

全日会員の皆様におすすめいたします!! 取扱代理店募集中!!

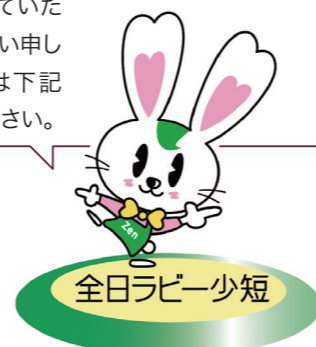
「賃貸住宅入居者総合保険」・「テナント総合保険」を発売

※賃貸住宅用 **45~55%** ※テナント用 **40%**
手数料

商品とサービスの特徴

- 当社は一般社団法人全国不動産協会（TRA）全額出資。全日グループの少額短期保険会社です!!
- 幅広い保証の賃貸住宅用とテナント事務所用の商品を用意!!
- 窓ガラスの熱割れを免責なしで補償!! ※賃貸住宅のみ
- 孤独死の場合の清掃・修理費用を補償!! ※賃貸住宅のみ
 ※相続人不在時は大家さんからの直接請求も可能!!
 2021年5月1日以降始期日契約より適用
- 保険料精算は都度口座振替方式!! 代理店手数料差し引き精算なので手数料受領が早い!! 全国ほとんどの都銀、地銀、信金信組で対応可能（振替手数料無料）!! 専用口座不要!!
- 建物構造や種類、地域に関係なく 全国一律の手頃な保険料プランから選択!!
- 申込書・領収証作成はお手持ちのパソコンを使って簡単操作!!
- 事故受付は専用コールセンターで全国どこでも 24時間 365日安心対応!!
- 事故時の迅速な保険金のお支払い!!
- 水漏れ、玄関カギ開け、窓ガラス破損 24時間安心駆け付けサービス全国対応!!

TRAが全額出資して設立した少額短期保険会社が代理店を募集しています。全日会員の皆様にぜひ代理店登録をしていただけますよう、お願い申し上げます。詳しくは下記にお問い合わせください。



代理店についてのお問い合わせ

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7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)

🌐 <https://www.z-rabby.co.jp>

全日ラビー

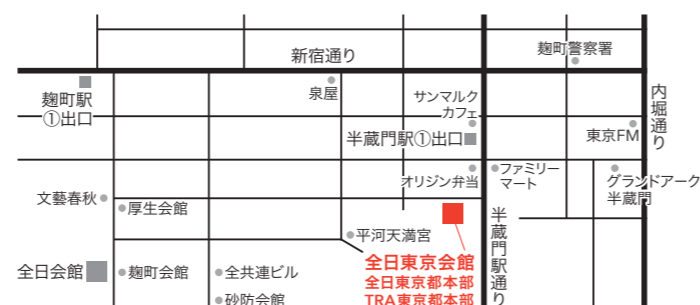
不動産東京 [Real Estate TOKYO] 2023年夏号 (198号)

定価500円(本体価格454円)
 会員については会費に購読料が含まれています。

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 全国不動産協会 東京都本部 (TRA)

所在地 (全日・TRA)
 〒102-0093 千代田区平河町1-8-13 全日東京会館
 TEL: 03-3261-1010

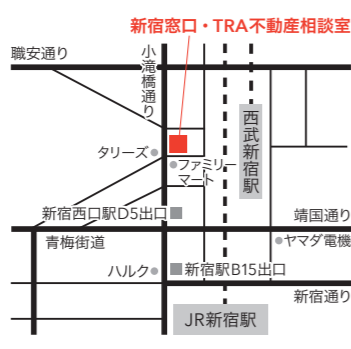
アクセス
 地下鉄半蔵門線「半蔵門駅」1番出口 徒歩1分 (全日東京会館)



▶ 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

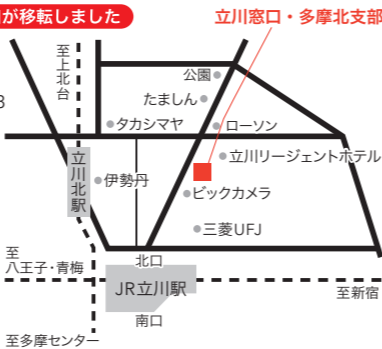
アクセス
 JR線「新宿駅」西口 徒歩6分
 都営地下鉄 大江戸線
 「新宿西口駅」D5出口 徒歩2分
 東京メトロ丸ノ内線
 「新宿駅」B15出口 徒歩5分
 西武新宿線「西武新宿駅」徒歩6分



▶ 立川窓口 立川窓口が移転しました

所在地
 〒190-0012
 立川市曙町二丁目32番3
 立川三和ビル702号室
 TEL: 042-528-0011

アクセス
 JR線「立川駅」
 北口より徒歩4分
 多摩都市モノレール線
 「立川北駅」徒歩4分



TRA

東京不動産

No.198
 2023
 SUMMER

特集

(公社)不動産保証協会東京都本部
第50回定時総会

(公社)全日本不動産協会東京都本部
第72回定時総会

(一社)全国不動産協会東京都本部
第4回定時総会





本部長就任にあたって

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
一般社団法人全国不動産協会(略称TRA)東京都本部 本部長

中村 裕昌

この度の総会におきまして、東京都本部長に選任されましたのでご挨拶申し上げます。

これまで4期8年に亘り本部長を務めさせていただき、今回、改めて全日第25代、保証第16代東京都本部長にそれぞれ就任することになりました。

全日東京都本部は令和4年に創立70周年を迎え、保証は50周年という記念すべき節目を迎えることとなりました。こうした節目を迎えた現在、業界最古の歴史を有する全日グループの筆頭本部である東京の本部長に就任し、その重責に身が引き締まる思いであります。

コロナ禍が一段落したとはいえ、我が国内外の政治経済や社会情勢は依然不透明な状況にあります。住生活の基本である不動産の重要性はいささかも揺らぐことはありません。改めて申すまでもなく、東京都本部の使命は会員の皆さまをお支えるために、実効性のある会員支援を行い、それを実現するために、さらなる会員増強と組織活動の充実強化に努め、あわせてこれらの活動を通じて不動産の団体である公益法人として社会に貢献することにあります。

設立当初は316名であった会員数は、諸先輩や支部役員の方々の皆さま、並びに関係各位のご尽力とご協力により、本年5月末をもって10,698名を擁するまでに発展してまいりました。数字が全てではありませんが、現

状に甘んずることなく東京都本部ならではの創意工夫を凝らし会員増強に取り組むとともに、会員支援の在り方や組織改革を着実に進めるなど組織や財務基盤の強化を図り、これらの諸課題の解決に向けて力強く取り組んでまいります。

また、私どもの業界では世界的に進むデジタル化の流れを踏まえ、会員の利便性のさらなる向上のため、不動産取引のオンライン電子契約等の構築・普及を図り、会員業務に役立つ実用的なツールやシステムの導入とその活用のための普及啓発やサポート等、引き続きDX化を進め会員への業務支援の充実に努めてまいります。

さらに、業界や会員の皆さまの健全な発展を図るために、引き続き、東京都や地元区市町村等の関係行政機関との連携をさらに強化し、都市整備や住宅政策に関する重要政策課題の実現や中小不動産事業者への支援策の拡充に向けて取り組むなど、東京都本部長としてこれからの不動産業界を見据え、全日グループの発展に最善を尽くす所存でございます。

改めて、会員をはじめ支部役員や関係の皆さまのご理解とご協力をいただけますようお願いいたします。

最後になりますが、皆さまのご健勝と益々のご発展を心から祈念申し上げ、挨拶に代えさせていただきます。

(公社) 不動産保証協会東京都本部 第50回 定時総会を開催

(公社) 全日本不動産協会東京都本部 第72回 定時総会を開催

(一社) 全国不動産協会東京都本部 第4回 定時総会を開催

5月26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50回定時総会、全日本不動産協会東京都本部第72回定時総会を開催しました。保証・全日ともに豊島文京地区(支部)・鎌田隆氏が議長を、世田谷地区(支部)・塩見敦氏が副議長を務め、保証・全日それぞれ193名、197名(委任状を含め)の代議員が出席しました。

