

## 退会届・廃止届の提出について

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。<sup>\*1</sup>

つきましては、令和5年度内に廃業届を東京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場合は令和6年3月29日（金）まで（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、令和6年4月1日以降に退会届を提出した場合には、令和6年度会費を全額納めていただきます。<sup>\*2</sup>  
また、会費請求書の発送より以前に退会された場合には、官報公告料と併せて当該年度会費を取り戻し分担保金より差引いて清算させていただきますのでご了承ください。<sup>\*3</sup>

<sup>\*1</sup> (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

<sup>\*2</sup> (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

<sup>\*3</sup> (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

退会届・廃止届の詳細はこちらから



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Ⅱ」を新販売

※賃貸住宅用 代理店手数料 **45~55%**  
※テナント用 **40%**

### 商品とサービスの特徴

- 幅広い補償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
- 室内孤独死の場合の清掃・修理・遺品整理費用を補償!! ※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!!
- 家財の床上浸水も補償!! ※賃貸住宅入居者総合保険Ⅱのみ
- 賃貸借契約上の同居人は1契約で補償!! ※賃貸住宅入居者総合保険Ⅱのみ
- 保険料精算は都度口座振替（代理店手数料差し引き精算なので手数料受領が早い）!! 振替手数料不要!! 専用口座不要!!
- 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!!
- 水漏れ、玄関カギ開け、窓ガラス破損 24時間安心駆けつ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。



### 代理店登録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  検索

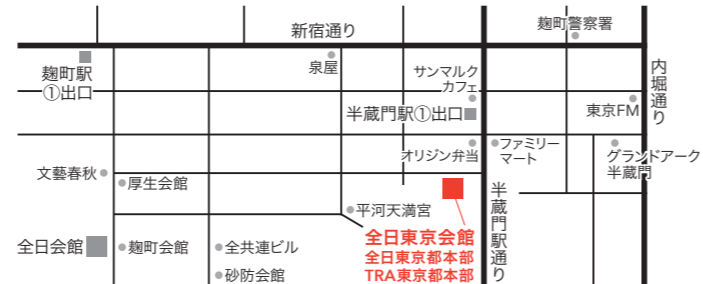
## 不動産東京 [Real Estate TOKYO] 2024年 新年号 (200号)

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

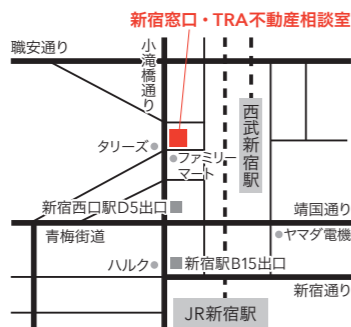
アクセス  
地下鉄半蔵門線「半蔵門駅」1番出口 徒歩1分 (全日東京会館)



### ▶ 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

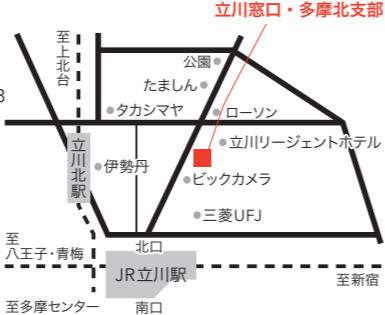
アクセス  
JR線「新宿駅」西口 徒歩6分  
都営地下鉄 大江戸線  
「新宿西口駅」D5出口 徒歩2分  
東京メトロ 丸の内線  
「新宿駅」B15出口 徒歩5分  
西武新宿線「西武新宿駅」徒歩6分



### ▶ 立川窓口

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

### 2 新年のご挨拶

### 4 特集 2024年どうなる 日本経済と東京の不動産

### 8 ハザードマップ解説 Vol.4 地震災害リスクの傾向 その2

### 10 [まち図鑑 知っているようで知らない 観光スポット] No.2 雑司が谷エリア

### 12 知っておきたい世界の“住まい文化” Chapter.9 スロバキア共和国編

### 14 TRA 不動産相談室の事例から 井上 雅弘氏

### 16 [シリーズ・変革に向かう不動産流通業] 改正空家対策特措法が施行 不動産事業者のノウハウが空き家減少のカギに

### 17 本部だより

### 18 東京都からのお知らせ

# 東京不動産

No.200  
2024  
NEW YEAR





## 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  
一般社団法人全国不動産協会(略称TRA)東京都本部 本部長

### 中村 裕昌

謹んで新春のご挨拶を申し上げます。

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。

昨年は円安水準を更新するなど急速な為替相場の変動等の影響を受け、物価上昇によって業界や家計への負担が重くのしかかってきた1年となりました。また、ChatGPTに象徴される生成AI等の技術革新もあり、事業や経営環境が急激に変化すると共に、住生活や働き方で様々な見直しの動きがあります。さらに、日銀の異次元緩和等の動向、東京都の人口動態や区部におけるマンション価格の高騰に象徴される不動産市況を中心に、今後の我が国の不透明な社会経済状況の先行きをしっかりと注視すべき状況にあります。

こうした現下の厳しい事業環境の中、創立当時316社だった会員数は、昨年末に東京都本部は正会員数10,923社となりました。ここに至りましたのも、設立当初から多大なご苦勞をいただいた諸先輩の方々をはじめ、支部役職員や会員の皆様、並びに関係各位のご協力の賜物であると厚く感謝を申し上げます。

令和6年は、会員増強のための活動を継続するとともに、より一層の利便性や均一な会員サービスの提供が可能となるよう地に足をつけた堅実な事業活動を行うとともに、より効果的で効率的な事業基盤の確立に向け、執行体制を再構築するための組織改革を検討してまいります。

来年度の事業計画に基づき、会員や新たに入会さ

れる皆様への情報発信をわかりやすく提供できるように、当本部のホームページをリニューアルすることとしております。新ラビーネットシステムについても普及啓発を継続するなどDX推進に努めるとともに、本年5月に予定しております恒例の国際フォーラムでの法定研修会や多くの集合研修の着実な実施に加え、会員の皆様の利便性等を考慮し、動画配信によるeラーニング等のカリキュラムも充実してまいります。

卯年から辰年になりましたが、引き続きウサギが大きく飛び跳ね続けることができるよう、業態によって、また地域によって厳しい経営を強いられている会員の皆様をお支えするとともに、取り得る最善の工夫や事業の見直しを行い、しっかりと会員の業務支援と会員増強に取り組んでいくこととしております。

今後の業界の先行きをしっかりと見据えるとともに、全国組織となったTRA（全国不動産協会）と連携を図るとともに、全日ラビー少額短期保険事業や宅地建物取引業総合賠償責任保険事業、並びに家賃債務保証サービスを会員の皆様に広く周知・案内をさせていただき、強固で持続可能な全日グループの発展に努めてまいります。

会員の皆様には引き続きご理解とご協力を賜りますよう何卒よろしくご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。



東京都住宅政策本部長

### 山口 真

新春を迎え、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。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並びに一般社団法人全国不動産協会東京都本部の会員の皆様方には日頃より東京都の住宅行政に格別のご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

待ったなしの少子高齢化や住宅ストックの老朽化など、都民の住生活を取り巻く環境が大きく変化しています。また、気候変動やエネルギー危機等を踏まえた、「住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現」や防災対策等が急務となっており、こうした状況に対し、都は、各施策を積極的に展開しております。具体的には、東京こどもすくすく住宅認定制度を活用した取組をさらに拡大していくため、貸主の意見や子育て世帯のニーズを把握しながら、必要な予算を確保し、認定住宅の供給を都内全域で普及させてまいります。さらに、会員の皆様はもとより、区市町村と連携し、制度の認知度向上を図るなど、普及啓発に積極的に取り組んでいきます。

都は、本年度から、既存住宅の流通促進や空き家を利活用する取組を行う民間事業者への新たな支援を開始しており、今後さらに、運用改善や民間事業者の裾野を広げるよう取り組んでまいります。また、今般の空家特措法の改正を踏まえ、区市町村の空き家対策の取組を一層促進するため、財政的、技術的支援を通じて後押ししていきます。

住宅のゼロエミッション化では、建築物省エネ法、東京都環境確保条例の改正内容等について、会員の皆様にご理解いただき、都民にご説明いただけるよ

う、省エネ・再エネ関連の動画を本年度も作成しました。貴協会の法定研修や顧客説明にぜひご活用ください。

宅建業免許申請等のDX化については、大臣・知事免許、宅地建物取引士登録に係る全国共通システムの構築や書類の簡素化を国に働きかけ、今般、国が一体的にシステムを構築することとなりました。今後とも貴協会及び会員の皆様のご意見をお聴きしながら、安全安心なシステムを迅速に構築し、運用開始に当たり問合せ対応等に万全を期すよう、国に働きかけてまいります。

