

「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4月10日より営業をスタートしました。会員の皆様におかれましては、弊社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、16,000円、18,000円、20,000円プランの4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/>

[シリーズ] 変革に向かう不動産流通業

レイズでステータス管理や課金制度が稼働へ 02

追跡・東京大改造

“水の都・東京”の河川はいま 04

[座談会]

東京都本部、子育て支援NPO法人と連携 ～子育て支援事業で社会貢献～ 08

[この人に聞く]

リーダーには何が必要か 元野球日本代表キャプテンの意識 宮本 慎也 氏 [野球解説者] 10

プレゼント企画あります!

[連載]

知っておきたいアジアの“住まい文化”/
区市長が語るわがまち／実務に活かす! 最新判決動向/
トラブルを防ぐ! 達人が教える不動産調査テクニック/
TRA不動産相談室の事例から／本部・支部だより/
TRAだより／編集後記

ゆるキャラグランプリ2015に
「ラビーちゃん」が参加!

《投票期間》

2015年11月16日(日)18時まで

<http://www.yurugp.jp/>

投票お待ちしております!



10 2015 No.171
October

不動産東京

2015年(平成27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171号 | 1999年(平成11年)1月20日 第三種郵便物認可

不動産東京 2015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



レイズでステータス管理や課金制度が稼働へ

公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レイズ）は今年9月の理事会で、2016年1月からレイズシステムにおける「ステータス管理機能」の導入と同年4月からの課金制度について承認しました。レイズにおける日々の業務や不動産業界の今後にどのような影響を及ぼすのでしょうか。

囲い込み防止「ステータス管理」が来年1月からスタート

まず今回導入が決まった「ステータス管理機能」はどのようなものなのでしょうか。

ステータス管理機能とは、レイズ上に登録された物件について、ほかの事業者への紹介ができない状態にあるか否かをシステム上に客観的に明示させるとともに、売主が自らの物件の登録状況を確認できるようにする仕組みのことで

まず、対象としては、専属専任・専任媒介契約の売買物件です。取引状況を示すステータスの登録は必ず行わなければなりません。ステータスの具体的な登録内容は、(1)「公開中」、(2)「書面による申込みあり」、(3)「売主都合で一時紹介停止中」、の3つです。登録されたステータスは、検索結果一覧および物件詳細画面に表示されます。

(1)「公開中」表示時は原則として紹介（物件の詳細情報提供や物件案内）拒否は、できません。ただし、例えば「売主の都合で土日は午後のみ案内可」や「売主の意向により住宅ローン事前承認済以外の方への物件紹介には応じられない」など、売主から紹介拒否の特定の条件を付されている場合

は、紹介を断ることも可能です。その場合は、その具体的な内容を、レイズ登録項目に新設する「取引状況の補足」欄に文字で記載する必要があります。

(2)「書面による申込みあり」は、書面による申込みが必須です。この書面は、定型化されませんが、購入意思、署名、日付の記載は必須となります。電子メールやインターネットでの申込みもできます。ステータスを変更すべき事象が生じた場合は、ステータスの変更を速やかに登録する必要があります。例えば、購入申込みがあっても成約に至らなかったケースや売主都合が解消された場合は、「公開中」に戻す必要があります。

故意に「公開中」に戻さないケースが起こりえるとして、一定期間を経過後に自動的に「公開中」に戻す機能についても検討されましたが、交渉開始から契約まではある程度の時間を要する、会員からの修正をレイズで反映する前に自動で戻った場合などはトラブルの原因になりうる、などの理由で、自動で「公開中」に戻す機能は見送られました。

売主への売買物件のステータスの開示も

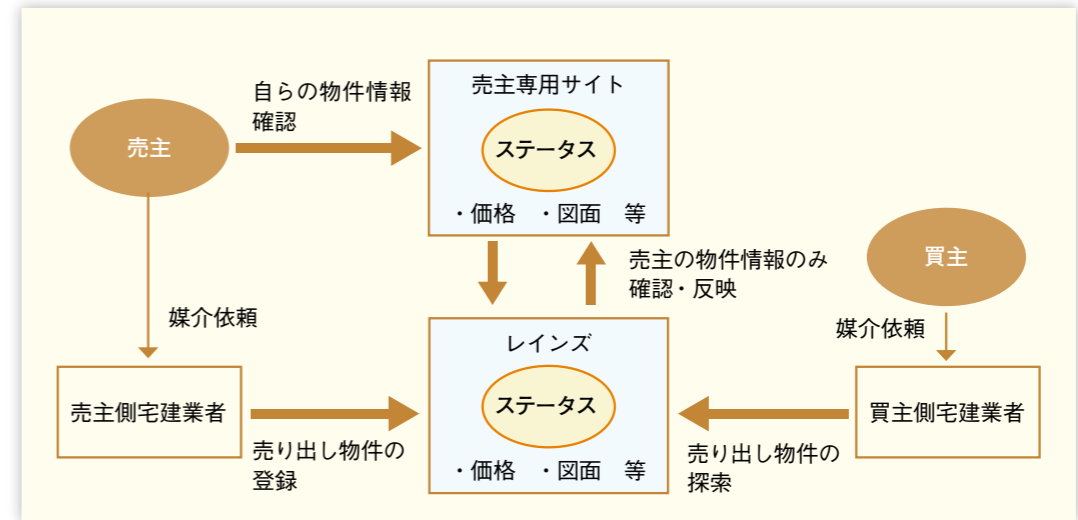
今回のステータス管理機能設置

にともない、会員用レイズ画面とは異なる仕組みで、売主専用の物件閲覧画面が新たに設置されます。取引の透明性確保のため、専属専任・専任媒介契約を締結した売買物件の登録状況を売主が閲覧できるようにするものです。売主は、自らが依頼した物件に限り、登録済証明書記載内容、ステータス表示、図面を閲覧できるようになります。売主の了解なく物件の紹介を拒否する事案を防ぐことができると考えられています。

閲覧に必要なURLやID、パスワードは、業者が売主にレイズへの登録済証明書を交付する時に提供します。この機能もステータス管理機能設置と同じく来年1月から開始されます。

今回のステータス管理機能設置の背景には、いわゆる「囲い込み」問題が話題となったことがあります。こうした流れを受け、自由民主党の住宅土地・都市政策調査会の中古住宅市場活性化小委員会は今年5月、中古住宅市場活性化に向けた提言『中古住宅市場に流通革命を』をまとめました。この中に今年度内をめどに実現すべき「早急に取り組むべき事項」の1つとして、「囲い込み」の解消に向けたレイズシステムへの「ステータス管理機能」の導入が挙げられていました。国土交通省もこの提

ステータス管理機能のイメージ



言を受け、指定流通機構や関係団体などに対し、レイズ機能向上に向けた依頼を行っていました。

中古住宅小委の提言ではこれに加え、2～3年目以内をめどに実現すべき「中期的に実現すべき事項」として、ステータス管理機能導入によっても「囲い込み」等の発生に改善が見られない場合の違反者への処分・罰則の強化も検討するとしています。

今回のステータス管理機能について、罰則規定を含めた詳細はレイズ規程類で規定されることとなっており、現在、国交省も交え4機構間で協議が行われています。

来年4月からはレイズ利用に伴う課金制度も開始へ

2016年4月からは、レイズ利用者に個別の費用負担を求める課金制度が導入されることも決まりました。情報の検索・取得に係る機能に対してはプラス課金、成約登録・図面登録機能に対してはマイナス課金となります。物件情報を検索するとお金がかかり、成約登録をすればお金が戻ってくるというイメージです。

課金対象機能ごとに、その単価

と摘要、件数基準値を見てみると、以下の通りです。

- (1) 成約登録では、物件の成約登録1件につきマイナス30円。1件目よりマイナス課金されます。
- (2) 図面登録では、図面登録1件につきマイナス30円。1件目よりマイナス課金されます。
- (3) 物件条件検索では、物件の検索1回につき5円。月間3,000件を超えた分から課金されます。
- (4) 物件詳細検索では、物件の