両総会では、令和4年度の事業活動・決算報告に関する件、令和5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、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。

また、同日に開催した全日・保証東京都本部理事会において、中村裕昌氏(新宿支部)が本部長候補者に選出されました(※)。中村氏は「新たな挑戦をしながら4年後の会員数1万2,000社を目指したい。また、会員にプラスとなる組織改革に向け検証を進めていきたい」と抱負を語りました。

なお、全国不動産協会東京都本部第4回定時総会では、191名(委任状含め)の代議員が出席しました。豊島文京支部・鎌田隆氏が議長を、世田谷支部・塩見敦氏が副議長を務め、決議と報告を行いました。

全国不動産協会東京都本部本部長候補者についても同日に開催された理事会において、中村裕昌氏が選出されました(※)。(※)6月29日総本部理事会において本部長に選任されました。

*内容は主要部分を抜粋しました。



不動産東京

No.198
2023
SUMMER

CONTENTS

- | | | |
|--|---|--|
| <p>03 特集
(公社) 不動産保証協会東京都本部
第50回 定時総会を開催
(公社) 全日本不動産協会東京都本部
第72回 定時総会を開催
(一社) 全国不動産協会東京都本部
第4回 定時総会を開催</p> | <p>10 ハザードマップ解説 Vol.2
東京の災害リスクの傾向と地域の特性
—千代田区・港区—</p> <p>12 区市長が語るわがまち
第51回 東大和市の巻
豊かな自然と生活利便性が
調和したコンパクトなまち
和地 仁美 市長</p> | <p>16 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</p> <p>18 東京都からのお知らせ</p> <p>19 本部・支部だより</p> |
| <p>08 シリーズ・変革に向かう不動産流通業
不動産業者による新たな地域価値創造
人と地域をつなぐ中心的役割に</p> | <p>14 知っておきたい世界の“住まい文化”
Chapter.7 ギリシャ共和国 編</p> | |

第50回 定時総会

報告事項(1)

令和4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84件であった。本年度は過年度処理分も含め、計52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、13社13件、6,950万915円となった。

手付金等保管事業については、12件の問い合わせがあったものの、利用申請はなされなかった。一般保証業務は、2件の利用申請があった。

法定研修会は、地区（全日20支部、5地区協議会）単位の開催分を各会場において実施した。

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。

第3 その他の活動の実施（広報・組織・総務等）

714社の入会があり、3月末の会員数は前年度比249社増の1万623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25年4月1日から令和5年3月31日までの10年間で2,953社の純増となっている。会員増強策として、東京メトロ「半蔵門」駅及び「麹町」駅、東急「渋谷」駅、JR「池袋」駅及び「立川」駅の構内に電飾看板広告を掲示したほか、インターネットにおける行動リターゲティング広告を実施した。

全日創立70周年・保証創立50周年記念式典及び記念講演会を令和4年9月12日に開催した。



石川康雄本部長



長島友伸全日本不動産協会専務理事

第2 収益事業等の実施

当本部会館の一部を賃貸し、賃料収入を得る。

第3 その他の事業の実施

新規入会目標（本店）予定数は、主たる事務所620社、従たる事務所120ヶ所とし、入会促進や退会抑止策に資する事業を実施する。

報告事項(5)

令和5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(右表)

別表① 公益社団法人 不動産保証協会東京都本部

Ⓐ 令和4年度決算報告に関する件 令和4年度収支決算収支状況概要表 令和4年4月1日から令和5年3月31日まで

科目	決算額(単位:円)
経常収益	125,402,933
経常費用	127,590,395
評価損益等	0
当期経常増減額	△2,187,462
当期一般正味財産増減額	△2,187,462
一般正味財産期首残高	996,116,143
一般正味財産期末残高	993,928,681
正味財産期末残高	993,928,681

Ⓑ 令和5年度収支予算に関する件 令和5年度収支予算収支状況概要表 令和5年4月1日から令和5年3月31日まで

科目	予算額(単位:円)
経常収益	118,619,229
経常費用	163,406,000
評価損益等	0
当期経常増減額	△44,786,771
当期一般正味財産増減額	△44,786,771
一般正味財産期首残高	952,247,401
一般正味財産期末残高	907,460,630
正味財産期末残高	907,460,630



中村裕昌新本部長



議長・副議長を務めた、豊島文京地区・鎌田隆氏(左)と世田谷地区・塩見敦氏

理事34名、監事5名が選出され、渋谷地区(支部)割当の3名の理事候補者については渋谷地区(支部)より理事候補者が選出され、当該候補者が所定の資格を満たしていることを条件に、理事として選任することが承認された。また、総会を中断し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選出された旨報告があり、学識経験理事1名・本部長推薦理事2名の選出については、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

理事会に一任することが承認された。

決議事項 第3号議案

総本部代議員97名の選出に関する件

提案された97名の総本部代議員が承認された。



役員一覧

理事

千代田支部	松崎 信義
千代田支部	丸岡 敬
千代田支部	横山 重隆
中央支部	和光 隆信
中央支部	後藤 博幸
城東第一支部	風祭 富夫
江戸川支部	瀬戸口 久夫
城東第二支部	竹林 香代
城東第二支部	加戸 豊則
港支部	竹内 秀樹
港支部	柳沢 弘美
港支部	杉浦 公庸
港支部	武藤 英孝
世田谷支部	大鎌 博
世田谷支部	木ノ内 諭
城南支部	宮内 哲
城南支部	松本 太加男
城南支部	岩田 和也
新宿支部	本嶋 重夫
新宿支部	横山 武仁
新宿支部	野田 崇
新宿支部	中村 裕昌
中野・杉並支部	井上 正人
中野・杉並支部	長田 茂
豊島・文京支部	内藤 淳
豊島・文京支部	荻原 武彦
城北支部	山下 大七郎
練馬支部	阿波 康則
多摩北支部	及川 昇一
多摩中央支部	石原 孝治
多摩東支部	石川 康雄
多摩西支部	吉田 正人
多摩南支部	谷合 ひろよ
町田支部	田代 雅司
城北支部	奥泉 克
多摩南支部	布沢 正明
東京都本部	中村 守宏

監事

第1地区	小川 嘉洋
第4地区	鎌田 隆
第5地区	浅川 直行
会員外	川上 俊宏
会員外	大下 航

第72回 定時総会

報告事項(1)

令和4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を推進する事業として、法令違反・あるいは違反する恐れがある業者に対する指導、行政や関連団体との協力による違反屋外広告物の調査・撤去活動、支部の指導担当者に対する研修を行った。また、地方公共団体等と連携し、「不動産取引における反社会的勢力の排除」、「不当差別の撤廃」、「居住支援事業」等、啓発活動に努めた。

不動産流通の円滑化推進事業では、総本部や関東流通センター等と連携し、ラビーネットやレイン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活用方法に関する研修等を実施した。さらに、中古住宅流通活性化事業として、東京都との「東京都における空き家の有効活用、適正管理等の推進に関する協定」に基づき、空き家所有者等への意識啓発に努めた。

研修事業は、宅地建物取引士法定講習を56回開催し、6,635名が受講した。9月からはe-ラーニング形式と集合形式を併用で実施した。また、省エネ・再エネ住宅普及促進のため知識習得や意識向上を目的とした「省エネ・再エネ住宅普及促進のための研修動画」を令和5年1月26日から3月31日まで公開し1,207社が受講した。宅地建物取引業者の従業者の資質向上と業務の適正な推進を目的とした「全日ステップアップトレーニング」を開催し、受講会員には修了証を交付した。なお、総本部運用のe-ラーニング研修の普及啓発にも協力した。不動産街頭無料相談では、32会場において803件の消費者等からの相談に応じた。

