市景観と防災機能強化に向けて—

2020年の東京オリンピック・パラリンピックを控え、都市景観という観点や災害時の避難路の確保などを目的とした「無電柱化」の議論が進んでいます。今年8月に就任した小池百合子都知事は、国会議員時代から「無電柱化」に取り組んでおり、一層の進展も考えられます。現在、東京の無電柱化はどのように進んでいるのでしょうか。

## 都市景観と防災機能の強化が背景に

東京都が無電柱化を進める目的には、「良好な都市景観の創出」「安全で快適な歩行空間の確保」「都市防災機能の強化」の3つがあります。

## ●「良好な都市景観の創出」

東京では戦後、電力・通信需要が急増し、その対応のために多くの電柱が建てられました。その結果、電柱が林立し、電線が複雑に入り組むようになるなど、まちの景観を損ねることになっていました。東京都の資料によると、市内には約75万8000本の電柱があるとされています。無電柱化により、視界をさえぎる電柱や電線をなくすことで、都市景観の向上を図ることができます。

## ●「安全で快適な歩行空間の確保」

歩道内の電柱をなくすことで、歩行者だけでなくベビーカーや車いすも移動しやすい歩行空間を確保できます。利用者の多い主要駅周辺では、安全で快適な歩行空間を確保するため、無電柱化とあわせて一体的にバリアフリー化も図る方針です。

## ●「都市防災機能の強化」

災害時には電柱の倒壊による道路の通行不能や、電線の切断などにより、避難や救急活動、物資輸送に支障が出るといった被害が発生する可能性が高いと考えられています。無電柱化によって、道路通行の確保や電気・電話などライフラインの安定供給を確保できると考えられます。

## 欧州やアジアの主要都市はすでに100%無電柱化

それでは、東京都の無電柱化の現状はどのようになっているのでしょうか。



うか。まず、海外の主要都市と比較してみましょう。国土交通省の資料によると、ロンドンやパリ、香港やシンガポールなど、ヨーロッパやアジアの主要都市は、ほぼ無電柱化されていることに対し、都道や国道を含めた東京都内のすべての道路で見ると、東京23区でわずか7%となっています【図1】。

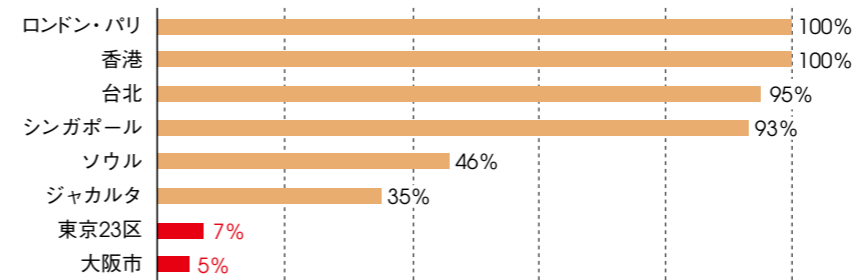
国土交通省は、2016年度第2次補正予算において、地方創生の推進の一環として無電柱化の推進を掲げ、交通安全対策とあわせて約187億円を確保しています。また、2015年9月に閣議決定された第4次社会資本整備重点計画では、市街地等の幹線道路



▲台風によって倒れ、道路をふさいだ電柱（出典：国土交通省HP）

◀蜘蛛の巣状の電線によってスカイツリーの外観がさえぎられている。（出典：国土交通省HP）

【図1】 欧米やアジアの主要都市と日本の無電柱化の状況



出典：国土交通省

の無電柱化率を2014年の16%から2020年までに20%に引き上げる目標を設定しています。さらに、今年4月から直轄国道（約2万km）において、緊急輸送道路での電柱の新設を禁止する措置をとっています。

## 都道全体の無電柱化は38%、中央環状線内側は92%

一方、東京都が管理する都道のみで見ると、電柱地中化率は2015年末の時点で38%となっています。より詳細に見ると、区部では55%、区部のうちセンター・コア・エリアと呼ばれる、おおむね首都高速中央環状線の内側のエリアは92%、多摩地域は17%が地中化されています【図2】。

東京都では、1986年度の電線類地中化計画をはじめとして、2013年度までの6期にわたり整備を進めてきました。現在、第7期の無電柱化推進計画を推進中です。



電柱地中化が実施された中央区日本橋馬喰町周辺の国道6号線  
出典：国土交通省関東地方整備局HP

【図2】 都道における地中化率（2015年現在）

区分	整備対象延長	整備済延長	地中化率
全体	2,328km	886km	38%
区部	1,288km	712km	55%
うちセンター・コア・エリア	536km	494km	92%
多摩地区	1,040km	174km	17%

出典：東京都

第7期の計画期間は2014～18年で、都道717km、区市町村道199kmの合計916kmの整備が計画されています。とくに（1）「東京オリンピック・パラリンピックに向けた取り組み」と、（2）「都市防災機能の強化に向けた取り組み」の2点を重要な取り組みとして位置付け、優先的に整備を行う方針です。

（1）の取り組みとしては、大会開催までに、晴海通り、清澄通りなど、首都機能や競技会場等が集中しているセンター・コア・エリア内の都道の無電柱化を100%完了させる方針です。また、区部では有明アリーナ（仮称）、多摩地区では東京スタジアム周辺など、競技会場周辺の区市道においても、都の補助率を引き上げて2019年度までに無電柱化を100%完了させます。

（2）の取り組みとしては、災害時の緊急輸送や防災拠点等を結ぶ第一次緊急輸送道路では、2024年度末までに50%完了、そのうち環状7号線については100%完了する計画です。第一次緊急輸送道路とは、災害時の応急対策の中枢を担う都本庁舎、立川地域防災センター、重要港湾、空港等を連絡する道路です。