詳細表示1件につき5円。月間3,000件を超えた分から課金されます。

- (5) 成約条件検索では、成約物件の検索1回につき5円。月間300件を超えた分から課金されます。
- (6) 成約詳細検索では、成約物件の詳細表示1件につき5円。月間300件を超えた分から課金されます。

以上の事項以外の機能（物件登録、図面検索など）は課金対象外となります。

！ステータス管理機能のポイント

- ステータス管理機能とは、レイズ上に登録された物件について、ほかの事業者への紹介ができない状態にあるか否かをシステム上に客観的に明示させるとともに、売主が自らの物件の登録状況を確認できるようにする仕組み。
- 対象は、専属専任・専任媒介契約の売買物件。
- ステータスは、「公開中」、「書面による申込みあり」、「売主都合で一時紹介停止中」の3つ。
- 「公開中」表示時は原則として紹介拒否は不可。ただし、売主から特定の条件を付されている場合は、紹介拒否も可。
- 登録済証明書記載内容、ステータス表示、図面を閲覧できる、売主専用の物件閲覧画面が新たに設置。
- 閲覧のためのURLやID、パスワードは、登録済証明書交付時に提供。

“水の都・東京”の河川はいま 水辺のにぎわい創出に向けて

東京には、大小無数の河川が流れています。江戸時代以降には、運河などの人工河川も発達し、まさに水の都といえるでしょう。近年、従来の治水・防災対策のための水辺整備だけでなく、にぎわいの創出に向けた水辺整備・河川活用の機運も高まっています。東京の河川の現状と新たな水辺整備について見てみましょう。

水害対策で地下鉄トンネルよりも大きな調節池も

東京都の河川は、国土交通大臣が指定する一級河川としての多摩川水系、荒川水系、利根川水系、鶴見川水系の92河川、都知事が指定する二級河川が15河川の合計107河川、約858kmになります。

このうち、東京都は、荒川や利根川など、国土交通省が管理する河川を除く105河川、約711kmを管理しています。また、東京都が管理する河川のうち、区部の46河川については、「特別区における東京都の事務処理の特例に関する条例」により区が管理を行っています。このほかに、区市町村が指定・管理する準用河川が20河川、約33kmあります。

東京都は、都市部などにおいて、台風や集中豪雨による水害に備え、

1時間あたり50ミリの降雨により生じる洪水に対して安全を確保することを目標として中小河川の整備を進めてきました。しかし、近年は想定を超える集中豪雨が増加し、水害が発生しています。このため、神田川や石神井川など区部の台地を流れる河川は1時間あたり75ミリ、野川など多摩部を流れる河川は1時間

あたり65ミリに目標水準を引き上げ、水害対策の強化を図っています。

具体的には、区部の神田川や石神井川、白子川、多摩部の空堀川、鶴見川、谷地川など都内46河川、324kmにおいて、川幅を広げる河道拡幅や河床を掘り下げる河床掘削などの河道整備を進めています。また、川沿いに建物が建ち並ぶなど、河道



神田川の高田馬場分水路(中央)。妙正寺川(右)との合流点。



河道整備が施された神田川(出典:東京都建設局)



神田川・環状七号線地下調整池(出典:国土交通省)

整備に時間がかかる場所においては、洪水の一部を貯留する調節池や、洪水の一部を別のルートに分けて流す分水路を整備しています。2013年度末までに11河川25箇所(一部供用を含む)で合計約200万㎡の調節池と、5河川8か所で総延長約12kmの分水路が完成しています。

調節池のなかでも、2008年3月に完成した神田川・環状七号線地下調節池は、都道環状七号線の道路下に設置した延長4.5km、内径12.5mのトンネルに神田川・善福寺川・妙正寺川の洪水54万㎡を貯留する施設です。内径12.5mというのは、地下鉄の複線断面より大きい巨大な空間です。調節池の整備は現在、古川、善福寺川、白子川、黒目川、残堀川の5河川5か所(約66万㎡)が進められています。

人々が集い、にぎわいが生まれる水辺空間の創出を

これまでの防災のために河川整備に加え、テラスや船着き場の整備、橋梁ライトアップの取り組みなどから、近年、河川の利活用の機運が高まっています。2011年には、河川敷地占用許可準則が一部改正され、地

域の合意を前提に河川空間における民間事業者によるオープンカフェやイベント施設などの運営が可能になりました。この改正を受け、都内では隅田川や目黒川でオープンカフェやキッチンカーによる飲食物の販売

など、河川空間の利活用が行われました。

こうした動きを受け、東京都の「新しい水辺整備のあり方検討会」は昨年、恒常的な水辺のにぎわい創出に関する報告書である「隅田川等にお

Column

東京にもパナマ運河!?

「カナル 閘門」という言葉をご存じでしょうか。水位の異なる河川や運河、水路の間で船を上下させるための装置で、パナマ運河が世界的に有名です。

実はこの閘門、東京にも存在します。それも2ヶ所も。江東区にある「扇橋閘門」と江戸川区にある「荒川ロックゲート」です。

荒川・隅田川に囲まれた墨田区・江東区・江戸川区の「江東デルタ地帯」では、地盤沈下によってゼロメートル地帯となってしまう、この地域の河川の水位が隅田川・荒川に対して下がってしまいました。このままでは船の往来ができなため、隅田川側に扇橋閘門、荒川側に荒川ロックゲートが建設されました。

災害時に鉄道や道路が使えなくなった際は、川を通して救援物資や復旧資材の運搬、被災者救出など災害復旧活動支援ができることから、地域の防災拠点としても期待されています。



扇橋閘門



荒川ロックゲート



隅田公園のオープンカフェ



隅田川テラスから見た勝鬨橋

ける新たな水辺整備のあり方」を公表しました。

同検討会は報告書の中で、新たな水辺整備の基本コンセプトとして「人々が集い、にぎわいが生まれる水辺空間の創出」を掲げています。そのためには、オープンカフェやビュースポット、人々が憩う商業施設等を増やすなどの「利活用の場としての魅力向上」、テラスの連続化、バリアフリー化、交通結節機能を高めるなどの「水辺と街の連続性・回

遊性の向上」、水辺空間を利活用する組織や制度を拡充するなどの「にぎわい創出のための持続可能な仕組み」の3つを連携させていく必要があるとしています。

こうした新たな水辺整備のモデルとして選ばれたのが、隅田川です。東京の歴史文化に深く関わり、都心部を流れる隅田川は、東京の都市としての骨格を形作る重要な要素であり、都市の魅力象徴する空間だといえます。また、2020年の東京オリ

ンピック・パラリンピック開催に向けて、臨海部の関連施設と東京の中心部を結ぶ重要な水辺の軸であることから、東京の顔としての風格ある景観づくりが求められていることも背景にあります。

報告書では、隅田川を中心とした「川の軸」と周辺エリアの「水辺回廊」の2つの観点で、水辺の魅力を活かした東京の顔づくりを進めていく方向性を打ち出しています。

「川の軸」の核として、浅草、両国、

佃・越中島、築地をにぎわい誘導エリアとし、重点的な施策展開の実施を提言しています。施策の例としては、浅草エリアでは、東京スカイツリーと隅田川を結ぶ北十間川の水辺プロムナードの整備、築地エリアでは、大型船の利用も可能な舟運ターミナルの整備などです。

また、周辺エリアでの「水辺回廊」では、隅田川を中心に、周辺エリアへ水辺のにぎわいの拡大が期待されています。例えば、日本橋や常盤橋などの著名な橋や江戸城石垣、お茶の水溪谷など川のそばにある地域資源を活かし、江戸・東京の歴史を体験できる水辺空間を創出することなどが考えられています。

