

「全日ラビー住まいの保険」取扱代理店募集中!!

TRAが100%出資して設立した、全日ラビー少額短期保険(株)が取り扱う賃貸住宅入居者総合保険「全日ラビー住まいの保険」の取扱代理店として登録して頂きますよう、ご協力お願い申し上げます。なお、登録にあたっては諸条件がございますので、下記お問合せ先へご連絡ください。



●商品の特徴●

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

●補償内容●

家財補償 費用補償 借家人賠償責任補償 個人賠償責任補償

保険料のコースは

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

(例) 18,000円プランの場合

家財 → 保険金額 680万円

個人賠償責任補償・借家人賠償責任補償 → 保険金額 1000万円

代理店についてのお問合せ

全日ラビー少額短期保険株式会社
千代田区平河町1-8-13 全日東京会館6階

☎ 03 (3261) 2201

[受付時間] 月～金曜日 / 10:00～17:00
土日祝日・年末年始除く

🌐 <http://z-rabby.co.jp/>

新年のご挨拶 02

2016年どうなる 日本経済と東京の不動産市場

どうなる日本経済と景気 / どうなる東京の不動産市場 03

[シリーズ] 変革に向かう不動産流通業

ITを活用した重要事項説明の 社会実験がスタート 08

追跡・東京大改造

新たな魅力を創出、成熟都市・東京の 歩行者に配慮した都市空間づくり 10

[この人に聞く]

自分で家に手を入れる喜びを知る、 “余白のある”家が理想 12

とよた 真帆 氏 [女優]

14 [連載] 区市長が語るわがまち
長谷部 健 渋谷区長

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 有限会社エスクローツムラ 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 本部・支部だより

22 TRA だより
宿泊施設の利用サービスのご案内
編集後記

1
2016 No.172
January

不動産東京

2016年(平成28年)1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172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1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



新年のご挨拶

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(略称TRA) 会長

中村 裕昌



平成28年の新春を迎え、心よりお慶び申し上げます。

会員の皆様におかれましては、日頃より協会運営に多くのご支援、ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

昨年4月1日から宅地建物取引業法が一部改正され、「宅地建物取引主任者」が「宅地建物取引士」へと名称が変更されました。併せて、「宅地建物取引業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければならない」と定められたことから、当協会では、不動産業の資質向上と業務の適正化を図り、宅地建物取引業の健全な発展と消費者の利益の保護に資することを目的として、「全日ステップアップトレーニング」を、

平成27年度より開催しております。当本部では既に8回開催いたしましたが、毎回多くの受講者のご参加を頂いており、今後はさらに充実した研修を皆様にご提供できるよう努めて参ります。

不動産業界の重要な動きとして、中古住宅市場活性化に向けた取り組みが進んでおります。国交省では、「良質な既存住宅の魅力をいかに消費者に伝え、市場活性化につなげるか」をテーマとして、中古住宅市場の新たなビジネスモデルに向けた法整備を進めており、28年度には具体的な仕組みの導入がなされる見込みです。また、重説のIT化なども進み、不動産流通業は変革の年を迎えるでしょう。当協会としましては、会員の皆様への迅速な情報提供に努め

て参ります。

当協会では、『公益社団法人』として社会全体に貢献できる事業にも取り組んでおります。その第一歩として子育て支援事業に着手しており、すでに支援活動を行っている団体との協働事業を進めながら、協会が広く社会に認知されるよう努めて参ります。公益社団法人としての社会的責任をはたしながら、会員の皆様の事業支援を念頭に置き、様々な事業を行って参ります。今後も皆様のご理解とご協力を賜りますよう何卒宜しくお願い申し上げます。

最後になりましたが、本年も皆様のご健勝と事業のさらなるご繁栄を祈念いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

まいります。

また、昨年9月に東京都住宅政策審議会が住宅政策全般についての答申に先立ち、「東京におけるマンション施策の新たな展開について」の答申が行われました。この答申に基づきまして、年度内に新たな計画を策定し、管理不全の予防・改善策やまちづくり手法を活用した老朽マンションの再生促進策などに向けて取り組んでまいります。

東京都が、これらの施策を着実に推進して、「世界一の都市・東京」を実現するためには、日々、東京のまちづくりに貢献されている皆様方との連携と協働が、大変重要であると考えております。今後とも、一層のご支援を賜りますようお願いいたします。

結びに、貴協会の益々のご発展と会員の皆様のご健勝、ご繁栄を祈念いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

新春のご挨拶

東京都技監/都市整備局長
安井 順一

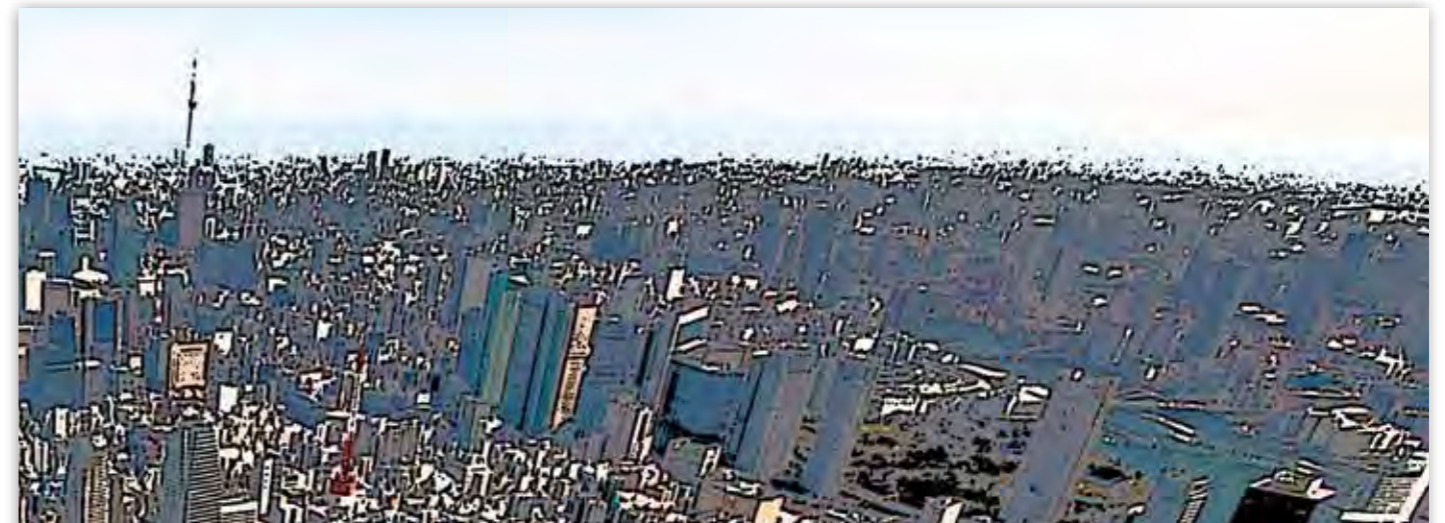


新春を迎え、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。全日本不動産協会・不動産保証協会東京都本部及び東京都不動産協会会員の皆様方には、日頃より東京の都市づくりに格別のご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

昨年、4月に施行された改正宅地建物取引業法では、宅地建物の安全な取引のために果たすべき責任の増大や、中古住宅の円滑な流通に向けた関係者との連携等、その役割が大きくなっていくことを踏まえ、「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」へと改称

されました。併せて、「宅地建物取引業者による従業員の教育」などの規定が設けられました。皆様方には、この法改正の趣旨を踏まえまして、引き続き、不動産取引の専門家として、努めていただくことをお願いいたします。

現在、全国で820万戸、東京には約82万戸の空き家が存在しております。昨年、5月には、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されました。この法に基づきまして、区市町村に対し、空き家相談窓口の設置を促すとともに、関係団体と連携して、専門家の協力を得られる仕組みを構築して



2016年どうなる 日本経済と 東京の不動産市場

2015年は、大企業を中心に企業業績は好調だったものの、足元の景気は弱含みの状態が続きました。不動産市場は、都心の高額物件の販売が好調でオフィスビルの空室率も低下している一方、賃貸市場や郊外物件などは低迷が続いています。

インバウンドの拡大によるホテル需要の高まりなど、新たな動きはあるものの、建築費の高騰に加え、中国経済の減速や杭打偽装問題など、先行き不透明感も出てきています。

2016年の日本経済や東京の不動産市場はどう動いていくのでしょうか。毎年恒例の各分野の専門家の方々に今年を占ってもらいました。



2016年どうなる日本経済と景気

昨年は、「経済対策」「エネルギー安」「米国の利上げ（ゼロ金利解除）」をキーワードとして挙げていただいた、第一生命経済研究所の永濱利廣氏。今年もキーワードを3つ挙げていただき、2016年の日本経済と景気の行方について予測していただきました。