さらに、これまで行ってきたセン

ター・コア・エリア内や利用者の多い主要駅及び観光地周辺などでの無電柱化の取り組みに加え、緊急輸送道路や木造住宅密集地域内の道路、消防署や災害拠点病院の前面の道路など、「防災に寄与する路線」での整備を促進していく意向です。

## 小池都知事はコスト抑制策などの検討を指示

以上のように、東京都では7期無電柱化推進計画のもと、無電柱化の取り組みが進んでいます。しかし、小池都知事に言わせると、進んでいるが「遅々として」いるという状況です。小池都知事は、無電柱化を、コストを抑えて実行する方策や、都道には新たな電柱を設置できないようにするための検討を指示しているとのこと。

2020年オリンピック・パラリンピック東京大会は、東京の魅力を世界に発信する最大の機会です。無電柱化により、首都東京にふさわしい良好な都市景観の創出が一層求められています。それに加え、首都直下地震などの懸念が高まるなか、都市防災機能の向上は喫緊の課題だといえます。無電柱化で東京はどう変わるのか。東京オリンピック・パラリンピックと小池新都知事という、いわば2つのアクセルを得た東京の無電柱化のスピードアップが期待されます。



# 2018年度から本格運用予定 「不動産総合データベース」とは？ 不動産流通市場の活性化を目指すシステム改革

国土交通省は不動産に係る情報ストックシステム（名称：不動産総合データベース）の整備に向けて、2015年6月から横浜市と連携し、横浜市の物件を対象にシステムの試行運用を行っています。今年10月から新たに静岡市、大阪市、福岡市でも試行運用を開始しました。2018年度からシステムの本格運用を開始する予定の「不動産総合データベース」の内容と現状を見ていきます。

## 物件情報と周辺地域情報を 一覧で表示

不動産総合データベースの運用は、中古住宅の流通を促進することを目的としています。不動産取引に必要な周辺地域の情報や物件情報などを消費者に対して提供するとともに、成約情報や地価公示、住宅履歴情報、都市計画など、不動産に係る情報を集約・管理することで、宅建業者等が効率的に情報を収集できるシステムの構築を目指しています。

収集するのは物件情報と周辺地域情報です（図表1参照）。物件情報は大きく分けると、①取引履歴情報、②住宅履歴情報、③マンション管理情報、の3項目になります。取引履歴はレインズの成約価格や成約年月日、物件概要などで、住宅履歴は一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会が持っている建築計画概要や設計図書、性能評価・検査、維持保全履歴などです。マンション管理情報については、公益財団法人マンション管理センターから管理費や

修繕積立金、修繕履歴、保管書類などを収集します。周辺地域情報は国や地方自治体、インフラ提供機関などから収集します。道路、ガス、電気、上下水道などのインフラの整備状況をはじめ、用途地域、容積・建ぺい率、地区計画などの法令制限に関する情報、ハザードマップや浸水想定区域等、周辺の公共施設の立地状況・学区情報のほか、取引価格情報や地価公示・都道府県地価調査価格、固定資産税路線価といった周辺の不動産価格に関する情報です。

図表1 「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	
周辺地域情報	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） 都市ガス本管理状況 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 (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	
	ハザードマップ、 浸水想定区域等	(法律に基づく指定) 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	
		(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	
		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	
	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	

\* その他、試行運用結果等をふまえ、自治体等の情報保有機関におけるデータ整備の進捗に応じて集約する情報項目の追加を検討。(出典：国土交通省)

図表2 「不動産総合データベース」の表示内容



出典：国土交通省

不動産総合データベースでは、各情報保有機関から集約した物件情報や周辺地域情報を一覧性により表示します。地理空間情報を活用し、物件の所在地と都市計画等法規制の情報などを地図上に表します（図表2参照）。

## システムの利用者は宅建業者を 想定、レインズと連携

データベースシステムの主な利用者は宅建業者を想定しています。レインズシステムと連携し、レインズから取得した情報を基に、宅建業者から消費者に対して充実した情報提供を行います。収集する情報のうち、レインズ成約情報や住宅履歴情報といった個人情報に該当するものやマンション管理情報など広く一般に公開されることが予定されていない情報は宅建業者のみに提供します。広く一般に公開されている情報は、不動産ポータルサイトなど民間事業者と連携し、消費者に情報を直接提供の方策も検討しています。

試行運用を行っている横浜市では、神奈川県東日本レインズの会員はデータベースの情報を見ることができます。横浜市には8000社以上の不動産会社があり、今年8月末時点でそのうちの約4670社が一度はデータベースを使っています。

## マンション管理情報などの 情報量の充実が課題

今年11月から現在の画面を改良して、一般公開されている情報に限られますが、消費者向け画面の試行運用もスタートします。モニターを30名程度募って行います。横浜市に在住して物件の購入を考えている人が対象となります。良好な結果が出れば消費者向けの画面も展開していきます。今年2月に実施したヒアリングでは、「画面の動きが遅い」「画面が見づらい」や「グーグルマップと連動してほしい」などの意見が挙がりました。このほか今後の検討課題としては、①個人情報保護

や情報の正確性・最新性に係る課題への対応、②マンション管理情報と住宅履歴情報の充実、③レインズとの連携に係る課題の対応、があります。

横浜市では、市の保有情報を不動産総合データベースに取り込む形式で試行運用を実施していますが、新たに試行運用を実施した静岡、大阪、福岡の3市では、不動産総合データベースを、自治体の保有情報を公開しているGISサイトとリンクさせる形式で行っています。