第2 収益事業等の実施

会員の利便及び親睦を図るため、交流会を開催した。

第3 その他の活動の実施(組織・総務・財務等)

新規入会を行うにあたり、公正な入会審査を行うとともに優良会員の加入促進に努めた。

広報誌「不動産東京」を年3回発行するとともに、ホームページを通じて迅速に情報提供した。

全日創立70周年・保証創立50周年記念式典及び記念講演会を令和4年9月12日に開催した。

報告事項(2)

令和4年度 決算報告に関する件

別表②のAを参照。

別表② 公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部			
㊤ 令和4年度決算報告に関する件 令和4年度収支決算収支状況概要表 令和4年4月1日から令和5年3月31日まで	㊦ 令和5年度収支予算に関する件 令和5年度収支予算収支状況概要表 令和5年4月1日から令和6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	535,069,414	経常収益	528,641,385
経常費用	465,181,806	経常費用	528,341,460
評価損益等	0	評価損益等	0
当期経常増減額	69,887,608	当期経常増減額	299,925
当期一般正味財産増減額	67,390,516	当期一般正味財産増減額	299,925
一般正味財産期首残高	1,495,922,409	一般正味財産期首残高	1,517,099,762
一般正味財産期末残高	1,563,312,925	一般正味財産期末残高	1,517,399,687
正味財産期末残高	1,563,312,925	正味財産期末残高	1,517,399,687

報告事項(3)

令和4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、かつ出納業務等も適正に処理されていることが報告された。

報告事項(4)

令和5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及び不動産流通の円滑化の推進に努める。

総本部や関東流通センター等と連携し、ラビーネットやレインズ等の高度情報化システムについて、情報提供の充実及び普及啓発を図るとともに、不動産DXの推進を目的として電子契約システムのサポート体制を整備する。

全日ステップアップトレーニングについては、計6回、受講者数1,000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、(一社)全国不動産協会「TRA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、小学生を対象とする社会科副教材の無料進呈などの事業を行う。

報告事項(5)

令和5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

東京都本部役員を選任に関する件 役員一覧参照(P.5)

理事34名、監事5名が選出され、渋谷支部割当の3名の理事候補者については支部より理事候補者が選出され、当該候補者が所定の資格を満たしていることを条件に、理事として選任することが承認された。また、総会を中断し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選出された旨報告があり、学識経験理事1名・本部長推薦理事2名の選出については、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

理事会に一任することが承認された。

決議事項 第3号議案

総本部代議員97名の選出に関する件

提案された97名の総本部代議員が承認された。



第4回 定時総会

報告事項(1)

令和4年度 事業報告に関する件

全国不動産協会(TRA)東京都本部は令和2年4月から全日・保証と同様に47地方本部の一員として事業を開始した。令和4年度も順調に会員数は増加し、令和4年度末の会員数は1万552社となった。

資格取得支援講座や不動産実務研修は、集合研修とWEB研修を併用し実施した。新宿不動産相談室の相談件数は、会員及び会員以外(都民など)を合わせて計6,341件。

報告事項(2)

令和4年度 決算報告に関する件

別表③のAを参照。

報告事項(3)

令和4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)

令和5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。会員の全日ラビー少額短期保険株式会社の利用促進に向け事業を実施し、会員の収益増加に寄与する。従業員向け研修及び人材育成のため研修事業を実施するほか、専門学校等と提携し、会員優待割引を案内する。

総本部が実施する不動産取引に関する相談事業について、会員及び一般消費者等にホームページ等を通じて案内する。また、会員の福利厚生充実を図るため、総本部が実施する各種共済事業の周知に努めるとともに、各事由に応じ、共済金給付申請手続きまたは案内を行う。

報告事項(5)

令和5年度 収支予算に関する件

別表③のBを参照。

別表③ 一般社団法人 全国不動産協会東京都本部			
㊤ 令和4年度決算報告に関する件 令和4年度収支決算概要表 令和2年4月1日から令和5年3月31日まで	㊦ 令和5年度収支予算に関する件 令和5年度収支予算収支状況概要表 令和5年4月1日から令和6年3月31日まで		
科 目	予算額(単位:円)	科 目	予算額(単位:円)
経常収益	253,850,854	経常収益	257,195,700
経常費用	175,377,777	経常費用	255,866,040
評価損益等	0	評価損益等	0
当期経常増減額	78,473,077	当期経常増減額	1,329,660
当期一般正味財産増減額	78,473,077	当期一般正味財産増減額	1,329,660
一般正味財産期首残高	337,288,592	一般正味財産期首残高	439,495,000
一般正味財産期末残高	415,761,669	一般正味財産期末残高	440,824,660
正味財産期末残高	415,761,669	正味財産期末残高	440,824,660



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(下図)

理事23名、監事3名が選出され、渋谷支部割当の2名の理事候補者については渋谷支部より理事候補者が選出され、当該候補者が所定の資格を満たしていることを条件に、理事として選任することが承認された。また、総会を中断し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選出された旨報告があり、学識経験理事1名の選出については、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

理事会に一任することが承認された。

決議事項 第3号議案

総本部代議員96名の選出に関する件

提案された96名の総本部代議員が承認された。

役員一覧

理 事

千代田支部	松崎 信義	新宿支部	中村 裕昌
千代田支部	丸岡 敬	中野・杉並支部	井上 正人
中央支部	和光 隆信	豊島・文京支部	内藤 淳
城東第一支部	風祭 富夫	城北支部	山下 大七郎
江戸川支部	瀬戸口 久夫	練馬支部	阿波 康則
城東第二支部	竹林 香代	多摩北支部	及川 昇一
港支部	竹内 秀樹	多摩中央支部	石原 孝治
港支部	柳沢 弘美	多摩東支部	石川 康雄
世田谷支部	大鎌 博	多摩西支部	吉田 正人
城南支部	宮内 哲	多摩南支部	谷合 ひろよ
城南支部	岩田 和也	町田支部	田代 雅司
新宿支部	本嶋 重夫	東京都本部	中村 守宏

監 事

第1地区	小川 嘉洋
第4地区	鎌田 隆
第5地区	浅川 直行

不動産業者による新たな地域価値創造 人と地域をつなぐ中心的役割に

地域の活性化に向け、建物のリノベーションなどにより建物や地域に新たな風を吹き込んだり、施設とそれを利用したい人をつなぐ役割として、不動産業者に注目が集まっています。地元では気づきにくかった地域資源に価値を見出してスポットを当て、空き家の流通や多世代交流、事業の創出を行う事例も現れています。国でもこうした取り組みを受け、研究会を設けて今後の不動産業のあり方について提言をまとめ今後の施策に生かしていきます。今回は東京と京都の取り組みを挙げながら、不動産業に期待されている役割や新たな活動領域を紹介します。

伝統的な町家の活用へ 不動産業者がローン開発に奔走

古都・京都を印象付ける建物の一つに町家があります。町家は通りに面した入口から奥に向かって細長い形状の住宅で、江戸時代から明治時代にかけての建物が今なお多く残ります。伝統的な軸組木造や、格子戸、出格子、虫籠窓などで構成する外観は、京都の景観を形成してきました。

そんな町家も、築年数がたてば建替えの必要に迫られることもあります。ですが、通りから一本入った細い道に接する町家の中には、幅が1.8mないと建築基準法上で道路に接道していないとみなされ、建替えができない再建築不可と呼ばれる状態になっているものが多くあります。空き家のままになるケースも多く、地震や火災など災害時に被害を大きくする懸念もあり、その活用は課題となっていました。

こうした町家を再生しようと活動した不動産業者もおり、再建築不可の町家をリノベーションにより再生し賃貸や売買につなげています。ある事業者は、当初は路地にある町家は扱いたくないと思っていたそうですが、伝統的な建築に関心を持つ購入希望者がいて

