

不動産東京

2015年4月号

定価500円（本体価格462円）
 会員については会費に購読料が含まれています。
 第三種郵便物認可

発行所

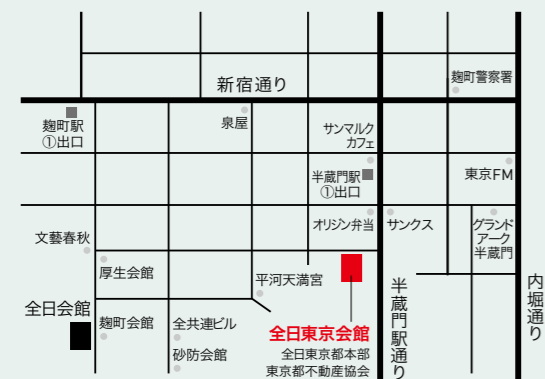
公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部
 公益社団法人 不動産保証協会 東京都本部
 一般社団法人 東京都不動産協会 (TRA)

所在地

〒102-0093 千代田区平河町1-8-13 全日東京会館
 全日 TEL. 03-3261-1010
 TRA TEL. 03-3222-3808

アクセス

地下鉄半蔵門線「半蔵門駅」1番出口 徒歩1分
 地下鉄有楽町線「麴町駅」1番出口 徒歩5分



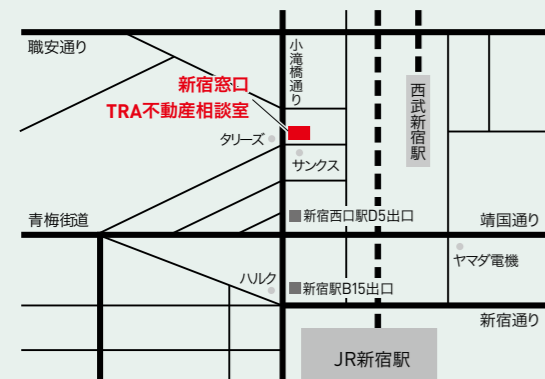
新宿窓口・TRA不動産相談室

所在地

〒160-0023 新宿区西新宿7-4-3 升本ビル1階・2階
 TEL. 03-5348-4541

アクセス

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

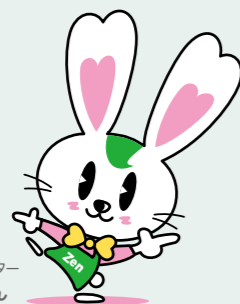


編集協力

株式会社不動産経済研究所

COVER PHOTO

旧前田侯爵邸洋館（駒場公園）



マスコットキャラクター
ラビーちゃん

追跡・東京大改造

首都高中央環状線全線開通！

2020年にむけて どうなる東京の道路網

02

プラスαの付加価値をつけて差別化！

ユニーク賃貸住宅事情

06

[この人に聞く]

人口減少や高齢化をどうする!?

東京の課題と今後のあるべき姿とは

増田 寛也 氏 [野村総合研究所 顧問]

10

[連載]区市長が語るわがまち

区民の9割以上が定住の意向、
高齢者はまち全体で見守る

青木英二 目黒区長

12

14 [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

16 [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

法務局調査編③

津村重行 有限会社エスクロームラ 代表取締役

17 [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

18 TRA からのお知らせ

20 TRA だより

全日ラビー少額短期保険株式会社がスタート

22 本部・支部だより / 編集後記

4 2015 No.169
April

不動産東京

2015年(平成27年)4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169号 | 1999年(平成11年)1月20日 第三種郵便物認可



--- 首都高中央環状線全線開通! ---

2020年にむけて どうなる東京の道路網

今年3月7日、首都高速中央環状線が計画から約50年を経て全線開通しました。東京外かく環状道路（外環道）、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）に先立ち、首都圏3環状道路最初の全線開通路線となりました。2020年の東京オリンピック・パラリンピックにおいても、道路網は大会を支える重要なインフラとなります。東京の道路網の整備状況や今後について見ていきましょう。

“リング”の完成で どんな効果が？

今回開通したのは、中央環状線の大井JCT（ジャンクション）と大橋JCTとをつなぐ、約9.4kmの山手トンネルです。東京都と首都高速道路株式会社との共同事業として、2006年10月の着工から、約8年半をかけての開通となりました。すでに開通している山手トンネルとあわせて総延長18.2kmとなり、道路トンネルとしては日本一の長さとなりました。

これにより、都心から半径約8kmの渋谷、新宿、池袋などを通る総延長47キロの中央環状線は全線開通となり、江戸川区の葛西JCTから品川区の大井JCTまでつなぐ、まさに“リング”が完成したかたちです。

中央環状線は、1977年の板橋～熊

野町間の開通から約38年、総工費約3100億円をかけて全線開通となりましたが、このリングがつながることは、どういった効果をもたらすのでしょうか。

まず、渋滞緩和効果です。中央環状線全線開通によるネットワーク効果により、都心に集中する交通の流

れが分散され、都心部において渋滞が緩和されると言われていました。実際はどうでしょうか。首都高速道路会社によると、今回の開通により都心環状線の交通量は前年比で約7%減少し、中央環状線の内側での渋滞・混雑量は前年比約5割の減少となっています。とくに顕著なのが、



中央環状線山手トンネル

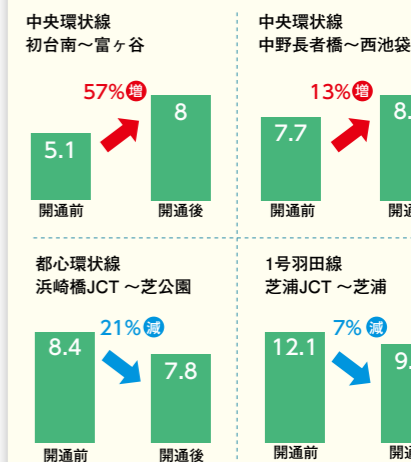
3環状道路



出典：東京都建設局

中央環状線全線開通による 首都高交通の変化

中央環状線山手トンネル利用への交通転換により、都心環状線など中央環状線内側の交通が減少する傾向に。



出典：首都高速道路株式会社

都心環状線南側の浜崎橋JCTで、これまで平日で一日平均9時間発生していた渋滞がほぼ解消しました。

次に、時間短縮効果です。都心を通る必要がなくなったので、新宿・渋谷などのエリアや、関越道、東北道方面からの羽田空港へのアクセスが飛躍的に向上しました。例えば、混雑する時間帯である平日11時台に新宿から羽田空港に向かう場合、こ

れまでは約40分かかっていました。これが、中央環状線を利用することで約19分にまで短縮されました。従来の都心環状線ルートに加え、中央環状線ルートも選択できるようになったため、事故や渋滞が発生しても状況に応じた対応が可能となり、羽田空港へのアクセス性も向上しました。

羽田空港へのアクセス性が向上し

たことで、同空港と都内を結ぶタクシーの定額運賃が早速値下げとなりました。具体的なエリアとしては、中央環状品川線を利用する、世田谷区、三鷹市、武蔵野市、中野区、板橋区です。例えば、世田谷区では、8000円から6600円に1400円も値下げされました。空港発着バスも所要時間短縮を見込んでダイヤ改正を行う見込みです。



大井JCTの中環大井南出口方面。大橋JCT方面からの出口となっています。



新規開通した山手トンネルの五反田入り口。大橋JCT方面への入り口となっています。

このほかにも、物流の輸送効率の向上効果、防災力強化の効果、環境改善効果などが期待されています。

東京五輪までに3環状道路の9割を開通へ

中央環状線の全線開通は、さまざまな効果をもたらしました。では、3環状道路のうちの残りの2つはどうなるのでしょうか。

都心から半径約8kmの中央環状線、約15kmの外環道、約40～60kmの圏央道は、1963年に首都圏の道路交通の骨格として、3環状9放射のネットワークの一環として計画されました。東名、中央、関越、東北道など放射方向の高速道路が整備される一方、環状線の整備は遅れていました。3環状道路の現在の整備率は約70%となっています。