今年度は試行運用のエリア拡大に加えて、データベースの仕様や運営主体、運営ルールなどを決める予定です。各都市での試行運用は2017年3月末まで行います。その後、来年度いっぱい掛けてアンケート調査やログ解析などによる検証を行い、システムの最終的な形や対象地域などを決定し、2018年度から全国展開に向けた本格運用を開始する予定です。運用開始後に対象地域や情報収集項目を順次拡大していきます。





区市長が語る

わがまち

墨田区 山本 亨 区長

人がつながる  
「暮らし続けたい、働き続けたい、訪れたい」まちの実現へ

墨田区では人口が  
増加しています

墨田区の現在の人口は約26万5000人で、この8～9年で3万人弱も増えました。区長として、この勢いを堅持し、今後10年で27万5000人まで増やしていきたいと考えています。

人口増加の背景として直接的な原因は、スカイツリー効果だろうと思います。まちのイメージや雰囲気を持ち上げてくれました。それに加え、都心への交通アクセスの良さがあり

ます。区内には13の鉄道駅があり、例えば押上～大手町間はわずか14分です。スカイツリーを訪れた人が、墨田区の魅力や交通アクセスの良さに気付いてくださったのだらうと思います。

一方で課題もあります。ある時期が来ると墨田区から転出される人も見受けられます。墨田区は面積13.77km<sup>2</sup>と23区でも下から7番目の広さしかありません。マンションにしても比較的狭い敷地に建つことも多く、ライフステージの変化で部屋が手狭になってくる人が多いからだと思

います。こうした問題については、全日本不動産協会東京都本部の皆さんと意見交換させていただきながら、定住してもらえぬ取り組みを進めていきたいと考えています。

子育て支援に  
注力しています

墨田区では「暮らし続けたいまち、働き続けたいまち、訪れたいまち」の実現を目指し、さまざまな施策やシティプロモーションを進めています。

暮らしたい、そして暮らし続けたいまちにするために、子育て支援にも力を入れています。子どもたちには、墨田区への愛着と誇りをもち、区の未来を担ってもらいたい。ですから、安心して子育てしてもらえぬ環境を整えていきたいと思っています。

今年の区内の待機児童は134名です。これをなんとかゼロにしていきたい。保育園の定員について、来年4月に300人、2018年4月には500人、2年間で800人の定員増を図っていききたいと考えています。また、京成曳舟駅近接の京成押上線高架下に、さまざまな遊具を備えた子ども未来館(仮称)をつくるとともに、区内に11館ある児童館の充実も図り、子ども



東京スカイツリーの足元を流れる北十間川にある「おしなり公園船着場」。北十間川や横十間川等のさまざまなルートのクルージングが運営されています。



2016年11月にオープンする、すみだ北斎美術館。葛飾北斎は、本所割下水(現在の墨田区亀沢付近)で生まれ、その生涯のほとんどを墨田区内で過ごしたと言われています。

たちの居場所を整備していきます。墨田区には、支え合いなどの下町の良さ、人と人とのつながりを大切にする伝統が今も息づいています。区では「人つながる 墨田区」というキャッチフレーズを掲げています。人口が増加し、新しい区民も増えていますが、長くお住まいの住民と新しく区民となった方がつながりあい、お祭りや町会・自治会活動を通じてまちの良き伝統をつないでいってもらいたいと思います。

昔の長屋には「向こう三軒両隣」という言葉がありました。今はマンションなどでは隣の人の顔も分からないという状況も増えてきています。ぜひお隣りはもちろん、階を越えた「縦の長屋」として、人とのつながりを大事にしてもらいたいですね。

区内にはスカイツリーなど  
多くの観光資源があります

年間300万人以上が訪れるスカイツリーはもちろん、江戸東京博物館や旧安田庭園内にオープン予定の刀剣博物館、両国国技館など、江戸の伝統や文化を感じられる区でもあります。そして、いよいよ今年11月22

日にすみだ北斎美術館が開館します。都心にこれだけ近いところで、リアルに江戸を体験できる場所はそうありません。特に海外の方には非常に魅力的ではないかと思っています。

隅田川など水辺の活用も進めていきます。ぜひ羽田空港から隅田川を渡って船で墨田区に来てもらいたい。2020年までには、都と協力しながら隅田川の船着き場など舟運関連施設なども整備して、「水都すみだ」を目指していきたいと思っています。

「訪れたいまち」のためには、まずは知ってもらうことが大事です。ですから、情報発信にも注力していきたい。ワクワクするまちであることをいかにPRしていくかが重要です。また、観光客をひきつけるにはストー

リー性が必要だと考えています。単に物を作るだけではなく、そこに何かしらの「ストーリー」がないとなかなか上手いかなと思います。そうした点も意識していきたいですね。

墨田区のまちづくりにおいて  
全日本本部はどういった役割を  
果たすことができますか

墨田区が今後、「安全・安心なまち」として発展していくために、全日本不動産協会東京都本部の皆様には、より一層のご協力をお願いしたいと思っています。すでに、城東第二支部の皆様とは、今年2月に危険薬物及び特殊詐欺の根絶に係る協定を締結したほか、住宅施策懇談会には堤支部長に委員として参加してもらっています。

区内では、空き家の問題も深刻です。なんとか有効利用してまちづくりに活かしていきたいと思っています。さらに、単身高齢者世帯も多く、狭い道路、複雑な権利関係、老朽化という木造住宅密集地域の問題もあります。ぜひとも専門家の皆様のお力をお借りしなければなりません。今後とも、まちづくりを進めていく上でのアドバイスをお願いします。そして、一緒に墨田区のイメージアップに取り組んでいきたいと思っています。