首都直下地震は、今後30年以内に発生する確率が70%と予想されており、防災への備えは喫緊の課題です。停電時でも生活を継続しやすい「東京とどまるマンション」の普及促進や民間賃貸住宅を活用した応急仮設住宅など災害時における安全な居住の継続に向けて一層取り組んでまいります。また、このほかにも、民間賃貸住宅を活用した「東京ささエール住宅」の普及等を促進することで、重層的な住宅セーフティネットを構築するなど、今後も、社会環境の大きな変化に対応しながら、住宅政策が担うべき役割を確実に果たし、これまで取り組んできた施策を一層進め、更なる住生活向上に資するよう、取り組んでまいります。

結びに、新たな一年が輝かしい年とられますよう、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。



2024年  
どうなる

# 日本経済と景気編

永濱 利廣 NAGAHAMA Toshihiro

第一生命経済研究所 経済調査部 首席エコノミスト

1995年早稲田大学理工学部卒業後、第一生命保険（相）入社。1998年日本経済研究センター出向、2000年より第一生命経済研究所経済調査部、2016年より現職。跡見学園女子大学非常勤講師、あしぎん総合研究所客員研究員等を兼務。



新春号恒例の、第一生命経済研究所の永濱利廣氏による今年の日本経済と景気の予測。

昨年のキーワードは、「サービス消費」「インフレ率」「為替」。今年も、3つのキーワードを挙げていただき、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。

## 1 KEY WORDS & POINT 春闘&日銀

24年も30年ぶりの賃上げとなった23年並みの春闘が期待される。一方でコストプッシュインフレの落ち着きが確認されれば、日銀のマイナス金利解除も予想される。

2024年の春闘賃上げ率は30年ぶりの賃上げ率となった今年並みの結果になることが期待されます。そしてそうなれば、2024年のベースアップも2%を上回ることが予想されるでしょう。賃上げ期待の背景には、①物価高による従業員の生活保障、②堅調な企業業績、③人手不足感の強まり、があります。また、連合が23年の春闘よりも賃上げに向けてのトーンを強める一方で、経営者側も物価高に対すべく賃上げに前向きな姿勢を見せていることから、賃上げ機運は高まっています。

そして、こうした動きは日銀の政策修正を促す可能性があるでしょう。日銀は植田体制になってからフォワードガイダンスに賃金が含まれており、インフレ目標+2%のみならず、名目賃金が+3%程度上昇して、実質賃金が+1%程度上昇することを青写真としています。

このため、2024年の春闘で将来の実質賃金プラスが展望できるようになれば、物価と賃金の好循環の実現可能性が高まったとして、マイナス金利の解除等に動く可能性があるでしょう。

マイナス金利が解除されれば、金融機関や貯蓄超過主体である家計にとってはプラスの側面もあるでしょう。しかし、不動産市場にとってはマイナスになる可能性もあります。そのカギを握るのは短期プライムレート（以下：短プラ）の動向でしょう。マイナス金利導入時に短プラは下がりませんでしたので、マイナス金利を解除しても短プラが上がりなければ影響は限定されます。しかし、仮に短プラが上がれば変動金利の住宅ローン返済額が増えますので、注意が必要でしょう。

## 2024年の住宅・不動産マーケット

2023年の住宅・不動産マーケットも、住宅の需要回復は続き、不動産セクターの業績も順調に推移しました。この背景には、住宅ローン金利上昇観測に伴う駆け込み需要に加え、堅調な不動産市況に伴い業績拡大が続いている可能性があるものと推察されます。

このため、特に2024年以降の住宅セクターで駆け込み需要の反動を心配する声がありますが、政府は総合経済対策の中では子育て世帯や若者夫婦世帯の省エネ住宅の取得に対する支援が含まれていますので、この分野に

ついてはポジティブにとらえることができます。

しかし、日銀の金融政策には注意が必要でしょう。というのも、既に日銀のイールドカーブコントロール（YCC）修正に伴い長期金利が水準を高めています。そして、最も重要な2024年の春闘では、30年ぶりの賃上げとなった2023年並みの展望が描ければ、2024年前半中にもマイナス金利解除の可能性が高いと言われています。

となると、短期プライムレートの状況次第では、住宅ローンの変動金利も

上昇する可能性があります。このため、住宅取得のマインドは今後悪化する可能性があり、2024年は国内の住宅需要が低迷する懸念もあります。

ただ一方で、新たな好材料として、コロナからのリオープンに伴い、ホテル関連やオフィス賃貸を中心に国内不動産需要の押し上げが目立ってきています。このため、金融経済がさらに正常化に向かうとの見方が強まれば、住宅・不動産マーケットの押し上げ要因となる可能性があるでしょう。

## 2 KEY WORDS & POINT 経済対策

総額17兆円の経済対策で24年のGDPは+0.6%程度押し上げられ、1%台半ばの経済成長が期待される。ただ、ガソリン・電気・ガスの負担軽減策は4月までの可能性。

総合経済対策もポイントでしょう。2023年の補正予算と2024年当初予算の減税を合わせて17兆円程度の予算規模となります。

中でも今回の対策の柱となるのが物価高対策です。具体的には、電気・ガス・ガソリン価格の上限抑制として0.8兆円、低所得者への給付措置として1.6兆円、所得税・住民税減税として3.5兆円が使われます。ただ、電気・ガス・ガソリン価格の上限抑制は4月までであり、給付や所得・住民税減税は過去の経験から7割以上が貯蓄に回る可能性がありますので、消費押し上げ効果は限定的となるでしょう。さらに、所得・住民税減税については6月から支給が始まる予定ですが、税金の支払い額が少ない世帯については還元しきるまでに時間がかかることが予想されるため、効果はさらに限定される可能性があります。

また、国交省や農水省の公共投資や文科省・防衛省の施設費などが計2.5兆円計上されています。しかし、こちらも人手不足などにより執行が遅れる可能性があることには注意が必要でしょう。

その他、規模が大きいものとして宇宙関連等の基金創設・積み増しに4.3兆円計上されています。しかし、基金は中長期の支出を前提としています。また、コロナ対策も0.8兆円計上されていますが、医療機関への支援金などが中心となり、いずれも経済効果は限定的でしょう。

その他、中小企業や賃上げ・投資・研究開発支援など内容は多岐にわたりますが、24年のGDP押し上げ効果は+0.6%程度となると試算され、対策がなければ+0%台後半と予想される経済成長率を+1%台半ばまで押し上げる程度の効果と予想されます。

## 3 KEY WORDS & POINT 為替

米国経済は底堅い労働市場により景気後退回避の可能性。FRBはすでに利上げ打ち止めで、年半ば以降には利下げの可能性があり、それを通じたドル安・円高の進展に期待。

為替の動向も2024年の景気を大きく左右するでしょう。しかし、物価上昇の主因となってきたドル高も2024年以降は円高に向かうことが市場コンセンサスです。

というのも、既に米国経済はこれまでの金利上昇等の影響を受けて明確に減速しています。特に米国では、約3年半にわたって猶予されてきた学生ローンの返済が再開されており、学生ローン残高は家計債務の1割弱を占めることからすれば、特に個人消費の減速度合いが強まることが予想されます。

また、そもそもドル高のきっかけが、米国のインフレ率上昇に伴うFRBの利上げ観測の強まりでした。しかし、米国のインフレ率はすでにかなり減速してきています。となれば、24年以降は米国のインフレ率も低下傾向がより明確になるでしょう。

事実、FRBが+2%のインフレ目標とするPCEコアデ

フレーター（価格変動の影響を取り除いた個人消費支出）の直近前月比が今後も続くことと仮定してインフレ率を延長すると、早ければ24年早々にインフレ率は+2%台に低下することになります。

となれば、FRBも24年以降は物価や雇用の状況を慎重に見極めながら利下げに転じる可能性が高いでしょう。

一方、円安の一因となってきた日銀の金融緩和策も、YCCの修正等によりすでに出口に向けた修正を進めていることからすれば、来年の春闘次第でマイナス金利解除の期待が高まるでしょう。こうした米・日の中央銀行の政策スタンスがいずれもドル安円高圧力になることがコンセンサスとなっていることが、2024年は行き過ぎた円安がやや是正されとみる市場関係者が多い背景となります。