KEY WORD & POINT

補正予算

2015年度前半の低成長を受けて、補正予算が組まれる。「一億総活躍担当大臣」が新設されたこともあり、保育・介護施設増設等の活性化策が予定されている。

消費再増税前年

2017年4月に消費再増税が控える。現時点で消費増税再見送りに傾く可能性は低く、特例措置も相まって、2016年9月まで住宅市場に駆け込み需要が発生する。

米国の利上げ

米国の金融政策は今年も利上げを続ける。米国経済の回復や株価上昇などで日本経済にとってはプラスも、更なる円安の副作用には注意が必要。

第一生命経済研究所 経済調査部 主席エコノミスト

永濱 利廣 Toshihiro Nagahama

1995年早稲田大学理工学部卒業後、第一生命保険(相)入社。1998年(社)日本経済研究センター出向、2000年第一生命経済研究所経済調査部副主任研究員、2004年同主任エコノミストを経て、2008年より現職。



経済対策で住宅市場が活性化

昨年の日本経済を一言で表現すると、一昨年秋の追加緩和による円安と原油価格の下落によって大企業を中心に企業業績は最高益を更新したものの、企業の慎重姿勢により分配活動が不十分だったということでしょう。好調な企業業績を反映して株価も2万円台に到達しました。それなのに景気が足踏みしたのは、好調な賃上げ結果となった割に実質賃金の回復が芳しくなかったことがあります。また、夏場にかけて深刻となった中国経済への不透明感も、企業の設備投資に対する慎重姿勢を誘発したこともあります。

こうしたなか、今年の景気を占ううえでは補正予算が大きなカギを握っているでしょう。安倍政権は新アベノミクスとして、世代別の希望にこたえる対策で「一億総活躍」を目指すことを打ち出しました。具体的には新三本の矢として「GDP600兆円」「出生率1.8の実現」

「介護離職ゼロ」を打ち出しています。また、働く人全体の懐を温かくして個人消費の喚起につなげたいと、最低賃金を毎年3%程度ずつ引き上げ、2020年ごろに全国平均で1000円(時給)にする目標も明記しています。いずれにしても、今年夏の参議院選挙をにらんで家計に焦点を当てた補正予算が打ち出されるでしょう。

不動産に関連すれば、2015年9月時点で就業希望の女性非労働力人口は293万人存在しており、なかでも育児と介護が理由で求職活動できない女性が107万人を占めます。今回の補正予算では、育児や介護にかかわる人が仕事を辞めずに両立できるよう、保育・介護施設の整備が組み込まれるでしょう。補正予算の規模は3~4兆円程度とされており、住宅建設に関連する業界には恩恵が及ぶ可能性があります。

消費再増税前の駆け込み需要で9月まで住宅関連は好転

消費再増税前の駆け込み需要効果も、やはり大きいと思います。安倍総理大臣によれば、現時点ではリーマンショック級の事態にでもならなければ予定通り再増税と説明しています。法律を改正することで消費再増税は延期可能ですが、社会保障の財源となっているため、現時点では予定通りの消費再増税がメインシナリオになると思います。消費再増税となると、住宅購入に関しては前年9月までの契約で消費税率8%が適用されます。これで住宅購入の駆け込み需要が発生しますから、今年に限った住宅市場には追い風となります。更に、年末に向けて耐久消費財を中心とした個人

消費の駆け込み需要もそれなりに期待できます。来年の消費増税後の反動減は避けられないものの、今年の日本経済を押し上げる可能性は高いと思います。

もちろん、不動産業にも駆け込み需要を通じて一時的な盛り上がりは期待できます。一方で、消費税率引き上げの後には市場が冷え込む要因にもなります。従って、今年も補正予算を促す可能性もあるでしょう。結果として、来年に控える消費再増税は、住宅・不動産市場にとっては一時的な追い風になるとしても、その後の市場を冷え込ませる可能性が高いでしょう。

米国の利上げで日本に追い風

米国の利上げも1つのキーワードです。米国は今年、金融引き締めを継続する予定になっています。市場のコンセンサスは今年2~3回の利上げとなっています。マーケットが過剰に反応し長期金利が急騰すること、新興国の通貨が下落することがリスクです。しかし、米国経済が順調に拡大する中で、それに見合った利上げが実施されれば、日本経済に限ればプラスの効果が高いのではないのでしょうか。

利上げができるということは、それだけ米国経済が回復しているということです。米FRB(連邦準備制度

理事会)のイエレン議長の利上げの打ち出し方次第では、一時的に市場はネガティブに反応するかもしれませんが、日本としても、米国景気の回復を反映してドル高・円安となることで、株価が上がりやすくなります。実物経済面でも日本の財やサービスの競争力が増し、輸出も促進されるでしょう。こうした点で、日本経済にとってプラスの面が大きいのではないのでしょうか。また、世界最大の米国経済の正常化が、マーケットを不透明にさせている中国経済にもプラスに作用すれば、世界の金融市場にも好材料となるでしょう。

2016年の住宅・不動産マーケットは回復後に落ち込み

今年の日本経済の状況については2013年との類似点を見出すことができます。背景には来年4月に控える消費税率の引き上げがあります。2014年4月の消費税率引き上げに伴う駆け込み需要は、それまで大胆な金融緩和と機動的な財政政策で成長してきた日本経済に勢いをもたらしました。これを受けて、日本の住宅市場は2013年9月まで駆け込み需要が発生しました。また、当時も株価が上昇し、個人消費も資産効果と駆け込み需要が押し上げるとともに、不動産市場にも資金が流入することで不動産市場も盛り上がりしました。

今回も状況は似ています。背景には、今年夏の参院選までに景気を悪くすることはできず、来年

4月の消費税率引き上げも確実にしたいということがあります。これを受けて、アベノミクスの新三本の矢の具体策が打ち出されるとともに、積極的な財政政策が実施される可能性が高まっています。また、今回は原油価格が下がっていることもあり、これも景気を下支えする可能性が高いのです。短期的には日本経済における良い環境が期待できると判断できます。

今年10月以降に駆け込み需要の反動はあるにせよ、住宅・不動産マーケットとしては、全体としてはまだら模様にはなるかもしれませんが、回復という見方でいいのではないのでしょうか。

KEY WORD 新築マンションの値上がりが顕著、中古流通は確実に増加へ

角田 勝司氏
不動産経済研究所
取締役特別顧問



昨年は新築マンション価格が建築費高騰の影響を受け、大幅に上昇したが、都心部高額物件は先行き高を見込んだ投資家層、円安によるインバウンド（外資）購入が増加したことで、販売面では好調であった。一方、新築建売住宅の建築費は安定していたものの、地価の強含みで用地取得難により新規供給は減少した。期待されていた中古流通も需要主体の所得の伸び悩みにより低価格志向がますます強まり、流通量も頭打ちであった。

相続増税や資産課税の強化に対応するための節税目的の不動産取得は増えているものの、新築マンション市場では昨年秋期に杭データ偽装問題が発覚、消費増税ショックからようやく立ち直りかけた実需層の購入意欲に一瞬、水をさされた。

今年には都心部で大型再開発マンションの発売が多く見込まれる。また、ここ数年、抑制されていた郊外部で、一次取得層向けの大型マンションの供給が大幅に復活する。しかし、新規発売マンションの価格は2~3年前に比べて同一地域立地比で1~2割高い価格設定となることが見込まれ、取得力がどこまで追いつくのか懸念される。

新築マンションの分譲価格は都心、郊外とも一段の上昇となるのが事実のため、実需層は割安の中古マンションに向かう層が増えると見込まれ、リフォーム型流通がさらに増加すると見込まれる。

新築建売部門は駅近立地で、小規模敷地を活用した価格抑制の3階建て狭小住宅の供給が増えそうだ。

KEY WORD 住民が主体性を持ってコミュニティ、維持管理に関わっていく“住民経営マンション”

池本 洋一氏
リクルート住まい研究所
主任研究員



昨年は、週刊誌で頻りに「高く売れる・貸せるマンション」が取り上げられ、価値は駅力、駅徒歩分数、商業などの利便性に偏っていった。単身・共働き・アクティブシニアなど人の側面から見てもこの傾向は続きそうだ。

それは「郊外の没落」を招いている。郊外問題はメディア起因もある。以前の主力は情報誌。情報誌は巻頭記事の閲読率が「過半数」を超える。郊外の魅力を「特集・記事」で伝えられた。ところが今は情報伝達の主役はネット。ネットはいきなり物件検索から入る。知らない街を知る機会が減っている。

利便性で価値が決まる。それで良いのだろうか？利便性の高い街は価格・賃料も高い。背伸びした暮らしは余力がない。ここで子供2人目なんて無理という声も聞く。

安倍政権は出生率1.8を掲げているが都心のそれは低い。「意図的に」郊外の街・コミュニティ・暮らしの魅力を発信する必要がある。

リクルートは「住民経営マンション」を2016年のトレンドワードに掲げた。住民が主体性を持ってコミュニティ、維持管理に関わっていくというもの。主体的に楽しく豊かな暮らしを作る住民がいる街やマンションにスポットを当てる。立地は変えられないが暮らしは住民次第で変えられる。利便性に寄りすぎた価値観に広がりを持たせる1年にしたい。