まちづくりを進めていく上で  
専門家の皆様のアドバイスを  
お願いします

山本 亨 Tooru YAMAMOTO

1961年墨田区向島出身。84年青山学院大学経済学部経済学科卒業。88年都議会議員秘書着任(2005年退任)、07年墨田区議会議員就任(2期)、15年墨田区長就任。座右の銘は「背私向公」。趣味特技は剣道(教士七段)。





# 知っておきたい アジアの“住まい文化”

ベトナム編

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4回目の今回は、ベトナム編です。

## 日本企業が進出で、 在日ベトナム人留学生が増

現在、日本に住むベトナム人が急増しています。法務省によると、2015年の時点で、日本で外国人登録しているベトナム人は14万6,956人。毎年増加しており、特に近年では在日外国人の中でも最も多い増加数を示しているといえます。インドシナ難民2世なども含めるとさらに多い数になります。

東京でも同様です。東京都によると、2015年時点のベトナム人登録者数は、2万2,131人。なだらかな増加傾向にありましたが、2014年ごろから急増しています(図1)。こうした急増の1つの要因として、日本で学ぶベトナム人留学生の増加が挙げられます。

独立行政法人日本学生支援機構の調査によると、日本全体での高等教育機関への出身国(地域)別留学生数では、2015年度はトップが中国(9万4,111人、全体の45.2%)ですが、第2位がベトナムで3万8,882人(全体の18.7%)となっています(図2)。中国は前年度より減少していますが、ベトナムは1万2,443人も増加しています。

こうしたベトナム人留学生増加の背景には、東日本大震災や中国で相次いだ反日デモ以降、日本企業のベトナム進出が増加したことがあると考えられます。実際、日本貿易振興機構(JETRO)によると、ベトナムの日本商工会加盟企業数は2015年現在1,510社にのぼります。これは5年前の2010年に比べると1.74倍となっています。ベトナムにおいて日本語を話せる人材はまだ足りない状態であるため、日本企業で働きたいと考える若者を中心に日本語学習熱が高まり、留学生が増加したと見

られています。

東京都内でベトナム人が多く住むエリアとしては都区部が多く、上位3区は新宿区、豊島区、江戸川区の順となっています(図3)。

## 発展著しいベトナムの住宅事情

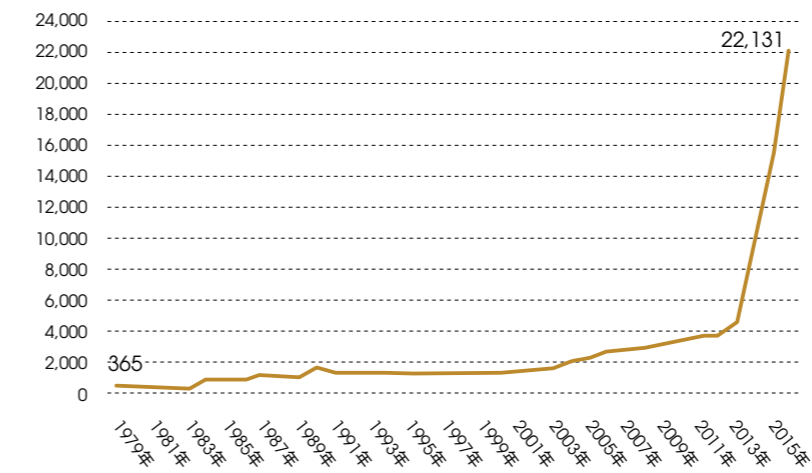
ベトナムの住宅事情はどうなっているのでしょうか。ベトナムでは、大家族で住むことが普通です。ベトナム経済研究所(東京・千代田区)のタン・ワン・チュン主任研究員は、住宅はマンションだと2LDK、一戸



高層ビルの建設が進むホーチミン市

写真: VietImages / PIXTA

図1 東京都内のベトナム人登録者数の推移



出典:東京都

建てであれば3階建てで寝室が4部屋あるものが一般的だと語ります。平均的な家賃は3万円ほど。お風呂がついていない物件も多いといえます。

ベトナムの方が住まいを探す際に重視するポイントは、1に立地、2に家賃・価格です。持ち家志向が強いところは、日本人と共通するところ。

ベトナムでは、著しい経済発展とともに不動産分野の動きも活発化し、不動産価格も上昇しています。首都ハノイや大都市ホーチミンでは、市街地に外資による外国人向けサービスアパートメントが建っています。企業の駐在員などが利用しており、部屋の清掃やベッドリネン交換、洗濯などのサービスがついています。大都市には、日本人向けの不動産会社も多くあります。一方で、ベトナム資本による高級分譲マンションも増えつつあるようです。

ベトナムでは昨年、住宅法が改正され、企業など外国の組織と外国人に対する住宅の所有制限が一部緩和されました。ベトナムに入国を許可された外国人は住宅を所有できます

図2 日本への留学生の国・地域別の人数と構成比

国(地域名)	留学生数	構成比
中国	94,111人	45.2%
ベトナム	38,882人	18.7%
ネパール	16,250人	7.8%
韓国	15,279人	7.3%
台湾	7,314人	3.5%

出典:独立行政法人日本学生支援機構

図3 東京都内の区市別ベトナム人居住者数トップ5

	ベトナム人登録者数	都内のベトナム人登録者数全体に対する割合
新宿区	3,186	14.4%
豊島区	2,575	11.6%
江戸川区	1,367	6.2%
荒川区	1,217	5.5%
中野区	1,198	5.4%