# 東京の不動産市場編

分譲マンション・建売住宅、賃貸住宅、オフィス、J-REITの各専門家に、  
2024年の東京の不動産市場の見通しについて伺いました。

KEY WORDS & POINT

## 分譲マンション・建売住宅市場

### マンションは高値変わらず 建売は建築費高騰で厳しさ続く

不動産経済研究所  
調査部門部門長  
上席主任研究員  
松田 忠司氏



昨年、大幅に価格が上昇した首都圏のマンション市場だが、これは建設コストの上昇だけでなく、都心の超高級・高額物件の大量供給によって平均値が押し上げられたものであった。2024年も高額住戸の供給は積極的に行われるものの、昨年ほどのボリュームにはならないことから、当然ながら平均価格は反動で下落することになる。とはいえ資材費や人件費、用地費などが高騰している状況に変化はなく、高値は続く。一昨年との比較でも下落することはほばないだろう。

発売戸数は増加に転じる可能性が高い。昨年は超高額物件が好調だったこともあり、都内を主戦場とする主要デベロッパーの売り上げは早々と2022年を上回った。その結果、期分け分を含めて多くの大規模物件の販売が今年に持ち越されている。超高額物件の供給が昨年に比べ

ると少なくなることから、より多くの住戸を販売しようと積極的な販売姿勢へと変わる。供給量は増加に転じ、首都圏のマンション発売戸数は3万1,000戸程度が十分に期待できそうだ。懸念は物件価格の上昇に加え、物価高によって生活防衛意識が強くなった購入希望者の動向だろう。価格上昇と物価高のダブルパンチで郊外の販売は昨年後半からかなり鈍化しており、この傾向が続くようでは厳しい。一層の賃金アップが望まれる。

建売住宅も建築費の高騰から販売価格が上昇している。購入希望者の動きは割高感から鈍化しており、郊外のマンション以上に市況は厳しい。為替が円高傾向に転じれば、資材費が下がって販売価格も多少落ち着くことが期待できるものの、それがいつになるのかを予想するのは難しい。しばらく我慢の時代が続くかもしれない。

KEY WORDS & POINT

## オフィス市場

### 供給が比較的少ない中、 オフィス需要がどこまで伸びるかに注目

ザイマックス不動産総合研究所  
代表取締役社長  
中山 善夫氏



2023年の東京のオフィスマーケットは、例年にない大量の新規供給があった。なんと2022年と比較すると約3倍の規模である。それにも関わらず、空室率が大きく跳ね上がっていない。しかしながら、これら2023年の新規供給は年の後半に集中しているため、2次空室・3次空室が発生するとすればこれからだ。幸いにして、2024年の新規供給量は、2023年の半分程度に過ぎない。マーケットを再調整するには、絶好のタイミングだ。企業に床需要をアンケートしてみると、回答者の3割が現在のスペースに手狭感を感じている。また、企業の景況感もプラスに回復し、今後、人を増やそうとする企業も多い。しかし、注意したいのは、人を増やすのと比例して床を増やすわけではない点だ。つまり、人は増やすが、床はそこまで

増やさないということだ。コロナ禍を経て、オフィスのあり方が変わった。オフィスは従来のような、単に机と椅子が並んでいる場所ではなく、これからは社員に来てもらう「魅力的なもの」である必要がある。そのためには、従来のオフィスから移転したり、あるいは拡張するニーズも続くだろう。一方で、ハイブリッドワークが標準となってきたことから、従来のオフィスが広すぎる場合には、縮小する動きも一定数あるだろう。ハイブリッドを前提とした施設（例：オンライン用の個室や会議室）も喫緊のニーズが非常に高い。

いずれにしても2024年は供給が比較的少ない中、企業の床需要がどこまで伸びて、空室率や賃料など、市場が調整されるかどうか注目したい。

KEY WORDS & POINT

## 賃貸住宅市場

### 断熱・省エネの性能向上に拍車 賃貸市場でも性能比較がなされる時代に

SUUMO副編集長  
笠松 美香氏



2024年4月より「省エネ性能表示制度」が開始、賃貸の広告においても省エネ性能を★の数や目安光熱費に換算して表示することになる。2025年からは新築の省エネ基準適合（断熱等級4以上）が義務化、遅くとも2030年までにはZEH基準の水準（等級5以上）を義務化している。省エネ観点以外にWHO（世界保健機関）は「住まいと健康に関するガイドライン」で、寒さによる健康影響から居住者を守るため室内温度18℃以上を強く勧告。寒さやヒートショックは高齢者だけの問題ではなく、若い人もそのストレスを受け続ければ健康寿命が短くなるという。ハウスメーカー各社も当然、この動きに対応・注力しておりコストを抑えつつ等級6・7の性能を意識した競争が始まっている。実際、真冬に等級6の一戸建てを訪ねると、家にはエアコンは1台、家族全

員半袖のTシャツでも汗ばむほどで、いかに日本が断熱後進国だったかを痛感する。

一連の動きは借りる側にとってのメリットはもちろん、賃貸業界の収益性アップの機会ともなる。これまで、賃貸住宅は特に立地や広さ、築年数などの条件だけで比較され、性能を高める投資は回収できないと戻込みされてきた。性能表示によりこれらが可視化・差別化されることにより、快適性や光熱費などを加えた比較がなされ、適正な家賃がつけやすくなる。断熱性を高めると気密性も高まり遮音性の向上も見込める。おのずと既存賃貸でも同様の性能を獲得するリフォームが促進されるはずだ。省エネにつながるリフォームは国の補助でも賃貸も対象としており3月から申請を受け付ける。今後、基本性能での競争が進むだろう。

KEY WORDS & POINT

## J-REIT 市場

### 金利の先高観から調整続く 今年は、明るい材料も揃い復権の1年に

ニッセイ基礎研究所  
金融研究部上席研究員  
岩佐 浩人氏



昨年のJ-REIT市場は2年連続で下落した。日銀の政策修正を見据えた金利の先高観を背景に調整局面が継続。平成バブル以来33年ぶりの高値を付け活況を呈した株式市場とは対照的に、停滞色の強い1年となった。一方、J-REITによる不動産取得額は、インバウンド需要の回復期待からホテルの取得が大きく伸びて2年ぶりに1兆円の台を回復した。今年は、日米の金融政策のほか、東京オフィス市況や米大統領選挙に関心が集まる。

まず、国内では金融政策正常化の行方が注目される。ニッセイ基礎研究所は、日銀は現在の長短金利操作（YCC）とマイナス金利政策を春にも解除するとみるが、J-REITの財務への影響などを見極める必要がある。また、東京オフィス市場では新規供給が年内いったん落ち

着く。昨年来、オフィス需要は回復トレンドにあり需給改善による市況の底打ちが期待される。

一方、米国ではインフレ基調の鈍化を受けてFRBは利下げサイクルに転換する。引き締め局面の終了は歓迎材料だが、想定外の米国景気の失速やインフレの高止まり、金利差縮小に伴う円高進行のリスクにも注意したい。また、11月に米大統領選挙を控える。政策論争が激しさを増し投資家心理が悪化する局面もありそうだ。

J-REIT市場は金利上昇が重くのしかかり割安な水準に沈む。しかし、今年はオフィス市況の底打ちや海外市場の利下げ、新NISAスタートなど明るい材料も揃う。現在の低迷期を脱して復権の1年となることを期待したい。



# 地震災害リスクの傾向 その2

今回は、前回（不動産東京199号）に引き続き、東京都内における地震災害に関するハザードマップと、リスク傾向について紹介する。ハザードマップというと以前は紙の地図や、PDFファイルの画像というケースが多かった。しかし、近年ではPCやスマホ上で、さまざまな地図と見比べて調べることができるデジタルマップも多い。位置の特定も住所検索で容易であり、何のリスクがあるかも理解しやすくなっている。使い勝手も見やすさも飛躍的に向上しているハザードマップを、是非活用してほしい。



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。

## 東京都被害想定 デジタルマップ

前号に続き東京都被害想定デジタルマップ（<https://www.higaisoutei.metro.tokyo.lg.jp/eqmap/eqmapgis.html>）について解説する。