ぐに買い手が見つかったことで考えを改めたと言います。扱いたくなかった理由は再建築不可の物件に住宅ローンがつけられないため。そこから「京町家ローン」と銘打った独自のローンを開発してもらえないか金融機関に掛け合う日々が続きました。町家の需要や再生事例などを挙げて粘り強く交渉する中で、数年後には隣の滋賀県にある銀行がリフォームローンを開発することになりました。ローンでは建物に担保価値を考えず、ローン利用者の年収や勤め先などから融資を判断するものになり「町家を扱う側からすると、町家に担保価値がないと言われるのは複雑な気持ち」と語りますが、それでもローンが利用できれば町家に住みたいと思う人を受け入れやすくなりました。流通の実績も増えたことから、そこから3年ほどで地元の信用金庫や都市銀行でも相次いで京町家ローンが開発されました。流通に乗らず扱にくいと思われた不動産も、見方を変え流通しやすい方法を考えた不動産業者により再び脚光を集めています。

地元の京都市でも再建築不可の物件の活用や流通を促進し、路地空間の有効活用や子育て世代にも住んでもらえるよう取り組み始めています。路地の奥にある建物

の大規模改修を可能とするように制度を見直し、景観の保全と防災性・居住性の向上を合わせて促進しています。また、自分の町家は建替えや改修ができるか調べるのを支援したり相談に応じる取り組みを始めたほか、基準に適合する物件の手続きに必要な資料をまとめた「路地カルテ」を作成して流通の円滑化に努めています。

町家の再生に取り組んだ事業者は「町家に限らず、高経年のマンションなどでも融資の対象にならない物件があるが、ローンを組めれば流通が促進されると思っている」とし、何らかの認定や評価を受けた物件であれば住宅ローンが受けられるなど、ファイナンスと合わせて流通が促進されないか検討していくといます。

都心の長屋活用へ 地域の内外を巻き込む取り組み

東京都心でも、完成から100年近く経過した長屋が多く存続している墨田区の京島地区で、長屋を地域資源として活用する動きが見られます。長屋は権利関係が複雑なため活用や建替えが難しく空き家になるケースも多かったのですが、1990年代ごろから国内外のアーティストが長屋を借りてギャ

ラリーや住居として活用するとともに、まちづくりのワークショップに関する取り組みも行われてきました。それでも、相続などから長屋の維持が難しく取り壊すケースが増え、長屋で形成された景観や、そこに居住する人達により醸成されたコミュニティがなくなることへの危機感を覚える地元の事業者も現れました。長屋をオーナーから借り受け、耐震補強やリノベーションを施した上でサブリースを行う事業を複数手掛け、街並みに魅力を感じる若者やアーティストに提供しています。長屋を基点に、地域内外の人を巻き込んだコミュニティを形成できる場にする事で、長屋を地域のアイデンティティとして生かしています。

また2020年から、改修した長屋を中心に地域イベントを開催し、長屋につくられたギャラリーをめぐったり、商店街の店舗で買い物や食事を楽しみ地域を知ってもらう活動も行われています。これにより地域や物件に興味のある人を呼び込むとともに、長屋のオーナーにも物件のニーズをわかってもらい、物件の流通や長屋の活用につなげようとしています。さらに、長屋を地域の資産として将来に引き継いでいけるよう、物件を保有する財団法人も設立しています。改修に携わった事業者や建築家のほか宅建士、アーティストなどが発起人となり、クラウドファンディングで資金を集めて立ち上げました。すでに財団に長屋が寄付される事例もあり、財団が受け皿となって長屋を取得・管理し活用につなげていく考えです。地元の不動産業者でもこの動きを把握し、売買の情報をこの財団につなげようとする事業者が出てきてい



墨田区の京島エリア。長屋と呼ばれる低層の住宅が立ち並んでいます

るといいます。地域の取り組みと連携することで、不動産業者も流通の活性化や地域の価値向上に寄与できる可能性が高まるとみられます。

国土交通省が提言を策定 地域価値を「共創」する中心は 不動産業

国土交通省では2021年から、地域活性化や空き家再生などに取り組んだ事業者や不動産業の関係団体を交えた「『ひと』と『くらし』の未来研究会」を立ち上げ、新たな地域価値の創造と不動産業者がそれにどう関わるかを示す提言を今年3月にまとめています。その方向性として①不動産業者等の「共創」の見える化の促進、②コミュニティ財としての空き家の管理・活用の推進、③地域の宝となる不動産を地域で守り育てるためのファイナンスの充実—が挙げられています。

共創の見える化では、地域に住み活動する人と、人が暮らす舞台である地域の、両方に接点を持つ不動産業だからこそ、住民や行政、

他業種の人とともに新たな地域づくりが「共創」できると掲げ、そのことを多くの人に認知してもらい評価・選択ができる仕組みをつくと掲げています。具体的には、そうした取り組みを担う不動産業者を表彰する制度を設けて情報を発信していくほか、関係業界団体とも連携してコミュニティ形成が評価される状況を創出することとしました。

コミュニティ財としての空き家活用では、適切に管理し活用を工夫すれば空き家も地域になくならない資源になるとし、不動産業者が中心となって空き家の放置を防ぎ共創の場に活用していくことが必要としました。地域の資源となる不動産を公的に評価し、その評価をもとに不動産の活用や流通に当たり融資が受けられる仕組みも検討します。京都市で行われたカルテの作成や町家ローンの実施を参考に、ほかの都市でも同様の仕組みができるよう情報発信しながら、空き家の活用を下支えするファイナンスの確立を目指します。

東京の災害リスクの傾向と地域の特徴

— 千代田区・港区 —



横山 芳春 氏

だいち災害リスク研究所・所長。地盤災害ドクター。関東平野の地形・地質のなりたちに関する論文で博士（理学）の学位を取得、早稲田大学理工学総合研究センター、国立研究開発法人 産業技術総合研究所等で第一線の研究活動に従事してきた。

前号（No.197）では東京都内で活用できる各種ハザードマップを紹介した。今回はまず東京都内全域の地形・災害リスクの傾向を説明したのち、東京都内の主要な市区における災害リスクの傾向と、ハザードマップからみた地域の特徴について順に解説していきたい。今回はまず千代田区と港区から解説する。

1点追加の話題提供として、東京都は3月24日、2022年に10年ぶりに改訂された、首都直下地震の被害想定について閲覧ができる「東京都被害想定デジタルマップ」の公開を開始したので紹介したい。これは、都心南部直下地震、多摩東部直下地震などの想定地震ごとの震度、液状化危険度、急傾斜地崩壊危険度ランク、建物全壊棟数、焼失棟数などと、津波の最大津波高、最大浸水深について地図上に表示して閲覧することができるシステムである。地震関連のリスク情報は重要事項説明の際の説明義務項目には該当しないが、物件の地震リスク把握のための参考情報とすることができる。

東京都内の地形・災害リスクの特徴

我々が住む日本の地形は、大きく分けると以下の図のように区分される。海側の低い土地から、人為的に埋め立てられた土地である埋立地、海や川が運んだ土砂が溜まっている

低平な低地、小高い高台の平坦地である台地、やや起伏が大きく丘をなす丘陵地、山の中の山地となっている。色はおよその地震時の地盤の揺れやすさを示し、緑色系の山側ほど硬く揺れにくい地盤、赤色系の海側の埋立地や盛土地盤では柔らかく揺れやすいという傾向がある。

埋立地は東京湾岸にあり、埋立地に特有な液状化や高潮のリスクが高

いことがある。低地は山手線東側より東に広がる東京低地、多摩川沿いの多摩川低地のほか、神田川や古川・渋谷川、石神井川などの川沿いにも谷底低地が広がっており、洪水リスク、高潮リスクが高い傾向がある。高潮は川沿いに新宿区や目黒区にまで及んでいる。