出典:東京都

が、所有率は集合住宅1棟当たり30%までで、1戸建ても1つの町村で250戸を超えてはならないというものです。これにより不動産市場のさらなる活性化が期待されています。

## 日本の不動産の良い点は性能が一定で統一されているところ

日本の不動産の良い点について、チュン氏は、日本の住宅や不動産には性能などに一定の基準があり、それが全国で統一化されているところだと指摘します。一方で、契約するため、さまざま手続きが必要など不便だと感じるといいます。また、実際に日本に暮らしてみても、ベトナムと日本の不動産の仕組みで大きな違いだと感じたのは、部屋を

借りる際に支払う「礼金」だそうです。さらに、チュン氏は「日本では外国人が部屋を借りるのは難しい。ベトナムでは逆に外国人の方が借りやすい」と言います。

チュン氏にベトナムの方とのコミュニケーションをとる際の注意点について聞いてみました。チュン氏は日本人同士とは異なり以心伝心のコミュニケーションは難しいので、自分の意見をはっきりと伝えるべきだと語ります。「できないことは、『ちょっと難しいですね』という表現ではなく、きっぱりと『できません』と言ってもらえれば分かりやすいですね」。皆さんの所有・管理する物件にも、ベトナム人留学生が入居されているかもしれません。ぜひ参考にしてください。



スラムの背後まで迫る高層ビル

写真: phong.tran / PIXTA



ベトナム経済研究所のタン・ワン・チュン主任研究員



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、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.22

## 賃貸借契約の更新拒絶と権利濫用 ——借地借家法の適用のない土地について更新を拒絶することが権利濫用として許されなかった事例

### 賃貸借契約はどのような場合に終了するのか

今回、皆さんに紹介するのは、借地借家法の適用のない土地の賃貸借契約において、貸主が借主に対して、解約を申し入れ、土地の明渡しを請求することが権利の濫用として許されないかが争点となった福岡高裁平成27年8月27日判決です。

本件事案は、平成21年当時、Yが、本件建物及び本件土地1を所有していたAとの間で、カラオケ営業の目的にのみ使用する、契約期間は平成21年3月1日から平成26年2月28日までの5年間、賃料は月額70万円とするという約定で、賃貸借契約を締結する一方、本件土地1に隣接する本件土地2の所有者Bとの間で、カラオケ建物用の駐車場の目的にのみ使用する、契約期間は上記と同じ5年間、賃料は月額30万円とするという約定で、別途賃貸借契約を締結していたところ、平成25年11月11日に、A及びBから土地建物を買受けた

XがYに対して、土地及び建物の明け渡しを求めたというものです。

具体的には、A及びBが、Yに対して、内容証明郵便をもって、契約期間満了後は、本件各契約について契約更新をしない旨の通知を発したことから、期間の満了によって賃貸借契約は終了したとして、XがYに明渡しを請求したというわけです。

ところで、借地借家法は、建物の賃貸借及び建物の所有を目的とする土地の賃貸借において、解約の申入れは「正当の事由」があると認められる場合でなければできないと規定する一方、建物の所有を目的としない土地の賃貸借においては、解約の申入れに「正当の事由」が認められるか否かを問わず、解約をすることができるとしています。

### 本件借家契約において「正当の事由」は認められるか

裁判所は、本件借家契約及び本件

土地1の借地契約（以下「本件契約1」といいます）の更新拒絶に「正当の事由」が認められるか否かについて、①Yは、平成21年3月以降、本件建物においてカラオケ店を営み、すでに数多くの固定客を獲得していること、②本件建物は、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域内という住宅街付近でのカラオケ店の営業であり、他のカラオケボックスより集客等で優れていること、③平成8年6月以降、本件各土地付近でのカラオケボックスの新たな建築は、法律上制限されることになったことから、本件各土地付近で代替物件を探すことは事実上不可能であること、④本件各不動産の価額からうかがわれる本件建物の賃借権の価値からすると、X提示の300万円の立退料のみでは、正当の事由を補完するものとはならない等として、契約更新をしないとの通知に正当の事由は認められないから、解約の申入れは認められないと判示しました。

本件契約1について、正当の事由が

認められないとした裁判所の判断は、これまでに積み上げられてきた裁判例からみて、特に違和感はないといえましょう。

### 借地借家法の適用のない土地について更新を拒絶することが権利濫用として許されない場合とは

これに対して、借地借家法の適用のない土地2の借地契約（以下「本件契約2」といいます）について、更新を拒絶することは、借地借家法及び民法の規定からして、当然認められるように思えます。

ところが、裁判所は、本件建物をカラオケボックス、その敷地部分を除く本件各土地を駐車場として使用するために、YはA及びBと本件各契約を締結したものであること、AとBは親族関係にあってこうした事情を考慮して同時に契約したものであること、現に本件建物及び本件各土地はカラオケ店営業のために一体として利用されていること等を踏まえて、「本件各土地建物の賃貸借契約はカラオケ店営業のために事実上一体として締結されたものであって、営業をするためには、本件建物及び本件土地1のほかに、本件土地2を客用の駐車場として利用することが

不可欠な状況にあると認めることができる。

しかるところ、本件契約1について更新拒絶が認められず法定更新され、その後の解約申入れも正当の事由がないとして賃貸借契約関係が継続しているにもかかわらず、本件契約2が契約更新拒絶により終了しているとして、本件土地2の明渡請求が認められることになれば、結局、本件契約1の目的は達せられないことになり、本件契約1の更新拒絶あるいは解約申入れについて、賃借人の保護と貸主との利益調整の観点から正当の事由を要求した借地借家法の趣旨に明らかに反する結果となる。

