

全日会員の皆様におすすめいたします!! 取扱い代理店募集中!!

事務所・店舗用「テナント総合保険」を追加新発売!!

▶「賃貸住宅総合保険」

▶「テナント総合保険」

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合せください。

※賃貸住宅用
手数料 **50%**
※テナント用
手数料 **40%**

商品とサービスの特徴

- 賃貸住宅用とテナント用のワイドな補償を用意!! **NEW**
- 窓ガラスの熱割れを免責なしで補償!! ※賃貸住宅のみ **NEW**
- 入居者の孤独死の清掃・修理費用を補償!! ※賃貸住宅のみ **NEW**
- 保険料清算は郵貯払込み専用カードで簡単に ATM 送金!!
- みずほ銀行なら手間のかからない都度口座振替清算も可能!! **NEW**
- 構造、地域に関係なく一律のお手頃な保険料!!
- 申込書・領収書作成事務はお手持ちのパソコンで OK
- 事故受付専用コールセンターで 24 時間専門スタッフが安心対応!!
- 事故後のスピーディーな保険金のお支払い!!
- 緊急時 24 時間安心駆け付けサービスが無料で付帯!!



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/>

全日ラビー

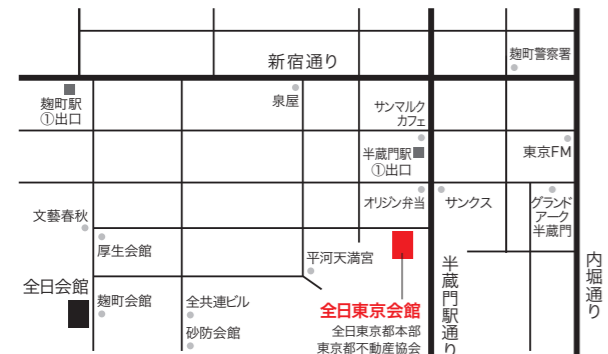
不動産東京

2017年4月号 [Real Estate TOKYO]

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



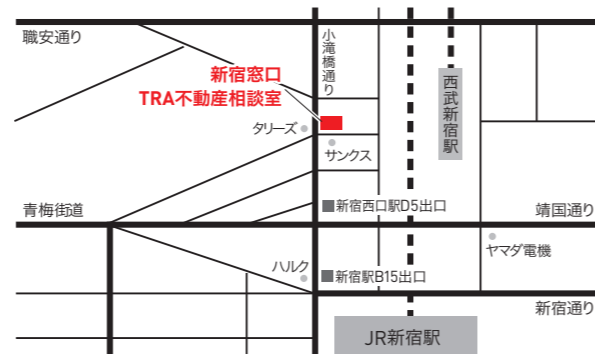
編集協力 株式会社不動産経済研究所

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

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



2017年(平成29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177号 | 1999年(平成11年)1月20日 第三種郵便物認可

不動産東京

[Real Estate TOKYO]

[特集] 追跡・東京大改造

新駅とともに変わっていく東京

— 虎ノ門新駅・品川新駅とまちづくり —

[この人に聞く]

俳優 辰巳琢郎 氏



2017 No.177 April
Real Estate TOKYO

CONTENTS

- 03 [追跡・東京大改造]
新駅と共に変わっていく東京
 — 虎ノ門新駅・品川新駅とまちづくり —
- 06 [シリーズ・変革に向かう不動産流通業]
 2017年秋以降に試行運用開始
「全国版空き家・空き地バンク」
 ワンストップで空き家情報を検索閲覧
- 08 [TOKYO クール不動産]
 File01 | 木造の蔵をコミュニティスペースのある書斎へ
 File02 | 個室がそれぞれ違った表情をもつシェアハウス
- 10 [この人に聞く]
**「信用」できる業者は、消費者を理解し、
 知識に則って、情報を提示する人**
 辰巳 琢郎 氏 俳優
- 12 [区市長が語るわがまち]
 第31回 文京区の巻
**選ばれる自治体であるために
 文化と緑にあふれる文京都市**
 成澤 廣修 区長
- 14 知っておきたいアジアの“住まい文化”
 第6回 インド 編
- 16 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 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 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・TRA だより