秋葉原と羽田を船で結ぶ社会実験

2020年オリンピック・パラリンピック東京大会では、大会施設の多くが東京湾岸を中心とする水辺エリアに立地していることもあり、期間中に観客および大会スタッフ等の補完的な輸送手段として、水上交通の利用も考えられます。また、増加する訪日客に対し、都内の河川や運河等を体験・利用してもらうことで、「水の都」としての東京の一面をアピールすることができます。

そうした点を背景に、国土交通省をはじめ千代田区・天王洲総合開発協議会などで構成する「秋葉原・天王洲・羽田空港舟運プロジェクト準備会」は今年9月、羽田空港から東京都心部への舟運の可能性を検証するため、羽田空港船着場から天王洲を経由して秋葉原の万世橋まで運航を試験的に行う社会実験を行いました。事業の採算性や利用者動向を確認するとともに、改善点を洗い出し、

今後の本格的な運航に向けた検証を行うためのものです。

国交省によると、羽田空港から東京都心部の最短ルートの定期的な航路設定は初めての試みだといえます。神田川、隅田川、京浜運河に架かる30橋以上の橋梁群を船上から楽しめるほか、秋葉原では万世橋たもとの1930年竣工の船着き場を活用するなど、観光面からも魅力ある事業となっています。所要時間は、秋葉原

～羽田間で約2時間半。9月19～26日までの実験期間中、1500名を超える人が実験に参加し、ほとんど満席状態だったといえます。今後の本格的な運航が待たれます。

東京の河川は、治水・防災の面だけでなく、にぎわいや交通利便性を高める役割としてより積極的に活用していくことで、東京のさらなる魅力向上につながっていくのではないのでしょうか。



秋葉原・万世橋にある1930年竣工の船着き場



御茶の水橋から見た御茶の水溪谷

Column

見えない水辺!? 東京の暗渠

暗渠とは、地下に埋設したり、ふたをかけたりの水路のことです。反対に、水面が見える川や水路を開渠といえます。

東京には、自然河川に加え、玉川上水のように江戸時代以降に尾根筋を使って人工開削された水路までもが入り乱れています。大正末期ごろから都内の人口増加が始まり、東京郊外の宅地化も急速に進んでいきました。さらに戦後の高度成長や東京オリンピックにより、土地が不足して

いきました。そうした事情を背景に、都内を流れていた多くの中小河川や水路が暗渠となって地下に埋められたとされています。水の都・東京は、暗渠のまちでもあるのです。

暗渠のわかりやすい目印は、橋の跡や護岸の跡。欄干の名残などを見ることができます。普段何気なく通っているところもよく目を凝らして見ると暗渠かもしれません。探してみてもいかがでしょうか。



初台川の橋の欄干跡

東京都本部、子育て支援NPO法人与連携

～子育て支援事業で社会貢献～

全日東京都本部は平成27年度から、社会貢献の一つとして、子育て支援事業に取り組んでいきます。その一環として、3つの子育て関連NPO法人与連携を図ることとなりました。なぜ全日東京都本部として子育て支援に取り組むのか、連携するNPO法人はどういった活動をしているのか、などについて、全日役員やNPO法人の皆さんに座談会形式で語ってもらいました。

鳥居正勝・TRA広報部長：本日はありがとうございます。早速ですが、東京都本部では今年度より子育て支援事業を事業計画の1つに掲げました。その理由について教えてください。

後藤博幸・全日東京都本部広報委員長：日本の急速な少子高齢化の進行は、人口構造に大きなひずみを生じさせ、将来的に社会の活力低下など、深刻な影響を与えるものとして懸念されています。未来の担い手である子供や子育て家庭に対する支援は、社会全体で取り組むべき最重要課題の一つとなっています。

平成27年度の重点事業の一つに、地域や行政が抱える課題に積極的に



渡辺由美子
NPO法人キッズドア理事長

協力していくことが総会で承認されました。そこで、当本部においても、子供や子育て家庭に対する支援について、さまざまな支援活動を展開していくことになったのです。

鳥居：ではなぜNPOとの連携を行うことになったのでしょうか。

風祭富夫・全日東京都本部副本部長：当本部には、子育て支援についてノウハウや実績がありません。これまで実績を積み上げてこられた団体と積極的に連携していくことで効果的に支援ができると考えました。

また今回、連携して頂くNPOの皆さんは地域の行政との取組にも大変ご尽力をされているとのことで、当協会からご協力をお願い致しました。
鳥居：NPO法人の皆さんに質問です。まず、それぞれの団体について教えてください。

渡辺由美子・NPO法人キッズドア理事長：日本の子どもの貧困率（1人あたり年間122万円以下の収入で暮らす割合）は16.3%、ひとり親家庭の子どもの貧困率は54.6%にも上っています。私たちは「すべての子どもが夢や希望をもてる社会に」というビジョンを掲げて、経済的に厳しい状況にある子どもたちの支援を行っています。学生ボランティアに

よる無料の学習会などを通じて、学力やコミュニケーション能力の向上、子どもたちの居場所の提供などを行っています。高校受験を控えた中学生が中心ですが、小学生や高校生も支援を行っています。

三浦りさ・NPO法人子育てパレット代表理事：私たちは「大丈夫、ひとりじゃないよ」をモットーに、マタニティから未就学児のママを中心に、子育ての不安や迷いなどの相談を受けるとともに、自分らしい子育てができるようにサポートしていく活動を行っています。活動の中心は足立区で、一軒家を「子育てシェアハウスOhana」として開設しているほか、フリーペーパーの発行・虐待防止の「オレンジリボンママフェスタ」開催などの活動をしています。また、365日24時間対応のホットラインを設置しています。

松田妙子・NPO法人せたがや子育てネット代表理事：せたがや子育てネットは、区内のさまざまな子育て関連のグループのネットワークとして立ち上げられたものです。地域の住民や商店などの協力を得ながら「子連れでお出かけマップ」を発行するなど、主に乳幼児のいるご家庭の支援を行っています。世田谷区は

特定非営利活動法人キッズドア
〒104-0033
東京都中央区新川2-1-11 八重洲第1パークビル7階
TEL:03-5244-9990 FAX:03-5244-9991
HP:http://www.kidsdoor.net/index.html

特定非営利活動法人子育てパレット
〒121-0816
東京都足立区梅島3-40-10
TEL:03-3887-2625 FAX:03-5888-6948
HP:http://kosodatepalette.jimdo.com/

特定非営利活動法人せたがや子育てネット
〒156-0051
東京都世田谷区宮坂2-21-1 Nハウス経堂
TEL:03-6796-3939 FAX:03-6796-3940
HP:http://www.setagaya-kosodate.net/



松田妙子
NPO法人せたがや子育てネット代表理事

広いので、それぞれの地域で活動されている皆さんと手を組んで支援を行っています。

風祭：せたがや子育てネットさんが行っている「地域子育て支援コーディネーター」では、「引越してきたばかりで、地域のことが分からない」「子供のことを気軽に相談できる場所がわからない」などの相談にのっているそうです。実は、こうした質問はわれわれ不動産業者にも共通で、子育て支援情報は地域社会と連携し住みやすいまちにしていけるための大切な資源です。ユーザー目線でわれわれの方から情報を発信しなければいけないと考えています。
三浦：確かに、子育てについての相談場所が分からなかったというのはよく聞きます。ですから、物件を探す時に情報があることはいいことですね。

松田：われわれは、まちの価値を高めたいと思って活動をしています。地域に新しく入ってくる子育て世帯は、まちの新たな資源を生んでくれるかもしれません。そうした人たち

と地域をつなげるきっかけを、まちの不動産屋さんがつくってくれたらと思います。

風祭：まさにその通りだと思います。われわれができる支援とは、地域とのつながりを第一に安全で住みやすい街づくりの情報を発信し、子育てや地域の情報などについても、各支部のホームページや店頭で広報していくことも必要だと思っています。