一方、本件契約2について更新拒絶を認めなかったとしても、本件土地2のみでの利用価値は低く、本件建物及び本件土地1と一体として利用されることが社会経済上も望ましいし、当事者の合理的意思にも合致する上、その賃料が適正でない場合には、賃料増額請求を行うことも可能であるから、Xに特段の不利益はない。

以上からすれば、本件契約1が終了していないにもかかわらず、本件契約2について更新拒絶をすることは権利の濫用にあたるというべきであり、Bが行った本件通知はその限度で無効であって、本件契約2が本件契約1とともに存続すべきことなどを考えると、本件契約2は更新さ

れて、期間の定めのない契約になったと解するのが相当である。」と概ね判示しました。

### この判決から学ぶこと

契約期間の満了に際し、同一の条件で契約更新の要求があった場合、更新を拒絶することができるかについては、借地借家法の適用のない土地（資材置き場、駐車場等）などは、原則として、自由にできると解されています。しかし、契約が締結された経緯、各不動産の位置関係、契約期間等の各契約の条項等から、契約期間満了によって契約を終了させると、不合理な結果を招来する場合には、例外的に、権利濫用として許されない場合があることを、頭の片隅にとどめておいてください。

川上法律事務所 弁護士  
川上 俊宏 先生  
Toshihiro KAWAKAMI

東京都職員を経て弁護士に。平成10年に川上法律事務所を開設。不動産関係を中心に幅広く訴訟を手がける。全日東京都本部では、宅地建物取引士講習センターにて宅建業法及び宅地建物取引士の使命と役割の講師を、取引相談委員会にて20年間にわたり顧問を務めている。その他公職多数。



# トラブルを防ぐ!

## 達人が教える不動産調査テクニック



### 現地照合調査編 ①

#### 現地照合が必要な 法14条地図(法17条地図)

売買の重要事項説明の際には、数多くの添付書類がありますが、添付書類の“現地照合忘れ”が原因でトラブルが発生しています。

次のような事例がありました。秋田地方裁判所が不動産競売のための現況調査を実施しました。しかし、担当執行官が持っていた法14条地図(当時は法17条地図\*)の写しに記載されている土地と、実際に調査をした廃屋のある場所やこれに至る山道の状況とは、山道の方向および道路と敷地との位置関係において相違していました。執行官は、磁石を持参しておらず、地図の写しと現地の状況とを方位等に留意して照合しなかったため、この相違に気がつきませんでした。

その後、現況調査報告書の記載内容を信じて当該土地の所有権を取得した人が、土地上の廃屋の基礎を利用して建物を建築し、自宅として使用していましたが、後になって真の土地所有者から明渡しを求められ、当該土地および建物の明渡しを余儀なくされました。

この事例について、最高裁は平成5年12月20日、「法17条地図は、現地指示能力及び現地復元能力を有し、土地の所在、範囲を特定する際の重要な資料であり、現況調査の目的となる土地につき登記所備付地図がある場合には、右地図と現地の状況を方位や道路、隣地との位置関係等から照合して土地の特定を行うのが通常の調査方法と考えられる」として、

「国は損害賠償の責任を負う」と判示しました。

このように、不動産を特定するための正確な資料があるとき、資料と現況とを照合することは、“通常の不動産調査”とされ、非常に大切な調査業務になります。

#### 確定測量図が教える敷地越境

確定した地積測量図には、「立会い協議書付き確定測量図」、「協議書なしの立会同意済み確定測量図」の2種類の「確定測量図」があります。「確定測量図」を発見すれば、不動産

取引をする者にとって、これほど取引に安心感を与える情報はほかにありません。「確定測量図」が示す境界点が確定すると、2つの点と点を結んだ線も「確定した敷地境界線」です。これによって、“曖昧だった敷地越境”が誰の目にも見えて確認できる場合があります。ただし、この場合は“宅建業者の通常の不動産調査の業務”とされ、重要事項の説明義務を負いますので注意が必要です。

※平成16年の不動産登記法の改正により従来17条地図と呼ばれていた地図が14条地図と呼ばれるようになりました。

#### ▲ここに注意! 調査のポイント▲

公図写しを申請した場合、「これは地図である」もしくは「これは地図に準ずる図面である」のいずれかが記載されます。「地図である」場合は境界復元能力があるとされます。

出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる
作成年月日	昭和59年10月					備付年月日(原図)	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	
作成年月日						備付年月日(原図)	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

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

#### 借地権の持分譲渡の承諾を地主が拒否、適法に譲渡するには?

今回は、借地権の譲渡と地主の承諾についてです。相談者のお客様2人(以下「X」と「Y」)の父親が土地を賃借し、その上に建物(収益物件)を所有していました。数年前に父親が他界し、相続人であるXとその弟Yが、当該建物及び借地権を2分の1ずつ相続する内容の遺産分割協議が成立しました。最近になり、当該建物の賃料収入の精算が面倒ということで、Yの持分をXが全部買い取ることになりました。借地契約書上、借地権の譲渡には賃借人(地主)の承諾が必要と規定されているので、XとYが相談者を通じて地主に承諾を求めましたが、拒否されました。適法に、Yの持分をXに移転するにはどうしたらよいか、とのご相談です。

#### 相談員の回答

#### 準共有者間の持分譲渡に賃借人の承諾は不要

賃貸借契約上の規定がある場合はもちろん、ない場合であっても、賃借人は、賃借人の承諾を得なければ、その借地権を譲渡し、または賃借物を転賃することができません(民法612条1項)。賃借人がこの規定に違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃借人は、契約の解除をすることができます(同条2項)。したがって、賃借人の承諾なく、借地権を譲渡することは原則としてできません。