COVER PHOTO

「空から見た文京区周辺」



追跡・東京大改造

新駅と共に変わっていく東京

— 虎ノ門新駅・品川新駅とまちづくり —

2020年東京オリンピック・パラリンピック開催までに、都心に新たな駅が開業します。東京メトロ日比谷線の虎ノ門新駅（仮称）と、JR山手線の品川新駅（仮称）です。2つの新駅は、まちづくりと共に開業します。虎ノ門新駅はバスターミナルと新たなビル、そして品川新駅もオフィス・マンション・ホテルなどの複合開発を伴います。2020年までに開業する2つの新駅とまちづくりを見ていきましょう。

虎ノ門駅は非乗換駅では トップクラスの乗降客を誇る

虎ノ門新駅（仮称）は、日比谷線の霞ヶ関駅と神谷町駅の間地点、銀座線虎ノ門駅から約200m南の桜田通り沿いに設置されます。施行主体は、都市再生機構（UR）です。設計・工事は東京メトロが担い、供用開始後の運営管理も行います。着工は2016年2月、2020年までに一部供用を開始し、2022年度に全面開業する予定です。なお、虎ノ門新駅は銀座線虎ノ門駅と地下道で直結する予定です。

虎ノ門新駅が新たに開設される理由は主に2つあります。一つは、虎ノ門周辺の再開発が加速し、来街者の大幅な増加が見込まれること。もう一つは、虎ノ門駅周辺を交通結節点として機能強化することです。

東京メトロの駅のうち、非乗換駅でもっとも乗降客が多い駅は東西線東陽町駅と銀座線虎ノ門駅です（図1）。東陽町駅は1日に12万2,916人、銀座線虎ノ門駅も12万1,679人が乗降します（2015年度）。銀座線と丸ノ内線が乗り入れる赤坂見附駅でも1日11万3,625人ですから、虎ノ門駅の混雑度合いはとりわけ高いことが見て取れます。

虎ノ門駅の混雑を受けて、地元自治体の港区は2014年12月に策定した「六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」のなかで、「特に虎ノ門駅は利用者の安全性や快適性等に配慮した改善・改良が必要です」としています。

港区が「必要」とする虎ノ門駅の改善・改良は、虎ノ門新駅がある程度寄与するかもしれません。虎ノ門新駅は、虎ノ門駅と地下道で直結するからです。

また、虎ノ門新駅は虎ノ門駅の改善・改良だけでなく、虎ノ門エリア全体の交通結節点機能の強化に繋がるかもしれません。

図1 東京メトロ駅別乗降人員順位表

順位	路線	駅名	人員	前年比
1	丸ノ内線 / 有楽町線 / 副都心線	池袋	548,839	3.6
2	丸ノ内線 / 東西線 / 千代田線 / 半蔵門線	大手町	313,620	4
3	千代田線	北千住	289,001	1.1
⋮				
23	銀座線 / 半蔵門線	三越前	125,491	△1.8
24	日比谷線 / 東西線	茅場町	124,210	3.6
25	東西線	東陽町	122,916	2.2
26	銀座線	虎ノ門	121,679	4.1
27	日比谷線	秋葉原	121,292	0.1
28	丸ノ内線 / 南北線	四ツ谷	117,244	4.1
29	東西線	門前仲町	115,822	4.4
30	銀座線 / 半蔵門線	青山一丁目	114,447	2.7

出典：東京メトロホームページ



工事が進む虎ノ門新駅（仮称） 中央の桜田通りの下に設置される

虎ノ門の交通結節点の強化

もともと虎ノ門新駅構想は、2014年3月に東京都が発表した国家戦略特区提案「東京発グローバル・イノベーション特区」のなかで初めて明るみになったものです。都は提案の中で、「虎ノ門交通結節拠点」を挙げました。同提案では、虎ノ門新駅に直結する複合ビル「(仮称)虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー(虎ノ門一丁目3・17地区A街区)」の1階部分にバスターミナルが設けられる計画も盛り込まれています。