### 建物全壊棟数

想定震度によって、その地域の建物の構造から全壊すると想定される建物がどのくらいあるかを示している。震度が大きく古い木造住宅が多い地域で棟数が多くなる傾向がある。都心南部直下地震の想定では、隅田川と荒川の間江東区北部から墨田区、また台東区から荒川区、足立区で全壊棟数が多くなる傾向があるほか、大田区西蒲田付近や品川区西大井付近等の一部で多い地域がある。都心部や湾岸地域など都市整備が進み木造住宅が乏しい地域では少なく、「1棟未満」という地域もある。

### 焼失棟数

全壊棟数と合わせて確認したいのが、焼失棟数である。建物の構造に加えて、出火件数、地域の消防活動による消火率を加味して計算されており、地震の際に出火して焼失することが想定される棟数を示している。全壊棟数と似通っている部分もあるが、荒川より東の江戸川区一帯や、足立区の西新井付近などでも棟数が多い傾向がある。大田区から品川区、目黒区、また世田谷区一帯でも棟数が多い地域がある。いわゆる下町や古くからの住宅街では、焼失棟数が多い傾向があると言える。

全壊棟数や焼失棟数は、東京都と地域などによる耐震化事業の進捗、また木造住宅密集地の解消などにより徐々に減少傾向にあるが、地域によっては引き続き高いことに注意が必要だ。

全壊棟数や焼失棟数は、東京都と地域などによる耐震化事業の進捗、また木造住宅密集地の解消などにより徐々に減少傾向にあるが、地域によっては引き続き高いことに注意が必要だ。

### 細街路閉塞率

倒壊した家屋により地区の細い街路が閉塞しやすいつ割合を見ることができる。細街路閉塞率が高い地域では、大地震発生後に避難や救助活動に支障があることが想定される。

傾向として、建物全壊棟数が多い地域では細い街路も多いことが読み取れ、都心南部直下地震では、特に台東区浅草付近、杉並区成田東、永福、下高井戸付近などで高くなっている。墨田区曳舟付近、文京区千駄木付近から本郷、小石川付近、中野区、世田谷区、杉並区などでもやや高い地域がある。

### 特定緊急輸送道路沿道建築物（高速道路、一般道路）

東京都の耐震化推進条例に基づき指定された、震災時に避難や救急・消火活動、緊急物資輸送などを円滑

に行うための緊急輸送道路のうち、特に沿道建築物の耐震化を図る必要があると認められる道路である特定緊急輸送路沿いで、道路延長1kmあたりの耐震性が不十分で全壊が想定される棟数を示した地図である。

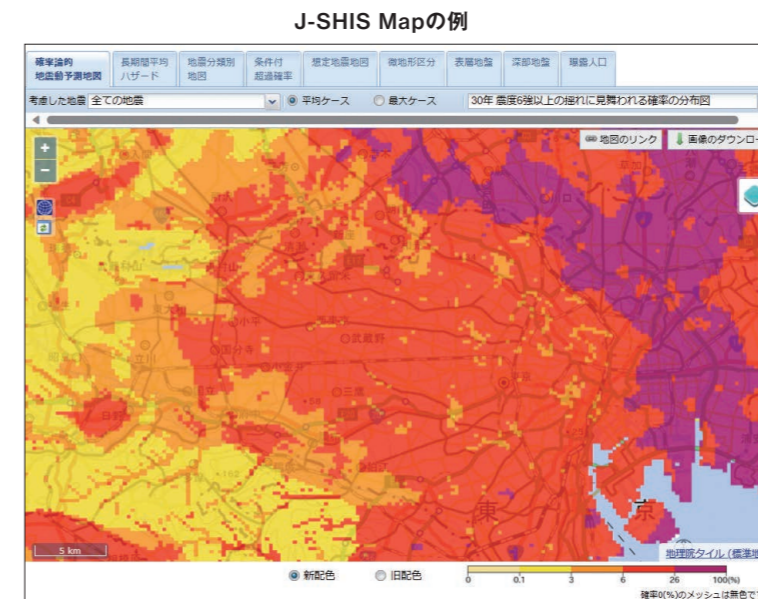
高速道路では首都高速4号新宿線の渋谷区初台付近などでやや高くなっている。一般道では、蔵前橋通りの墨田区両国から江東区亀戸間、国道14号線（千葉街道）の中央区東日本橋から江東区亀戸間、新大橋通りの江東区森下から大島間、国道15号（第一京浜）の港区新橋から三田間、国道246号線（青山通り）の港区南青山から渋谷区渋谷間などで高い区域がある。

### 津波被害想定

想定地域は品川区立会川付近、大田区平和島付近の一部などに限られており、これを除くと、河川敷や港湾など限定的である。なお、都内に津波災害警戒区域はなく、このマップの浸水想定も同区域を示すものではないことから、重要事項説明時に説明義務があるものではない。

### J-SHIS Map

「J-SHIS Map（ジェイシスマップ）」は、日本全国の「地震ハザードの共通情報基盤」を目的として、30年以内の地震の起こる確率や活断層、地盤の揺れやすさなど地震の発生等に



出典：J-SHIS地震ハザードステーション「J-SHIS Map」

する情報が掲載された地図である。

### 地盤の揺れやすさ

地震があった時、その場所の地盤の揺れやすさによって、揺れは大きく異なってくる。揺れやすい地盤と揺れにくい地盤では、大きな地震があった時に震度が2階級ほど異なることがある。例えば揺れにくい地盤では震度5強であった揺れが、近くの揺れやすい地盤では震度6強の揺れになることもあり得る。

地盤の揺れやすさは、J-SHIS Mapのトップページ（<https://www.j-shis.bosai.go.jp/map/>）から、上部の「表層地盤」のタブを選ぶと閲覧できる「地盤増幅率」から確認できる。

閲覧したい場所をダブルクリックすると、「地盤増幅率（Vs=400mから地表）」として表示される。地盤増幅率は、地震の揺れを割り増しする係数であり、数値が大きいほど地震時に大きな揺れに見舞われやす

い地域であると言える。

概ね、表層の地盤増幅率1.8以上が揺れやすい地盤、2.3以上は特に揺れにくい地盤であると言える。揺れやすい地盤の地域は、深い軟弱地盤が分布する地域である足立区、江戸川区、荒川区、墨田区、江東区一帯に広がる東京低地で特に著しい。

これに比べて武蔵野台地にあたる高台の地域は一般に地盤が良いとされており、例えば中央線沿いに新宿駅から立川、八王子方面に西進すると、地盤増幅率は小さく揺れにくい地盤の地域になっていくことがわかる。多摩川流域の低地も、多摩川が運んできた砂礫層の存在などで、比較的揺れにくい地盤が分布している。

しかし、近年の研究では良い地盤と考えられてきた武蔵野台地の一部で、地下に柔らかい層が埋没しており、揺れやすい地盤からなる地域があることがわかってきた。世田谷区

や目黒区の一部で台地域に地盤増幅率が高い場所が局所的にあり、揺れやすい地盤が分布する地域があることが読み取れる。

### 30年以内の地震の起こる確率

地震が起こる確率は、J-SHIS MAP上部の「確率論的地震動予測地図」タブを選ぶと閲覧できる。右側で「30年 震度6強以上の揺れに見舞われる確率」などを選ぶと、ある震度以上の地震が30年以内に起こる確率が閲覧できる。色が濃いほど確率が高くなり、揺れに見舞われやすいと言える。

地図上の調べたい場所をダブルクリックすると、その場所付近の「震度〇以上となる確率」に加え、前項の地盤増幅率などの情報が画面上に表示される。数値は捉え方が難しいが、確率が26%の場合、「平均的に約100年に1回の頻度で発生する」と言える。数値がこれより高い場合は、人間が一生のうちに1度は遭遇する可能性があると言える。

大きな揺れを伴う地震の起こる確率は、地盤の揺れやすさ（増幅率）と、地震の起きやすさ（震源の位置、地震の頻度）によるが、関東近郊では地盤の揺れやすさと比較的近い傾向がある。地盤の揺れやすさと同等、都区部東側の東京低地で特に高く、武蔵野台地から西側に向かうほど低下する傾向がみられる。