渡辺：支援が必要なのは、多忙で情報を探しに行けない人や行政などとの交渉に不慣れな人たちです。関心もってくれる人が近所にて、情報提供やアドバイスをしてくれるだけでもとても有益だと思います。

後藤：待機児童の問題もありますね。われわれも行政から相談を受けることが多い。

三浦：待機児童については、今年度から施策が変わりましたが、なにより保育園に空きがないんですね。空きが出るまでの居場所が必要だと思います。

風祭：保育所は認可の基準が非常に厳しくて場所がなかなか見つからないのが現状です。ですから認証保育園、一時預かり所などが開設出来る場所を、行政とNPOの皆さんと協会とがコラボして提供できればと考えております。

鳥居：最後に、不動産業に対するご意見は何かありますか。

松田：正直に言いますと、不動産屋さんは子連れでは行きにくいイメージがあります。子育て層向けの物件を取り扱っているお店は、子ども向けの設備や工夫をする必要があると思います。今回の連携にあたり、児童向けのラビーちゃんグッズについ



三浦りさ
NPO法人子育てパレット代表理事

ての工夫などを助言させてもらったように、子連れのお客さんが入りやすくなるために、われわれからポイントをアドバイスすることもできると思います。

後藤：本日はありがとうございました。安全・安心な街づくりによって、住むまちの価値を上げることはまさに共通でございます。皆さんのご協力によりこの事業が継続していく事で、全日のキャラクター（ラビーちゃん）が子供たちに愛され、子育て支援事業を通じて地域社会に微力ながら貢献していきたいと考えております。



NPO法人の皆様のご意見のもと、当本部で作成したクリアファイルとノート。児童への配布にもご協力いただいております。

リーダーには何が必要か

元野球日本代表キャプテンの意識

2020年東京五輪の追加種目に野球が提案され、復活の期待が高まっています。今回の「この人に聞く」では、アテネ五輪、北京五輪等で野球日本代表キャプテンを務めた、元ヤクルトスワローズの宮本慎也氏に、リーダーとしてのあり方や部下との関係づくりなどについて伺いました。

失敗は誰もがするからこそ 失敗の仕方が重要

大学時代の19歳の頃ですが、監督に怒られ、反省文を書かされたことがあります。自分の中では言い訳しているとの意識はなかったのですが、監督からは言い訳ばかりだと指摘されました。この時、「でも…」や「いや僕は…」という言葉が癖になっていることに気づき、これはまずいと強く感じました。指摘されたことに対し、一気に意識を変えていこうとするのは大変なことですけれど、まずは言い訳をしないところから始めました。意識していても癖は

でできますので、自覚を持ち続けて意識を変えていくように努めました。その結果、失敗した時は、素直に認められるようになりました。失敗というとどうしても隠したがったり、言い逃れをしたりという気持ちになりがちです。当然、怖いですが、誰でもしたくはありません。しかし、意識を変えることで、失敗した時は逃げも隠れもせず、仕方がないなど割り切った気持ちになりました。

失敗は誰もがすることです。だからこそ、失敗の仕方が大事だと思います。準備をしっかり行い、トライして、その結果上手くいかなくても、もっと違ったアプローチがあったのではないかなどとさまざまな要因を分析できると思います。しかし、十分な準備がなければ、その理由さえも分かりません。ですから、仕事自体に対する準備はもちろんのこと、自分はどうすべきか、自分はどのような立場なのか、どこまですべきなのか、などをしっかり分析し、準備しておく必要があります。十分な準備をしておく

ということが、ビジネスを含め何事に対しても重要だと思います。

たとえ失敗しても、十分に準備したうえでのもので、何が足りなかったのか、やり方が間違っていたのか、など、今後のために積み重ねていけると思います。もし次に失敗したとしても、それはレベルの高い失敗になるのだと思います。

リーダーは何がベストかを 常に考え臨機応変に対応する

日本代表などのキャプテンを務めてきた経験上、チームを率いていく上で大切なものの1つは、臨機応変さだと思います。さまざまな可能性があるにもかかわらず、自分の考えを押し通して失敗するのが一番よくない。軸はぶれてはいけませんが、枝葉の部分では臨機応変に対応していくべきだと思います。これはある人から聞いて、私自身とても納得したのですが、「前言撤回できる人は

良いリーダーになる」のだそうです。心の中では間違っていると思っているのに、頑なに発言してしまったことを通さないといけないと思ってしまう人はリーダーとしてはいけませんね。リーダーは、その時々で何がベストかということを常に考え、行動しなければいけません。

印象に残っているリーダーは、野村克也さんですね。ミーティングなどでも監督自身の言葉で伝えられますし、豊富な経験のなかから発せられる言葉というのは、私にはとても重く感じました。怖さや厳しさ、もちろん優しさもある、監督らしい監督だったと思います。当時は厳しかったので、自分から監督に話かけることはまずありませんでしたが、非常に大きな影響を受けたと思います。

部下や若手を指導する際、私の時代は手がでることもありましたが、今はそういうわけにはいきません。今はコミュニケーション、とくに、すれ違いざまの挨拶のような、普段の何気ないコミュニケーションがとても大事だと思います。

私個人は、相手に合わせてまで仲良くなろうとは思っていません。ただ、相手が部下だったら、話は変わってきます。嫌いであっても、志が異なっても、さまざまなアプロ

チの仕方です上手く使わなければいけません。組織で上に立ったら、好き嫌いで判断はできません。自分の立場をよく考え、臨機応変に対応しなければいけません。

東京五輪後に野球が 競技種目に残ることが重要

野球は、2020年東京五輪の競技種目になると思います。しかし、2020年以降も五輪種目として残るのかどうかは重要ですね。東京で良いものを見せなければいけません。9回を7回にするなどの案も出ていますが、五輪種目に復活するということを一番に考えると、そこは柔軟性をもって対応しなければいけないでしょうね。

五輪でメダルを取るためには、選手育成など、計画性をもって取り組まなければなりません。同時に、野球人口を増やす取り組みも必要です。いまの中学生、高校生が世界の舞台で実力が出せるような指導を野球界全体で考えていかなければなりません。現状はなかなか難しいですが、アマチュアとプロの垣根を越えた、野球界の一体感を醸成する必要があります。



宮本 慎也 氏
Shinya MIYAMOTO

1970年、大阪府生まれ。1987年、PL学園高校2年生で出場した第69回全国高等学校野球選手権大会で全国優勝。卒業後は同志社大学に進学。その後、社会人野球のプリンスホテルに入社。1994年ドラフト2位でヤクルトスワローズに入団、アテネオリンピック野球日本代表（2004年）北京オリンピック野球日本代表（2008年）ではキャプテンを務めた。2013年8月26日に現役引退を表明。現在は野球解説者として活躍。著書に、「意識力」（2014年、PHP研究所）など。

一軒家に強くあこがれ プロ野球選手に

一軒家に小さいころから強いあこがれがありました。一軒家イコールお金持ち、だから絶対にプロ野球選手になって一軒家を買うんだ、とずっと思い続けていました。初めて一軒家を買った時は、東京に家を建てることのできたという感慨とともに、「やはり高いな」としみじみ思いましたね。おもわず広島や福岡の地方球団だったら、同じ金額でもっとすごい家が建てられたのにな、とも考えてしまいました。

部下や若手を指導する際は、
普段の何気ないコミュニケーションが
とても大事だと思います

一宮本氏サイン入り著書「意識力」をプレゼント!

下記よりアンケートにご回答いただいた方の中から、抽選で10名様に、宮本慎也氏のサイン入り著書をプレゼント!