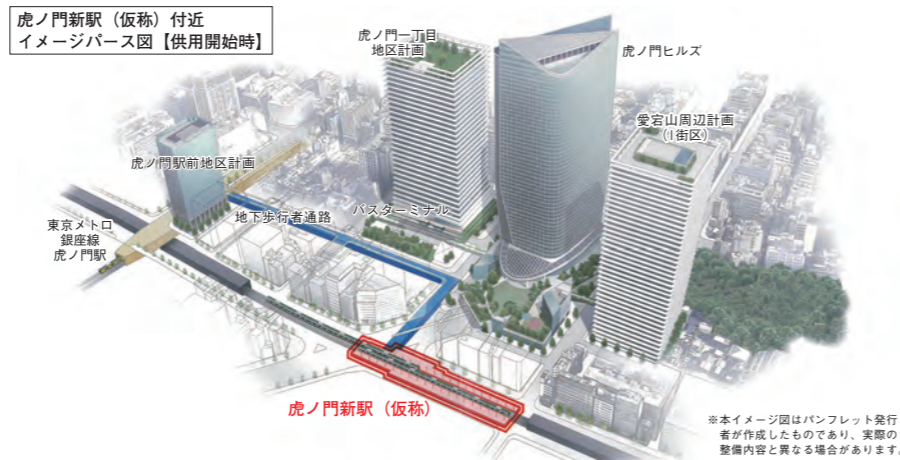
虎ノ門新駅は、国家戦略特区法で定められた「国家戦略都市計画建築物等整備事業」です。特区会議は虎ノ門新駅について、東京都の都市計画審議会に付議し、2015年6月15日に議決されています(国家戦略特区の認定は同6月29日)。都市計画の図面によると、虎ノ門新駅の面積は約4,900㎡で、日比谷線霞ヶ関駅(約5,000㎡)と同規模になります。東京メトロは、乗降客数は隣駅の神谷町駅と同規模、1日当たり約9万



虎ノ門駅と虎ノ門新駅を結ぶ地下道周辺での工事



建設中の「(仮称)虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」(写真中央)にはBRTのターミナル設置が検討されている



虎ノ門新駅(仮称)の周辺パース図
出典:UR、東京メトロ、鹿島・大成建設JVが発行したパンフレット「日比谷線虎ノ門新駅(仮称)設置に伴う土木工事」

8,000人を想定しているとのことですが、想定は根拠は明らかにしていませんが、新駅にも関わらず1日当たり10万人弱も乗降客を想定するのは、周辺でデベロッパー主導による再開発が進行しているからと見られます。

とりわけ森ビルは、虎ノ門新駅周辺で2022年度までに3つの超高層ビルの竣工を予定しています。「虎ノ門ヒルズエリア」と称する約7.5haの敷地において、「虎ノ門ヒルズ」「(仮称)虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」「(仮称)虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー」「(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」の計4棟・延床面積約80万㎡、オフィス面積計約30万㎡の超高層ビルの開発を進めています。4棟のビルが完成すれば、延床面積約80万㎡規模になり、六本木ヒルズの延床面積約75万㎡を上回る規模になります。

六本木ヒルズへの来街者は年間約4,000万人、1日当たり約11万人に上ります。日比谷線六本木駅の乗降客数は1日約13万人です。虎ノ門新駅も六本木駅と同様の混雑駅になるかもしれません。

また、「虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」の1階に整備されるバスターミナルは、臨海部へアクセスするBRT(バス高速輸送システム)の停留所になる計画があります。東京都

都市整備局と京成バスが2016年4月に発表した「都心と臨海副都心とを結ぶBRTに関する事業計画」は、BRTの停留所として「虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」を図示しています。BRTとは、バスの専用走行路を整備し、バス停やバスの連結を行うことで定時性向上や大量輸送を行う公共交通機関です。計画では、臨海部へのアクセス向上を目的に、虎ノ門から新橋駅を経由して勝どきや晴海三丁目、豊洲市場や有明までを運行経路とするBRTを整備することになっています。BRTが整備されれば、虎ノ門新駅周辺は一大交通結節点となります。