2016年どうなる東京の不動産市場

分譲マンション・建売住宅、オフィス、既存住宅、J-REITの専門家の方々に、2016年の東京の不動産市場の見通しについて伺いました。

KEY WORD 「草食系」

石澤 卓志氏
みずほ証券
経営調査部 上級研究員



筆者は、前年の本欄で、2015年はオフィスビル事業者にとって「ありのまま」の姿勢が求められる年だと述べた。同年のビル市況は概ね好調に推移し、その流れに沿ってれば、多くの事業者が比較的良好な運用実績を収めることができたと思われる。

一方、2016年は「草食系」の意識が必要な年になると思われる。東京23区ではビル供給量の抑制傾向が続く見込みで、平均空室率は年間で1%程度低下するだろう。しかし、実質GDP成長率は2016年度が2%弱、2017年度が1%強と、低成長が続く中で企業業績の回復は鈍く、継続賃料の上昇は5%~8%程度にとどまりそうだ。東京都心部では地価が2ケタの上昇を記録する地点が増えるものの、投資利回りは低下し、一部のエリアは「局地バ

ブル」に陥る可能性がある。

既に一部のJ-REITは、高値取引を避けるために、不動産取得を抑制する方針を示しており、オフィスビル事業者にとっても、好調な市況から「一歩身を引く」ことが大きな選択肢となりそうだ。「草食系」という言葉は、必ずしも「消極的」を意味するものではなく、「慎重に」「丁寧に」問題に取り組む重要性を表している。この点で2016年は、事業者にとって検討すべき課題が山積みの、多忙な年となりそうだ。

KEY WORD 底堅い展開も、日米の金融政策と政治イベントに注意

岩佐 浩人氏
ニッセイ基礎研究所
金融研究部 主任研究員



昨年のJ-REIT市場は、過去3年の大幅上昇から一転8%下落して終わった。それでも、5社の新規上場と1.6兆円の不動産取得によって銘柄数は52社・運用資産は15兆円に増加し、順調な拡大を遂げた1年であった。今年は、引き続き好調な不動産投資市場が期待できる一方、日米の金融政策と政治イベントに注意を払いたい。

まず、国内の投資環境に不安要因は少ない。ニッセイ基礎研究所は、企業の設備投資拡大や17年の消費増税を前にした駆け込み需要から2016年度GDP成長率を1.6%と予想する。オフィス市場についても現在の賃料上昇サイクルが少なくとも年内いっぱい続くと見ている。そのため、既存物件の収益改善に軸足をシフトし高値圏での不動産取得を見送るREITが増加し、市場全体の外部成

長スピードが鈍化する可能性が考えられる。

次に、日米の金融政策と政治動向にも注目が集まる。国内では物価上昇2%達成に向けた3度目の追加緩和について、米国では政策金利の引き上げペースについてそれぞれ議論される予定だ。政治は7月に参議院選挙、11月に米大統領選挙を控え政策論争が激しくなるであろう。また、昨年来金融市場を揺さぶる中国経済の減速や資源価格の低迷、地政学リスクも懸念材料として残る。したがって、全体の基調として底堅い値動きが予想されるものの、折に触れてイベントリスクに警戒を要する1年となりそうだ。

ITを活用した重要事項説明の 社会実験がスタート

国土交通省は、ITを活用した重要事項説明に係る社会実験を昨年8月31日から開始しました。今回の社会実験が対象としているのは賃貸取引と法人間取引で、個人を含む売買取引は対象外です。社会実験は2017年1月末まで行われる予定で、246社が登録事業者として実験に参加しています。

規制改革の一環で 対面以外による重説が課題に

対面で行うことを原則としている宅地建物取引業法における重要事項説明を、インターネットなどのITを使って行う社会実験を実施する背景には、従来のアナログ社会を前提とした制度からデジタル社会を前提とした制度に見直すという大きな流れがあります。

政府のIT総合戦略本部が2013年12月に決定した「IT利活用の裾野拡大のための規制制度改革集中アクションプラン」の中に「不動産取引における重要事項説明に関する対面原則の見直し」という項目が盛り込まれました。そのことに対処するため国土交通省は2014年4月に「ITを活用した重要事項説明等のあり方に関する検討会」（以下、IT重説検討会）を設置し、インターネットなどを利用した、対面以外の方法による重要事項説明に関する具体的な手法や課題への対応策を検討してきました。

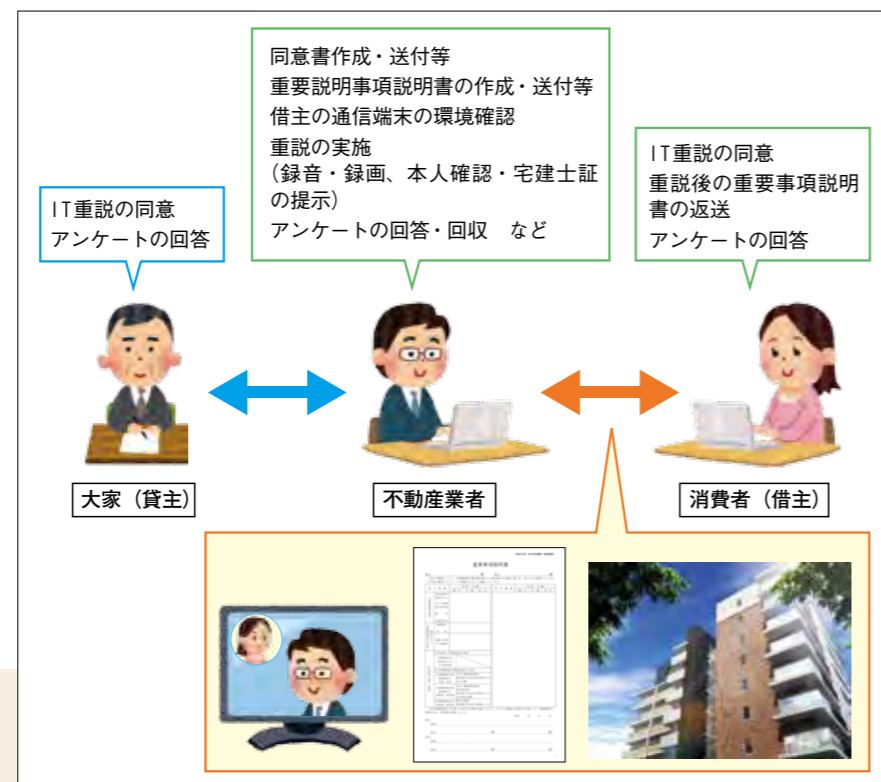
IT重説検討会の委員は、全日本不動産協会や全国宅地建物取引業協会連合会、不動産協会、不動産流通経営協会などの不動産業界団体や、IT企業が参加している新経済連盟などのメンバーで構成しています。IT重説検討会は

2014年12月に最終とりまとめを決定し、2015年5月に「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験のためのガイドライン」を作成しました。今回の社会実験はこのガイドラインの内容に従って行われています。

IT重説検討会が策定した最終とりまとめでは、重要事項説明についてITを活用した非対面での説明を許容することは、取引の時間コストを縮減するなどの効果が期待できる一方で、消費者が説明

を十分理解できずにトラブルが増加するなどの懸念があるとしています。そのため社会実験は、トラブルが発生した場合の損害が比較的小さいと考えられる「賃貸取引」と、トラブル発生の可能性が相対的に少ないと考えられる「法人間取引」に限定しています。さらに、テレビ会議やスカイプなどのテレビ電話など、動画と音声を同時に双方向でやり取りできるシステムを使用することを要件としています。

賃貸のビデオチャットによる重要事項説明（重説）のイメージ



実験結果は半年に1回程度検証

また、最終とりまとめでは、契約に必要な書面等の電磁的方法による交付について、書面化や送付に要するコストの縮減などが期待できるとし、書面による交付と電磁的方法による交付とでは記載される内容に差異は生じないと考えられるため、消費者の承諾のもとで行われる限りでは消費者保護上の大きな問題はないとの判断を示しています。したがって、宅建業法の改正によって電磁的方法による交付を法令上可能とすることを検討すべきであると提言しています。

社会実験の開始後は半年に1回程度、実験の結果を検証することになっています。IT重説検討会のメンバーによる社会実験の検証のための検討会を設置して、トラブルの発生状況などを検証して問題がないと判断されれば、賃貸取引と法人間取引についてはITによる重要事項説明の本格運用に移行にします。個人を含む売買取引については、検証結果を踏まえて、社会実験または本格運用を行うことを検討します。

IT重説社会実験の印象と 全日の対応

社会実験がスタートしてから約4カ月が経過しました。実際にどのような状況になっているのでしょうか。社会実験への参加を決定したのは主に各企業の役員レベル、または管理職レベルであるため、実際に業務に携わっている現場レベルでは運用体制がまだしっかりと整っていないケースもある

ようです。

IT重説社会実験を行うためにはいくつかの同意を得ることが前提となります。具体的には2回のアンケートに協力することやIT重説の模様を録画・録音することなどです。アンケートに協力する同意を得られても、録画を行うという説明段階で拒否反応を示され、実際にIT重説に至らないケースもあるとの声も上がっています。