<http://bit.ly/1Gx0IYL>

ご回答期限 11月30日(月)





区市長が語る



多摩市 阿部裕行 市長

豊かな自然と 高規格の都市基盤、 多摩ニュータウンは「創生」へ

多摩市の魅力、
アピールポイントを
教えてください。

多摩市の人口は約14万7000人で、そのうち約10万人が多摩ニュータウンエリアに住んでいます。多摩市の特長としては、まず強固な地盤が挙げられます。金融関係の多くの企業のデータセンターが市内に立地しています。

多摩丘陵の雑木林など豊かな自然も魅力の1つです。多くの公園があり、市の面積に占める都市公園の比率（10.97%）、住民1人当たりの市

多摩ニュータウンの再生には
どう取り組んでいかれますか。

多摩市は今年で市制施行44年を迎えましたが、多摩ニュータウン諏訪・永山団地のまちびらきからも44年です。そうした成熟した都市環境のなかで、いまリニューアルの時期に入ってきています。

一昨年も分譲の諏訪二丁目住宅が建替えられ、45㎡・640戸の団地から40～100㎡台・1249戸のマンションに生まれ変わりました。子育て世代を中心に若い層が多く移り住み、エリア内の高齢化率も大きく下がりました。

多摩ニュータウン再生については、平成25年7月に多摩ニュータウン再生検討会議を設置し、現在、「多摩ニュータウン再生方針」をまとめているところです。

再生に向けた全体の目標としては「再活性化+持続化による多摩ニュータウンの再生」です。具体的な目標としては「まちの持続化」「若い世代の流入と居住継続」「活力の集約と循環」の3つを掲げています。

建替えやリフォームだけでなく、住み替えをはじめとする良好な住宅ストックの有効活用による中古住宅市場の活性化といったソフト面も含めた多様な手法により、持続可能なまちにしていきたいと考えています。これからの50年を見据え、再生とい



建て替えられた諏訪二丁目団地

うより、むしろ創生していくという気持ちで取り組んでいます。

多摩市には大学生が多く住んでいるのですが、最近は実家から通学する割合が高く、アパート住まいが少なくなってきています。若い人たちにも住んでもらいたいですから、地域の大学やUR都市機構との連携によるルームシェアの実験など、さまざまな取り組みを行っています。

「健幸まちづくり」を
掲げていらっしゃいます。

多摩市は、男女ともに健康な人が多いというのが売りです。平成25年の健康寿命（健康上の問題がなく日常生活を過ごせる期間）では、男性83.53歳（都内26市で3位）、女性86.30歳（同1位）。平均寿命（平成22年）は、男性81.5歳（同2位）、女性87.2歳（同3位）と、どちらも非常に高い。さらに特筆すべきは、介護が必要な期間を示す、65歳健康寿命と同平均余命の差が、男性2.83歳、女性5.82歳と全国的に見て非常に小さいのです。つまり、寝たきりになる方が非常に少ないまちなのです。

この背景には、歩車分離のまちであり歩きやすいまちだということ、公園や緑が多く家から出て散歩する機会が多いことなどがあります。丘陵地帯ですがペDESTリアンデッキなどさまざまなインフラが整備されています。自然に歩くことが増え、それが健康につながっているのだと思います。

今後は、健康寿命・平均寿命をさらに伸ばし、そして介護の必要な期間をさらに短くしていくことを目標としています。

また、「身体面での健康だけでなく、誰もが生きがい・幸せを実感できるまち」の実現に向けて多摩市版

諏訪2丁目住宅建替えに伴う
住民移転では全日の皆様に
協力していただきました。

Hiroyuki Abe

1956年東京生まれ。79年日本大学法学部新聞学科卒業、社団法人日本新聞協会入職。2009年日本新聞協会事務局次長兼経営業務部長就任。10年多摩市長就任。現在2期目。趣味は読書、映画鑑賞、街歩き。「この道より我を生かす道なしこの道を歩く」が座右の銘。



地域包括ケアシステムの構築も進めています。昨年、市内の学校跡地に特別養護老人ホームを誘致し、市民に優先的に入所してもらい好評を得ています。また、各地域に在宅高齢者のサービス拠点を整備していくため、地元の医師会や歯科医師会、薬剤師会などとの連携も深めています。

多摩市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。

多摩市には、元気な高齢の方から大学生など若い方まで幅広い層が住んでいます。こうした多摩市の特性をつかんでいただいたうえで、さ

らに住みやすいまちをつくっていくために、お力をお貸しいただければと思います。多様な世帯が住むことができるということは、地域の活性化につながります。住まいを預かる全日本不動産協会の役割は大きいのではないのでしょうか。

諏訪2丁目団地の建替えの際、住民の方々には多摩市内外に仮住まいをしてもらいました。その時にも、全日本不動産協会多摩南支部の皆様には、出張相談をしていただくなど大変お世話になりました。住民の方々も大変感謝されていたそうです。多摩ニュータウンでは都営住宅をはじめ建替え等が今後行われますので、その際もご支援をよろしく願っています。



多摩丘陵の尾根部に位置する全長10kmの遊歩道「よこやまの道」

知っておきたい アジアの“住まい文化”

中国編

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1回目の今回は、中国編です。

都内在住の中国人は 約17万7800人

まず東京都内における中国人の居住者数について見てみましょう。東京都「外国人人口」によると、都内在住の中国人の人口は、昭和54年の約1万3600人から平成27年には約17万7800人（7月時点）にまで増加しています（図1）。この36年で実に約12.7倍も増加していることとなります。

区市別にみると、都内で最も中国人が多いのは、新宿区（1万3417人）で、江戸川区（1万2382人）、

豊島区（1万2128人）と続きます（図2）。都下で最も多いのは、八王子市（4041人）です。全外国人に占める中国人の割合が高いのは、板橋区（56%）、豊島区（52%）、北区（52%）、江東区（51%）、葛飾区（51%）で、全外国人居住者の半数以上が中国人です。都内全体では、全外国人のうち、およそ4割が中国人ということになります。

中国は板間に 椅子の西洋スタイル

では、そうした中国の方々の住宅

文化とはどういったものなのでしょうか。中国の住まいは、板間に椅子とテーブルがある洋室スタイルが基本です。日本の住宅の畳は不要だと感じる人もいます。

アジアの都市や建築に詳しく、中国での生活経験もある法政大学デザイン工学部の高村雅彦教授によると、唐の時代などは、畳を敷いて一段高いところに座るといった形態でした。ところが唐の領土が拡大すると国の西端から西洋文化が流入し、そこから椅子のライフスタイルが一般的となり、畳が使われなくなったといえます。ちなみに、その畳文化は東にずれていき、平安～室町時代に日本で一般化することになりました。

さらに、高村氏は、中国では、大きな窓、大きなリビング、ソファなど、いわゆる「アメリカンスタイル」が好まれる傾向にあると指摘します。

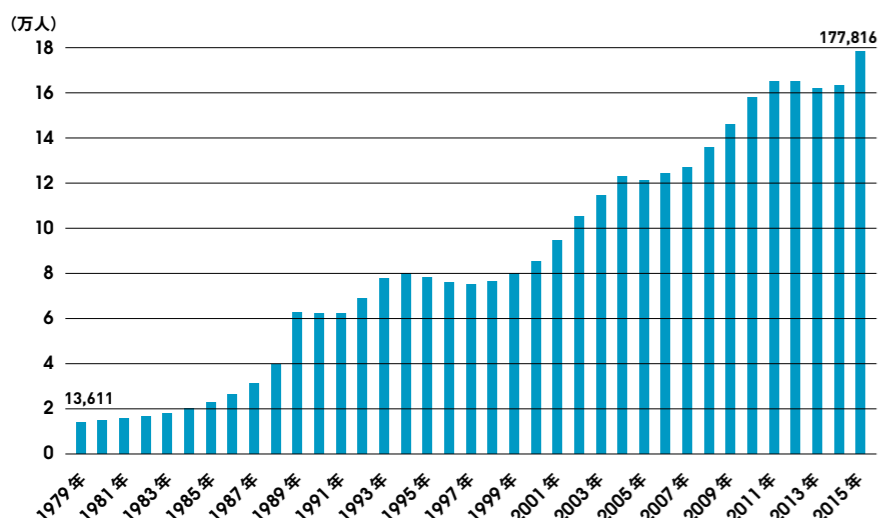
実際に日本に住んでいる中国の方

（図2）東京都内の区市別中国人居住者数トップ5

	中国人数	全外国人数	構成比 (%)
1 新宿区	13,417	37,226	36
2 江戸川区	12,382	26,635	46
3 豊島区	12,128	23,124	52
4 江東区	11,987	23,464	51
5 板橋区	18,835	10,483	56