車両基地を活用する品川新駅

JRが新設する品川新駅(仮称)は品川駅と田町駅の間、品川駅から約900m北側の品川車両基地の跡地に設置される予定です。

JR東日本が新駅を設置する理由は、都心の一等地・かつ広大な面積を持つ品川車両基地跡地を有効活用するためです。もともと品川車両基地(田町車両センター)は、主に東海道線の車両基地として使われてきました。この車両基地を開発用地として活用できるようになったのは、

東京駅から南側を運行する東海道線と、上野駅から北側を運行する宇都宮・高崎・常磐線の相互乗り入れ(上野東京ライン)が2015年に実現したためです。東海道線の車両を栃木県の車両基地などに分散することで、品川車両基地を縮小・整理して活用できるようになりました。

JR東日本が品川車両基地跡地に新駅構想を発表したのは2014年6月のことです。JR東日本は、「田町～品川駅間に新駅を設置し、まちづくりを進めます」として、車両基地跡地約20haから約13haの用地を創出し、新駅の設置と国際的な交流拠点や広場空間を整備することにしました。

JR東日本が目指すのは、新駅と一体のまちづくりです。JR東日本の富田哲郎社長は、同社の株主向けサイトの2016年のインタビューで、「首都圏においては、品川の車両基地跡地の開発を進めます。品川駅と田町駅の間にある車両基地を整理・縮小することにより、車両基地の半分の約13haを開発用地として、生み出すことができます。都心の一等地にありますので、ここを是非、新しい東京、あるいはアジアのゲートウェイ

として世界に開かれた日本の窓口として開発していきたいと思っています」と話しています。

国家戦略特区の品川新駅開発

品川新駅(仮称)も虎ノ門新駅(仮称)と同様に国家戦略特区法で定められた「国家戦略都市計画建築物等整備事業」にあたります。2014年3月に東京都が発表した国家戦略特区提案「東京発グローバル・イノベーション特区」のなかで示されたものです。都の報告を受けて、特区会議は東京都と港区の都市計画審議会に付議し、港区は2016年1月、都は2016年2月に都市計画決定を行っています。

国家戦略特区として提出された都市計画によると、南北に長い紡錘状(※上下が細く、中央が膨らんだ形状)の品川車両基地跡地の西側(泉岳寺駅側)の大半が開発用地になります(建物の敷地)。品川新駅は車両基地跡地の東側(海側)に設置される予定で、新駅には西側(泉岳寺側)から延伸する道路が接続し、駅

前広場が設けられます。駅の構造は2面4線の島式ホームで、山手線と京浜東北線が発着します。新駅は東京オリンピック・パラリンピック開催前の2020年の春に暫定開業し、本開業は2024年を予定しています。

2024年には品川車両基地跡地の西側の建物開発が竣工する予定です。ただし、現在のところどのような建物が建設されるかは明らかになっていません(一部報道によると、超高層ビルが複数棟建設される模様)。

品川駅西側に発展の可能性、新駅は東側リニア駅にも繋がる

品川車両基地跡地は、西側に第一京浜(国道17号)と京急本線が通り、東側に芝浦水再生センターが立地しています。京浜急行電鉄の泉岳寺駅(都営地下鉄との共同駅)は、車両基地跡地と第一京浜に挟まれたエリアに立地します。このエリアは泉岳寺駅だけでなく、京急電鉄の本社やバスターミナルなどもあります。京急電鉄は、2016～2020年度の中期経営計画のなかで「泉岳寺駅の機能強化」を打ち出しています。

京急電鉄は、品川駅周辺でも京急品川駅の地平化(地上化)と駅ビルの開発、品川駅西側の複合商業施設「SHINAGAWA GOOS」(旧ホテルパシフィック東京)周辺の超高層ビルへの再開発構想も打ち出しています。品川新駅周辺の開発は、品川駅の北側まで連担すると見られます。品川新駅の開発と共に、品川駅西側は大きく発展する可能性があります。