しかしながら、消費者にとって時間の短縮や手間の軽減が図れるIT重説自体への関心は低くない

ようです。今後はIT重説を一般のユーザーにもっと知ってもらうことも必要です。

全日本不動産協会としては、ビデオ通話サービス提供会社の仕組みを会員に利用し易い形で提供することや、一方でWindows8から標準搭載されているMicrosoft Skypeを活用していく方法などを検証・検討しています。全日では、進化する不動産流通と情報分野に迅速に対応することが重要であると考えます。

社会実験における登録事業者の責務

IT重説の実施に当たり、以下の責務を実施すること

重要事項説明前の責務

- ①重要事項説明書の事前送付
 - ②IT重説についての説明の相手方との同意書の作成
 - ③IT重説についての貸主又は売主との同意書の作成
 - ④説明の相手方が利用しようとするIT環境の確認
- ※責務等については、必ずガイドラインを確認すること

重要事項説明中の責務

- ①録画・録音の実施
- ②説明の相手方側の端末における表示等の確認
- ③宅地建物取引士証の提示
- ④説明の相手方の本人確認
- ⑤IT重説の実施
- ⑥必要に応じたIT重説の中止

重要事項説明後の責務

- ①情報管理
- ②実施報告
- ③結果検証のための報告
- ④国土交通省等への資料提出並びにヒアリング及び報告対応

新たな魅力を創出、 成熟都市・東京の歩行者に 配慮した都市空間づくり

最近のインバウンドの高まりや2020年の東京オリンピック・パラリンピックに向けて、東京の魅力を高める動きが活発です。東京都では、都の目指す将来像を実現するための政策展開をまとめた「長期ビジョン」において、「成熟都市の豊かさやゆとりが感じられ、ビジネス価値も高める都市づくりを推進し、東京の魅力を創出」することを掲げています。その取り組みの1つとして、歩行者に配慮した都市空間の創出を目指しています。こういった取り組みが行われているのでしょうか。

歩行者中心の空間づくりで 新たな魅力を

海外の都市などでは、歩行者空間の整備によりまちのにぎわいや魅力を創出するなど、生活の豊かさや快適さを実感できるまちづくりが進んでいると言われています。例えば、フランスのストラスブールでは、都心部に歩行者専用ゾーンが設けられ、LRT（次世代型路面電車システム）などの公共交通の導入とあいまって、街路に活気が復活するなど、先進的な事例として注目されています。

東京においても、国際都市としての新たな魅力をつくりだすため、歩行者中心の空間づくりが進められています。その取り組み事例として挙げられるのが、丸の内仲通りの取り組みと環状2号線新虎通りの東京シャンゼリゼプロジェクトです。

交通規制やイベントでエリアの 競争力向上を目指す

丸の内仲通りは、大手町・丸の内・有楽町地区を南北に貫く、幅員21m、全長1.2kmの都心の街路空間です。

オフィス街であるため、夕方や休日には人通りが少なかったのですが、就労者以外のさまざまな人が訪れる、にぎわいのあるまちにしようと、行政と民間が一体となってまちづくりに取り組みました。その一環として、丸の内仲通りは2002年より順次整備が進められ、車道幅員が9mから7mに狭められ、歩道は両側に1mずつ拡大して7mに広げられました。

丸の内仲通りでは、もともと昼休みの交通規制やイベント時の道路活用が行われていましたが、昨年7月31日から今年3月31日までは、この交通規制が拡大され、平日の午前11

時から午後3時まで、土日・祝日は午前11時から午後5時まで、自転車を除く車両の通行が禁止され歩行者専用道路となっています。これは、国家戦略特区・エリアマネジメントに係る道路法の特例区域における、道路空間の活用拡大に係る社会実験「大手町・丸の内・有楽町地区 公的空間活用モデル事業2015」として行われます。

この社会実験期間中は、移動式店舗、オープンカフェやアートなどを楽しめる空間を創出するほか、青空コンサートなどの音楽イベントやランニング体験イベント、観光産業関連イベントが行われるなど、まち全体でエリアの魅力を高め、国際競争力を向上させることを狙っています。

新虎通りの“シャンゼリゼ”化で 新たなにぎわい創出

東京都は2014年に東京シャンゼリゼプロジェクトを発表しました。このプロジェクトも、公共空間である都道をパリのシャンゼリゼ大通りのように、にぎわいの場として活用し、まちの活性化を図ることを狙ったものです。そのために、このプロジェクトでは、道路管理者が特例道路占用制度を利用しやすくなるような措置が取られています。特例道路占用制度とは、道路空間を活用してまちのにぎわい創出などの目的で道路を占有する場合に、許可基準の一部を緩和する制度です。

具体的には、道路上でオープンカフェ等を設置・運営したいとの要望があった場合、警察や行政、地元商店街などで構成される「道路空間活用検討委員会」において協議を行い、許可を出すというものです。警察や行政などとの個別交渉が必要だった従来よりも手続が簡素化され、開設までの時間が短縮されます。東京都



整備の進む新虎通り



東京シャンゼリゼプロジェクトのイメージ図（出典：東京都）

建設局によると、対象は都道で、歩道にテーブルやイスを置いても道幅が3.5m以上確保できることなどが条件となります。飲食店だけでなく、商品販売などの営業も可能です。

現在、対象となっているのが、2014年に開通した環状2号線新橋～虎ノ門区間（約1.4km）の地上部分にあたる「新虎通り」です。環状2号線本線は地下を走っているため、幅13mの都内最大級の広さをもつ歩道を確保できています。ここにオープンカフェなどを開設してもらえば

か、無電柱化や街路樹の植樹などの整備を進め、新たなにぎわいのある道路とまちの活性化を図ります。

現在はオープンカフェも開店していますが、まだ歩道整備が行われている状態です。シャンゼリゼ大通りになるまでには時間が必要そうです。東京都としては、晴海通りや山手通り、湾岸部などで新設される道路など、条件を満たすエリアで、同プロジェクトによる道路活用を推進していきたいと考えているようです。

Column

自転車走行区間を拡大、シェアサイクルで東京を走る

東京都は、通勤やショッピング、ビジネス、観光など、多様なニーズに対応する自転車の利用環境を充実させる意向です。都道などに自転車走行区間を新たに127km整備し、2020年までに都内の自転車走行区間を264kmまで増やしていきます。また、オリンピック・パラリンピック大会会場周辺を中心に、国道、都道、区市道などをつないで自転車が走行しやすい自転車推奨ルートを整備します。

さらに、シェアサイクルの広域的な展開も図っていく意向です。現状では、区市単位で取り組まれているシェアサイクルについて、区市境を超えた相互利用が可能になるよう取り組みを行っていきます。地元自治体などとノウハウや情報を共有するための組織を立ち上げているほか、都市開発により生じた公開空地など利便性の高い場所をサイクルステーション（自転車の貸出・返却拠点）として活用するための規制緩和などに取り組んでいます。



都道に設けられた自転車走行区間



港区のシェアサイクルステーション



丸の内仲通りのイルミネーション



歩行者専用時間が拡大された丸の内仲通り

自分で家に手を入れる喜びを知る、 “余白のある”家が理想

テレビや舞台で活躍する、とよた真帆さん。DIYやインテリアがお好きで、暮らしのアイデア本も出版するほど。また、古地図にも関心があり、東京の地歴にも非常に造詣が深いという一面も。そんなとよたさんに、DIYの魅力や東京のまちについて伺いました。

とよた 真帆 氏 Maho TOYOTA

1967年生まれ。東京都出身。学習院女子高等科在学中にモデル活動を開始。アニメの日本人モデルとしてパリコレクション等に出演。22歳で女優に転身。ドラマ「愛しあってるかい!」でデビュー。以降、ドラマ、映画、舞台など多数出演。また芸術の造詣が深く、写真や絵画の個展を開催や京友禅の絵師として着物を手掛ける。暮らしのアイデア本「とよた真帆のインテリア・ライフ」(2008年講談社)を出版する等多方面で活躍。最新刊「とよた真帆の作りおき酢タマネギ&酢大豆おいしいレシピ」(主婦の友社刊)が好評発売中。



一軒家を少しずつ 楽しみながらリノベーション

子供の頃から「何かをつくる」ということが好きで、図画工作が得意でした。いまも絵を描いていますし、京友禅の絵師もしています。何かしら「つくる」という行為は続けます。

伊豆に古い一軒家をもっていて、いま自分の手で直しているんです。もちろん外壁の防水など業者さんに

お願いするところではありますが、例えば外壁や室内のペンキ塗りや壁紙張りなど、自分でできる範囲は頑張っています。和室の土壁の塗り替えも自分でやっているんですよ。和室をモダンに変えようと思って、畳を絨毯にしたり、押し入れを改造しておしゃれなデスクに変えようとしています。

昨年の初めくらいから急にやり始めたのですが、一度行くと3日くらいしか滞在できないので、少しずつ楽しみながらやっています。一か所やると、今度は別の場所が気になってくるんです。ここで止めておこうということがありません。

手を加えていくことの楽しさを知ってしまったので、今度もし家を建てるとしたら、ある程度“余白”を残した家を建てたいと思っています。それと、家を建てるときは、木を組むところから参加してみたいですね。愛着も変わってくると思うんです。