出典：東京都「外国人人口」

（図1）東京都内の中国人人口の推移（台湾を含む）



出典：東京都「外国人人口」



リビングの壁中央に寄せて左右対称に配置された家具



伝統的な四合院住宅の内部

は、どう感じているのでしょうか。法政大学大学院で研究する中国出身の常亜捷さんは、日本の住まいにはとくに問題は感じていないといいます。その上で、「和室は必要ないですね。いまはベッドを置いています。リビングは大きい方がいいですね」と語ります。

中国というと風水は気にするのでしょうか。「全然気にしません」（常さん）。ただ、中国の昔からあるような、家具配置は継承しているようです。「例えば、椅子とテーブルをどう配置するかということは文化によって異なります。部屋の中央に置くのか、壁に寄せておくのか。日本人は中央に置く傾向があります。中国ではリビングの壁の中央に寄せて、左右対称に配置することが多いです。その上には祖先の位牌などを置くこともあります」（高村氏）。

さまざま層が不動産に 関わることでトラブルも多様化

ゴミ出しのルールを守らないということや無断転貸など、中国人の住まいに関するトラブルはよく耳にします。物件のオーナーや仲介・管理を行う不動産業者にとっては深刻な

問題です。日本に長く住み、真面目に暮らしている中国人にとっても迷惑なことでもあります。「以前、家探しをした際、ある不動産店では中国人には接客しないとされました。過去に中国人とトラブルがあったのだらうと思いますが、後から来日する人のことも考えてほしい」（常さん）。

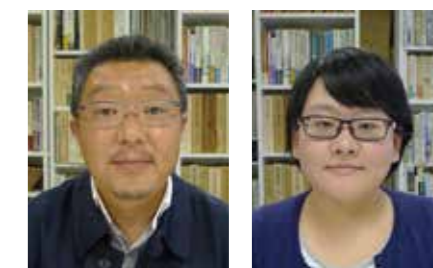
高村氏は「例えば、日本では、売買や賃貸の違いはあるとしても、ある一定のレベルで制度やルールが確立しています。中国にも同様の制度やルールはあるものの、ある程度、自由に動かせるようなところがある」と語ります。日本に長く住んでいる人であれば、日本の制度やルールが楽になってくるのですが、慣れていないとルールにガチガチに縛られる感覚があり、そこで摩擦が出てくるというのです。

高村氏はさらに、中国の急速な経済発展を背景に、いまはトラブルも多様化しているのではないかと指摘します。ゴミ出しルールや無断転貸などの問題と、高級物件を買っている投資家層や子弟を留学生として日本に送っている層が起しかねない問題とは当然異なってきます。

高村氏は「日本の住宅はきれいで安全、借主の権利もきちんと守って

くれる。とくに維持・管理という点では、アジア諸国でダントツに素晴らしい」とした上で、「それゆえ、中国の方は日本の不動産に非常に高い理想を抱いています。そこにちょっとしたズレが生じると大きなトラブルになる」と指摘します。「不動産に関し、日本と中国とのバックグラウンドがあまりにも違いすぎているなかで、さまざまなレベルの方がさまざまなレベルの物件に関わることで、いろいろなレベルのトラブルが発生しているのだと思います」。

解決は簡単ではありません。長期的な視点で理解と共存を促していくしかないのも現実です。「中国人はいま、自国と異なるシステムが存在するという肌で感じ、それをいかに理解し習慣化するかを模索している時期なのかもしれません」（高村氏）。



高村雅彦 教授

常 亜捷 さん

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えます。

vol. 18

子どもの迷惑行為による 賃貸借契約解除と損害賠償

マンション内で落書きや 排泄物放置などの迷惑行為

今回、皆さんに紹介するのは、賃貸マンションに居住する賃借人の未成年の子がマンション内で迷惑行為をした場合、これを理由に賃貸借契約を解除することができるか、子どもの上記迷惑行為について両親に監督義務者としての責任が認められるか、その場合の損害額はいくらか、が争点となった東京地裁平成27年2月24日判決です。

本件事案は、賃貸人Xが賃借人Yに対し、マンション内の一室を平成25年12月に、賃貸したところ、6歳になるYの子どもAが、賃貸してから4、5か月のうちに、①本件マンション内の他の部屋のドアにマニキュアをつけた、②本件マンションの3階の通路付近に排泄物(人糞)を置いた、③同通路付近にちくわと納豆ご飯を放置したことが、防犯カメラによって明らかになったことか

ら、XがYに対し、Aの行為は「本件建物近隣に対して危険又は迷惑を及ぼす行為をすること」に該当するとして賃貸借契約を解除し、本件建物の明け渡しを求めるとともに、6歳の子どものAの親権者であるY夫婦に対し、Aに教育指導しなければならなかったのにこれをしなかったので、民法714条1項に基づき監督義務者としての損害賠償責任を負う、その損害額はタイルカーペットの張替え及び特別清掃費用にとどまらず、そのために他の部屋の居住者が退去するに至ったことにまで及ぶとして損害賠償を請求したというものです。

裁判所は賃貸借契約 解除を認めず

本件賃貸借契約書には、「異臭の発生等近隣の迷惑となる一切の行為」「落書き、ごみの放置など公序良俗に反する行為」など「本件建物

近隣に対して危険又は迷惑を及ぼす行為を(した)」場合には、契約を解除することができると規定されています。そこで、Xは、Aの行為は、まさにこれらに該当する行為であり、単なる子どものいたずらのレベルを超えており、他の入居者にとっても極めて不快なものであるため、本件賃貸借契約は当然に解除できると主張しました。

これに対して、Yは、Aの行為は、いわゆる子どものいたずらに過ぎず、これによって、他人に重大な損害を生じさせるようなものでないことは明らかであるうえ、Aの行為の発覚後、監督を強めた結果、その後このような事態が一度も生じていないことから、解除事由には該当しないと主張しました。

裁判所は、①Aが当時6歳であったこと、②本件各行為の内容及び程度、③Y夫婦は、Aの行為であることが発覚後、Aに対する監督を強めてきたという経緯に照らし、本件賃貸借契約の継続が困難である程度ま

で、XとYの間の信頼関係が破壊されたと評価することはできず、本件解除条項所定の事由が存在するといえることもできないとして、賃貸借契約の解除を認めませんでした。

実損以外の損害賠償 請求も認められず

民法714条1項は、未成年者が自分のした行為の責任を認識できないため損害賠償責任を負わなかったとき、その監督義務者が第三者に加えた損害を賠償する責任を原則として負うとしています。

そこで、Xは、Aの親権者であるY夫婦は、日常生活において、本件マンション共用部分である廊下に排泄物を置いたり、居室の出入口の扉に落書きをしたりしないように教育・指導しなかった以上、監督義務を怠ったといえるので、Y夫婦はAの監督義務者として損害賠償責任を負うと主張しました。裁判所は、概ねXの主張を認め、Aの行為であることが判明した平成26年4月4日以前に、Y夫婦が監督者としての義務を怠っていたことを認め、Aが第三者に加えた損害を賠償する責任を負うとしました。

上記判断を受けて、Y夫婦の負うべき損害賠償の範囲が問題となりま

した。Xは、タイルカーペットの張替費用及び特別清掃費用の請求に加えて、一連の行為によって恐怖を生じたとする他の部屋の居住者Bのホテルの宿泊代等及び結局Bが退去したため本来得られたはずの賃料を得られなくなった金額等を、損害賠償として請求しました。これに対して、Y夫婦は、実損分の費用が高すぎるとして争うとともに、4月4日の時点で、各行為を行った主体が同階に居住する子どもであることが判明していたのであるから、ホテルに避難したり、転居したりする必要がなかったことは明らかで相当因果関係は認められないと反論しました。