なお、品川駅にはリニア中央新幹線の駅が2027年開業予定です。JR東日本の資料によると、リニア中央新幹線の品川駅は現在の品川駅の東側に置かれ、品川新駅とは連絡通路で繋がる予定です。



品川新駅周辺のイメージ図
出典:内閣府国家戦略特区、東京都都市再生分科会第6回配布資料「資料4 都市計画(素案)品川駅周辺地区」

2017年秋以降に試行運用開始 「全国版空き家・空き地バンク」 ワンストップで空き家情報を検索閲覧

国土交通省は今年の秋以降をメドに、全国の空き家・空き地などがワンストップで検索できる「全国版空き家・空き地バンク」の試行運用を開始します。自治体ごとに運営している空き家バンクの情報を統合し、使い勝手を良くします。併せて、空き家・空き地などの流通促進のために先進的な取組みを行う不動産業界団体などを支援します。優良事例を収集し、効果的な流通モデルの構築を目指します。

運営事業者を公募、 自治体から物件情報を集約

国土交通省では、空き家や空き地などの流通を活性化していくため、2017年度予算案で1億1,000万円を計上しています。国会での予算案承認を待ち、4月以降、全国版空き家・空き地バンクの運営事業者を公募するとともに、物件情報の掲載項目を標準化するための調整を行っていきます。夏頃には全国の地方自治体から物件情報を集約していきます。情報の集約と併せて、不動産取引の専門家である宅建業者などのノウハウを活かし、

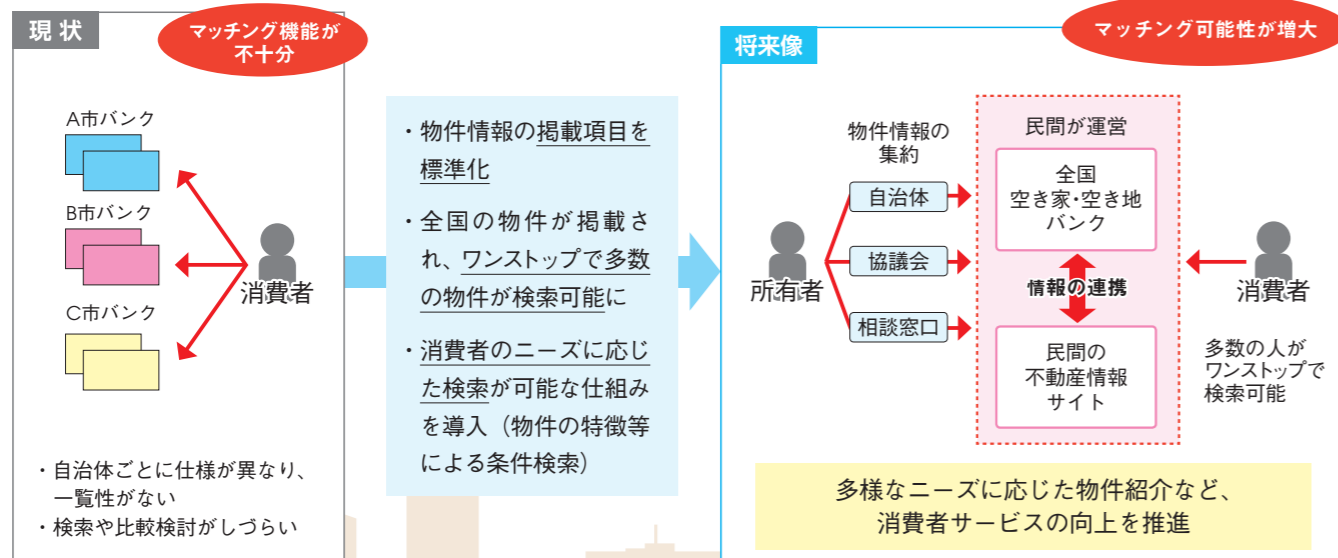
地域での空き家の利活用を促進していきます。

総務省の2013年住宅・土地統計調査によると、空き家の総数は820万戸で、この20年で1.8倍に増加しています。空き家の種類別の内訳をみると、「賃貸用または売却用の住宅」が460万戸で最も多くなっていますが、「その他の住宅」が318万戸あり、この20年で2.1倍に増加しました。「その他の住宅」のうち最も多いのが「一戸建て（木造）」で220万戸あります。空き家には、引き続き住宅として使えるものから、廃屋に近いものや倒壊の恐れがあるものなど、さ