いま住んでいる家も、シンプルな造りにして、家具などが引き立つようにしました。シンプルにつくっておけば、後でいろいろと変えることもできます。また、光を重要視しました。室内に光を取り込むことを徹底し、限られた土地のなかでいかに開放感を出すか工夫しました。

いまの家もペンキ塗りなど、手を入れていきます。プロが使うような梯子も買ってしまいました。頭の中には常に「あの場所の照明をこう変えたいな」というプランが入っていて、まちでそれにあったものを見つけると、迷わずに買ってしまいます。

東京は変化こそ魅力の1つ

旅行が好きでよく海外にも行きますが、海外に行くと東京の素晴らしさをあらためて感じます。安全です

し、何でも時間通りで、こんなに何から何まできちりしている都市はほかにありません。人の多さや土地の狭さという点はあるものの、機能的で無駄があるようでないところは素晴らしいと思いますね。

東京で好きなところはたくさんあります。私が10代の頃の原宿は、いまとは全く違いました。裏道には、いまと違ってぽつぽつとしかお店がなくて、ちょっと変わったお店が多かったんです。その時代からずっと見ているのですが、まちの変わり方も好きです。一方で、神社仏閣も好きなんです。周りはどんどん都市化されていくなかに、ずっと変わらない古き良きものがあるということが魅力ですね。

東京のように、これだけ変化をしていく都市ってないと思います。そこが楽しい。以前あったものがなくなると寂しさもありますが、東京は、変化こそ魅力の1つだと思います。変化していくことは、東京の宿命なんだと思います。みんなが開拓し、手を入れて発展してきたまちですから、これからもいろいろと手を加えられて発展していくのだと思います。

東京オリンピック・パラリンピックも楽しみです。またこれを機会に東京が変化すると思います。外国人の方々もたくさん訪れる観光都市に

なるといいですね。

古地図から土地の 歴史的つながりを知る

10代の学生時代、神田の古本屋さんで出会って以来、古地図に徐々に興味をもち始めました。ある時、古地図のパソコンソフトを見つけて、ちょっと高価でしたが購入しました。ある場所をクリックすると、その場所の古地図が見られるというものです。これは本当に楽しいですね。そこに書かれているものは、すべて頭に入っています。

土地や住宅を買う上でも、古地図は役に立ちますよね。渋谷の宮益坂や円山町の辺りは、縄文時代はお墓だったそうです。新宿歌舞伎町は昔、湿地帯で池があったそうです。面白いのは、そうした墓地や湿地帯になっている場所はその後、繁華街になっていくというケースが多く、歴史的なつながりがあるんです。人間の営みのなかで、そこにあるべくしてあるようなものが多々存在することが、古地図から分かるんです。その土地のもつパワーというのが、古地図から見えてくるんです。

昔、将軍が江戸城から鷹狩りに行

くために通っていた道が、目黒区の松見坂のそばの細い道なんです。ここを車で通るたびに、将軍の一行がここからあの道に入ったんだとか、この辺りは全部森だったのかとか、妄想しています。

宅建業は実は身近な存在!?

不動産業者の方々について、お客さん側の立場としては、人柄が大事だと思います。ネガティブなことも含め、すべて本当のことを言ってくれる人はやはり信頼できます。信頼関係が大切ですね。芸能界でも、本音で向き合えた仲間との関係だけが残るものです。

実は、宅地建物取引業はちょっと身近な存在なんです。不動産とは全く関係のない仕事だったんですが、私の父は定年後、勉強したいと言って宅建免許を取ってしまったんです。亡くなるまでの数年間ですが、実際に不動産取引もやっていました。その影響もあってか、私自身もいつか取りたいなと思っています。都内の古地図も頭に入っていますから、物件案内の時には歴史的背景まで詳細に説明できると思います。

父の影響もあり、私もいつか
宅建免許を取りたいと
思っています





区市長が語る

わがまち

渋谷区 長谷部 健 区長

シティプライドの高いまち、 さまざまな取り組みで ダイバーシティを推進

昨年区長に就任されました。
注力している取り組みを
1つ教えてください。

2020年のオリンピック・パラリンピックに向けて、オリンピックはもちろんですが、パラリンピックを盛り上げていくことに注力していきたいですね。都市としての渋谷は、恐らく何もなくてもダイバーシティ（多様性）はある程度進んでいくはずですが、でも私はその速度を加速さ

せたい。その点で、パラリンピックは大きなポイントになります。地方行政では教育と福祉は大きな柱ですが、福祉の文脈が変わる大きなチャンスだと思っています。

障がい者の方々を差別してはいけなとか、社会にインクルージョン（包含統合）しようとか、皆さん頭では分かっているのです。しかし、具体的なアクションがなかなか難しい。例えば、区長である私でさえも、電車で席を譲る時は「よし譲るぞ」と一瞬気合いをいれなければいけな

い。ただし、これは、慣れの問題だと思います。頭で分かっていることを、実際に感じ、慣れること。パラリンピックをきっかけに、渋谷ではそうした機会をどんどん増やしていけると考えています。

例えば、パラリンピストの練習場として、区の施設を開放する代わりに、子どもや近所の住民に見てもらい、あるいは一緒に体験してもらうなど、皆さんに感じてもらう機会をたくさんつくっていききたい。スクランブル交差点で、デモンストレーションの試合をしてもらうようなことも面白いですね。

歩行者天国の復活も
検討されています。

歩行者天国の復活は、渋谷と原宿で考えています。渋谷では昔から、カルチャーはストリートから生まれています。そうした場を再び用意することで、新しいストリートカルチャーが生まれてくることを期待しています。

渋谷は、カルチャーが生まれるまちで、情報発信力があります。これは、渋谷区の武器ですから、上手く活用していきたいですね。例えば、渋谷駅前のスクランブル交差点で外国人も交じって盆踊りができたら、ダイバーシティの象徴にもなるだろうし、素晴らしいと思います。法律や条例を変えるだけでは、景色や空気はなかなか変わりません。具体的な景色をつくっていくことに取り組んでいきたいですね。そうすることで、ダイバーシティについて皆さんにもより理解していただけたらと思います。

渋谷はさまざまなリソース（資源）をもっています。これを多くの方々



渋谷駅周辺のプロジェクト完成イメージ（2013年6月17日付け「渋谷駅 周辺地区における都市計画の決定について」）

とシェアしていきたい。渋谷区には、住民だけではなく、居住していないけどこのまちが大好きな人がたくさんいます。こうした人々を「渋谷人」として定義するのも面白いかもしれませんが、いままでのコミュニティといえば、実際に住んでいる高齢の方々が中心でした。しかし、住民以外にも巻き込んだ新しいコミュニティにも取り組めたらと思います。

渋谷駅前では大規模再開発が
進んでいます。

駅前再開発は、1つの大きなチャンスです。私自身、渋谷で生まれ育ってきましたが、このまちはずっと変化しているんです。区長としても、先人たちを引き継いで、上手く変化させていきたいと考えています。

この再開発では住宅も増えます。都心に人が住むということは重要なポイントだと思います。山や海をつくるのは無理なので、それに代わる都心の良さとはなんだろうか、高齢者や子育て世代にはどういったことが必要なのか、などについてもっと突き詰めて考えていきたいと思っています。

渋谷は地価も家賃も高いので、本

当に住みたいという人が住んでいると言えます。ですから、住民のみならずはシティプライドを持っているはずですが、シティプライドが高いまちはいいまちです。渋谷区民であるというシティプライドを次の世代にも引き継いでいきたいと思っています。

渋谷区のまちづくりに
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。

渋谷のカルチャーをつくってきたのは、行政ではなく民間の方々だと思います。今後も民間の力で新しいカルチャーを生み出してほしいです。また、不動産業の方々も、

不動産業の方々も、
ぜひダイバーシティに寛容性を
もっていただきたい

Ken HASEBE

昭和47年（1972年）、渋谷区神宮前生まれ。神宮前小学校・原宿中学校卒業、佼成学園高等学校卒業。専修大学商学部卒業。株博報堂退職後、NPO法人green birdを設立し、まちをきれいにする活動を展開。原宿・表参道から始まり全国60ヵ所以上でゴミのポイ捨てに関するプロモーション活動を実施。2003年から渋谷区議会議員（3期12年）。2015年4月27日から渋谷区長就任。



建設中の渋谷区役所新庁舎のイメージ（出典：渋谷区）

ぜひLGBT（レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダー）や障がい者の方々の気持ちに寄り添いながら、ダイバーシティに寛容な姿勢でいていただけたらうれしいです。

渋谷区では、当面人口はそれほど減少しないだろうと考えています。しかし、例えば、保育園をつくるにしても、必要がなくなった際に別の施設等に転用しやすいつくりにするなど、将来をにらんだ開発に期待しています。

まちづくりにおいても、ダイバーシティを積極的に推進していきます。画一的な建物が並んでいるよりも、個性的な建物が並んでいる方が渋谷らしいのではないのでしょうか。





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きたいと思います。

vol. 19

使用貸借契約の終了と借主の死亡 ——民法599条の適用を否定すべき特 段の事情とは?