東京都は、国際オリンピック委員会（IOC）に提出した立候補ファイルや、都政運営の指針である『東京都長期ビジョン』のなかで、2020年の五輪開催までに、3環状道路の整備率を約90%にするとしています。具体的には、外環道（関越道～東名高速間）が100%、圏央道が約90%となっています。また、昨年改訂された、国の日本再興戦略においても、3環状道路の整備率を今後5年で80%以上に引き上げるとされています。

東京都としては、3環状道路の整備を一層推進することで、京浜3港（東京、川崎、横浜）や首都圏の空港など陸・海・空の拠点を結ぶ広域的な高速道路ネットワークを完成させることを目指しています。これによって首都圏の人やモノの流れは大きく加速すると見られています。ま

た、国土交通省は、圏央道内側エリアに2016年度から、一体的で利用しやすい新たな料金体系を導入する意向です。これは、都心環状線や中央環状線が混雑する一方、外環道や圏央道は比較的余裕があるため、都心環状線経由の料金と圏央道経由の料金に差を設け、都心部を通過する車両を分散させようというものです。

首都高の大規模更新・大規模修繕には約6300億円が必要

広域的な交通ネットワークを形成していく上で、首都高の老朽化問題は避けては通れない課題です。

総延長301.3kmの首都高速道路は、供用開始から40年以上経過した構造物が約3割（約100km）も占めています。老朽化や過酷な使用状況により、一部箇所では主桁の脱落や床版の抜け落ちなど構造上・走行安全上、非常に危険な状態となることにつながる、コンクリート剥離や鉄筋腐食が発生しています。

そこで、首都高速道路会社は、橋

梁の架け替えや床版の取り換えなどが効率的・効果的な区間について、そうした大規模更新を実施する計画を発表しています。1号羽田線の東品川栈橋・鮫洲埋立地部と高速大師橋、3号渋谷線の池尻～三軒茶屋間、都心環状線の竹橋～江戸橋間、銀座～新富町間の5か所です。それ以外の、3号渋谷線の南青山付近や4号新宿線の幡ヶ谷付近などは、構造物全体を大規模に補修する大規模修繕で対応します。

大規模更新区間は約8kmで、事業費の概算は約3800億円。大規模修繕区間は約55kmで、約2500億円。合計で約6300億円を投じる必要があります。こうした巨額の費用について、首都高速道路会社は、更新計画に必要な財源を安定的に確保する制度の確立を国などに求めています。

交通網の発展は不動産にどう影響？

2020年に向けて広域的な交通・物流ネットワークの形成が進むなかで、

環七や環八以外は？～東京の環状道路

今年3月に開通した中央環状線は首都高速道路の環状線ですが、東京には一般道の環状道路があります。環七や環八が有名ですが、環状道路は1～8号線まで8本があります。ただ、未完成の上、通称名が異なる道路が多く、環一や環六などという呼び方はほとんど聞きません。

東京の環状道路計画は、関東大震災後の帝都復興計画、第二次世界大戦後の首都復興計画で生まれました。計画された8本の環状道路を現在の供用部分の通称名に照らし合わせてみると、以下のようになります。

環状1号線：内堀通り等	環状5号線：明治通り
環状2号線：外堀通り等	環状6号線：山手通り
環状3号線：外苑東通り等	環状7号線：環七通り
環状4号線：外苑西通り等	環状8号線：環八通り



首都高1号羽田線の高速大師橋



首都高3号渋谷線池尻ランプ

こうした動きは不動産にとってどんな影響を与えるのでしょうか。

みずほ証券経営調査部上級研究員の石澤卓志氏は、「交通利便性の高いところは、資産価値が目減りが少ない。そうしたエリアは、ターミナル駅からだいたい20km圏内だと考えています」と指摘します。東京駅を中心に考えると、東は船橋、北は20kmを多少超えますが大宮、西は新宿から30km弱にはなりますが立川、南は横浜駅を中心に考えて藤沢、などがこうしたエリアに該当するという。「交通ネットワークが発達し拡大していくということは、そうした資産価値が落ちにくいエリアを増やすということです。一般的に地価の落ちが良くなるのではないのでしょうか」

物流関係の投資も促進されていくとみられています。現在では、多くの物流施設の開発は、東京湾岸とくに千葉県側の湾岸部で行われています。一方で、あまり開発用地がないものの、座間や藤沢など圏央道沿いに拠点ニーズをもつ物流業者も多いようです。実際、2015年地価公示では、圏央道相模縦貫道路の建設進捗による物流需要が堅調なことを受け、厚木市（工業地）が2.0%の上昇となっています。圏央道の整備が進む

首都高更新計画における概算事業費

区分	路線名	区間	延長	概算事業費
大規模更新	1号羽田線	東品川栈橋・鮫洲埋立地部	約8km	約3800億円
		高速大師橋		
	都心環状線	池尻～三軒茶屋		
		竹橋～江戸橋 銀座～新富町		
大規模修繕 3号渋谷線（南青山付近）、4号新宿線（幡ヶ谷付近）等			約55km	約2500億円
計				約6300億円

出典：首都高速道路会社

ことで、圏央道沿いでの物流施設の開発も進んでいくでしょう。交通網の発達、電子商取引の拡大と相まって、物流施設への投資を促すことになり、都心部だけでなく郊外部でも不動産価格が上昇していくと見られています。やはり2015年地価公示では、2017年度の東京外環自動車道（三郷南IC～高谷JCT）開通に向けた物流施設用地の需要が堅調で、船橋市（工業地）で8.5%の上昇を記録しています。

石澤氏は「交通ネットワークの発達は高齢者対策にもなりうる」とも指摘します。高齢者が都心に集まってくる理由として「電車やバスなどのマストラ（マストラジット＝大量輸送機関）が発達していることと、利便施設が集まっていること」だとした上で、「交通ネットワークが発

達することで、マストラも強化されるはず。そうすると、高齢者に優しいまちをつくる効果もあるのでは」との見方を示しています。

2020年東京オリンピック・パラリンピック開催の追い風を受け、東京の交通ネットワークは強化され、より一層の発展を遂げるでしょう。一方で、首都高の改修問題だけでなく、さまざまな課題も依然として残っています。3環状道路の整備も7割まで進んでいるとはいえ、ソウルや北京はすでに数年前に100%を達成しています。また、都内にはいまだに約1070か所の踏切も残されています。こうした課題を一つひとつクリアしながら、東京はより強く高度に発達した都市インフラを備えた都市を目指していかなければいけません。

プラスαの付加価値をつけて差別化!