らに戸建てや共同住宅など様々なバリエーションがあります。また、住宅だけではなく、店舗や事務所、倉庫の場合も少なくありません。

空き家がこの先ますます増加することが見込まれている中で、使える空き家は使って、使用できない空き家については更地にすることなどによって、新しい活用場を考えていくことが国交省の基本スタンスです。そのためにまず、全国版空き家・空き地バンクを構築し、空き家に関する情報を整備していきます。

全国版空き家・空き地バンクの構築



出典：国土交通省

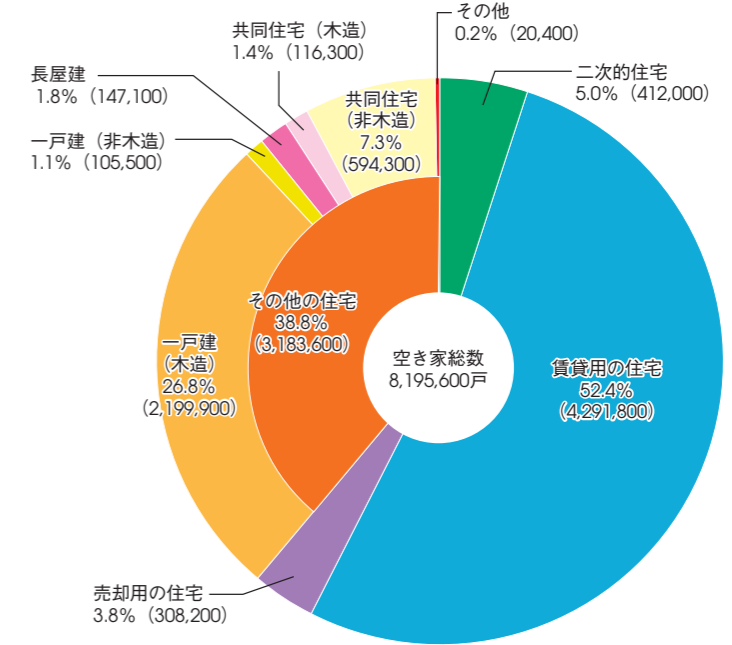
物件情報の 登録フォーマットを統一

2015年の調査では、空き家バンクを実施している自治体は、全国1,740市区町村中、39.3%の685自治体です。準備中は、19.5%の340自治体で、準備中を含めると全国の約6割の自治体が空き家バンクと称するサイトを設けていることとなります。しかし、空き家バンクの登録件数は1～9件が48.7%と、約半数の自治体は登録物件数が1ケタです。そのほか、10～19件が20.6%、0件が9.9%、20～29件が8.8%など、掲載件数が少ないのが実態です。また、各自治体の空き家バンクは、データの仕様が異なっているため、一覧性がなく、消費者が物件を検索したり、比較検討を行うことがやりづらくなっています。空き家を活用したいという人と空き家の情報がうまくマッチングできていないのが現状です。

そこで、国交省は、物件情報の登録フォーマットを統一し、全国の空き家・空き地情報を一括で検索閲覧できるようにすることで、市場のマッチング機能を強化し、利活用できる空き家・空き地の流通促進を図っていきます。自治体ごとのホームページで何度も検索する必要がなく、全国どこでも検索できて使い勝手が良い全国版の空き家・空き地バンクの創設を目指します。物件情報の掲載項目を標準化することによって全国の物件をワンストップで検索できるようにします。物件の特徴などによる条件検索によって、ニーズに応じた検索が可能な仕組みも導入します。