東京都被害想定 デジタルマップ

J-SHIS Mapの トップページ





### ① 東京オリンピック記念ポールと記念碑

1964年東京オリンピックの際、参加各国の国旗掲揚のため国立競技場に建てられたポール。



### ② 切手博物館

世界でも珍しい郵便切手の専門博物館。日本及び外国切手約35万種をはじめ切手関連の書籍やカタログ、雑誌などを所蔵している。



### ③ 千登世橋

明治通りと目白通りの立体交差橋で土木技術的価値が高い。



### ④ 日無坂 (ひなしざか)

文京区の西端と豊島区との境に位置している。このほかに、のぞき坂、小布施坂、宿坂など近辺には多くの坂が存在している。



### ⑦ 鬼子母神堂

安産・子育ての神様。こちらの鬼子母神像は、鬼形ではなく羽衣をつけ、吉祥果を持ち幼児を抱いた菩薩形のため、角のつかない鬼の字を用いている。雑司が谷七福神の大黒天。



### ⑧ 武芳稲荷と大イチョウ

鬼子母神堂敷地内に建立されており出世稲荷として知られている。鳥居の中心に植えられているイチョウの樹齢は600年以上。



### ⑨ 大鳥神社

鬼子母神堂境内に正徳2年に創祀されていた鷲明神を明治の神仏分離後に当地へ遷座したと言われている。雑司が谷七福神の恵比寿神。

# まち図鑑

知っているようで知らない観光スポット

## No.2 | 雑司が谷エリア



東京には数多くの名所があり、都民はもちろん国内中、そして近年は世界中から観光客が訪れる。そうした有名な観光地とはちょっと違った、知っているようで知らない見どころを、そのエリアの「七福神」を中心に紹介していく。第二回となる今回は、大都会池袋からほど近いながら、静かでレトロ感にあふれる雑司が谷エリアを取り上げる。



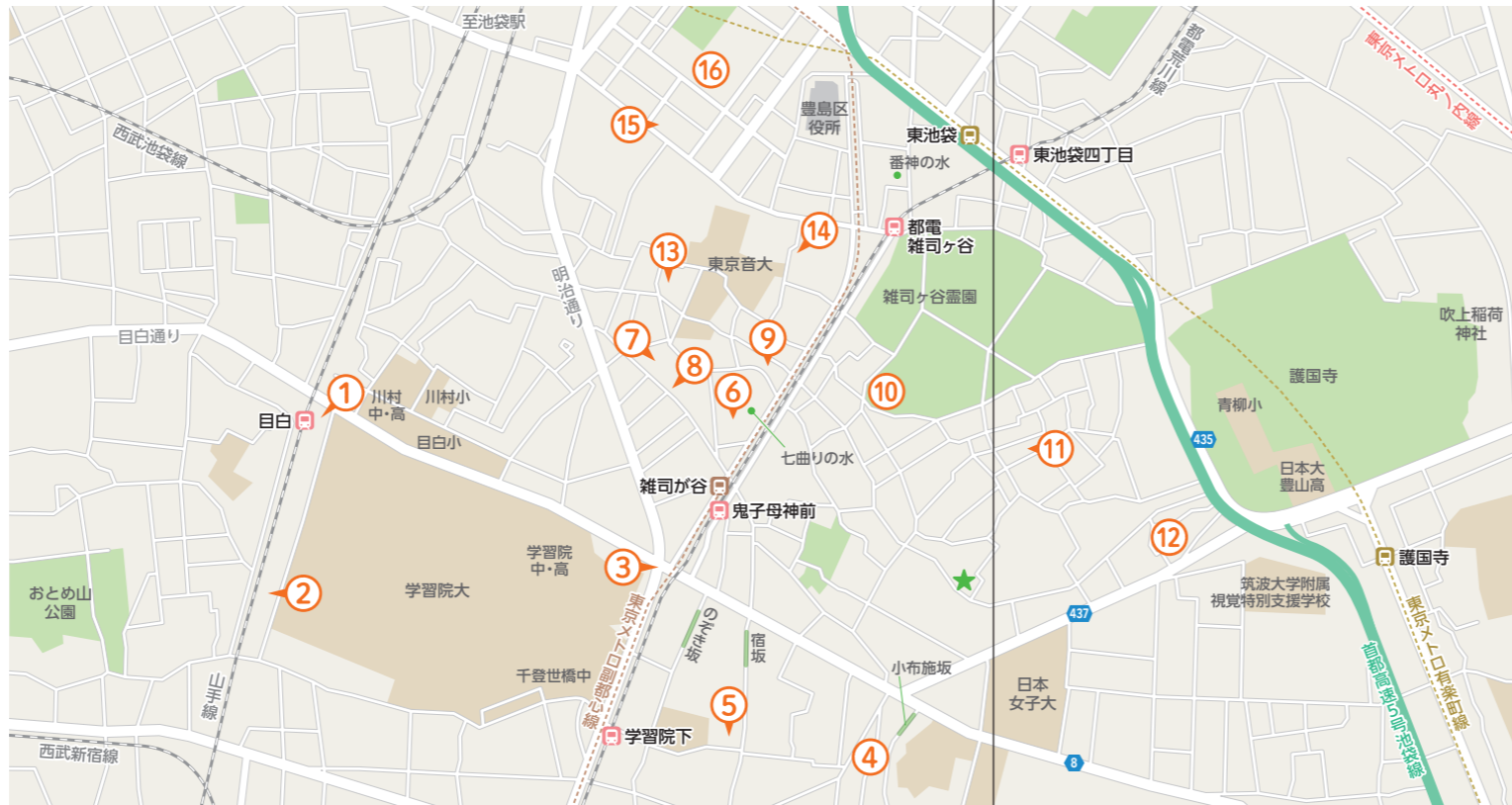
### ⑤ 倶利伽羅不動庚申 (くりからぶどうこうしん)

不動明王の化身である倶利伽羅不動を主尊とした庚申塔。三猿を脇侍としている。1666年造立。



### ⑥ 並木ハウス

1953年建設。漫画家の故・手塚治虫が暮らしていたアパートとして有名。2018年に国の有形文化財に登録された。



こんな所もおすすめ

### ★小倉屋製菓

1949年創業の老舗。鉄板焼きせんべいを製造。雑司が谷にちなみ「みみずく」をかたどったおせんべいも販売。

### 東京さくらトラム(都電荒川線)

都内で唯一残された都電。早稲田～三ノ輪橋駅(全長12.2km)を結ぶ。



### ⑬ 観静院

慶長年間(1596～1615)に建立された寺で、威光山法明寺の塔頭。雑司が谷七福神の弁財天。



### ⑭ 柳の水

災害時に利用できるように整備された三つの井戸広場の一つで、他は「番神の水」と「七曲りの水」。



### ⑮ 中野ビル

ビルの間に設置され都心らしさを醸し出している。1917年7代当主の弟が親子像として建立した。雑司が谷七福神の布袋尊。



### ⑯ 仙行寺

日蓮宗の寺院、池袋大仏を内包している。雑司が谷七福神の福祿寿。





WORLD LIVING CULTURE

# 知っておきたい世界の“住まい文化”

## CHAPTER. 9

### スロバキア共和国編 Slovak Republic

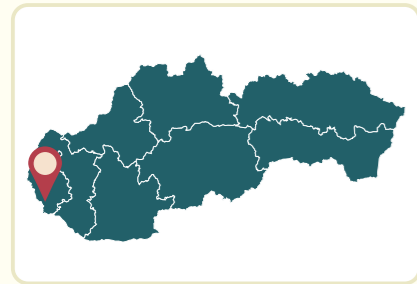
スロバキア共和国は中央ヨーロッパの内陸国である。北にポーランド、東にウクライナ、南にハンガリー、南西にオーストリア、北西にチェコと国境を接している。国土の大部分は山岳地帯で、ドナウ川沿いの南西部には平原が広がっている。面積は約4.9万km<sup>2</sup>（日本の約7分の1）。人口は約545万人で、スロバキア人が8割を占める。

1993年にチェコスロバキアから分離独立し、民主主義国家として発展を続けてきた。2004年にNATOとEUに加盟した。自動車と電機製造が産業の中心である。人口1,000人あたりの自動車生産台数は184台で世界一（2021年現在）。

日本と同じように四季がある。内陸性の気候のため気温の変化が大きい。南部の平原地帯と東部の低地帯は比較的穏やかな気候であるが、山岳地帯は冬の寒さが厳しい。首都ブラチスラヴァの冬の平均気温が-5℃から10℃であるのに対して、山岳地帯では-20℃まで下がる。

WORLD LIVING CULTURE

## Panorama Towers パノラマ・タワーズ (ブラチスラヴァ)



パノラマ・タワーズ(旧パノラマ・シティ)は、スロバキアの首都ブラチスラヴァ(約48万人)のドナウ川の堤防からすぐ近くに建つオフィスと住宅の複合建物(33階建て×2棟、総戸数606戸、2016年完成)。スロバキアでは2番目に高い住宅建物。