ユニーク 賃貸住宅事情



昨今、賃貸住宅にプラスαの価値をつけた物件がいろいろと登場しています。消費者の住宅に対するニーズも多様化し、物件間の競争も激しくなっている賃貸住宅市場では、付加価値をつけて差別化することも重要になってくるのではないのでしょうか。さまざまな形の付加価値をつけたユニーク賃貸物件の取り組みを見ていきましょう。

“猫付き”で 問い合わせが3倍に

住宅と一緒に猫も借りることができる。それが、NPO法人東京キャットガーディアン (TCG) が取り組んでいる、猫付きマンションです。

猫付きマンションといっても、特定の猫付き専用物件があるわけではなく、オーナーの協力が得られた物件を「猫付き」物件として募集します。ですから、必ずしも猫を飼う必要はありません。猫との同居希望者は、提携不動産会社

を通じて通常の賃貸契約を行うとともに、TCGと猫の一時預かりの契約を結びます。猫はTCGのシェルターに保護されているなかから、気に入った猫を選ぶという仕組み。猫の所有権はTCGにあり、預かった猫を飼い続けることができなくなった場合は返却することも可能です。飼っているうちに愛着がわきそのまま里親になるケースも多いといえます。猫付きマンションの仕掛け人であるTCG代表の山本葉子氏によると、この6年半で約4000匹が譲渡されました。

条件は、1歳以上の成猫である

こと。TCGは殺処分される猫を救う目的の団体ですので、もらい手が少ない大人の猫を預かりの対象にしています。あくまで一時預かりのボランティアですので、予防接種代や餌代以外は金銭的なやり取りは発生しません。

猫付き物件は現在、都内に約80件。TCGでは『しっぽ不動産』というペット可物件サイトも運営し、猫付き物件の紹介も行っています。問い合わせ件数が前月比300%増となった物件もあるほか、猫5匹に人間3人居住の猫付きシェアハウスは、現在30人待ちの人気だそうです。



▲壁に作られたくぐり窓

▶壁に取り付けられた、猫の通り道キャットウォーク



猫付きマンションでは、TCGによる全面的なサポートを受けることができます。24時間体制で電話相談ができるほか、獣医師も待機しています。また、TCGでは物件のオーナーや不動産会社に対し、爪とぎ跡がつかないようにプロテクターなど、猫仕様の部屋にするためのリフォームのアドバイスも行っています。

女子学生寮を リニューアル ライダーズマンション

世田谷区三軒茶屋にある『Silver Stone三軒茶屋』。東急田園都市線三軒茶屋駅から徒歩4分の好立地ある、バイク好きのためのライダーズマンションです。地上4階建てで総戸数は28戸、間取りは1R。もともとは女子学生会館だったものを、2か月半かけてリニューアル。2014年1月にライダーズマンションに生まれ変わりました。

なぜバイクだったのでしょか。運営する株式会社ジョイント・プロパティの担当者、岩瀬信夫氏によると、物件リニューアルにあたり、さまざまなコンセプトの採算性や入居者属性を検討したといえます。その上で、バイクを選んだのは「ライダー同士はバイクを通じてすぐ友人になれる。コミュニティをつくりやすいのです。そうになると、運営側もあまり手間がかからない」と語ります。実は、企画を立てた岩瀬氏自身も大のバイク好きだったことも大きく影響しています。



▲ガレージと一体化したメインラウンジ
▶Silver Stone三軒茶屋
外観



バイクに特化した充実の共用部も特長です。とくにメインラウンジはガレージと一体化しており、バイクをいじることも、その様子を眺めながら会話を楽しむこともできるという、バイク好きにはたまらない仕様になっています。また「パーツ倉庫やガレージツールなども、バイク乗りがとくに喜ぶような細かい点にまでこだわった」(岩瀬氏)とのこと。

入居者の年齢層は20～50歳代と幅広く、現在は8割が男性。自宅にはバイクを置けない方がセカンドハウスの的に使うというケース

もあります。現在は満室となっています。

Silver Stone三軒茶屋では、コミュニティがキーワードとなっています。イベントとして入居者でのツーリングなどを行っているほか、近隣住民向けの情報発信イベントとして、定期的に無料落語会なども行っています。入居者と近隣住民との交流の場にもなっているほか、不動産オーナー向けに、築古物件再生事業の成功事例を見てもらう機会としても利用されています。

シェアハウス+予備校
=東大合格!?

最近では物件数も増加しているシェアハウス。この3月、東大合格シェアハウスがオープンしました。それが、練馬区石神井台にある『TOKYO SHARE 石神井公園』です。この物件は、東京大学をはじめとする難関大学合格を目的に、予備校機能がついたシェアハウスなのです。運営は、起業家向けやシングルマザー向けなど、さまざまなコンセプト型シェアハウス運営を行う株式会社彩ファクトリー。予備校である株式会社合格舎と提携し、東大合格請負人と呼ばれる同社代表の時田啓光氏の監修のもと、学習効果を高める環境を提供



東大合格シェアハウスの居室

します。

時田氏などの講師が基本的に毎日訪問し、入居者はシェアハウス内で指導を受けるというシステム。徹底した個別指導を行う一方、入居者同士での勉強会や社会人との交流会などモチベーションを高める仕掛けも用意されています。彩ファクトリー社長の内野匡裕氏は「難関大合格は目標ではあるものの、あくまで通過点。生活するなかで学ぶ機会を得ながら、社会で

活躍できる人間になってもらいたい」と語ります。

部屋数は全14室。入居者は男性限定で、現在14室中11室が埋まっています。入居者の出身は関東6割、地方4割。

費用は、住戸によって異なるものの、家賃が平均8万円、共益費1万円（水光熱費、ネット代込み）、食費2万5,000円（栄養士が週5日朝食と夕食を提供）、予備校授業料8万円となっています。予備校の入学金は不要ですが、初月のみ事務管理費5万円と備品関係費2万円が必要です。

立地は、西武池袋線「石神井公園駅」徒歩15分。物件オーナーである望月浩司氏は「駅から遠く、通常のアパートだと厳しい場所。一方で閑静な住宅街にあるので、勉強する環境にはマッチしている」と期待を寄せます。

解体される元祖
“菜園付きエコアパート”

最近では、さまざまな商品で「エコ」という言葉がキーワードになっています。不動産業界でも、太陽光発電や菜園付きアパートなどエコ関連の設備・物件が増えています。足立区六町にある、2007年竣工の賃貸アパート『花園荘』は、エコ物件の元祖といえるでしょう。

花園荘は、無垢材を使用した木造2階建てのメゾネットタイプで、戸数は4戸。間取りは2LDKG。Gとは菜園付きの専用庭のことです。屋根には太陽集熱システムが設置され、室内を夏は涼しく、冬



▲花園荘の外観
◀手作りのピザ窯と住民が集う東屋

は暖かくしています。ゴーヤを使った緑のカーテンも設置され、収穫期にはゴーヤパーティーも開かれています。敷地内には、果樹園や手作りのピザ窯、住民たちが気軽に集える東屋まであります。

花園荘の仕掛け人である平田裕之氏は、父親が所有していたアパートが老朽化し、取り壊すべきか建替えるべきかと相談を受けたことがきっかけだったと語ります。「もともと地域のNPOで畑や庭づくりを中心とした環境保全活動を行っていて、その流れで畑付きアパートを思いつきました」

残念ながら、花園荘は今年、その役割を終えます。周辺一帯が区画整理の対象となり、取り壊しを余儀なくされたのです。

平田氏は「花園荘は、予想以上に成功でした。ですが、エコはあくまでも仕掛けの1つ。アパート経営としてのビジネスの肝はコミュニティだと思います」と指摘します。畑作業や都会のエコライフという切り口でコミュニティが形成され、住民同士に交流が生まれることで居心地のよい環境ができます。そうすると、トラブルも事前に回避できるほか、なにより

長く住んでもらえて空室が減るのです。平田氏は「住宅においても、コミュニティ機能はきわめて重要な差別化ポイントになります」と強調します。

『遊べる本屋』が
運営する
面白物件紹介サイト

最後に、賃貸物件ではありませんが、面白い賃貸物件のみを紹介する不動産ポータルサイトをご紹介します。それが『ヴィレッジ不動産』(http://vv-realestate.com/)です。これは、『遊べる本屋』として、一般の書店や雑貨店などには置いていない、特色ある書籍や雑貨などを販売し、若者を中心に人気の書店ヴィレッジヴァンガードが2013年に始めたウェブサイトです。もともとは、同社通販サイトのメルマガ内での『面白物件紹介』企画としてスタートしましたが、反響が大きかったため独立して、ウェブサイトとして立ち上げられました。