使用貸借契約は原則どの ような場合に終了するのか

今回、皆さんに紹介するのは、借主の死亡によって使用貸借契約を終了させ、建物の明け渡しを請求できるかが争点となった京都地裁平成27年5月15日判決です。

本件事案は、昭和41年に本件建物を新築したAが、当初、同建物の1階及び2階で焼肉店（その後、1階のみに縮小）を営み、3階に居住していたのですが、平成8年ころに先妻の子どもBと相談のうえ、本件建物を全面的に改修・改築し、2階部分にBがよそで営業していたそば屋を移転することにしました。賃料は、改修・改築費用の返済をBがする代わりに不要であるという合意が、AとB間で成立していました。他方、Aは、後妻であるXに本件建物及び敷地を相続させる旨の公正証書遺言を作成していたため、平成19年にAが死亡したことによって、Xが使用

貸借の貸主の地位を相続することになりました。こうした経緯のもと、平成25年にBが死亡しましたが、その妻Yがそば屋の営業を続けていたことから、XがYに対して、民法599条に基づき、使用貸借の終了を理由として本件建物の2階部分の明け渡しを求めたというものです。

使用貸借は、賃貸借と異なり、貸主が対価なしに借主に目的物を使用収益させる契約です。こうした無償の使用は、親族間とか友人・知人などの特別な人間関係を背景になされることが多く、ある意味特別な契約です。そのため、使用貸借契約では、賃貸借契約と異なり、期間の定めのない場合には貸主が容易に解約できますし（597条2項、3項）、借主の死亡によって終了する（599条）等と規定されているのです。

本件では、借主のBが平成25年に死亡していることから、599条の規定に基づき、XがYに対して、本件建物の明け渡しを求めたわけです。

借主死亡の場合でも 使用貸借関係が終了しない 特段の事情は、どのような 場合に認められるか

Xの請求に対して、Yは「老朽化の甚だしい本件建物の2階にそば屋を移転するには、大改修することが必要であった。AB間の話し合いの結果、Xが使用していた1階及び居住していた3階も合わせて改修・改築することにしたため、それに要した費用は4500万円を超えた。その借入金等（利息等を合わせて合計6000万円超）は全額Bが返済したのであるから、『使用貸借関係が終了しない特段の事情』がある」と主張しました。

これに対して、Xは「本件店舗部分の適正な賃料は27万円であるところ、Bの毎月のローン返済額は22万円であったから、改修費用のローンを完済するまでの間、改修費用を負担する代わりに賃料負担をなくし、

使用貸借とするというのは合理的な考え方であって、当事者の意思として十分に説明可能である。しかし、それを超えて、ローン完済後も永続的に使用貸借を継続するということは、Aの負担があまりに重すぎるのであって不合理である。経済的観点からみても、BはAのために支払った費用を上回る賃料を免れていたのであるから、A死亡後も永続的に使用貸借契約を継続させる経済的合理性はなく、Aがそのような不合理な内容に合意したとも考え難い」として、「特段の事情はない」と反論しました。

このことについて、裁判所は、①Bは、本件建物の改修資金として金融機関から借り入れた金員について、平成9年4月に473万円、平成20年1月に914万円余の繰上返済をしているが、仮に、Xの主張するように、借入金の返済期間中のみに限ってAがBに対して無償で貸したということであれば、あえてBが繰上返済をして、無償で借りることのできる期間を短縮する必要性は全く認められないこと、②本件建物の改修が行われた平成8年当時、本件店舗部分は使用されていなかったうえ、借入金で賄われた中には、Aが営業していた1階店舗部分やAとXが居住して

いた3階部分の改装費用、Aの店舗の厨房機器設備等も含まれていること、③本件建物の改修のうち2階に係る部分は、本件建物の1階部分と一体で店舗となっていた2階部分（本件店舗部分）を、階段の付け替えにより独立して使用することを可能にしたものであって、これにより、Aは、新たな負担なく、以後も継続して、本件建物の1階部分を自己使用店舗ないしは賃貸店舗として収入を得て、本件建物の3階部分の居住を継続することができたこと、④Bは本件店舗部分の使用を開始した際、43歳であったが、本件店舗部分の改修にも相当額の投資をしていることからすれば、AB間には、少なくともBが健康であれば支障なく自らそば屋の経営を継続することができたであろう期間は、本件店舗部分の使用貸借が継続するものとの認識があったと解するのが相当であると判示しました。

そしてそのうえで、AとBとの間の本件店舗部分の使用貸借は、単に父子の人間的な関係に基づく便宜の供与を超えた、経済的な利害得失を含むものであるといえるから、民法599条の適用を否定すべき特段の事情があるということができるとして、原告の請求を棄却しました。

この判決から学ぶこと

この判決から、外観上、賃料のやりとりがなされておらず使用貸借であると認められる場合であっても、①使用貸借を認めるに至った背景が単に親子間の情義といった人間的な関係に基づく便宜供与に留まらず、借主が一定の負担をし貸主が利益をえたというような経済的な利害得失を含む関係が認められるか、②貸主や借主の行動からみて、当事者間でどのような使用・収益の目的で貸すことにしたのか、また、返還の時期はどのように合意されていたのかを探ることが、使用貸借を終了させることができるか否かを判断するうえで、重要であるということができるでしょう。

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 ③



宅地三大性能の瑕疵の 可能性調査のポイント

今回は、宅地三大性能の瑕疵の可能性を調査するうえでのポイントについて解説します。

軟弱地盤の可能性調査のポイント

地盤に関する説明の際、取引対象地や周辺地盤の観察による情報告知は大切です。現地において、①敷地境界付近にあるブロック塀等の下部に、地盤沈下した際の黒い横一線のシミがある場合、以前の地盤は、黒いシミの上線まであったことを示しています。②敷地の一部に陥没した穴がある場合、地盤として安定した支持機能に瑕疵が存在する可能性を示しています。③近隣公園の周囲の擁壁に傾きや亀裂が存在する場合は、「周辺地盤は軟弱である」ことを示しています。また、登記事項証明書の地目は、池沼・ため池・田などの場合も、同様に軟弱です。

このような場合は、「地盤調査実施記録の有無」と共に、「物件周辺の地盤は軟弱な地域です」と、買主に告知しましょう。

地中障害物の可能性調査のポイント

買主が前所有者と異なる建物の用途による土地利用を計画しているときは、トラブルが発生しやすい。例えば、一般住宅で利用していた個別浄化槽は、共同住宅を建築する買主にとっては地中障害物となる場合があります。また、ドライクリーニング店が使用していた工業用浄化槽は、一般住宅を建築する買主にとっては

地中障害物となる場合があります。

地中障害物には、地下貯水槽、地下重油タンク、地下灯油タンク等の建築設備などがあります。

売主から、「売買目的物の土地は、どのような業種で使用していたか」等の利用履歴を聞き取りして、買主に告知しましょう。

土壌汚染の可能性調査のポイント

土壌汚染の検査実施記録がある場合は、その記録についての概要の説明が大切です。下記の事例では、フッ素が基準値0.8mg/lに対して0.1mg/lが検出された記録です。土壌汚染の場合、「基準値未満であっても告知することが大切」です。

一方、土壌汚染の可能性の調査に関する法令には、土壌汚染対策法、水質汚濁防止法、下水道法、環境確保に関する市区町村条例等があります。

最初に、環境規制を担当する課に

行きます。この課で、土壌汚染に関する法令を一括管理している場合があります。まず、「土壌汚染対策法の要措置区域内か形質変更時要届出区域内の有無」を確認し、「条例に基づく特定施設の有無」を聞きます。

次に、下水道整備区域内の物件では、下水道維持管理担当課に行き、「下水道法に基づく特定施設の有無」を聞きます。最後に、環境規制の担当課に行きます。水質汚濁防止法は、主に、有害物質が地下水に浸透することを防止する法令です。下水道が整備されていない浄化槽区域内の物件は、「水濁法に基づく特定施設の有無」を聞きます。

これらの調査の際、すべて台帳閲覧による場合もあります。調査の結果、有害物質使用特定施設が存在していた場合は、「土壌汚染検査記録の有無」と共に、「土壌汚染の可能性のある土地です」と、告知しましょう。

▲ ここに注意! 調査のポイント ▲

下記の「土壌汚染検査記録」では、フッ素の基準値0.8mg/lに対して0.1mg/lが検出されました。基準値未満ですが買主に告知することが大切です。

項目	検査結果	基準値	検出値	備考
ベンゼン	不検出	0.01	0.0002	規格K0125 S.2
セレン	不検出	0.01	0.001	規格K0102 67.2
ふっ素	0.1	0.8	0.1	昭和46.12 農告第59号付表6 (住宅)法
ほう素	不検出	1	0.01	規格K0102 47.3
農用地 基準 mg/kg	不検出	15	0.1	昭和50.4 総理府令第31号
農に供する 関 mg/kg	2	125	1	昭和47.10 総理府令第66号
備考	含水率 %	26.3		含有試験
	泥質		砂質	

※不検出とは、定量下限値未満を示す。

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-tumura/>

TRA不動産相談室の 事例から

TRA不動産相談室に寄せられる相談のなかから、会員の皆様の業務に役立つ事例を選び、ご紹介していきます。解説は、相談室で対面式相談を担当されている、銀座誠和法律事務所の井上雅弘弁護士です。

事例概要

国内非居住者との取引、 源泉徴収の扱いは?