パノラマ・タワーズという名称には、この建物が街のスカイラインに大きな影響を与えるという意味と、2つのタワーから街のパノラマビューを楽しむことができるという意味が込められている。この建物はポストモダン建築を代表するスペインの建築家、リカルド・ボフィル(1939～2022年)によって設計され、2016年にスロバキア国内の建築プロジェクトを評価した「ビルディング・オブ・ザ・イヤー」に選ばれた。

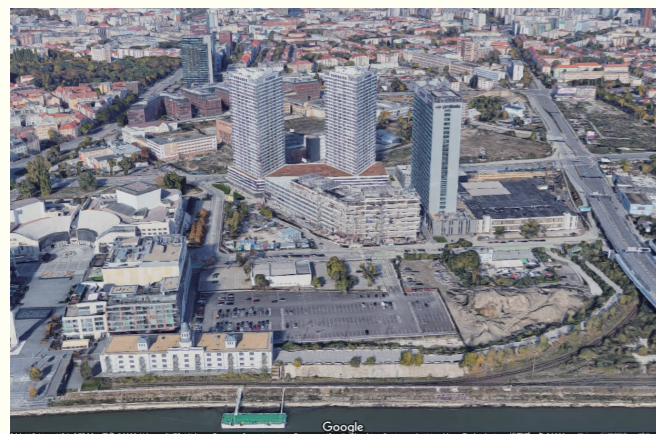
複合建物の1



'Panorama City Bratislava 05' by Wizzard available at [https://sk.wikipedia.org/wiki/S%C3%BAbor:Panorama\\_City\\_Bratislava\\_05.jpg](https://sk.wikipedia.org/wiki/S%C3%BAbor:Panorama_City_Bratislava_05.jpg) under the Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0.

階にはスーパーマーケットがあり、徒歩数分のところにはスロバキア最大のショッピングセンター「エウロヴェア」がある。また、少し足を延ばすとバスターミナルが併設されたショッピングセンター「ニヴィ」も利用できる。

住戸は、玄関、浴室、独立したトイレ、高級ソファ付きのリビングルーム、ボッシュ製の食器洗い機とIHクッキングヒーターが備えられたシステムキッチン、クローゼット付きの寝室で構成されている。分譲価格は14階2部屋73m<sup>2</sup>で約5,930万円。建物の3階には駐車スペースがあり、465万円で分譲されている。

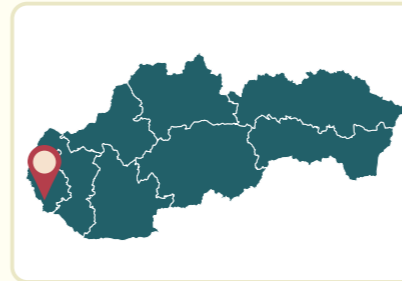


画像©2023 Google, Landsat/Copernicus, Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO, 画像© Airbus, CNES/Airbus, European Space imaging, Eurosense/Geodis Slovakia, Maxar Technologies, 地図データ©2023



## Manhattan

マンハッタン (ブラチスラヴァ)



- 2010年完成
- 26階建て
- 総戸数161戸
- 分譲価格(例)  
約2,590万円(5階/2部屋/70m<sup>2</sup>)  
※1ユーロ=155円換算



画像©2023 Google, Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO, Landsat/Copernicus, 画像© Airbus, CNES/Airbus, European Space imaging, Eurosense/Geodis Slovakia, Maxar Technologies, 地図データ©2023

### スロバキアの不動産取引事情

スロバキアでは、大半の人が集合住宅に住んでいる。パネル工法は、その速さと簡便さから、20世紀後半には集合住宅の建設に最も利用された技術であった。現在でも、パネル工法で建設された集合住宅が住宅ストックの大部分を占めている。

住宅が広く普及したのは1998年に登場した住宅ローンのおかげであるが、結果として、住宅価格の高騰と国民の負債が2008年の約2倍になっている状況を生み出している。また、移転税、不動産譲渡税、贈与税、相続税が廃止された2004年の税制改正も不動産市場に大きな影響を与えている。それ以前は、不動産はしばしば実態とは大きく異なる公定価格(鑑定士が決めた価格)で譲渡されていた。

不動産の購入にかかる手数料としては、弁護士費用(購入価格の約1%)、公証人手数料と登記手数料(購入価格の0.01～0.50%)、仲介手数料(購入価格の3～6%)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

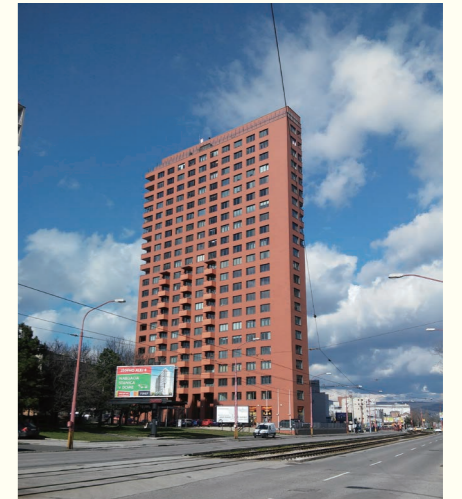


マンションアナリスト。11年間で5,000枚以上のマンション・チラシを“読破”したマンション・チラシ研究者。長寿ブログ「マンション・チラシの定点観測 (<https://1manken.hatenablog.com/>)」の管理人。

パノラマ・タワーズから北に3km離れた市街地に建つ、首都ブラチスラヴァで2番目に高い高層集合住宅(26階建て、総戸数161戸、2010年完成)。

設計者によれば、3枚の板を重ねたような赤い外観に特徴のあるこの建物を幹線道路の緩やかな曲がり角に配置することにより、近隣の15階建ての集合住宅3棟と円筒形の24階建てのスロバキア軍の寮と合わせて、街のゲートウェイとしての意味合いを持たせたかったのだという。

市内全域へのアクセスが良好ながら、周辺には多くの緑が残り、心地よい雰囲気が漂っている。児童公園、幼



'Manhattan Bratislava 01' by Wizzard available at [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Manhattan\\_Bratislava\\_01.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Manhattan_Bratislava_01.jpg) under the Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0.

稚園、学校まで徒歩数分。

この建物の1～2階には商業施設、3階には住民専用のラウンジがある。地下1～3階には195台の駐車スペースが確保されている。

間取りは1～4部屋で、最も多いのは2部屋で56戸。分譲価格は5階2部屋70m<sup>2</sup>で約2,590万円である。

### スロバキアに移住するなら

#### 永住権獲得要件

ビジネス目的(3年間)、雇用目的(2年間)、研究目的(6年間)などで、5年間の長期滞在許可を取得し、長期滞在許可に基づいてスロバキアに4年間居住した人が永住権を取得できる

#### 不動産購入関連

外国人は、スロバキアでの居住権を付与されているか否かに関係なく、スロバキアの不動産を取得することができる

#### 〈不動産エージェントへのアプローチ方法〉

地元の優良な不動産エージェントを選ぶことが肝要。世界規模の不動産業者のフランチャイズ企業である「センチュリー21」に登録されているエージェントは比較的安心できる。エージェントは22名(2023年12月現在)。相性の良さそうなエージェントを特定し、ウェブフォームでアクセスし、その後はメールまたは電話でやり取りする

[平均年収] 約1.7万ユーロ(2023年9月現在)

[物価例] 水(1.5リットルボトル): 0.4～1.0ユーロ、

卵(レギュラー)(12): 1.4～3.9ユーロ、

国産ビール(0.5リットル瓶): 0.6～1.2ユーロ(2023年12月現在)





# 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。

## Q 事例概要

### 借地権付建物の売買契約が買主の債務不履行によって解除された場合、地主に支払済みの承諾料は返還されるか

今回は、借地権の売買における承諾料の扱いについてです。

相談者は、借地権付建物の売買を仲介しました。借地契約には、借地権の譲渡には地主の承諾が必要である旨規定されています。そのため、まずは売主・買主間で、代金8,000万円、違約金1,600万円とし、借地権譲渡について地主の承諾を得られなかった場合、売主は契約を解除することができる旨規定ある売買契約が締結されました。