同サイト担当者の遠藤和典氏は、

物件選びの基準について「間取りや設備など、とにかく自分で見て“面白いもの”の一言につける」と強調します。ちなみに、遠藤氏のお気に入りの物件は、ガレージ内の壁全面に設置されている棚が忍者屋敷のように回転扉になっている物件だとのこと。

ビジネスモデルとしては、サイトに掲載された物件が成約したら、貸し主側から広告料をもらうというもの。不動産業者とコラボしてリノベーション物件のプロデュースなども手掛けていますが、「収益よりも、まずは物件の面白さを伝えていきたい」(遠藤氏)。ツイッターなどSNSでも情報発信を行っており、反響は大きいといえます。

現在、サイト上には厳選された500件以上の物件が紹介されています。こうしたユニークな物件を掲載するにあたり、物件消費者のニーズはどのようにみ取っているのでしょうか。遠藤氏は、ニーズをくみ取るのではなく「こちらから発信・提案することで、新しい価値に気づいてもらう」と強調します。既存物件でも、今までとは異なる視点で見ること、新たな価値が生まれてくるかもしれません。



東大合格シェアハウスの間取り。上は1階、下は2階

人口減少や高齢化をどうする!? 東京の課題と今後のあるべき姿とは



野村総合研究所 顧問

増田 寛也 氏

Hiroya MASUDA

1951年東京都生まれ。77年東京大学法学部卒業、建設省入省。95年～2007年岩手県知事を3期、07～08年総務大臣を務める。09年より野村総合研究所顧問、東京大学公共政策大学院客員教授。11年より日本創生会議座長。近著に『地方消滅—東京一極集中が招く人口急減』（中公新書、2014年）。

有識者でつくる日本創成会議の人口減少問題検討分科会は昨年5月、全国896の自治体が、2040年までに20～30歳の女性数が半減し、行政機能の維持が困難になると見られる「消滅可能性自治体」になるとする試算を発表しました。消滅可能性自治体には東京都豊島区も入っており話題になりました。同会議の座長で、野村総合研究所顧問（元総務大臣）の増田寛也氏に、今後の東京の課題などについてお話を伺いました。

消滅可能性自治体は 今後も増加する

豊島区が「消滅可能性自治体」になると予測した背景には、若い人の流動性が非常に高く、長く居つかないことがあると思います。区内にはワンルームマンションが非常に多く、結婚すると外に出ていってしまうのです。また、住民票などを見てみると、埼玉方面からの流入が多いようですが、今後、埼玉側の人口減少で流入人口が減ってしまう。この2つが大きな原因です。豊島区も現在、

危機意識をもってこの問題に取り組んでいます。

今後、東京でも消滅可能性自治体は増えると思います。中央区のように子供が増加しているところもあるけれど、23区内でも都県境の区などは減少し、二極化してくるのではないのでしょうか。いずれにしても、東京は2020年に人口がピークアウトして高齢化にシフトし、若い女性の数もぐっと減っていきます。

東京の場合、流入元の地方部の人口減少が大きく影響してくるのではないのでしょうか。そもそも大都市圏では、将来子供を産む若年層が流入して人口再生産力となっていますので、内部だけで次の世代につなげていくことはなかなか難しい。都市部の外縁化（郊外に拡大していくこと）が続いてきたことが背景にあるのではないのでしょうか。

高齢化の課題は介護人材を どう確保するか

東京の課題の一番は、やはり高齢化問題です。東京都が発表している介護待機老人は、すでに4万3000人。実際はもっと多いでしょう。東京都は高齢化問題に対し、国のお金に頼らず自前で対応しようとしています。そうすると経済成長のための施策にお金が回らなくなってしまうのではないのでしょうか。

そうした財政の問題も重要ですが、私はむしろ人材の問題の方が、影響が大きいのではないかと思います。日本の75歳以上人口は二千数百万人まで増加しますが、そのうち全体の約30%は首都圏。とくに東京は顕著に増える。施設も足りなくなってしまうが、やはり介護人材をどう

確保するかというのが問題です。いまはなんとかやり繰りしていますが、今後は地方からの流入人口だけではまかないきれないし、そもそも流入する若い人たちの生活をどうするかを考えなければなりません。人口が過度に過密な大都市は、結婚して子供を産み育てるための望ましい環境ではないのです。結局、外国から受け入れなければいけないのではないのでしょうか。

高齢化の問題は、東京や首都圏のなかだけで解決していくのは非常に難しい。東京と周辺自治体との調整機関がありませんので、千葉、神奈川、埼玉に東京の高齢者を受け入れてもらえることはできません。一方で杉並区は静岡県南伊豆町内に特別養護老人ホームを建設する予定です。栃木県や群馬県にも東京の高齢者を受け入れる施設ができています。今後はより広域で考えていかなければいけません。

いと難しいでしょう。都市としてどのような機能を強化するか、それに向けて人材や資金、インフラ等をどう整備していくのか、十分に検討していく必要があります。

さらに、東京の機能を伸ばしていくためには、大阪や福岡などの地方中核都市と役割を分担していく必要があると思います。さまざまな面で、東京を補ってもらうのです。それも、首都直下地震のような非常時だけでなく、平常時から恒常的な役割分担を考えておかなければいけません。例えば、人材の教育研修機能を地方でまかない、そこで鍛えられた人材が東京で働くようにすることなどです。東京は日本の産業のなかで果たす役割が最も大きな都市であり、国際競争のなかでは強みがあるところに特化しなければ勝ち残っていきません。そのためにも、地方中核都市と補完的な関係を構築していくべきなのです。

東京は地方中核都市と 補完的な関係構築を

今後、東京をどのような都市にしていくべきか。世界の都市間競争に勝てる国際都市にすべきだということとは間違いありませんが、どういう機能を中心にした都市にするのかという点が重要です。国際金融センターにするにしても、金融人材が足りていないし、世界から広く集めな

個々の不動産を生かすため にも流通システムの整備を

東京で最も心配しているのは、空き家の問題です。空き家が増えることで、物件の価値が除却費用も出せないほど下がって、そのまま放置せざるを得ないという、いわば不動産の不良債権化のような状態になりはしないかと懸念しています。それを防ぐためには、有効活用がきちん

**不動産一つひとつは貴重な資産、
これを社会的に有効活用する
ことは非常に重要**



と行われるような仕組みづくりが必要。高齢化対策として、空き家を利用したグループホームのような取り組みができないか、検討会なども行っています。しかし、先に述べたように、今度は人材が足りなくなる。東京での地域包括ケアというのは実に難しいと思います。

中古住宅市場の活性化も必要となってきます。これは不動産業界全体で取り組んでいかなければなりません。個々の不動産はもちろん、不動産市場における流通システムの社会的意義や重要性は今後高まっています。そういったシステムを不動産業界全体としてしっかり整備していかないと、個々の不動産が社会的に生きてこないのではないのでしょうか。地価の高い東京ではとくに、不動産一つひとつは貴重な資産です。これを社会的に有効に活用することは非常に重要なことです。不動産業界が果たす役割はとても大きいのです。



区市長が語る

わがまち 目黒区 青木英二 区長

区民の9割以上が 定住の意向、高齢者は まち全体で見守る

目黒区はどのような まちでしょうか。

目黒区は、約72.8%が宅地であり、良好な低層・中層の住宅街を擁しています。さらに、都心へのアクセスに優れた交通利便性が高い区でもあります。住民の定住意向が非常に高いことも特長です。昨年6月に行った世論調査では実に95.2%の区民の皆さんが「ずっと住んでいたい」「当分の間は住んでいたい」と回答しています。