皇居から西側には広く武蔵野台地（より細分化した呼び方がされることもある）が広がっている。台地は比較的災害リスクが低いが、くぼ地では内水氾濫のリスクがあるほか、低地と台地との境界では崖ができるためがけ崩れが起きやすいことがある。台地は一般的に揺れにくいと考えられてきたが、最近の研究では武蔵野台地でも世田谷区などで地下に軟弱な地盤があり、揺れやすい場所があることがわかってきた。

丘陵は高低差の大きな多摩地域に分布する多摩丘陵が代表的で、起伏が大きく場所によって大規模盛土造成地があるほか、高低差があるためがけ崩れが起きやすいことがある。山地は地盤としては良好だが起伏が大きく、がけ崩れや沢沿いでは土石流のリスク、川沿いでは洪水リスク

がある。島しょ部は山地の火山からなるが、火山噴火があると溶岩・火砕流などの影響を受けることがある。以降、各区における地形・災害リスクの傾向と、ハザードマップの特徴について説明する。

1 千代田区の災害リスクとハザードマップ

千代田区は、地形的には西側に広がる武蔵野台地と東側の東京低地の境界に位置している。区の北側には神田川があるが、神田川は人為的に聖橋付近を開削して流れを変えている川である。もともとは平川と呼ばれており、現在は日本橋川となっている神田三崎町～神田神保町を流れ、大手町付近で当時の海（日比谷入り江）に注いでいた。その流域で低地であった水道橋～神田神保町付近は、今でも標高が低く低平な低地となっている。このほか区内南側では、虎ノ門付近から赤坂見附側に向かって谷に低地が入り込んでいる。これらの低平な地域は水害が起きやすく、入り組んだ谷と台地との境界部分では土砂災害（がけ崩れ）が起きやすい傾向がある。

重要事項説明にて説明が義務付けられている水防法に拠るハザードマップは、洪水マップとして神田川版・荒川版と、高潮マップがある。神田川版洪水マップでは、神田神保町から飯田橋を中心に、大手町、丸の内や秋葉原駅付近などに浸水想定

区域がある。高潮マップも比較的これと似たような浸水想定区域であるが、日比谷付近では南の新橋駅側からの海水の侵入が想定されている。荒川版洪水マップでは、神田和泉町や外神田、神田岩本町など区内東部は0.5～3.0mの浸水想定区域が、内幸町、丸の内、大手町付近にも最大0.5～3.0mの浸水想定区域がある。

土砂災害警戒区域は41カ所、うち土砂災害特別警戒区域は30カ所が指定されている。台地と低地の高低差がある場所は入り組んだ谷沿いに多く、意外なことに永田町1、2丁目が多いほか、紀尾井町、飯田橋付近、神田駿河台などに点在している。

このほか、区が千代田区内の「浸水履歴図」を公開しているの、年代ごとに過去の浸水があった場所を確認できる。平成元年以降でも、実際に神田神保町から飯田橋付近、一番町、永田町、丸の内でも浸水の履歴があった。

2 港区の災害リスクとハザードマップ

港区は、千代田区と同様に武蔵野台地の東の端に位置している。東側には海岸沿いの低地があり、JR東海道線等より東側は埋立地からなる。古川（渋谷区内では渋谷川という）が浜松町付近から麻布十番から白金方面に流れており、谷底低地が広がって起伏が大きくなっている。地形的には千代田区と似ているが、海

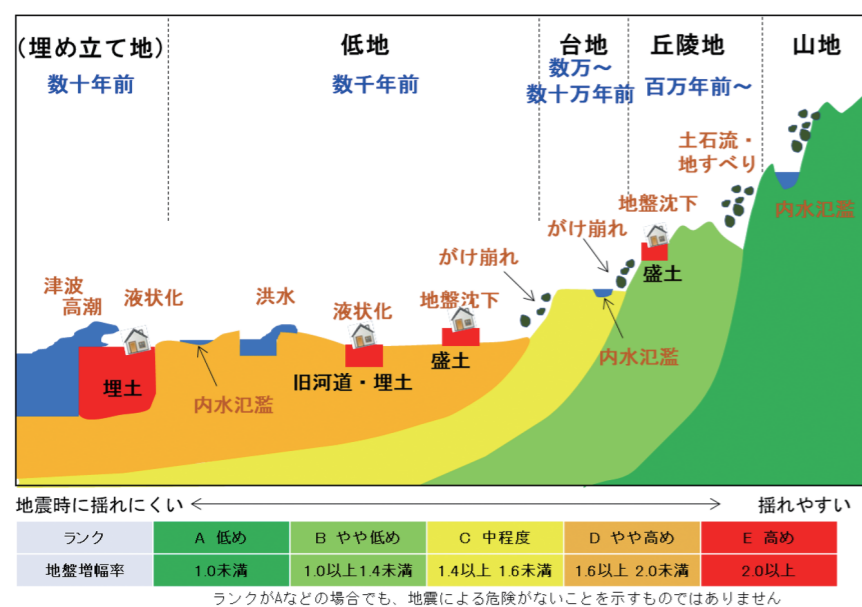
に近い埋立地を中心に高潮や津波の影響を受けやすい地域がある。

港区の水害ハザードマップは、水防法に基づく洪水マップと、基づかない雨水出水（内水）マップが一体化して「浸水ハザードマップ」とされているほか、高潮浸水ハザードマップが公開されている。浸水ハザードマップでは、古川沿いの浜松町、芝公園、麻布十番、南麻布、白金などで浸水想定区域があり、想定浸水深1.0～2.0m未満の地域も目立つ。高潮浸水ハザードマップでは、概ね都営三田線沿いの内幸町から三田駅（特に新橋駅付近）、都営浅草線の三田駅から京急品川駅より海側と、古川沿いに想定浸水区域が広がっている。

土砂災害警戒区域は208カ所、うち土砂災害特別警戒区域は141カ所が指定されており、区部の中では最も数が多くなっている。東海道線の西側の三田から高輪付近や、赤坂、六本木、元麻布などでも、台地と低地の境界部では指定区域が多いことに注意したい。

東京都内には重要事項説明にて説明義務がある津波浸水想定区域はないが、港区では津波ハザードマップが公開されている。防潮施設が損傷、液状化が発生した想定では、沿岸部の日の出、海岸、芝浦、浜松町、芝公園などで0.80～1.50m未満、深いところで1.5m以上の津波浸水が想定されている。

地形ごとに起きやすい災害、地盤の揺れやすさとの関係





区市長が語る



東大和市 和地 仁美 市長

豊かな自然と生活利便性が
調和したコンパクトなまち

Interview

東大和市の魅力について

都心からは電車で約45分、多摩湖や狭山丘陵など大自然に囲まれながらも日常生活に便利な施設が充実しているコンパクトなまちです。前市長時代から子育て支援に関する各種施策を展開しています。市民意識調査では、自然が豊か、生活利便性が高い等の評価を毎年いただいております。子育て世帯が住みやすいまちであると思っています。

特徴的な子育て支援策として、登録が必要ですが、病児を医療機関の併設施設で預かる、病児・病後児保育事業を2011年度から行っています。また、都心で働く保護者にとって、

子どもの突発的な発熱等による急なお迎えは難しい場合もあることから、2015年7月より病児を保育園から引き取り併設施設まで送迎するサービスも実施しており、市内の小児科医の協力により円滑に運営されています。

また、市立狭山緑地フィールドアスレチックに都内最長、全国でも有数の規模となるローラースライダーを設置予定ですので、訪れた人たちがさらに楽しめるようになると思います。



多摩湖。桜と紅葉の名所として知られる東大和市のシンボル。大正5年から昭和2年の間に建設され、歴史的な価値も非常に高い。憩いの場として市内外から多くの人々が一年を通じて訪れる。