今回は、源泉徴収に関するご相談です。相談者の会社は、日本国内にある不動産の買主ですが、売主は売買契約締結時には日本国内に居住していたものの、決済時には海外に移住していました。相談者は、そのことを決済前に売主の仲介業者から聞かされていましたが、特に問題視せず、決済日に売買代金を支払いました。その後、相談者の会社の顧問税理士より、売買代金から源泉徴収しなければならなかったとの指摘を受けたため、どのように対応すればよいか、とのご相談です。

相談員の回答

任意で支払われなければ回収は 難しく要注意

税法上、非居住者や外国法人（以下「非居住者等」といいます）から日本国内にある土地等を購入して、その譲渡対価を国内で支払う者は、非居住者等に対して対価を支払う際

に、10.21%の税率で、所得税及び復興特別所得税を源泉徴収しなければならないとされています（詳しくは、国税庁ホームページのタックスアンサー No.2879に掲載されています）。

相談者は、この源泉徴収義務を知らず、源泉徴収せずに売買代金を支払ってしまったわけですから、まずはシンプルに売主に対して源泉徴収相当額の支払いを求めることが考えられます。しかし、売主が任意で支払えばよいのですが、任意で支払わなかった場合、すでに海外へ移住している売主から強制的に回収することは困難です。国内資産の有無や移住先の国の法制度にもよりますが、回収に向けた法的手続きがないわけではありません。しかし、相応の時間と費用を必要とし、また回収可能性の検討も要しますので、現実的とは言えません。

そうすると、次は売主の仲介業者に対する請求が思い浮かびます。根拠としては、売主の仲介業者は、買主（相談者）に対し、売主の海外移住の事実のみならず、それによる源泉徴収義務の発生も説明すべきであったとする、説明義務違反が一応考えられます。

しかし、宅建業者は、原則として、

取引関係者に対し、税に関する説明・調査義務を負わないとされています（大阪高裁昭和49年11月6日判決）。宅建業者による税の説明に関して不法行為責任を認めた裁判例もありますが（東京地裁昭和49年12月9日判決）、この事案は、課税を殊更に気にする相手方に対し、宅建業者が課税されないと誤った説明をしたものです。ご相談のケースは、特に源泉徴収義務の有無が話題に出たことはなく、また売主の仲介業者から源泉徴収は不要との誤った説明があったわけでもありません。相談者が源泉徴収義務を把握するために必要な、売主が海外に移住したとの情報は提供されています。そのため、売主の仲介業者の説明義務違反を問うことは困難です。

結論として、ご相談のケースでは、売主に対して源泉徴収相当額の支払いを求め続けるとしても、残念ながら、まずは相談者の会社が源泉徴収相当額を負担して納税するほかないと思われました。昨今、国内不動産に関する外国人との取引が増えていますので、源泉徴収については注意が必要です。



井上雅弘 先生

(いのうえ・まさひろ)

銀座誠和法律事務所 弁護士

2003年3月、早稲田大学法学部卒。05年10月、司法試験合格。07年9月、銀座誠和法律事務所入所。役職等：千葉県警務学校講師(民法)、社会福祉法人監事、経営革新等支援機関等。日本不動産学会正会員。第一東京弁護士会所属。

TRA不動産相談室では、不動産取引に精通した弁護士と

経験豊富な相談員による相談が無料でご利用できます。

会員の皆様の不動産取引業務のサポートとしてご活用ください。

相談日時

①電話相談 (相談員が電話で対応します。) 毎週月曜日と水曜日と金曜日。午後1時から午後4時まで

②弁護士相談 (弁護士が面談で対応するので予約が必要です。) 毎週火曜日と木曜日。午後1時から午後4時まで

※①、②とも土日祝日、年末年始、お盆期間、GW期間中はお休みです。

電話番号: 03(5338)0370 (相談室専用電話) FAX番号: 03(5338)0371

所在地: 東京都新宿区西新宿7-4-3 升本ビル2階

本部

平成27年秋の褒章を受章

平 成27年11月13日(金)、秋の褒章伝達式が国土交通省において行われました。

多年にわたり宅地建物取引業に精励された功績により、風祭富夫副本部長が黄綬褒章を受章されました。心よりお祝い申し上げます。



風祭富夫副本部長

本部

さわやか信用金庫・城北信用金庫と創業支援で業務連携

平 成27年12月28日(月)、宅地建物取引業の健全な発展と地域経済の活性化を図ることを目的に、さわやか信用金庫並びに城北信用金庫と業務連携・協力に関する覚書を締結いたしました。

今回の覚書締結に基づき、今年1月より、当本部に入会を予定している新規開業者向け「創業支援ローン」の提供を開始いたしました。また、自治体等が実施する創業支援制度については、信用金庫内のサポート窓口にてご相談受付をいたします。



中村本部長と堀口理事長 (さわやか信用金庫)

中村本部長と大前理事長 (城北信用金庫)

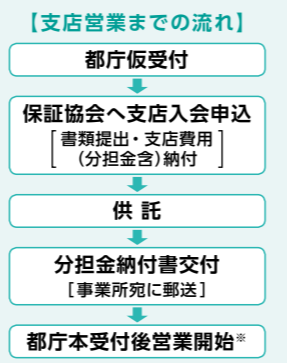
本部

都知事免許支店増設事務手続きの変更について

平 成28年5月9日(月)の仮受付分より、下記の通り、都知事免許支店増設事務手続きの一部が変更になります。

※都庁本受付には変更届(正本・副本)及び分担金納付書が必要となります。
※大臣免許については現行の手続きとなります。

詳細につきましては、当本部又は、東京都都市整備局不動産課までお問い合わせ下さい。
東京都本部：03-3261-1010(入会担当) 都市整備局不動産課：03-5320-5065



本部

退会届の提出について

東 京都本部の事業年度は、毎年4月1日より翌年3月31日までとなっております。^{※1}

つきましては、平成27年度内に廃業届を都庁に提出された方、並びに免許の有効期限満了につき更新しない方は平成28年3月31日(木)迄(必着)に退会届等の書類を東京都本部にご提出ください。なお、平

成28年4月1日以降に退会届を提出した場合には平成28年度会費を全額納めていただきます。^{※2}

また、会費請求書の発送より以前に退会された場合には、官報広告料と併せて当該年度会費を取り戻し分担金より差引いて清算させていただきますのでご留意ください。^{※3}

※1 (公社)不動産保証協会定款第46条、(公社)全日本不動産協会定款第46条

※2 (公社)不動産保証協会定款施行規則第4条1項、(公社)全日本不動産協会定款施行規則第4条1項

※3 (公社)不動産保証協会定款施行規則第4条3項及び同条4項、(公社)全日本不動産協会定款施行規則第4条3項

本部

大盛況の女性限定不動産流通イベント

東 京都本部流通推進委員会では平成27年12月3日(木)、青山セントグレース大聖堂にて、女性セミナー及び女性による女性のための不動産情報交流会を開催いたしました。

女性代表者及び女性従業員のみを参加対象とした不動産流通イベントは、昨年度に引き続き2回目の開催となり、今回は100名ほどのご参加を頂きました。セミナーではVenus Capital(株)代表取締役の新井香奈氏をお招きし、「女性目線の不動産ビジネス術」というテーマでご講演頂きました。セミナー終了後は、

「女性による女性のための不動産情報交流会」を開催し、中村マリア流通推進委員の進行のもと、参加者同士の交流を深め、今後のビジネスにも繋がるような交流が図られました。ご参加の皆様からは、次回も是非参加したいとお声を多く頂戴するなどのご好評をいただき、盛会のうちに終わりました。



会場前での集合写真

東京都からのお知らせ

「人権に関する都の取組」について

東京都では、差別をなくすために様々な取組を行っています。5月の「憲法週間」や12月の「人権週間」にちなみ、人権に関する正しい理解と認識を深めるとともに人権意識の高揚を図ることを目的として、毎年、イベントを開催しています。会場では、同和問題をはじめとする様々な人権課題について都民の皆様にご覧いただくためのパネル展示なども行っています。国や区市

町村でも、人権に関する様々なイベントを開催しています。ぜひご参加ください。

東京都総務局人権部では、ホームページ「じんけんのとびら」で人権に関する様々な情報提供を行っています。平成26年12月からは、「映像で見る東京都の人権課題への取組」として、映像による情報提供もしております。こちらもぜひご覧ください。

- 人権部HP <http://www.soumu.metro.tokyo.jp/10jinken/tobira/>
また、公益財団法人東京都人権啓発センターでは、普及啓発、研修講師の派遣、相談事業を行っています。こちらをご利用ください。
- 公益財団法人東京都人権啓発センター 台東区橋場1-1-6 東京都人権プラザ内
【電話】03-3876-5371 【ホームページ】<http://www.tokyo-jinken.or.jp/>