お洒落なまちとしてのイメージがある自由が丘には、商店街が12もあり、加盟店舗は約1300にのぼります。また、中目黒は、住みたいまちランキングなどでは必ず名前があがってくるようになりました。とくに目黒川沿いの桜は全国的にも有名です。昨年は、桜の開花シーズンの2週間に、中目黒駅乗降客数ベースで約180万人が訪れています。一方で、目黒不動尊周辺など下町情緒を感じることができるエリアもあります。バランスのよい、多様性のあるまちだといえるのではないのでしょうか。

生活環境の点からは、職・住・遊・学・医といった、さまざまな都市機能がバランスよく備わったまちにしていきたいですね。そうしたまちを維持し、区民の皆さんに快適な暮らしをしていただくことが、われわれ行政の役割だと考えています。

目黒区でも少子化は 進んでいるのでしょうか。

目黒区の現在の最優先課題は、待機児童対策です。目黒区において待機児童が生まれる背景には、2つの要素があります。1つは、区内の0～5歳の未就学児童が増加していることです。平成21年度で1万766人だったものが、平成26年度ではわれわれの予測を大きく超える1万2307人にまで増えました。大きなトレンドだと少子化が進んでいるのですが、ここ5年では約1500人も増加しているのです。区内にマンションが増加し、ファミリー層の流入が増えているのは、区として嬉しいことですが、これが1つの要素になっています。

2つ目は、お子さんを保育園に預けている割合を示す要保育率が、これまでの20%程度の水準から、26年度で34%と右肩上がりになっていることです。これは景気悪化で共働き



周辺は下町情緒あふれる、目黒不動尊（瀧泉寺）

世帯が増加したことや、女性の社会進出の影響があると推測しています。

児童数自体が増加し、要保育率も上昇しているわけですから、当然、待機児童も増えてくるわけです。平成21～27年までで50億円以上の財源を充て、認可保育園新設など1200人分の待機児童対策を行ってきました。ただ、それでも追い付いていないのが現状で、昨年は残念ながら過去最高の247人の待機児童が生まれています。今後は平成31年までに約36億円の財源を充て、860人分の対策を行っていきます。

高齢化対策としてどういった 取り組みを行っていますか。

目黒区でも高齢化は進んでいます。人口約27万人のうち、65歳以上の方は約5万4000人。高齢化率は、23区の平均とほぼ同じくらいです。高齢化への対策としては、大きく2つの取り組みを行っています。

まず、目黒シニアいきいきポイントという取り組みです。元気な高齢者の方が、特別養護老人ホームでの介護ボランティアなど社会貢献活動を行うとポイントが得られ、それを貯めると区内で使える商品券と交換できるという仕組みです。昨年試行



全国的にも有名な目黒川の桜

職・住・遊・学・医といった、 さまざまな都市機能がバランスよく 備わったまちにしていきたい

Eiji Aoki

1955年東京都目黒区生まれ。慶應義塾大学経済学部卒業。83～91年目黒区議会議員、91～93年・2001～04年東京都議会議員を経て、04年目黒区長に就任。現在3期目。趣味はウォーキング、読書。「人事を尽くして天命を待つ」を信条とする。



として実施しましたが、この4月から本格的に実施します。高齢者の社会参加・生きがいにプラスになると思います。また、商品券を使っていただくことで、区内の消費も増えるという点もあります。

もう一つは、高齢者をまち全体で見守っていかうと平成22年から始めている、見守りめぐねっと（目黒区高齢者見守りネットワーク）という取り組みです。目黒区では、高齢者の約34%、約1万8000人がひとりで見守られています。

見守りめぐねっとでは、例えば、新聞配達員の方が、高齢者宅の新聞受けに昨日の新聞がそのままになっていることに気付いた場合、地域の包括支援センターに連絡していただくようにしています。私はこのセンターを地域の「よろず相談所」と言っていますが、ちょっと気がかりなことだけでも通報していただくようにしています。結果として通報が空振りでもそれはオッケーなんです。ちょっとした気づきをつなげていただきたいと思います。通報さえしていただければ、区や警察が対応します。平成25年の通報件数は約

340件、26年は507件にまで増えました。現在400近いの団体や事業者に参加していただいています。今年からは事業者だけでなく、一般の方にも見守りをお願いしています。

目黒区のまちづくりにおいて 全日本不動産協会はどのような 役割を果たせるのでしょうか。

全日本本部城南支部さんには、2月に目黒区役所で無料相談会を開催し、36件の相談に対応していただきました。また、3月には危険ドラッグ撲滅に向けた覚書も締結していただきました。違反広告物撤去にもご協力いただいています。引き続きどうかよろしく願いいたします。

目黒区では、地価が高いということもあり、サービス付き高齢者住宅がなかなか整備されません。ぜひピーアールしていただきご協力を賜りたいと思っています。また、高齢者、障害者、外国人、一人親世帯など、民間賃貸住宅に入居が困難な方々への入居あっせんへのご協力もぜひお願いいたします。



最新判決動向

裁判所の判決が、皆さんの実務に大きな影響を及ぼすことは少なくありません。そこで、これから最近言い渡された判決を題材に、皆さんが知っておくべきことをできる限りわかりやすく解説していききたいと思います。

vol. 16

売買契約当事者間における 知識・情報の格差

—— 格差が認められない場合、売主の説明義務の範囲は？

説明義務違反による 不法行為が成立するか

今回、皆さんに紹介するのは、売主と買主の間に売買契約の締結に必要な知識・情報の格差が認められない場合、売主はどこまで説明する義務があるかが争点となった東京地裁平成26年3月26日判決です。

本件事案は、複数の給油所を経営するXが宅建業者Yから、給油所及びその敷地を購入したところ、約8年後に、①Yが給油所を建築する際、建築承認に付されていた条件を遵守せず、完了検査の手続も行わなかったため、給油所やその使用が建築基準法や都市計画法に違反した状態となっていること、②開発許可申請の際、都市計画法や行政指導要綱に沿って、雨水浸透升や合併浄化槽等の排水施設を設置することを内容とする図面を提出していたのに、実際にはこれらの排水施設を設置していなかったこと、が判明したことから、

XがYに対して、説明義務違反の不法行為に基づく損害賠償請求をしたというものです。

このことについて、Xは「建築基準法上の完了検査等が行われているか否かは本件売買契約における重要事項に該当し、本件排水施設に不備があることも重要事項に該当する。ところが、Yは、本件不動産の売主及び宅地建物取引業者として、これらの重要事項を説明すべき義務を負っていたのにこれを怠り、Xに説明をしなかったから、Yには不法行為が成立する」と主張しました。これに対して、Yは「Xは、本件売買契約締結に際し、本件不動産の現況を確認し、本件排水施設の不備及び本件法令違反を認識していたから、YがXに対してこれらを説明しなかったことは、Xに対する不法行為とはならない。XとYとの間で本件売買契約締結に必要な知識・情報に格差はなく、本件売買契約が原則として買主が調査責任を負う現状有姿売買であったことから、Yには、本

件法令違反等の説明義務はなかった」等と反論しました。

調査説明義務は、 軽減はあっても 免れることはできない

これに対して、裁判所は、宅建業者が自ら不動産売買の当事者となる場合や売買契約の媒介を行う場合には、宅建業法35条に基づく説明義務や、その前提としての調査義務を負うとした上で、宅建業者は、ある事項が売買当事者にとって売買契約を締結するか否かを決定するために重要な事項であることを認識し、かつ当該事実の有無を知った場合には、信義則上、相手方当事者に対し、その事実の有無について調査説明義務を負う場合がある。取引の相手方が売買契約に要する知識等を有していることや現状有姿売買であることは、

宅建業者である売主の調査説明義務を軽減することがあるとしても、同義務を免れさせることはできないとしました。

そしてそれを前提に「本件給油所の設置に関しては、開発行為や本件給油所の建設工事が完了した段階でYが完了届等を行い、完了検査が行われることが法令上予定されているから、本件不動産に関し上記開発行為等について完了検査が行われているか否かは、売買契約を締結するか否かを決定するための重要な事項に該当するというべきである。