しかし、そもそも賃借権の無断譲渡が禁止されたのは、そのような行為は賃借人・賃借人間の信頼関係を破壊するおそれがあるからです。そして、ご相談のケースのように、賃借権が準共有(所有権以外の権利の共有)状態にある場合、準共有者の1人が持分を他の準共有者に譲渡しても、単に借地権の持分権者の数が減少するだけであり、賃借人との信頼関係を何ら破壊するものではありません。このような理由から、準共有者間で借地権持分が無断譲渡されたとしても、賃借人には、民法612条2項の解除権は発生しないとされています(最高裁昭和29年10月7日判決)。

したがって、ご相談のケースでは、

地主の承諾が得られなくとも、Yは、Xに対し、適法に借地権の持分を譲渡することができます。

もっとも、判例上は持分の無断譲渡が有効としても、地主の意向に反して譲渡を強行することは、今後の賃貸借関係に悪影響を与える危険があります。そのため、地主に対し、借地権の準共有者間の持分譲渡には本来地主の承諾は不要であることを十分に説明したり、またはその上で敢えてある程度の承諾料を支払うなどの配慮をしてもよいと思います。

ちなみに、準共有者間の持分譲渡ではない、通常の第三者に対する借地権譲渡において、賃借人の承諾を得られない場合は、賃借人は、裁判所に申し立てをして、賃借人の承諾に代わる許可を求めることができます(借地借家法19条)。この申し立てがなされると、裁判所は、第三者が賃借権を取得し、または転賃をしても借地権設定者に不利となるおそれがないと認める場合には、必要に応じて承諾料の支払いや借地条件の変更を命じるとともに、賃借人の承諾に代わって譲渡又は転賃を許可します。

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業務提携企業と各種サービスのご案内

一般社団法人東京都不動産協会(TRA)では、各種企業と提携し、会員皆様の業務支援を行うとともに、従業員の皆様も含めた福利厚生の実践に取り組んでいます。

現在、下記企業と提携し各種サービスを優待価格にて提供していますので、皆様の業務や従業員の福利厚生等にお役立て下さい。

業務支援

1. 株式会社タス [TAS-MAP]

TAS-MAPは、インターネット上で土地建物評価や各種地価マップなどの不動産関連情報を提供している、企業向け会員制有料サービスです。

2. 株式会社TOKAI [夜間・休日サポートシステム]

夜間・休日サポートシステムは、営業時間外に発生する入居者からのクレーム(主に共有部・専有部の設備トラブル)を「夜間・休日の緊急クレーム連絡窓口」にて代行して受付し、必要に応じて緊急出動(一次対応)の手配までを行うサービスです。

3. 株式会社ダンゴネット

【賃貸管理ソフト「賃貸名人」】

賃貸管理ソフト「賃貸名人」は、賃貸管理、物件情報検索、契約書作成の全ての業務を自動化でき、賃貸管理業務を飛躍的に効率化できるソフトです。

4. 株式会社計電産業 [ICカード錠「Fe-Lock」]

賃貸物件の管理業務の効率化を図ることができるほか、付加価値向上にも効果的なICカード錠です。扉に加工することなく取り付けができる商品です。 ※平成28年10月1日より新たに提携開始

資格試験対策

1. LEC東京リーガルマインド

宅地建物取引士資格取得講座、登録講習、登録実務講習の受講、教材を購入できます。

上記提携の詳細については、当会ホームページにてご確認ください。

<http://www.tokyo-fudousan.or.jp/>

TRA業務提携企業一覧ページへ



福利厚生

1. 株式会社ホリプロ [舞台・ミュージカル]

ホリプロが制作する舞台やミュージカルを優待価格にてご覧いただけます。ご案内はFAXにて行っています。

2. 藤田観光株式会社 [ウスタリアンライフクラブ]

日本国内の会員制リゾートクラブを優待価格にて利用できます。詳細は不動産東京2016年7月号に同封したパンフレットをご確認ください。

3. 株式会社フォレスト [フォレストリゾート]

日本国内の宿泊施設を優待価格にて利用できます。詳細は不動産東京2016年7月号に同封したパンフレットをご確認ください。



本部

平成28年度東京都功労者表彰を受賞

京都功労者表彰式が平成28年10月3日(月)に東京都庁において行われました。

多年に渡り東京都の都市づくりに精励された功績により、松崎富志夫東京都本部理事が表彰の栄に浴されました。

松崎氏の受賞を心よりお祝い申し上げます。

おめでとうございます!



松崎富志夫東京都本部理事

本部



会員交流会の様子

会員交流会で新たなビジネスパートナー獲得

平成28年9月7日(水)、記念講演会と同日、東京ステーションホテルにおいて、会員交流会を開催いたしました。当日は116名余りの会員の方々にご参加いただき、名刺交換・情報交換等を行いました。希望者には壇上で自社PRを行う場を設けるなど、新たなビジネスパートナーの獲得の場となりました。

本部

都内小学校に社会科副教材を進呈

本部では社会貢献活動の一環として、子育て支援事業に取り組んでおります。このたび、小学生社会科副教材「わたしたちのまち 学習ノート」を作成し、都内小学校211校に進呈いたしました。