差別をなくすために

同和地区の出身という理由で様々な差別を受け、基本的人権を侵害される同和問題は重大な人権問題であり、その解決のため、国や地方自治体は様々な取組を行ってきました。

しかし、今なお差別はなくなっておりません。不動産取引に関連した同和地区に関する調査や問合せ、一部の行政書士等による戸籍謄本等の不正取得、企業の採用に際し就職差別につながるおそれの強い身元調査が行われるなどの事例が起きています。インターネットの掲示板等への悪質な書き込みや公共施設等への差別落書き等も後を絶ちません。

様々な差別をなくし人権が尊重される社会をつくるために、一人ひとりがどう行動すればよいかを真剣に考え、実行することが大切です。

皆さんも不動産取引に関連して、宅地建物取引業者として人権侵害につながる行為を行わないよう、同和地区に関する調査や問合せを行わない、顧客や取引先からの依頼に応えない、依頼者には差別行為であることの理解を求めるなどを心がけてください。

TRA

フォレストグループ宿泊施設の利用サービスのご案内

東 京不動産協会は、会員の皆様の福利厚生の一環として、株式会社フォレストが運営する7つの宿泊施設を優待料金で利用できるようにいたしました。各施設の優待料金などの詳細は以下の通りです。

- 各施設とも、掲載料金に別途大人1泊150円の入湯料をお預かりさせていただきます。
- 期間 ▶ 平成27年4月1日～平成28年3月31日 ※平日…日～金(祝日を含む) | 休前日…土・祝前日 | 特別日…5/2～5、8/8～15、9/19～22、12/29～1/3
- 本件に関するお問い合わせ ▶ 株式会社フォレスト
TEL: 0465-62-5540 | FAX: 0465-63-0149 | HP: www.its-forest.jp

ホテル城山



☎ 0465-63-0151
HP: www.hotel-shiroyama.com

湯河原駅徒歩2分! 伊豆・箱根唯一のラドン温泉の宿

[客室: 和室17室/洋室1室/和洋室1室(露天風呂付き客室など有)]
湯河原ならではの海の幸満載の和会席を部屋食でご堪能!! 肌に優しい湯河原の温泉だけでなくラドン温泉も一緒に楽しめる駅近くの宿。日帰り温泉による入浴休憩やお食事のみのご利用も可。

料金区分	平日	休前日	特別日
優待料金(1泊2食付)	12,150円	15,390円	要お問合せ
一般料金(1泊2食付)	14,310円	17,550円	要お問合せ

※上記表に挙げる料金は大人2名(中学生以上)1室利用時のサービス料、消費税込の1名料金となる。
※1名利用時、上記各料金に4,320円増。

湯の里 杉菜



☎ 0465-62-4805
HP: www.yunosato-sugina.com/

千歳川沿いに佇む、ゆったりと落ち着いた湯宿

[客室: 和室24室/洋室1室/和洋室2室]
千歳川の川音を耳に、日々の喧騒を忘れ、静かな時を楽しめる宿。月替わりで味わえる旬の食材を活かした板長自慢の和会席膳。広々とした露天風呂や家族風呂もあり、連泊や湯治にも最適な温泉宿。

料金区分	平日	休前日	特別日
優待料金(1泊2食付)	8,910円	11,070円	14,310円
一般料金(1泊2食付)	9,990円	12,150円	15,390円

※上記表に挙げる料金は大人2名(中学生以上)1室利用時のサービス料、消費税込の1名料金となる。
※1名利用時、上記各料金に4,320円増。

ゆがわら 水の香里



☎ 0465-62-1830
HP: www.mizunokaori.com/

自家源泉の柔らかな湯を展望風呂で…

[客室: 和室24室/洋室1室/和洋室2室]
湯河原の温泉場の雲気漂う川沿いに佇み、こんこんと湧き出る自家源泉が自慢。優しい良泉を展望露天風呂でゆっくりと楽しめる。囲碁・将棋・カラオケルーム・ゲームコーナーあり。

料金区分	平日	休前日	特別日
優待料金(1泊2食付)	8,910円	11,070円	14,310円
一般料金(1泊2食付)	9,990円	12,150円	15,390円

※上記表に挙げる料金は大人2名(中学生以上)1室利用時のサービス料、消費税込の1名料金となる。
※1名利用時、上記各料金に4,320円増。

ゆがわら 万葉荘



☎ 0465-62-3755
HP: www.manyoso.com/

陶芸・麻雀も楽しめる、ご滞在に最適な宿

[客室: 和室24室・洋室2室・和洋室2室]
ゆったりとした敷地に東屋を備えた和風庭園。麻雀(客室・専用個室)・研修室・ラウンジ・陶芸体験教室(宿泊者2,500円/1.5h)・卓球・囲碁・将棋あり。グループでも満喫できる長期滞在型の温泉宿。

料金区分	平日	休前日	特別日
優待料金(1泊2食付)	9,720円	11,880円	15,120円
一般料金(1泊2食付)	10,800円	12,960円	16,200円

※上記表に挙げる料金は大人2名(中学生以上)1室利用時のサービス料、消費税込の1名料金となる。
※1名利用時、上記各料金に3,780円増。 ※トイレ無し客室をご利用の場合上記金額より、1名540円引。

箱根 森のせせらぎ



☎ 0460-82-5166
HP: www.morinoseseragi.com/

緑に囲まれ、明星ヶ岳を望む落ち着いた宿

[客室: 和室10室/和洋室2室/露天風呂付和室4室]
緑豊かな和風庭園と全客室より大文字焼きで有名な明星ヶ岳が望め、箱根の景色を堪能できます。お食事は、贅をつくした和風創作料理を、眺望の良いレストランでお召し上がり頂きます。

料金区分	平日	休前日	特別日
優待料金(1泊2食付)	16,470円	18,630円	22,950円
一般料金(1泊2食付)	17,550円	19,710円	24,030円

※上記表に挙げる料金は大人2名(中学生以上)1室利用時のサービス料、消費税込の1名料金となる。
※1名利用時、上記各料金に5,940円増。

猪苗代 四季の里



☎ 0242-63-1616
HP: www.shiki-no-sato.com/

自家源泉と猪苗代の自然満喫!! 体験型宿泊施設

[客室: 和室23室/洋室1室(バリアフリー)]
磐梯朝日国立公園・磐梯山の麓で自然体験。美肌の湯を湛える猪苗代湖一望の大浴場。本格的な天体遠眺、キャンプ、バーベキュー設備も充実。農業体験もできる134名受入可能な体験型施設。

料金区分	平日	休前日	特別日
優待料金(1泊2食付)	8,370円	10,530円	13,770円
一般料金(1泊2食付)	9,450円	11,610円	14,850円

※上記表に挙げる料金は大人2名(中学生以上)1室利用時のサービス料、消費税込の1名料金となる。
※1名利用時、上記各料金に4,320円増。

山中湖 秀山荘



☎ 0555-62-5481
HP: www.syuzanso.com/

富士山一望!! お箸で食べられる創作和洋膳の宿

[客室: 和室17室/洋室1室(バリアフリー)]
山中湖畔に佇む和洋折衷創作料理の宿。箸で気軽に食べられる洋風膳とレストラン・展望室から富士山の雄姿を眺められる眺望が自慢。移動教室や合宿・研修旅行にも対応できる設備完備。

料金区分	平日	休前日	特別日
優待料金(1泊2食付)	8,370円	10,530円	13,770円
一般料金(1泊2食付)	9,450円	11,610円	14,850円

※上記表に挙げる料金は大人2名(中学生以上)1室利用時のサービス料、消費税込の1名料金となる。
※1名利用時、上記各料金に4,320円増。

予約の際は、各施設へ直接お申込みください。また、予約時「東京都不動産協会会員です」とお伝えください。

編集後記

広報委員長
後藤 博幸

新年あけましておめでとうございます。
中村本部長の新年のご挨拶にもあるように、不動産流通業にとっては変革の年を迎え、レイنزの新システムや重説のIT化への取組など、新しいユーザーサービスが開始されました。本年も全力取材で会員の皆さんのビジネスチャンスを広げてまいりますのでよろしくお願いいたします。
日経平均株価は中国の株価動向の影響を強く受けて、戦後初めて新年大発表以来6営業日連続で下落を続ける不安含みのスタートで始まりました。世界的な株安の先に潜んでいるかもしれないマイナスのインパクトに警戒しつつ、注意深く見守りたい局面が当面続きそうです。そんな海外情勢の中、国内不動産市況は堅調に推移し、多くの業者

が忙しく業務を推進し、年度末を迎えようとしているところだと思います。寒さに負けず大いに頑張ってください。
前号で告知させていただきました「ゆるキャラグランプリ2015」の結果発表が昨年11月23日に行われ、皆さんに応援していただいた全日キャラクターの「ラビーちゃん」は、全1,727件の登録キャラ中183位(24,373pt)の順位でした。この紙面で協力をお願いしてから50位以上順位を上げることができ、ご協力大変ありがとうございました。半年以上先の予定になりますが、今年は7月22日(金)より「ゆるキャラグランプリ2016」が、昨年同様開催されますので応援よろしく願いいたします。

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