また、Yには、都市計画法及び本件要綱により、本件売買契約締結当時に必要となる排水施設の内容について調査説明すべき義務があったが、Yがこの調査義務を履行すれば、本件給排水図との対比により、本件不動産における排水施設の現況が法令の制限に反していることがYには容易に認識できた。本件不動産への排水施設の設置は相当額の費用を要するものであることからすれば、上記事実は売買契約を締結するか否かを決定するために重要な事項に該当するといえることができるから、Xが、本件排水施設が設置されていないと内容の本件給排水図を受領してい

たことを考慮しても、本件売買契約締結時に本件法令違反等を認識していたとは認められないことに変更はない」としました。

取引相手の知識によって は一定の過失相殺も

一方で、裁判所は「Xは複数の給油所を経営していたこと、Xの代表者は、給油所の設計、建設、各許認可の取得に係る業務や給油所の売買、賃貸借等を扱っている会社の代表者でもあったこと等からすれば、本件売買契約締結当時、Xは、給油所の開設・運営に関し、都市計画法上、排水施設を整備することが求められていることや開発行為許可申請、建築確認申請の手続の必要性や内容について認識していたと認めるのが相当である。また、本件売買契約締結の際、被告から開発許可や建築確認に関する書類が交付されなかったのであるから、Xとしては、完了検査の有無について調査する契機があったといえるべきであり、同調査は当該市町村に問い合わせれば足る容易なものであったにもかかわらず、何の

調査もしていないことが認められる。以上の事実からすれば、Yの不法行為に基づくXの損害については、過失相殺としてその3割を減ずるのが相当である」と判示しました。

この判決から、①宅建業者は、買主が売買契約を締結するにあたり特に関心を持っている事項については、35条に列挙されているか否かにかかわらず説明義務を負う、②このことは、当事者間で契約に必要な知識・情報に格差が認められない場合であっても同様であり、現状有姿売買であるかによっても変わらない、③とはいえ、買主の知識からみて、売買契約締結にあたって、何らの質問・調査もしていない場合には一定の割合で過失相殺が認められるということがわかります。

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

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

トラブルを防ぐ!

達人が教える不動産調査テクニック

法務局調査編 ③



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。今回の解説は、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。

過去の土地の利用履歴調査のしかた

本編では、宅建業者の必須業務ではないですが、いわば、代表的な“裏ワザ”を紹介しましょう。

土地の利用履歴調査とは、不動産登記簿の「地目の変遷の履歴」です。調査の手順は、土地の登記事項証明書を取得後、「コンピュータ化による土地の閉鎖登記簿」を取得し、閉鎖登記簿に記録されたもっとも古い所在地を確認、その所在地名で「旧土地台帳の写し」^①を申請します。この旧土地台帳の申請では、特別な申請用紙はないため、土地の登記事項証明書の黒い帯色の申請用紙を使用します。ここに、所在地番を明記した後、その下段に丸括弧をして（旧土地台帳の写し）と記載をして申請します。費用は無料です。

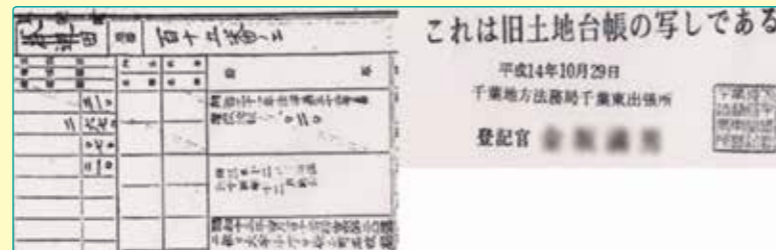
次に、ここに記載をした地番は、枝番が付されたものである時は、枝番なしの元番も申請することがポイント。そうすると、明治時代まで一気にさかのぼります。取得した台帳のチェック箇所は、旧土地台帳の表題部の「地目」の欄。地目が、「処刑場」、「監獄敷地」、「河川敷地」、「池」、「沼」、「墓地」などと記載されていたら、要注意です。この台帳は、「これは旧土地台帳の写しである」と、証明書として交付されます。

過去の建物の利用履歴調査のしかた

建物の利用履歴調査とは、不動産

▲ ここに注意! 調査のポイント ▲

- ① 「旧土地台帳の写し」の証明書を取得することで、過去の土地の利用履歴を調べることができます。



- ② 「底地の閉鎖建物登記簿謄本」の証明書を取得することで、過去の建物の利用履歴を調べることができます。

種別 (10を付ける)	郡・市・区 町・村	丁目・大字 字	地番	家屋番号 又は所有者	請求 回数
1 □ 土地					
2 □ 建物	千葉市中央区	中央1丁目			1
3 □ 土地					
4 □ 建物					
5 □ 土地					

(底地の閉鎖建物全て)

登記簿の「建築物の建築の履歴」です。調査の手順はまず、「現況が更地」、「既存建物あり」のいずれの場合も、黒い帯色の申請用紙に、土地の所在地番を記載します。「家屋番号」欄には、「閉鎖建物の家屋番号」を記載したいところですが、それがわからないのが通例です。所在地番の下段に丸括弧を書いて、(閉鎖された底地建物の登記簿の写し)と記載をして申請します。もしも、滅失登記建物が存在した場合は、閉鎖建物の登記事項証明書が交付されます。

登記簿のチェック箇所は、建物の構造です。「地下室」等の施設が存在しないことを確認します。地下室が存在した場合、撤去費用は莫大になることが多く、売主に対して「建物の解体時に、地下室の撤去はどのようにされましたか」と尋ねる質問が重要になります。さらに、「閉鎖された登記建物図面の写し」を取得します。この図面のチェック箇所は、敷地に対する建物の配置状況。どこに建てていたかがわかれば、敷地内での残置物のチェックも容易となります。

有限会社エスクロームラ
代表取締役

津村 重行 Shigeyuki TSUMURA

1946年11月兵庫県生まれ。不動産調査業を主業務とする。業界紙主催のセミナーで多数講演。「不動産物件調査の実務」など著書多数。

〈エスクロームラHP〉

<http://www2.odn.ne.jp/~escrow-tumura/>

事例概要

借地人が死亡、適法に借地関係を清算するには

今回は、地主から土地の売却について依頼を受けている不動産業者の方が相談者です。地主は数十年前から土地を賃貸していました。連帯保証人はいません。借地人は土地上に家屋を建て、1人で居住していましたが、晩年は高齢で無職のためか地代の支払いが恒常的に滞納状態となり、先日、他界しました。相続人調査を行ったところ、相続人は遠方に住んでいる3人の子であることが判明しましたが、手紙を出しても反応がありません。地主は更地にして売却したいと考えているので、適法に借地関係を清算して家屋を取り壊すにはどうしたらよいか、とのご相談です。

相談員の回答

相続放棄されていた場合は「特別代理人選任申立て」を活用
相続人調査は完了しているとのこ

とでしたので、次は相続人が相続放棄しているのかどうか確認します。個別に問い合わせて回答してくればよいのですが、ご相談のケースのように回答が望めない場合、地主が利害関係人（債権者）として、家庭裁判所に対し、「相続放棄・限定承認の申述の有無についての照会申請」を行うことによって網羅的に確認できます。相続した相続人が1人でもいれば、その者を相手方（被告）として、債務不履行（地代滞納）を原因として借地契約を解除し、建物収去土地明渡請求訴訟を提起すれば足ります。

相続人全員が相続放棄していた場合は相続する者がいないこととなりますが、その場合、2つの方法が考えられます。

1つ目は、相続財産管理人の選任申立てです。相続財産管理人とは、相続人のあることが明らかでない相続財産の管理を行う者で、申立てにより家庭裁判所が選任します。しかし、この手続きは完了まで1年ほどかかり、また相続財産にめばしい資産がない場合は申立人が100万円程度の予納金を準備しなければなりま