全国版空き家・空き地バンクで公開する情報については、民間の不動産情報サイトで掲載している

空き家の種類別内訳



出典：平成25年住宅・土地統計調査（総務省）

情報項目も参考にしますが、空き家や空き地の場合は公開できる情報が揃っていない可能性もあるため、自治体の意向を聞きながら検討を進めています。また、移住者を希望したり、企業の誘致や自治体による支援など、空き家と空き地に対して求める対応が各自治体で異なることが予想されるため、地域の情報を発信できる項目を追加することなども検討します。すでに空き家・空き地バンクを運営している自治体のほか、運営していない自治体にも協力を呼びかけ、希望する自治体から物件情報を集約していきます。将来的には、民間の不動産情報サイトとの連携も視野に入れます。

業界団体と自治体の連携による 空き家対策活動を支援

また、情報だけがあっても活用がなかなか進まないため、各地域で不動産業界団体と自治体が一緒に不動産情報サイトで掲載している

動を支援します。空き家などの有効活用や管理には、不動産取引の専門家である宅建業者の協力が不可欠です。一部の地域では、不動産業界団体などによる対策も進みつつあることから、先進的な取組を支援し、優良事例をとりまとめることによって他の地域へも波及していくことを狙っています。

国交省が挙げる取組事例としては、自治体が主催する移住相談会への不動産業界団体からの相談員の派遣や、地元の不動産業界団体による空き家バンク登録物件の仲介、リフォームの提案と組み合わせた物件の紹介や空き家を管理することによる不動産価値の維持、遠隔地居住者向けの相談会の開催などがあります。

4月以降に、空き家などの利活用促進に取り組む不動産業界団体の公募を行って選定します。補助額や選定団体数の規模などは今後詰めていきます。2018年2～3月頃に選定した団体からの成果報告を受け、優良事例をまとめます。

FILE 01 綾瀬O邸リノベーションプロジェクト
木造の蔵をコミュニティスペースのある書斎へ



書斎から庭園が望めるピクチャーウィンドウ



梁や天井をあらわにし、広がり確保



ルーバーを設置し、風通しを良くした

質屋として使われていた明治時代に建てられた木造蔵をリノベーションし、コミュニティスペースのある書斎として、地域に開かれた空間に再生しました。蔵のオーナーからは「リタイアを機に自邸の蔵を改修したプライベートオフィスを作りたい」との希望がありました。さらに「少子高齢化社会が進む中で地元の人々との交流も活性化させたい」という思いも持っていたため、地域の交流スペースを併せ持つオフィスを計画しました。

デザインのポイントは、閉じていた蔵を地域に開き、歴史と技の継承に

よって人々が集う心地よい空間を実現すること。主要構造部は変更せず、蔵を閉じていた大戸を移設し、下屋に大開口の窓を設けることで庭との連続性をつくりました。低い天井は撤去し、梁や天井をあらわにすることで吹き抜けのような広がり確保しています。梁上の間接照明で小屋裏を照らして全体の明るさを確保しながら、書斎からは庭園が望めるピクチャーウィンドウを設けることで開放感を演出しました。

また、蔵の特徴であるしっくい壁や土瓦による温室調整機能を利用。改修にあたって使用した素材はほぼすべてこの場所にあったものを加工・再利用しており、その再生にあたっては地元の職人技を活かしました。

写真 ● 株式会社コスモスマア
協力 ● 株式会社コスモスマア [http://www.cosmosmore.co.jp]

[DATA]
所 在：東京都足立区綾瀬
広 さ：39.33㎡
間取り：打ち合わせスペース・書斎・書庫・トイレ・ミニキッチン
階 数：1階建て
完成(利用開始)時期：2015年

FILE 02 SUSTIA 柿の木坂
個室がそれぞれ違った表情をもつシェアハウス

1970年代にドイツ人建築家が設計した住宅を、現在のオーナーより運営会社が借り受け、企画・リニューアルしてシェアハウスとして再生しました。

物件名の「SUSTIA」はサステナブル(Sustainable)とユートピア(Utopia)を掛け合わせた造語。デザインは、「サステナブルなユートピア」をテーマにし、地球環境を保全しながら持続可能な社会を創るという視点を大事にしています。たとえばリビング・ダイニングの家具は、ジャワ島の古民家やカヌーから取れた廃材を使い、新しい樹を切らずに製作されたものを利用しました。