このことについて、裁判所は、タイルカーペットの張替費用及び特別清掃費用等については、早期に汚れを落とす必要があり、かつ、相応の作業が必要とされたことがうかがわれるとして損害額全額の賠償責任を認めましたが、これ以外については、本件各行為は6歳の子どものものであることが判明していたのであって、何者によるものか判明しなかった場合や、いわゆるストーカーによる不審な行動がなされたような場合とは事案が異なるので、Bがホテル等に一時避難する必要があったとは認められず、また、賃貸借契約を解除する必要があったとも認められないとして、これらの損害は、不法行為との間に相当因果関係を欠く

として、Xの請求を認めませんでした。

子供の年齢や内容、 親の対応等を考慮して判断

この判決の結論については、賛否が分かれるところかと思えます。私は損害賠償の範囲については判決に賛成ですが、契約の解除は認められても良かったのではないかと思います。

賃借人の子どもの迷惑行為によって賃貸借契約の解除が認められるか否かは、まず子どもの行為であることを監視カメラ等で確定したうえで、①子どもの年齢、②各行為の内容及び程度、③子どもの行為であることが判明した後の親の対応等を、総合的に考慮して判断しているということがいえるでしょう。

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 ②

役所調査のポイントは契約内容を制限する法令調査

役所調査の主な目的は、買主の契約内容（契約目的・利用用途・利用計画など）を制限する法令の調査です。このため、まずは買主の契約内容をしっかりと確かめておきましょう。

以下の部署は各種の不動産を調査する際には必ず訪れる調査先です。**都市計画担当課**では、用途地域等の21種類の地域地区を調査します。勘違いしやすいものに、「建築協定」があります。都市計画担当課のテキストは基本的に都市計画法ですが、この協定は建築基準法関連のため建築確認担当課が担当することが多いです。

下水道担当課では、下水道管網図をもらったなら、「下水道本管の土被りはどれくらいですか?」と尋ねます。駅前であっても、「土被りは道路の下4m」ということもあります。インターネットで入手する場合でも、「土被り情報」は入手しましょう。

道路維持管理担当課では、道路台帳図面をもらったなら、「道路境界確定図面はありますか?」と尋ね、あればもらいます。「道路境界査定図」とも言いますが、これがある場合は必ず、現地の道路幅員と照合をして食い違いのないことを確認します。

教育委員会の**文化財担当課**では、「文化財包蔵地内の有無」を調査します。調査対象地が包蔵地内であれば、「過去の試掘調査の際の調査期間やその概要の記録の有無」を尋ねます。

危機管理担当課では、「浸水履歴の有無」を調査します。「浸水履歴」がある場合は、地下室冠水・道路冠水・床上冠水の別を確認し、「その後、現在までに記録がないかどうか」を尋ねます。

建築確認担当課では、「建替えの際に生じる建築規制の有無」、特に「建築基準法以外の中高層建築物条例やワンルーム形式建築物の建築指導要綱などの建築規制の有無」を調査します。

契約内容や地域特性によっては調査先に注意

買主の契約内容によって調査先が違ってくる場合があります。例えば、中古建物がある土地が調査対象地で、買主の計画が既存建物を解体しての新築計画である場合、原則的に「**建築確認担当課**」での建築確認の有無の調査は不要ですが、現況利用の計

画の場合は「**建築確認の有無の調査**」は必要です。

調査対象地の地域特性で調査先が違ってくる場合もあります。調査対象地に隣接して崖斜面が存在する場合は「**建築確認担当課**」で崖地に隣接する建物を規制する条例の有無の調査が必要です。一方で、整然と区画割りされた地域では「**区画整理担当課**」で区画整理事業の計画や記録の有無の調査が必要です。しかし、「区画整理事業区域内ではなかった場合」は「**宅地開発担当課**」で開発許可の記録の有無の調査が必要です。

調査対象地の周囲の建物が揃って大きく敷地後退している場合は「**建築確認担当課**」で建築協定の記録の有無の調査が必要です。調査対象地の前面に自然公園や緑地が広がっている場合は、「**緑地政策担当課**」または「**公園管理担当課**」で公園の廃止計画の有無の調査が必要です。

▲ ここに注意! 調査のポイント ▲

「買主の契約内容」と「物件所在の地域特性」により調査先の担当課が変わる。(一例)

中古住宅を解体して土地に新築目的	原則、建築確認の調査は不要
中古住宅を補修して現況利用の目的	原則、建築確認の調査は必要
崖斜面に隣接する土地の調査	建築確認担当課で崖規制の調査
整然と区画割りされた住宅街の調査	区画整理担当課で区画整理事業の調査
整然と区画割りされた住宅街の調査	宅地開発担当課で開発許可の調査

有限会社エスクローツムラ
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。

〈エスクローツムラ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

隣地から目隠し設置の要求、応じるべきか

今回は、目隠しに関するご相談です。建売業者である相談者の会社は、東側で接道している土地を買い、南北で2区画に分けて建築条件付き土地として売り出しました（以下、北側の土地を「A土地」、南側の土地を「B土地」といいます。）。そうしたところ、まずA土地が売れ、次にB土地が建築条件を外して売れました。先にA土地について相談者の会社が建築に着手し、竣工間近となった時点で、B土地の購入者から依頼を受けた設計事務所より、「B土地上に建築予定の建物の室内が、A土地の建物の一部の窓から見えてしまうので、窓に目隠しを設置して欲しい。」との要求を受けました（以下、A土地上の建物を「A建物」、B土地上に建築予定の建物を「B建物」といいます。）。この要求に応じる法的義務があるのか、むしろB建物が目隠しを設置すべきではないのか、とのご相談です。

相談員の回答

設置は認められない可能性が高いが相隣関係も考慮すべき

目隠しについては、民法235条1項で「境界線から一メートル未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓又は縁側（ベランダを含む。次項において同じ。）を設ける者は、目隠しを付けなければならない。」と規定されています。ご相談のケースでは、A建物・B建物共に、A土地・B土地間の境界線から1メートル以上離れていましたので、同項の適用はありません。したがって、双方とも目隠し設置義務は原則としてありません。

しかし、同項の適用がなくとも、プライバシー侵害を理由とした目隠し設置請求が認められる場合があります（千葉地裁一宮支部昭和62年2月7日決定、熊本地裁平成6年12月15日決定等）。この目隠し設置義務の有無については、用途地域等の地域性、土地の形状・高低差、建築の先後関係、建物間の距離・位置関係、間取り等から総合的に判断されます。ご相談のケースは、確かにA建物

の窓からB建物内が見えると予想され、また、当該窓があるのはA建物は階段ですがB建物は居室でした。これらは相談者にとって不利な事情です。他方で、A建物の建築が先行して竣工間近である反面、B建物は未だ設計段階であり、またA建物の当該窓は採光上重要な南側、B建物の当該窓は逆に北側に位置します。これらは相談者にとって有利な事情です。以上を総合すると、断言はできませんが、A建物の目隠し設置義務は認められない方向に考えられるのではないかと考えられました。

もっとも、あまり強固な態度で応じると、双方の顧客同士の相隣関係が円満ではなくなる危険があります。また、万一、相手方が建築工事禁止仮処分等の申立てなどの法的措置を執った場合、相談者の顧客に対する建物引渡しが遅滞しかねません。そのため、法律上求められる「目隠し」とは物理的に見通せない措置をいうと解されており、本来、視線の高さにある開閉式の窓はガラスの種類に関係なく「目隠し」に該当しないのですが、当該窓を曇りガラス等に変更する程度の譲歩は検討してみても良いかも知れません。