せん。

2つ目は、民事訴訟法35条1項に基づく特別代理人選任申立てです。同条は法定代理人がない場合等において未成年者等に対して訴訟行為をしようとする場合の規定ですが、相続人不明の相続財産について相続財産管理人がない場合にも準用されます（大審院昭和5年6月28日決定）。特別代理人は特に期間を置くことなく選任され、また裁判所に納める費用も10~20万円程度ですので、相続財産管理人選任申立てよりもスムーズでリーズナブルです。そのため、実務的にはこちらの方法が使われます。

具体的な手順としては、特別代理人の選任申請をし、亡借地人の相続財産を被告として建物収去土地明渡請求訴訟を提起します（相続人不明の相続財産は法人となりますので、相続財産を被告とします）。そうすると、特別代理人が選任されて訴訟が係属しますので、勝訴判決を得て強制執行します。こうして家屋を取り壊して更地にでき、目的が達成できます。

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専門家による相談が無料でご利用できます。会員の皆様の不動産取引業務のサポートとしてご活用ください。

相談日時

- ① **電話相談**（専門家が電話で対応します。）毎週月曜日と水曜日と金曜日。午後1時から午後4時まで
② **弁護士相談**（弁護士が面談で対応するので予約が必要です。）毎週火曜日と木曜日。午後1時から午後4時まで
※①、②とも土日祝日、年末年始、お盆期間、GW期間中はお休みです。

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

所在地：東京都新宿区西新宿7-4-3 升本ビル2階



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からの お知らせ

平成27年度税制改正

平成27年1月14日、「平成27年度税制改正大綱」が閣議決定されました。今年度の税制改正には、法人税改革の一環として行われる実効税率の引き下げ、財源確保のための法人税関連の改正のほか、国境を越えた役務の提供に対する消費税の課税など多くの改正点が織り込まれています。

佐藤健一

●税理士法人JPコンサルタンツ 税理士・不動産鑑定士・行政書士

その専門性を生かし、相続に関わる税務申告や鑑定評価業務に取り組む。近年は、税理士会や相続研修団体での講演活動・執筆活動も精力的にこなす。

平成27年度税制改正大綱

税目	改正項目	効果	主な改正内容		実施時期
			現行制度	改正案	
法人課税	法人税の税率の引下げ	↓	法人税率 25.5%	法人税率を 23.9% に引下げ	平成 27 年 4 月 1 日以後開始事業年度
	法人事業税の外形標準課税の拡大	↑	法人事業税の 8 分の 2	平成 27 年度：法人事業税の 8 分の 3 平成 28 年度：法人事業税の 8 分の 4	平成 27 年 4 月 1 日以後開始事業年度
	欠損金の繰越控除制度の見直し(大法人)	↑	控除可能額：所得の 80% 繰越期間：9 年	平成 27 年度以降 控除可能額：所得の 65% 繰越期間：9 年 平成 29 年度以降 控除可能額：所得の 50% 繰越期間：10 年	平成 27 年 4 月 1 日以後開始事業年度
	所得拡大促進税制の要件緩和	↓	基準年度に対する給与等支給額の増加率要件は以下のとおり [大法人・中小法人] H27 年度：3% H28 年度：5% H29 年度：5%	大法人と中小法人で適用要件を分け、増加率要件を緩和 [大法人] [中小法人] H27 年度： 3% 3% H28 年度： 4% 3% H29 年度： 5% 3%	平成 28 年 4 月 1 日から平成 30 年 3 月 31 日までの間に開始する事業年度
個人所得課税	NISA の限度額引上げ	↓	年間投資上限額 100 万円	年間投資上限額 120 万円	平成 28 年 1 月 1 日
	ジュニア NISA の創設	↓	—	20 歳未満の者について、年間投資上限額 80 万円として非課税口座を開設することが可能となる。(原則 18 歳まで引出し不可)	平成 28 年 4 月 1 日から平成 35 年 12 月 31 日まで投資可能(最長 5 年)
	住宅ローン減税等の適用期限の延長	↓	適用期限は平成 29 年 12 月 31 日	適用期限を 1 年半(平成 31 年 6 月 30 日まで)延長	—
	日本国外に居住する親族に係る扶養控除等の書類の添付等義務化	—	扶養控除の適用を受けるにあたり、納税者の親族であること等を確認する書類の提出又は提示をする義務がない	確定申告、年末調整、給与・公的年金の源泉徴収の際に、納税者の親族であることを確認できる書類等の添付又は提示することを義務付け	平成 28 年 1 月 1 日以後
	「ふるさと納税」の控除額の拡充	↓	特例控除限度額は個人住民税所得割の 1 割	特例控除の限度額を個人住民税所得割の 2 割に拡充	平成 27 年 1 月 1 日以後(平成 28 年度個人住民税)

税目	改正項目	効果	主な改正内容		実施時期	
			現行制度	改正案		
資産課税	贈与税	↓	住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の延長・拡充	適用期限は平成 26 年 12 月 31 日 非課税限度額は最大 1,000 万円	適用期限を平成 31 年 6 月 30 日まで延長 非課税限度額を最大 3,000 万円に拡充	—
	贈与税	—	教育資金の一括贈与に係る贈与税非課税措置の延長	適用期限は平成 27 年 12 月 31 日	適用期限を平成 31 年 3 月 31 日まで延長	—
	贈与税	↓	結婚・子育て資金の一括贈与に係る贈与税の非課税措置の創設	—	20 歳から 50 歳までの子・孫の結婚・子育てに充てるための資金について、受贈者 1 人につき 1,000 万円(結婚に関する費用は 300 万円)の贈与税の非課税措置を創設	平成 27 年 4 月 1 日から平成 31 年 3 月 31 日まで
	固定資産税	↑	空き家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税の特例措置の見直し	—	空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく勧告の対象となった特定空家等に係る土地を、住宅用地特例の対象から除外	不明
消費税	消費税率 10% への引上げ時期変更	—	—	平成 27 年 10 月 1 日に消費税率を 10% に引上げ	消費税率 10% への引上げを 1 年半延期し平成 29 年 4 月 1 日に実施、景気判断条項を削除	平成 29 年 4 月 1 日
国際課税	国際課税	↑	国外転出をする場合の譲渡所得の特例の創設	—	時価 1 億円以上の有価証券等を有する等一定の要件に該当する者が国外に転出する際に、その有価証券等の譲渡等をしたものとみなして課税(猶予制度も併せて創設)	平成 27 年 10 月 1 日以後の国外転出
	国際課税	↑	国境を越えた役務の提供に対する消費税の課税の見直し	サービス提供者の所在地が国外であれば、消費税が課税されない	サービスの提供者の所在地が国外であっても、サービスを受ける者の所在地が国内であれば消費税を課税	平成 27 年 10 月 1 日以後
	国際課税	—	非居住者に係る金融口座情報の自動的交換のための報告制度の整備	—	非居住者の金融口座情報を自動的に交換するため、日本の金融機関に対し非居住者の口座情報の報告を求める	平成 29 年 1 月 1 日以後
納税環境	財産債務明細書の見直し	—	提出義務者は、確定申告をしなければならない者でその年分の各種所得金額の合計額が 2,000 万を超える者	提出義務者は、確定申告をしなければならない者でその年 12 月 31 日において有する財産の価額の合計額が 3 億円以上であること」又は「同日において有する国外転出をする場合の譲渡所得等の対象資産(有価証券等)の価額の合計が 1 億円以上であること」の条件を追加	平成 28 年 1 月 1 日以後	
不動産流通税	買取再販住宅の特例	↓	—	—	宅地建物取引業者が取得した既存住宅について、一定の増改築等を行った上、取得の日から 2 年以内に耐震基準適合要件を満たすものとして個人に販売し、自己の居住の用に供された場合には、耐震基準適合既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例と同様の措置を 2 年間に限り講ずる。	平成 27 年 4 月 1 日から平成 29 年 3 月 31 日まで