そのうち2校(文京区、調布市)を訪問し、副教材を使用した授業を見学いたしました。

児童たちは、東京のまちについて、写真やイラスト、データを見ながら熱心に授業を受けておりました。



挨拶をする後藤広報委員長



授業の様子



副教材表紙



本部



代表として表彰を受けた荻原武彦副本部長

東京都青少年・治安対策本部長賞を受賞

**東** 京都本部では、だれもが安全安心を実感できる社会の実現に向けた取り組みに尽力する団体を表彰しております。昨年度、当本部は東京都と「危険薬物及び特殊詐欺の根絶に係る協定」を締結しました。このたび、危険ドラッグや振り込め詐欺の撲滅に尽力した活動が認められたことから、東京都青少年・治安対策本部より表彰を受けました。平成28年10月11日(火)、東京都議会議事堂の都民ホールにて表彰式が開催され、荻原武彦副本部長が代表として出席いたしました。今後とも当本部では、東京都の治安対策へ協力を尽くしていきます。

本部

新入会員獲得ご協力をお願い

**皆** 様の知人が宅建業を開設される際は、本会をご推薦賜りますよう、ご協力をお願い申し上げます。

紹介者に対するキャンペーン

入会申請にあたって、紹介者がいらっしゃる場合には、紹介者に対して2万円分の商品券を進呈いたします。

※キャンペーン対象の紹介者・入会者は、東京都本部会員に限ります。  
 ※入会申請書の「紹介者届」に記載された紹介者が対象となります。  
 ※入会申請者が関連団体を含め正会員として入会した場合が対象となります。

支部

渋谷支部 渋谷区にメンタルコミットロボットを寄贈

**平** 成28年6月10日(金)、渋谷支部は、世界で最もセラピー効果のあるロボットとしてギネスブックに認定されたメンタルコミットロボット「パロ」を渋谷区に寄贈しました。

パロとのコミュニケーションにより、高齢者施設などの入居者が精神的に安定したなどの効果が報告されており、長谷部健区長も福祉施設などでの効果を期待しているとお話しされておりました。



メンタルコミットロボ「パロ」



長谷部区長(左)と清水修司支部長

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21日(木)、多摩中央支部は「特殊詐欺被害の防止・危険薬物等の対策に関する覚書」を、小金井市、小金井警察署、及び東京都宅建建物取引業協会武蔵野中央支部と締結し、より「安全・安心なまち」を目指して連携協力していくこととなりました。

同支部は今後、各団体と相互に情報を提供し合うだけでなく、建物を特殊詐欺や危険薬物の販売等の用に供しない旨の確約書や解除条項(特約)を盛り込んだ契約書の使用を啓発するなどの対策を講じ、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。



(左から)石原孝治多摩中央支部長、小金井警察署長、西岡真一郎市長、井上寛東京都宅建協会武蔵野中央支部長

支部

多摩南支部 日野市と空き家流通促進で覚書締結

**多** 摩南支部は平成28年10月4日(火)、日野市と東京都宅建建物取引業協会南多摩支部の3者で、「日野市の空き家等の流通の促進に係る連携に関する覚書」を締結しました。同日開催された調印式には、石川文男支部長が出席しました。

日野市では、空き家対策を総合的かつ計画的に推進するため、「日野市空き住宅等対策計画」を策定し、空き家対策の取り組みを進めています。多摩南支部では、この覚書に基づき、日野市の空き家の流通促進に向け、空き家所有者等の相談などを行ってまいります。



(左から)中島勝彦東京都宅建協会南多摩支部長、大坪冬彦市長、石川文男多摩南支部長

支部

練馬支部 練馬区などと特殊詐欺及び危険薬物根絶に向けた協定締結

**練** 馬支部は平成28年10月19日(水)、練馬区、練馬警察署、光が丘警察署、石神井警察署、東京都宅建建物取引業協会練馬区支部の6者で、特殊詐欺及び危険薬物の根絶に係る協定を締結しました。練馬警察署で行われた調印式には、境一也支部長が出席しました。

この覚書は、特殊詐欺や危険薬物の販売などの犯罪と関わりが疑われる物件情報の共有や、各団体で連携しながら啓発活動などを行うことにより、特殊詐欺や危険薬物の販売などの撲滅を狙ったものです。

練馬支部は、今回の協定締結により、各々の相互連携をこれまで以上に図り、特殊詐欺及び危険薬物の根絶に協力していきます。



(前列左から)練馬警察署長、光が丘警察署長、石神井警察署長、境一也練馬支部長、岩崎和夫東京都宅建協会練馬区支部長

編集後記

広報委員長  
後藤 博幸

新しく東京都知事に就任された小池知事は、リオ五輪開会式閉会式へのご出席や東京都議会開幕など、多忙を極める日程でご公務に取り組む中、9月7日に開催した当本部の記念式典へご来賓としてご出席を頂き、また中村本部長との本誌対談にも貴重なお時間を割いてくださいました。

7月31日に行われた注目の東京都知事選挙から約3か月が経過しましたが、得票率44%で当選された小池知事の支持率はいまや80%を超えてきました。連日メディアで中心的に取り上げられて、日々都政のあるべき姿への改革と推進に取り組みされています。問題が山積する都政の運営でご苦労が絶えない日々が続くと思われませんが全力で応援

して参りたいと思います。本誌20ページのTRAだよりでは会員支援のための各種サービスをまとめて掲載させていただきました。TRAホームページをご覧いただければ、共済制度、契約書書式、各種マニュアル、全日ラビ少額短期保険など、会員の皆様にご利用頂けるサービスを数多く取り揃えておりますので、この機会に是非ご確認頂きたいと思っております。

リオ五輪も終わり2020年東京五輪開催に向けて、東京のまちづくりそして五輪への準備を推進していく重要な役割を果たす業界の一員として、私たちの活躍が期待されています。新知事以上に張り切ってまいりましょう。

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