その後、相談者がアレンジし、売主、買主及び地主の三者間で協議されました。その結果、売主が地主に承諾料600万円を支払い、地主は借地権譲渡を承諾すること、その後に買主と地主の間で借地契約を締結することが合意されました（以下「本件合意」といいます。）。

そして、売主は地主に対して承諾料600万円を支払い、地主は借地権譲渡を承諾しました。

ところが、その後に買主が期限ま

でに残代金を支払わなかったため、売主は、買主の債務不履行によって売買契約を解除しました。買主から売主に対しては、違約金1,600万円が支払われました。

その後、売主は、地主に対して承諾料の返還を求めました。しかし、地主は、これを拒否しました。

売主の地主に対する承諾料の返還請求は法的に認められるか、とのご相談です。

も可能であったこと。

錯誤に関しても、概ね次の理由により、原告の主張を認めませんでした。

③契約は、約定のとおり債務が履行されることを予定してその旨の合意がされるものであるし、他方で、どのような契約であれ、相手方の債務不履行の可能性があることを否定することもできないから、見込みで反して債務が履行されなかったことは要素の錯誤に該当しないこと。

④売主は、買主との間では承諾料の支払に係る合意が有効なものであることを前提とし、売買契約を解除して違約金を取得しておきながら、他方で、承諾料の返還を求めるについては一転して承諾料の支払に係る

合意が錯誤により無効であると主張していることから、地主が承諾料を保持することが直ちに公平に反するということとはできないこと。

結論として、売主の地主に対する承諾料の返還請求は認められませんでした。

## 3 質問について

ご質問のケースとこの裁判例の事案では、売買契約の解除原因が債務不履行解除か合意解除かの差異があります。もっとも、裁判例の事案でも実質的には債務不履行解除です。同様に考えて良いと思います。そのため、この裁判例に照らせば、ご相談のケースでも承諾料の返還請

求は認められないと思われます。

売主は、承諾料の返還を受けられないとしても、その額を上回る違約金を買主から受領しています。全体として見れば、不公平な結論ではないと思われます。

ところで、相談者が仲介業者として求められた対応としては、通常どおり、売買契約に地主の承諾を得られなかった場合の解除条項を設けたことで足りると思われます。もっとも、本件合意においても、上記裁判例が挙げる②のような売買契約解除時の承諾料返還を定めた条項を設けておけば、このような紛争を回避することができましたので、より良かったと言えます。

## A 回答

### 承諾料の返還請求は認められない可能性が高い

#### 1 考えられる法的構成

承諾料の返還請求の法的構成としては、まず、本件合意は借地権譲渡の実行を当然の前提としているので、売買契約の債務不履行解除によって借地権が譲渡されなくなった以上、本件合意も無効になった、との主張が考えられます。

また、売主は、売買契約が成立して解除されることはないと思われ、本件合意を成立させ承諾料を支払ったのだから、本件合意は錯誤に基づ

くもので取り消すことができる、との主張が考えられます。

#### 2 裁判例

この点に関しては、東京地裁令和元年11月27日判決が参考になります。この裁判例は、ご質問と類似の事案において買主の債務不履行があり、売買契約が合意解除されたものです。原告からは、上記とほぼ同様の法的構成による主張がなされました。

裁判所は、売買契約の解除との関

係については、概ね次の理由により、原告の主張を認めませんでした。

①合意解除は、売主・買主間の合意であり、他方で借地権譲渡と承諾料の支払については三者間の合意ではあるけれども本質的には売主・地主間の合意であること。

②売主としては、承諾料を支払ったとしても後に買主が代金の支払を怠るなどして売買契約が解除される可能性を想定することができ、そのような場合に承諾料の返還を求めることができる旨あらかじめ地主との間で合意するなどの対策をとること

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・面談) [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・面談) 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。



# 改正空家対策特措法が施行 不動産事業者のノウハウが空き家減少のカギに

空家等対策特別措置法が改正され、昨年12月13日に施行されました。国の調査では、空き家は20年前の1.5倍の約850万戸に増加し、地域の活性化を遅らせたり、周辺に悪影響を与えるといった問題が懸念されています。改正法は、売却や活用、管理に取り組む事業者団体を指定して流通を円滑にするほか、固定資産税を減額する特例を撤廃して所有者に活用を促すようにします。

## 空き家の活用へ規制緩和 建替えや用途変換を容易に

- 改正法は、
- ◎**空き家を多様に活用できるようにするための規制の合理化**
- ◎**事業者団体が活用を支援できる仕組みの創設**
- ◎**空き家の所有者に活用を促す仕組み**

の大きく3つの仕組みが盛り込まれたのがポイントです。

規制の合理化は、自治体が重点的に空き家を活用すると定めたエリアで建替えや用途変更を行いやすくするものです。空き家の立地場所や分布状況から空き家の活用が必要な地域と認められると「空家等活用促進区域」に指定され、規制を緩和します。例えば、建物を建替える際には原則幅4m以上の道路に2m以上接している必要がありますが、指定を受ければこれを満たさなくても可能になります。また、空き家がある場所の用途地域によってはレストランやオフィスなど住宅以外の利用ができませんが、指定を受ければ飲食・物販店舗、オフィス、交流施設、配送施設など多用途の活用ができます。地域外からの来訪者呼び込み地域を活性化させるだけでなく、雇用の促進や若年層の流入にもつながります。

## 「空家等管理活用支援法人」に 事業者団体等を指定

2つ目の事業者団体が空き家を活用できる仕組みは、所有者に空き家を活用する知識やネットワークがないためそのままになっている状況があることから、空き家の活用や管理に取り組む不動産事業者や専門家による団体を指定し、そのノウハウを空き家活用に生かしてもらおうものです。

市町村長が空き家の活用や管理に取り組む社団法人やNPO法人を「空家等管理活用支援法人」として指定します。指定を受けると、空き家所有者に関する情報を得られるようになるほか、空き家の財産管理人の選任請求、所有者と活用したい人のマッチング、所有者からの委託による空き家の管理・活用などが見込まれています。

## 固定資産税減額の特例措置を除外も

改正法では所有者に空き家の活用や処分を今まで以上に意識させていることも重視し、それが3点目のポイントです。市町村長は、雑草の繁茂や動物・虫の繁殖で周辺に外部不経済を及ぼす「特定空家」になるのを未然に防ぐため、そうなるおそれのある住宅「管理不全空家」の所有者を指導できる

ようになります。指導しても改善しない場合は勧告の手続きがとられ、勧告を受けると所有者は住宅がある敷地の固定資産税についての特例措置が除外されます。200㎡以下の小規模住宅用地は6分の1、200㎡以上の用地は3分の1に減額されていますが、この特例が受けられなくなります。税負担も重くなることから、この措置により活用や売却も進むことが期待されます。また、所有者に代わり建物管理を行う「管理不全建物管理人」を自治体が裁判所に請求できるようになり、いち早く対応に乗り出せるようになります。

＊ ＊

改正法の3つのポイントを実現するには、不動産事業者のノウハウが不可欠です。地域の活性化や価値の向上といった役割も今まで以上に求められることを意識し、今後の事業に取り組む必要があるでしょう。



空き家が放置されると外壁や屋根の崩落、雑草の繁茂などが起こり、通行人に危害を及ぼしたり、蚊やネズミなどの発生による衛生環境の悪化を招く

## 本部だより

### 本部 令和5年度秋の褒章受章

令和5年11月9日(木)に国土交通省において令和5年度秋の勲章及び褒章伝達式が行われ、多年にわたり宅地建物取引業に精励した功績により、石川康雄・前東京都本部長(多摩東支部)が黄綬褒章を受章されました。

石川氏の受章を心よりお祝い申し上げます。



### 本部 令和5年度東京都功労者表彰「都市づくり功労」を受賞

竹内秀樹・東京都本部副本部長(港支部)が、令和5年度東京都功労者表彰「都市づくり功労者」に選出されました。東京都功労者表彰は、東京都の区域において顕著な功績又は模範として推奨するに価する業績もしくは徳行のあった方々を表彰するものです。

竹内氏の受賞を心よりお祝い申し上げます。



### 本部 令和6年度東京都予算への要望書を提出

令和5年11月22日(水)、小池百合子東京都知事に対して令和6年度東京都予算等に対する要望を行いました。本部長を含め理事8名が出席し、都市整備や住宅政策の推進など9項目を要望しました。



## メールアドレスご登録のお願い

(公社)全日本不動産協会では、会員様への各種ご案内・情報提供につきまして、現在メールによる配信を推進しております。まだメールアドレスのご登録がお済みでない会員様は下記の要領によりご登録にご協力をいただきたくお願い申し上げます。