これからのまちづくりに向けて

東大和市は市制52年目に入りました。半世紀が過ぎた現在、公共施設の老朽化対策は喫緊の課題ですが、人口減少や少子高齢化で財政面の厳しさは増えています。こうした状況を鑑み、これからの50年はこれまでの50年と同じように折り返すのではなく、変化するニーズを捉え先を見据え新しい方向性を示しながらまちづくりを行う必要があります。

2021年度にまちづくりの指針となる総合計画「輝きプラン」を策定し、現在はそれに即した都市マスタープラン（2024年度末策定予定）の改定作業を進めています。「50年後を見据え市の魅力をつなぎ合わせ魅力を高め賑わいを創出し、人口減少の時代にも選んでもらえる市の実現」に向けた都市の将来像を描いていきたいと考えています。具体的には、主要駅周辺の拠点性を高め活力を向上させるための取り組みや多摩湖・狭山丘陵をはじめとした緑豊かな自然環境の魅力をもっと多くの皆様に感じてもらえる取り組みなどについて検討を進めていきます。また、更新時期を迎える公共施設は単に新しくす

るのではなく、例えば学校であれば地域拠点機能を強化するなど、時代に合った形で整備を進めていきたいと考えています。

災害対策について
教えてください

東大和市には豪雨等で冠水する地域があるため、長年にわたり浸水対策に取り組んでいます。東大和市・立川市・武蔵村山市と東京都が連携して進める空堀川上流雨水幹線整備事業の第一歩として、今年3月に工事が始まり、完成すると浸水被害はかなり緩和される予定です。

ソフト面に関しては、今回のコロナ禍を踏まえ、地域防災計画や避難所管理運営マニュアルに感染症への対応を盛り込み、災害備蓄に感染症対策用品を追加しました。災害発生後の市民の安全と安心を確保するため今後もより一層災害対策の強化を行います。

2030年度温室効果ガス
50%削減を目指して

2050年のカーボンニュートラルに向け、2030年の温室効果ガス50%削減（2013年度比）を達成するため、第4次地球温暖化対策実行計画（2022～2026年度）には、3分野（再生可能エネルギーの利用拡大・省エネルギー化の推進・環境配慮行動の促進）での具体的な取り組みを盛り込みました。太陽光発電設備の設置、環境配慮契約の再エネ割合の高い電力や実質再エネ100%電力の調達等を内容としています。市内の街路灯全てでLED化が完了し、EV化が可能な公用車の導入は2割まで進みました。公共施設への高効率機器導入



空き家対策ハンドブック

も順次行う予定です。そして、職員に対し、環境負荷低減に努める事業者からの物品等調達推進（グリーン購入基本方針）や節水、地産地消、コンポスト利用、ごみの分別処理等（ゼロカーボンアクション30）への取り組みを促しています。まずは職員が環境への意識を高め、そこから市民に浸透させることが重要であると考えています。

空き家対策ハンドブックを
策定しました

2020年3月にとりまとめた空家実態調査を踏まえ、2022年12月に空家等対策計画を策定しました。良質な住環境づくりを目標に「住まいの適切な管理の促進」と「空家等の適切な流通・利活用の促進」を基本方針に掲げ、多様な主体と連携しながら

空き家対策に取り組むこととしています。また、2023年3月には、本計画に基づく取り組みの一環として、空き家の所有者等に向け、空き家の流通・利活用のヒントや相談窓口、市の制度等を掲載した「空き家対策ハンドブック」を発行しました。

東大和市のまちづくりで
全日本不動産協会の
果たせる役割は

不動産は適切に流通させていくことが重要であると考えます。都市マスタープランにもとづいたまちづくりを進めていくにあたっては、空き家対策を含めた良好な住環境の形成はベッドタウンである東大和市にとって大きなポイントです。不動産の専門家である皆様からアドバイスをいただき、より良いまちづくりの実現に向けお力添えをお願いいたします。

50年先を見据えた
まちづくりを推進

和地 仁美 Wachi Hitomi

1993年3月武蔵野音楽大学音楽学部音楽科卒業、2006年10月Ashton College (Canada) Human resources Management Diploma Course 修了。2011年4月東大和市議会議員当選（～23年1月）、2023年4月東大和市長初当選。趣味はピアノ、合唱、料理、園芸。



知っておきたい世界の“住まい文化”

CHAPTER. 7

ギリシャ共和国編 Greek Republic

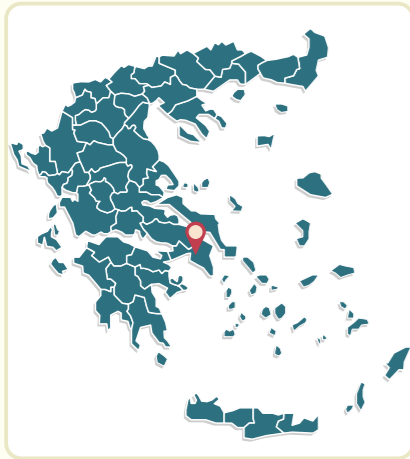
ギリシャ共和国は、南東ヨーロッパ、バルカン半島の南端に位置し、北西にアルバニア、北に北マケドニアとブルガリア、北東にトルコと国境を接している。人口は約1,064万人、面積は約13万km²で、日本の約3分の1の規模である。

2008年から2016年にかけて、ギリシャは債務危機に見舞われ、GDPの4分の1以上を失い、失業率は16%近くまで上昇した。その後、大胆な経済調整プログラムが実施され、経済は回復したものの、頭脳流出と投資不足が長期的な成長の可能性を圧迫している。

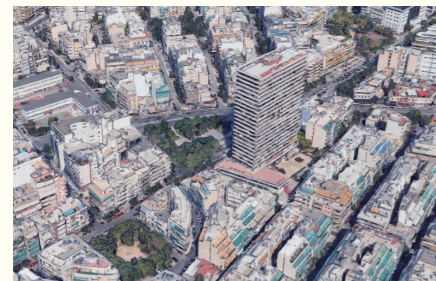
ギリシャと日本は、1899年に修好通商航海条約を締結して以来、伝統的な友好関係を築いてきた。著名な在日ギリシャ人には、小説家で「怪談一耳なし芳一」で知られる小泉八雲（1850～1904年）がいる。

ギリシャの緯度は、東北地方と同じくらいである。地中海性気候に属し、夏は晴天が続き、日中の気温は30度を超えるが、湿度が低いため日本のような蒸し暑さはない。冬は雨が多く、気温が最も下がる1月でもアテネの平均気温は10度程度である。

Apollo Tower アポロタワー（アテネ）



- 1973年完成
- 25階建て
- 総戸数310戸
- 分譲価格（例）約5,200万円（10階/2部屋/82㎡）
- ※1ユーロ=145円換算



画像©2023Google,画像©2023 CNES/Airbus, Maxar Technologies,地図データ©2023

アポロタワーは、ギリシャの首都アテネ（約300万人）の中心部に位置するアンペロキ地区に建つ、国内で最も高い高層集合住宅（25階建て、総戸数310戸、1973年完成）。

軍事独裁政権時代（1967～1974年）に、建物の高さを自由にする法律「建物の高さと自由構造について」が施行されたため、アンペロキ地区には多くの高層建物が建設された。アポロタワーのほか、ギリシャで最も高い建物であるアテネタワー（高さ103m、28階建て、1971年完成）やプレジデントホテル（517室、高さ68m、22階建て、1978年完成）などがある。

アポロタワーは全周にバルコニーを配した水平ラインのファサードに特徴がある。屋上には、バー付きの屋外プール（10m×20m）が設置されているが、現在は使用されていない。停電時のバックアップ発電機のおかげで、1999年に発生したアテネ地震（M5.9、死者136人、倒壊約8,000棟）の際にも、停電することはなかった。

1・2階は店舗。3階以上は居住用だが、現在では多くの事務所やクリニックとして使用されている。駐車場は地下1階にある。分譲価格は10階2部屋82㎡で約5,200万円である。

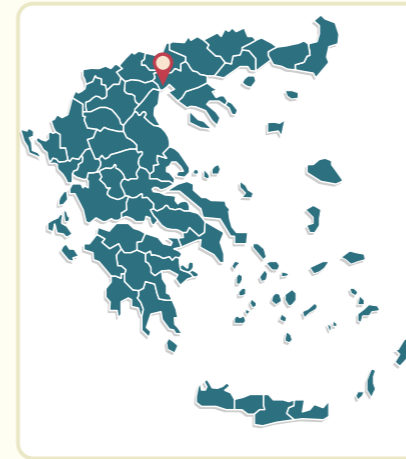


'Apollo Tower residential high-rise building side view' by Peloponnisios available at https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Apollo_Tower_residential_high-rise_building_side-view.jpg under the Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0.