全日ラビー少額短期保険株式会社がスタート

東京都不動産協会(TRA)が出資し設立を目指しておりました少額短期保険会社について、平成27年3月26日、財務省関東財務局への登録が完了し、登録通知の交付が関東財務局東京財務事務所において行われました。この登録により、全日ラビー少額短期保険株式会社(略称:全日ラビー少短)が正式に少額短期保険会社としてスタートすることになりました。今後、TRAの支部を通じて会員の皆様の代理店化を図ってまいりますので、皆様のご理解とご協力の程宜しくお願い申し上げます。



関東財務局東京財務事務所での登録通知の様子
4月14日付 住宅新報掲載記事より

【全日ラビー少短の概要】

- 営業開始日:平成27年4月10日(金)
- 取扱商品:賃貸住宅入居者総合保険(家財・費用補償、借家人・個人賠償責任補償)
- 全日ラビー少短の代理店になるためには、財務局へ代理店登録の申請が必要となります。



詳しくは
全日ラビー少額短期保険株式会社
☎ 03-3261-2201

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

東京都不動産協会は、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。

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。

- 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あり)]
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。

料金表▶	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。

料金表▶	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]
湯河原の温泉場の雰囲気漂う川沿いに佇み、こんこん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。

料金表▶	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。

料金表▶	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、贅をついた和風創作料理を、眺望の良いレストランでお召上がり頂きます。

料金表▶	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。本格的な天体望遠鏡、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。

料金表▶	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.syuuzanso.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。

料金表▶	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。

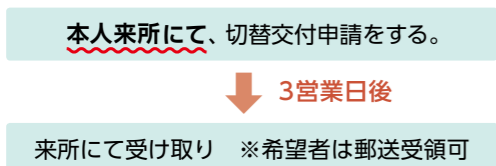
本部

「宅地建物取引主任者証」から「宅地建物取引士証」への切替交付について

宅 地建物取引業法の改正により、平成27年4月1日から「宅地建物取引主任者」は「宅地建物取引士」へ名称変更され、「宅地建物取引主任者証」も「宅地建物取引士証」へ変更されました。改正法附則の経過措置により、平成27年4月1日現在で既に交付されている「宅地建物取引主任者証」は、期間満了時まで有効ですが、希望する方は、切替交付(再交付)申請をすることにより「宅地建物取引士証」へ切り替

えることが可能です(手数料4,500円)。「宅地建物取引士証」への切替交付手続きは、法定講習会を実施している4団体(当協会講習センター、東京都宅地建物取引業協会・不動産協会・全国住宅産業協会)で実施しております。切替交付申請の詳細につきましては、当協会講習センターへのお問い合わせ、又は、下記ホームページをご参照ください。

■切替交付までの流れ(当センターの場合)



【お問い合わせ先】
講習センター TEL: **03 (3262) 5082**

東京都本部HP
「宅地建物取引主任者証」から「宅地建物取引士証」への切替交付について
<http://tokyo.zennichi.or.jp/tohonbu/manager/switch.html>



※切替交付は必須ではありません。現在お持ちの宅地建物取引主任者証は、記載されている有効期限まで使用できます。
※切替交付を行っても有効期限は延長されません。

※東京都登録の方のみ、切替交付申請を受付いたします。他道府県登録の方は、各道府県庁にてご確認ください。
※新宿窓口では切替交付申請を受け付けておりません。

支部

豊島文京支部 違法行為店舗の撲滅に関する覚書協定を締結

平 成26年12月17日、豊島区役所にて、違法行為店舗の撲滅に関する覚書締結式が行われました。当協会の豊島文京支部、豊島区、警察署(池袋・目白・巣鴨)、東京都宅建協会、防犯協会(池袋・目白・巣鴨)、池袋組織犯罪根絶協会、環境浄化推進委員会(池袋西地区・池袋西口駅前・池袋東地区・大塚駅前・巣鴨地区)、豊島区池袋食品衛生協会が、違法行為店舗の撲滅を図るため、締結に至りました。今後、同支部の会員の方々々が賃貸契約を締結する際、条例に違反するなどの行為を行った店舗に対して、契約を解除できる条項を盛り込めるよう、努めていくこととなりました。



締結式の集合写真

支部

多摩西支部 青梅市住宅支援推進協議会に参画

多 摩西支部は、青梅市住宅支援推進協議会に参画し、原嶋和利支部長が会長・委員を、中島慶貴総務委員長が委員を務め、活動しております。同協議会は、青梅市住宅マスタープランに掲げる施策の円滑な推進によるサービスの提供に当たり、情報交換や住宅関連機関へ提言等を行なう事を目的に、平成25年2月に設立されました。同支部の他に、東京都宅建協会西多摩支部、東京都建築士事務所協会、青梅建設業協会、首都圏マンション管理士多摩西部

支部の5団体が参画しております。空き家対策・居住支援協議会・分譲マンション管理アドバイザー派遣制度等についての協議、サービス付高齢者向け住宅建設に向けた分科会の設立、不動産の売買・賃貸・リフォーム・設計等の相談会の開催等、多岐にわたる活動を行っております。今後も同支部は、行政・市民の期待に応えるべく『公益事業』として当協議会活動に参画し、このような活動を支部内や他自治体にも提案していきます。

支部

危険ドラッグ撲滅へ 自治体や警察と全面協力

(城南支部・新宿支部・渋谷支部・町田支部)

当 協会の各支部は、地方自治体や警察等と危険ドラッグの撲滅に向けた覚書を締結し、危険ドラッグの濫用による健康被害や事件事故の防止を図ることで、より安全・安心なまちづくりを目指しております。平成26年12月～平成27年4月までの間、以下の4支部が締結しました。(締結日順) 今後、各団体と相互に情報を提供し合うだけでなく、危険ドラッグを使用した入居者に退去措置を講じるなどの対策を、会員の皆様にご協力して頂きますよう推進していきます。



渋谷支部
山川恒生支部長(中央)、清水修司副支部長(左)
締結日:平成26年12月12日



町田支部
田代雅司支部長(右) 締結日:平成27年1月21日



新宿支部
中村裕昌支部長(右) 締結日:平成27年1月20日



城南支部
松本太加男支部長(右) 締結日:平成27年3月3日

編集後記

広報委員長
後藤 博幸

待望の全日ラビー少短がいよいよ4月10日に営業を開始しました。会員の利便性アップと社業隆盛をTRAが強力にバックアップします。東京都本部20支部で行われる各種事業の集いでも、随時詳しいご案内がありますので、損害保険代理店業者の皆さんも含め、少額短期保険事業に対して興味を持っていただき、代理店登録をこの機会にぜひご検討下さい。続いて大好評の福利厚生施設に新しい提携先が増えました。旅慣れたわが支部の先輩役員も「コストパフォーマンスが高い」と唸っていたフォレ

ストグループの宿泊施設です。土日の料金設定は大変魅力的ですので、いよいよ旅行シーズンが到来するこれからの季節は、早めのご予約で日頃の疲れを癒して下さい。4月1日に宅建業法の一部改正され、ついに念願の宅地建物取引士が誕生しました。広報委員会としましても名称変更に対応しいスキルアップを目指し、業務関連知識の充実と、今まで以上にコンプライアンスの遵守に努め、消費者から望まれる不動産取引の推進に積極的に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 東京都不動産協会 広報事業部会
風祭富夫、松本太加男、後藤博幸、石原孝治、蜂谷周、山川恒生、竹林香代、岩田和也、水田弘康、高橋修一