### 登録方法1. QRコードから登録



- ①スマートフォンで左のQRコードを読み取り、登録フォームを開いて回答を入力
- ②送信していただき完了

### 登録方法2. FAXで登録

右記の必要事項をご記入のうえ、記載のFAX番号まで送信してください。申込フォームは自由形式です。宛名に「メールアドレス登録依頼」とご記載ください。

**送付先FAX. 03-3239-2198**

(公社)全日本不動産協会総本部  
TEL. 03-3263-7030

- ①所属本部(東京都本部とご記載ください)
- ②商号・名称
- ③免許番号(都知事or大臣 第XXXXXX号)
- ④メールアドレス  
※0か0(ゼロかオー)1か1(イチかエル)等区別できるようフリガナをお願い致します。
- ⑤ご担当者名

※登録済みアドレスの変更、または登録したアドレス名を失念した場合でも本フォームよりご登録ください。(上書き登録します)



## 1 マンションで太陽光発電設備等の導入を検討してみませんか (東京都既存マンション省エネ再エネ促進事業)

都内には分譲・賃貸含め多くのマンションがあります。賃貸マンションへの太陽光発電導入の試算では、都補助金を活用することで初期費用が抑えられ、導入によって電気代が節約できることで、一定期間で回収が可能となります。

導入にあたっては、専門家に相談し、個々のマンションの状況に応じて具体的に補助金を活用した場合の初期費用や節約できる電気代等の費用対効果を検討することが有効です。

都では、マンション所有者が専門家に、その費用対効果の検討を委託する費用を補助します。

補助率は10分の10、上限額は37万円です。近年中に修繕工事等を行う予定があることなどが条件です。また、検討を依頼する専門家を紹介できる相談窓口も設けています。ぜひ太陽光発電設備の導入を検討してみませんか。詳細は以下の二次元バーコードをご覧ください。

賃貸マンション ※共用部電力消費が少ない場合

●共用部とオーナー住居等の専有部の電力消費に応じた太陽光発電と蓄電池を設置

昼間：電力をつくり、ためる

① つくる

② ためる

共用部電灯等 ※電灯等：照明、コンセント、空調等

一部専有部

蓄電池

●導入モデル 5階建て 20戸 / 太陽光発電(7kW) / 蓄電池(14kWh)設置 / 共用部と一部専有部の電力に供給

都補助金(R5.4現在) <b>560万円</b>	初期費用 160万円	<b>年間約17万円 電気代を節約</b>
総費用720万円		

初期費用を約9年で回収可能  
※電力使用状況等により結果は異なります。



【お問い合わせ先】

東京都 住宅政策本部 民間住宅部 マンション課 居住性能向上支援担当 電話：03-5320-5007

## 2 省エネ・再エネ住宅の普及促進について

### ●住宅の脱炭素化に向けた都の取組等

都は、2050年までにCO<sub>2</sub>排出量を実質ゼロにする「ゼロエミッション東京」の実現を掲げ、2030年までにCO<sub>2</sub>排出量の50%削減を目指すとともに、脱炭素社会に向けた取組を進めています。また、建築物省エネ法が改正され、今年4月から、住宅等を販売・賃貸する事業者は、省エネ性能ラベル(下図)の表示が努力義務となり、都民が住宅の「省エネ性能」を目にする機会が増えることとなります。

住宅(住戸) 再エネ設備あり

建築物省エネ法に基づく  
省エネ性能ラベル

エネルギー消費性能

断熱性能

目安光熱費

約〇〇.〇万円/年

ZEH水準

エネルギー消費性能で★3つ(太陽光発電は考慮しない)、かつ断熱性能で◎を達成

ネット・ゼロ・エネルギー (ZEH)

目安光熱費は、住宅の省エネ性能と全国一律の燃料等の単価を用いて算出したものです。実際の光熱費は、太陽光発電の発電分も含めてエネルギー使用条件や設備、契約会社・方法などにより異なります。収支がゼロ以下を達成

第三者評価 BELS ○○○○○マンション○○○号室 評価日 2024年6月1日 ※新築住宅の例

### ●宅地建物取引業者の皆様へ(動画研修受講のお願い)

法改正の施行や光熱費の高騰から、都民が皆様に、省エネ・再エネの観点からのアドバイスを求めることが、今後、増えてくると考えられます。現在実施中の第2回法定研修会では、こうした法律等の改正、省エネ・再エネ住宅の効果、物件のチェックポイントについて、説明しています。ご視聴がまだの方は、ぜひこの機会にご視聴ください。また、新たな省エネ・再エネ住宅についてのリーフレットを作成しましたので、顧客説明の際などにご活用ください。



省エネ性能表示  
努力義務の詳細  
(国土交通省HP)  
<https://www.mlit.go.jp/shoene-label/>



省エネ・再エネ  
住宅についての  
リーフレット  
(東京都住宅  
政策本部HP)

【お問い合わせ先】 東京都 住宅政策本部 民間住宅部 計画課  
脱炭素化施策推進担当  
電話：03-5320-5459

## 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、基本的な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、現在もなお部落差別が存在するとともに、情報化の進展に伴って部落差別に関する状況の変化が生じていることを踏まえ、部落差別は許されないものであるとの認識の下にこれを解消することが重要な課題であるとし、部落差別のない社会を実現することを目的として、平成28年12月16日に部落差別の解消の推進に関する法律が成立し、施行されています。

不動産取引に関しては、同和地区に関する問合せを行うなどといった差別につながるおそれのある土地調査やインターネットへの悪質な書き込み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を理解を求めると心掛けてください。

### 「人権に関する都の取組」について

宅地建物取引業は、住生活の向上等に寄与するという重要な社会的責務を担っており、また、人権問題の早期解決は国民的課題です。同和地区出身者、外国人、障害者、高齢者、性的マイノリティなどをめぐる人権問題に対する意識の更なる向上を図る必要があります。

東京都では、「東京都障害者への理解促進及び差別解消の推進に関する条例」及び「東京都オリンピック憲章にうたわれる人権尊重の理念の実現を目指す条例」を制定・施行するとともに、差別をなくすために、様々な取組を行っており、令和4年11月からは性的マイノリティのカップルからパートナーシップ関係にあることの宣誓・届出を受理したことを証明する「パートナーシップ宣誓制度」を運用しています。また、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、5月の「憲法週間」や12月の「人権週間」に合わせて様々な事業を実施しています。さらに、人権啓発イベント「ヒューマンライツ・フェスタ東京」を開催し、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意見を伺うためのパネル展示なども行っています。その他、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。

都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るほか、人権啓発の拠点として東京都人権プラザ(公益財団法人東京都人権啓発センターが指定管理者として運営)を設置していますので、ご活用ください。



人権部 HP  
<https://www.soumu.metro.tokyo.lg.jp/10jinken/>



東京都人権プラザ HP  
<https://www.tokyo-hrp.jp/>



公益財団法人  
東京都人権啓発センター HP  
<https://www.tokyo-jinken.or.jp/>

パネル等展示、図書・DVD等の  
閲覧・貸出、人権相談事業等

東京都人権プラザの管理運営、人権研修への  
講師出講事業(有料/要予約)等

### 編集後記

広報委員

岡野 直行

謹んで新春のご挨拶を申し上げます。1月1日に発生した能登半島地震による災害等により亡くなられた方々にお悔やみを申し上げますとともに、被害に遭われた全ての方々にお見舞いを申し上げます。被災地域の一日も早い復興を祈念いたします。

暦では卯が去り、辰が来ました。街頭ではコロナ禍が去り、多くのインバウンド旅行者が来ています。社会経済は通常モードに戻りました。この環境の下で、われわれ宅建業者に必要な変革は何か、本誌企画記事も参考にしてお考えいただければ幸いです。

ところで、不動産業のような伝統的産業にあって

も、インターネット等の最新の技術を取り入れて、顧客満足度を高めることができます。従前の方法に新しい技術を結合させて、付加価値を創出すると他社との差別化にとどまらず、大手にも負けない競争力を得ることができます。現在、東京都本部 広報委員会ではホームページの刷新に取り組んでいます。新たなインターネットツールを駆使して新規入会希望者に「全日」のメリットを強力に訴求し、会員増に繋げていく所存です。また、既存会員の皆様には本誌「不動産東京」の企画を練り、有益な話題の提供に努めて参ります。

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