Galerius Palace

ガレリウス宮殿遺跡に隣接した集合住宅（テッサロニキ）



- 1960年代完成
- 10階建て
- 総戸数136戸
- 分譲価格（例）約3,600万円（6階/2部屋/60㎡）
- ※1ユーロ=145円換算

エーゲ海のテルメ湾に面したギリシャ第2の都市テッサロニキ（約32万人）にある、ガレリウスの宮殿遺跡に隣接した集合住宅（10階建て、総戸数136戸、1960年代完成）。

ローマ皇帝ガレリウス（260～311年）が造ったガレリウス宮殿は、海岸から内陸に約800m伸び、幅は約200m、面積は少なくとも15万㎡。宮殿の中庭は1960年代に発見された。

集合住宅から半径5km以内には、ガ

レリウスの凱旋門、テッサロニキ考古学博物館、ビザンチン文化博物館、マケドニア戦争博物館、ホワイトタワーといった多数の観光施設が分布している。

集合住宅の西側1階には、クレーブ店、靴店、書店、宝石店などの小さな店舗が並んでいる。店舗前の幅4mほどの歩道には、観光客向けに丸テーブルに雑貨を並べて売る男性が暇を持て余している。さらにその西側には、ステンレス製の丸い手すりに隔てられたガレリウスの宮殿遺跡が広がっている。発掘は既に終わっているため、この遺跡では



画像©2023Google,画像©2023 CNES/Airbus, Maxar Technologies,地図データ©2023

ときおりコンサートが行われるという。集合住宅の外壁面は、ところどころ折り畳み式の日除けが張られたり、エアコンの屋外機がバラバラに設置されたり雑然としているが、崩壊状態の遺跡になじんでいるようにも見える。分譲価格は6階2部屋60㎡で約3,600万円である。



'20160516 361 thessaloniki' by Jean Housen available at https://commons.wikimedia.org/wiki/File:20160516_361_thessaloniki.jpg under the Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0.

ギリシャの不動産取引事情

ギリシャ経済の回復に伴い、不動産価格が上昇している。

特に、2013年に導入されたゴールデン・ビザ・プログラムにより、外国人による需要が増加。ゴールデン・ビザ・プログラムとは、25万ユーロ以上の不動産に投資すること引き換えに、非EU外国人に5年間の居住ビザを

付与する制度である（2023年8月以降はアテネ、テッサロニキなど一部の地域で50万ユーロに引き上げられる予定）。不動産を保有していれば5年ごとにビザが更新され、7年間の居住後に市民権の申請が可能になる。

不動産の購入にかかる手数料としては、譲渡税（購入価格の3.09%）、公証人手

数料（購入価格の1.5% + 付加価値税24%）、土地登記料（購入価格の0.5%）、不動産仲介手数料（購入価格の2% + 付加価値税24%）、弁護士費用（購入価格の1～2% + 付加価値税24%）などがある。



武内 修二 (TAKEUCHI Shuji)
マンション選び研究所代表・一級建築士

マンションアナリスト。11年間で5,000枚以上のマンション・チラシを“読破”したマンション・チラシ研究家。長寿ブログ「マンション・チラシの定点観測 (<https://1manken.hatenablog.com/>)」の管理人。





TRA不動産相談室の事例から

事例概要

10年前に人が焼死した事実について告知義務はあるか

今回は、売買契約における人の死に関する契約不適合責任と告知義務についてです。

相談者は、10年前に失火が発生し、居住していた夫婦が焼死した建物が存在した土地の売却を仲介しています。その火災で建物は焼失し、現在は更地になっています。土地の所有

権は、焼死した元住民の子が相続しています。両親の焼死がショックでこれまで放置していたものの、そろそろ土地を処分したいとのことで、相談者に仲介を依頼しました。

この度、ある業者から、この土地の買付証明が提出されました。分譲住宅を建築し、販売したいとのこと

です。しかし、土地所有者は、過去の火災及び両親の焼死の事実を買主に告知することを強く拒否しています。

売主と相談者に火災及び焼死の事実を告知する義務があるか、告知義務があるとすれば売主をどのように説得すればよいか、とのご相談です。

A 回答

告知義務の有無は微妙であるが、告知した方がよい

1 人の死の心理的瑕疵該当性

民法566条の契約不適合責任（旧：瑕疵担保責任）は、目的物に物理的欠陥がある場合だけでなく、目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥がある場合も生じると一般に解されています。これは、一般に「心理的瑕疵」と呼ばれます（瑕疵担保責任が契約不適合責任に変わった後も「心理的瑕疵」との用語は広くそのまま使用されています。）。

不動産、特に住宅として使用される不動産において過去に人の死が発生した事実は、当該不動産取引の買主・賃借人にとって契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす可能性があります。したがって、不

動産に係る過去の人の死の発生は、心理的瑕疵に該当し得ます。

そして、売主・賃貸人が心理的瑕疵に該当する事実を知っていた場合、買主・賃借人に対し、その事実を説明する義務を負うと解されています。また、宅地建物取引業者にも告知義務が課せられます（宅建業法47条1項ニ）。

2 ガイドライン

それでは、どのような人の死が契約不適合となり、説明義務・告知義務が発生するのでしょうか。この点については、令和3年10月、国土交通省から「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」が公表されました。ここでは、居住用不動産の売買取引において、

①「自然死（老衰、持病による病死等）」、②「日常生活の中で生じた不慮の事故による死（自宅の階段からの転落、入浴中の溺死や転倒事故、食事時の誤嚥等）であり、特殊清掃等が行われていない場合」、③「対象不動産の隣接住戸又は買主が日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部分において①②以外の死が発生した場合又は①②の死が発生して特殊清掃等が行われた場合」については、原則として告知義務がないとされています。これら以外については、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合、告知義務があるとされています。また、買主から事案の有無について問われた場合等にも告知義務があるとされています。

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。

3 裁判例

ご相談のケースは、ガイドラインに照らすと告知義務があることになると考えられます。しかし、火災から10年が経過していること、焼死が発生した建物は現存しないこと、買主は分譲住宅を建設し、販売する計画であることなどの事情が存在します。

このような事情が見られる裁判例としては、まず大阪地裁平成11年2月18日判決があります。これは、事業者が分譲住宅建設目的で古屋付土地を購入し、解体したところ、約2年前に売主の母親が同建物内で首吊り自殺していたことが判明した事案です。裁判所は、買主の意思は主として土地取得にあったこと、かつて存在した建物内の自殺であり、嫌悪すべき心理的欠陥の対象はもはや特定できない一空間におけるものに変容していること、通常一般人が当該土地に新たに建築された建物を居住の用に適さないと感じるとはいえないことなどを理由に、心理的瑕疵に該当せず、説明義務はないと判断しました。