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。

本部

平成27年度東京都功労者表彰を受賞

東 京功労者表彰式が平成27年10月1日(木)に東京都庁において行われました。

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

佐野氏の受賞を心よりお祝い申し上げます。



佐野龍夫東京都本部理事

本部

平成27年度法定研修会を開催

平 成27年9月9日(水)、東京都本部主催の平成27年度法定研修会を東京・千代田区の東京国際フォーラムAホールで開催致しました。

研修①として、東京都都市整備局住宅政策推進部不動産課長の小野田一雄氏が「東京都の不動産行

政の最近の動向と人権に関する取組みについて」、研修②として、日本大学国際関係学部教授の水野和夫氏が「日本を中心としたマクロ経済」、研修③として、(一財)不動産適正取引推進機構調査研究部上席主任研究員の村川隆生氏が「宅地建物取引士の社会的責任と賃貸借トラブルの対応について」と題する研修を行いました。当日は、雨模様の中5000名を超える会員の皆様が受講されました。



講演をする小野田課長



講演をする水野氏



研修の様子

欠席者対象研修会のお知らせ

12月7日(月)、新宿区の新宿文化センターにて、欠席者を対象とした研修会を開催します。9月9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9日の研修会に出席した方でも聴講が可能です。

本部



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27年法定研修会と同日、大手町サンケイプラザにおいて、会員交流会を開催致しました。当日は115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

危険ドラッグ撲滅都民大会に出席

平 成27年7月14日(火)、有楽町よみうりホールにおいて、警視庁主催で「危険ドラッグ撲滅都民大会」が開催され、東京都知事、警視総監、各関係団体約800人が参加し、危険ドラッグのおそろしさを訴えました。東京都本部からは、中村本部長をはじめ、役員・職員合わせて約160人が出席いたしました。また、危険ドラッグ撲滅大使に人気アイドルグループの「ももいろクローバーZ」が委嘱され、参加者は掛け声に合わせて「危険ドラッグを絶対にゆるさないZ」のポーズを決めました。



参加者でZのポーズ

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

豊島・文京支部 住まいの協力店制度へ協力

豊 島・文京支部では、文京区が実施する「住まいの協力店制度」を通じて、住宅の確保に特に配慮を要する高齢者等に対して適切な民間賃貸住宅の情報提供を行っています。

同制度による住宅行政に対する不動産業界と文京区間の意見交換の場である連絡会に参加をして、本年4月から文京区で制度化された「すまいる住宅登録事業(※)」の普及などに協力をしています。



住まいの協力店連絡会の様子

※文京区すまいる住宅登録事業

賃貸住宅において入居制限を受けやすい高齢者等の住まいの確保を図るため、高齢者等の入居を拒まない住宅を文京区で登録を行い、その住宅に区がアセスンする高齢者等が入居した場合に入居戸数に応じて住宅オーナーに区が月最大2万円の謝礼金を支払うもの。



住まいの協力店のステッカー

TRA

TRA会員専用「不動産契約書式集」のご利用について

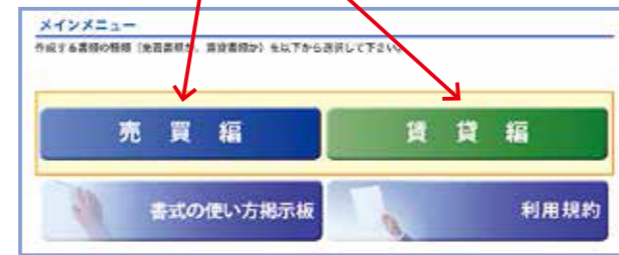
TRAでは、不動産契約書式集(売買編・賃貸編)の提供と運用を行っております。各種書式のダウンロード方法をご紹介します。どうぞご利用ください。



①当協会ホームページを開きます。
<http://www.tokyo-fudousan.or.jp/>
 東京都不動産協会のホームページの中央にある「不動産契約書式集ダウンロード」をクリックします。



②ログインの画面に移動しましたら ユーザー名・パスワードを入力します。
 ユーザー名・パスワードをお忘れの方は下記コールセンターまで
 入力後、「**売買編**」「**賃貸編**」どちらかを選択します。



③希望の書式を選択し、ご自身のパソコンにダウンロードした後でご利用ください。



会員の皆様の業務にお役立て下さい!

☎ 会員専用のコールセンターを設置しています

電話番号：03-5761-4441 受付日時：毎週月・火・木・金曜日 13:00～16:00 (祝日および年末・年始の期間を除く)

《ご注意》※コールセンターの問い合わせ内容は以下のとおりです。

1. 書式の操作方法
2. 簡単なパソコン操作方法
3. IDとパスワードの問い合わせ対応(上記のとおりです)

※なお、不動産取引の内容や法令等に関することは、従来どおり TRA新宿相談室(03-5338-0370)、または東京都都市整備局住宅政策推進部不動産業課指導相談係(03-5320-5071)へお問い合わせください。

TRA

第5回TRAフォーラム21を開催

平成27年9月10日(木)、11日(金)に第5回TRAフォーラム21「宅建速効10点UP講習」を全日東京会館2階ホールで開催致しました。両日ともたくさんの方にご参加いただきました。



TRAフォーラム21の開催予定【資格試験対策】

いずれも参加費は無料です

今年度の宅建試験が10月18日に実施されました。受験された皆様におかれましては日頃の勉強の成果を十分に発揮されたことと思います。さて、TRAでは右記のとおり「TRAフォーラム21」の開催を予定しております。すでにFAXおよびTRAホームページにおいてご案内しておりますが、皆様の参加をお待ちしております。なお、会場はいずれも全日東京会館2階ホールです。

第7回 TRAフォーラム21

開催日：11月5日(木) 13:00から
 テーマ：「マンション管理士試験」対策講座直前模試

第8回 TRAフォーラム21

開催日：11月6日(金) 13:00から
 テーマ：「管理業務主任者試験」対策講座直前模試

TRA

これだけは知っておきたい！ 民法(債権法)改正と不動産実務

民法(債権法)の改正に迅速に対応するための会員向け小冊子を作成いたしました。不動産東京10月号(本誌)に同封いたしました。

なお11月に第9回フォーラム21を開催し、民法改正点について執筆者である弁護士 江口正夫先生にご講演いただく予定です。詳細が決まり次第、FAX及びホームページにて案内いたします。



編集後記

広報委員長
 後藤 博幸

本号からの新連載として、年々増え続けている外国人居住者にスポットを当て、各国の居住文化・慣習について、毎号1か国を取り上げ特集してまいります。まずは増加率1位の中国からスタートですが、都内にはすでに17万人を超える中国人が居住し、都心のビッグターミナルでは、アジアの外国人専門の賃貸仲介店も増えています。大家さんに寄り添う管理会社の常識として、この機会に各国の住まい事情を知っていただきながら、事前のトラブル回避にお役立ていただければと思います。誌面の都合で2ページの編集記事となりましたが、子供1人あたり年間122万円以下で暮らす貧困家庭が6世帯に1世帯、ひとり親家庭の子供の貧困率が54.6%の割合で存在するこの国の現状の中で、熱のこもった使命感で支援を続けておられる

NPO 法人の方々の日々の取組みを取材し、子育て支援事業の重要性をさらに強く感じました。街づくりに関わる業界団体として、街づくり=人づくりと捉え今年度から開始したこの社会貢献事業を強力に推進してまいります。

“ゆるキャラグランプリ2015”の締切りが11月16日18時までと迫ってまいりました。全日本不動産協会の「ラビーちゃん」を会員の皆さんの清き1票で応援して下さい。10月15日現在229位(1,727の登録キャラ中)で大健闘中です。パソコンでもスマホでも“ゆるキャラグランプリ2015”の画面から東京都のキャラクターでエントリー No.644が「ラビーちゃん」です。1日1回投票できますので締切日までの毎日1票にご協力をお願いいたします。

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