他方で、大阪高裁平成18年12月19日判決もあります。これは、事業者が分筆して建売住宅を建築・販売する目的で更地を購入したところ、同土地に売買契約締結の約6か月前まで存在した建物において、約8年前に殺人事件があったことが判明した事案です。裁判所は、残虐性が高い事件であり、新聞で報道もされたこと、約8年前に生じた事件とはいえ付近住民の記憶に少なからず残っているものと推測されること、現に買主から土地の一部の購入をいったん決めた者が、殺人事件のことを聞き及び、その購入を見合わせたことなどから、心理的瑕疵に該当すると判断しました。

4 本件について

ご相談のケースでは、10年前の事件であること、そのとき建物が焼失して現存しないこと、買主が業者であり分譲住宅の建築販売目的であることは、心理的瑕疵該当性を消極的に考えるべき要素です。また、失火、すなわち事故による死であって、殺人事件と比較して凄惨さは低いと考

えられます。そのため、法的には、心理的瑕疵に該当せず、説明義務・告知義務はないと考える余地は十分にあると思われます。

しかし、近隣住民は未だ火災を記憶している可能性があります。また、ガイドラインに照らせば、相談者に告知義務があると思われることは前述のとおりです。そもそも、売主も相談者も火災と焼死の事実を知っているのですから、意図的にこれを買主に説明しないことは悪質と評価されてもやむを得ません。仮に買主から過去の事故の有無を尋ねられた場合、告知しなければ虚偽の説明をしたこととなりますので、なおさら悪質です。そのため、売主と相談者共に、買主に対して説明・告知することが適切と考えます。

売主に対しては、仮に説明せず販売契約が締結されたとしても、後に買主から詐欺・錯誤に基づく取消、債務不履行による解除、違約金・損害賠償金の請求がなされる可能性があります。リスクが高いことを十分説明し、理解してもらうことが良いと思われれます。

TRA不動産相談室の夏季休業日のお知らせ

相談室は、下記の期間を休業とさせていただきます。

[夏季休業期間]

令和5年8月5日(日)～令和5年8月15日(日)

TEL: 03(5338)0370

電話相談 毎週月～金曜日/午後1時～午後4時まで
法律および税務相談には事前予約が必要です。

TRA不動産相談室では、不動産取引に精通した弁護士と経験豊富な相談員による相談が無料でご利用できます。会員の皆様の不動産取引業務のサポートとしてご活用ください。

相談日時

①電話相談 [月～金曜日] 13:00～16:00

②弁護士相談 (要事前予約) [奇数週 火曜日] 13:00～16:00 [偶数週 火・木曜日] 13:00～16:00

③税務相談 (要事前予約) 休止

※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。

お客さまにお伝えしたいポイントが詰まった

「TOKYOすまいと」をバージョンアップしました！

東京都の公式サイト「TOKYOすまいと」では、子供の目線に立った住宅や住まい等に関する情報を提供する「住教育」や「新たな日常に対応した住まい」など新しいコンテンツを加え、より充実させました。小学生向けページでは住宅の基礎知識等、中高生向けページでは賃貸契約や入居時の注意点等をクイズ形式で学べます。都民の皆様が安心して不動産契約に臨める環境づくりにも役立ちますので、お客さまへのご紹介などにご活用ください。



▲小学生向けページ

住教育クイズ▼



《お問い合わせ先》

東京都 住宅政策本部 住宅企画部
企画経理課 住宅戦略担当

電話：03-5320-4938



TOKYOすまいと

検索

「東京ささエール住宅貸主応援事業」を開始しました！

東京都は、高齢者、障害者、子育て世帯など住まい探しにお困りの方の入居を拒まない東京ささエール住宅（セーフティネット住宅）のうち、要配慮者のみ入居可能な専用住宅の登録促進に向けた取組を進めています。

今年度、専用住宅に登録して頂くことを条件に、**耐震改修費**に係る都の直接補助を**新設**しました。また、各補助メニューをパッケージ化し、**1回の申請で様々な補助メニューを活用**できるように見直しました。

都内すべての区市町村で活用可能ですので、ぜひご検討ください。

補助メニュー	対象者	補助率	補助上限額	補助対象経費
新規 耐震改修費補助	貸主	$\frac{5}{6}$	250万円/戸	・耐震改修工事費 ・除却工事費 (耐震性を満たさない住宅の建替えを実施した場合の除却費)
住宅設備改善費補助	貸主	$\frac{1}{2}$	50万円/戸	・バリアフリー改修工事費 ・附帯設備設置工事費
補助率拡充 見守り機器設置費等補助	貸主・借主	$\frac{2}{3}$	4万円/戸	・見守り機器設置費 ・見守りサービスの初期費用
直接補助化 少額短期保険等保険料補助	貸主・借主	$\frac{2}{3}$	4千円/戸	・少額短期保険料

主な要件

他にも要件がありますので、**住宅政策本部HPでご確認ください！**

- ☑ 東京ささエール住宅の専用住宅に新たに登録すること
- ☑ 専用住宅として一定期間登録を維持すること
- ☑ 各補助事業の契約は、必ず補助金の交付決定後に行うこと など

《お問い合わせ先》

東京都 住宅政策本部 民間住宅部
安心居住推進課 住宅セーフティネット担当

電話：03-5388-3320



東京都 住宅政策本部 貸主応援事業

検索

本部 令和5年度「黄綬褒章」を受章

令和5年5月15日、令和5年春の褒章において、石原孝治 東京都本部理事・多摩中央支部長が長年にわたり業界の発展、地位向上に尽力された功績により、黄綬褒章を受章されました。石原氏の受章を心よりお祝い申し上げます。

石原孝治 東京都本部理事・多摩中央支部長 ▶



支部 港支部 創立40周年記念式典・祝賀会を開催

令和5年2月2日(木)、明治記念館において、港支部創立40周年記念式典・祝賀会を開催しました。当日は約150社が出席し、野澤靖弘 港区副区長より感謝状を賜りました。

港区より感謝状の授与 (左)野澤靖弘 港区副区長 (右)竹内秀樹 港支部長 ▶



支部 世田谷支部 支部事務所を三軒茶屋に移転

令和5年5月16日、支部事務所を移転しました。新事務所は右記のとおりです。

〒154-0024
東京都世田谷区三軒茶屋2-17-10 長谷川ビル201

TEL 03(6804)0618 FAX 03(6804)0617

- ・東急田園都市線「三軒茶屋」駅 徒歩5分
- ・東急世田谷線「西太子堂」駅 徒歩3分

本部 令和5年度「全国一斉不動産無料相談会」の開催について

(公社)全日本不動産協会では、設立日である10月1日にあわせて、9月から10月に消費者の方々を対象とした「全国一斉不動産無料相談会」を開催します。詳細については後日ホームページ等でお知らせいたします。

編集後記

広報委員長

山下 大七郎

『不動産東京』令和5年度夏号をお届けします。

本号では、5月26日に開催された東京都本部の定時総会を特集しました。詳細については本文をご覧くださいのですが、選任された中村裕昌 東京都本部長は就任の挨拶の中で「会員増強」と「組織改革」を目標として掲げました。私が想像するところでは、中村本部長が日頃からDX(デジタルトランスフォーメーション)化を推進していることから、「改革」には急速に進む社会のデジタル化に柔軟に対応できる組織の構築も含まれており、これにより会員の皆さま並びに一般消費者の

利益に資するものであると考えております。

さて、『不動産東京』の発行を担当する広報委員会も新体制となり、当期の事業に臨むこととなりました。広報活動の本質は、必要な情報を迅速に伝達して会員の皆さまの利便性を向上させることであり、DXにより更なる発展が期待されます。委員会では、現在、東京都本部のホームページの全面リニューアルを3年計画で進めております。なかなか難しい事業ではございますが、会員の皆さまと事務局の協力を得て、全力で取り組んでまいります。

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 全国不動産協会 東京都本部 広報委員会
本嶋 重夫、山下 大七郎、横山 重隆、吉田 誠、三上 正彦、須山 周、岡野 直行、青木 チサ子