また、シェアハウス内のコミュニケーションツールとして、リビングの壁一面に近隣情報を掲載した巨大な地図を据え付けています。居住者同士が自由に情報を追加し、情報交換ができるオリジナルのMAPへと育てていく仕掛けです。

従前の建物のデザインを生かし、専有部である個人の部屋は、雰囲気



リビングに据え付けられた巨大な地図

の異なるバラエティ豊かな個室に仕上げています。若い人のみならず、年齢が高めの層にも好まれる落ち着いた空間づくりを意識しました。

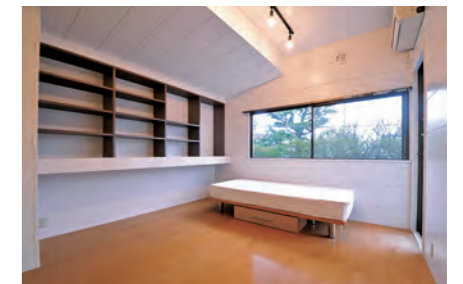
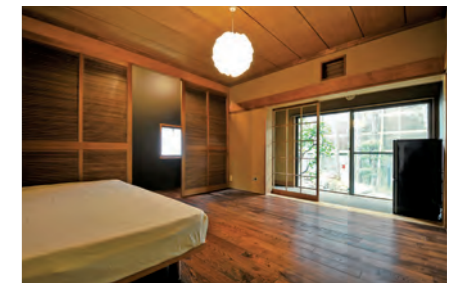
味わい深い庭も、実はこの物件の特徴のひとつ。縁側から眺める広い和風の庭はゆったりとした贅沢な時間を与えてくれます。



リビング・ダイニングの家具はジャワ島の廃材を再利用



趣きのある和風の庭



それぞれ雰囲気が異なる個室

写真 ● 株式会社ひつじインキュベーション・スクエア
協力 ● ひつじ不動産 [https://www.hituji.jp]

[DATA]
所 在：東京都目黒区柿の木坂
部屋数：10室(個室12.0㎡~27.0㎡)
階 数：2階建て
完成(利用開始)時期：2014年

「信用」できる業者は、消費者を理解し、知識に則って、情報を提示する人

テレビや舞台で活躍する辰巳琢郎さん。学生時代から建築に興味を持ち、リフォームに関するテレビ番組に長くご出演された経験があります。住宅の図面を見ることや、モデルハウス見学も好きで、ご自宅のリフォームも経験したという住宅への造詣が深い一面もお持ちです。そんな辰巳さんにこれからの住宅や不動産業者のあり方について伺いました。

自然との共生を大切に

中古物件をリフォームして住むという動きが消費者の中にも出ています。21世紀になって、これまでの大量生産・大量消費の時代ではなく、良いものを長く大事に使おうという精神で、住宅も住み継いでいくという流れになっていくのではないかとこの予感のもとで、2000年にリフォームの番組をスタートしました。スクラップアンドビルドの部分も残ってはいましたが、その一方で、「持

続可能性（サステナビリティ）」という言葉が出てきた頃です。これからは自然との共生はキーワードにならざるを得ない。リフォームや新築住宅、不動産売買の分野においても、そういったところに注力してほしいと思います。

新婚時に、中古マンションを購入してリフォームしたり、その前には実家もリフォームした経験があります。もともと家を見るのは好きでした。住宅のチラシを見たり、図面を見たりするのも好きですし、モデルハウスの見学に行くのも好きです。自分の住まいは、使い勝手の良いように工夫することにこだわっていま

すが、実は物を捨てるのが苦手なんです。昭和一桁生まれの両親に育てられた世代ですから、物を大事にしないといけないという精神が叩き込まれています。捨てるのが本当に苦手です。特に本や資料が捨てられずに、どんどん増えて困っています。

勉強している業者に会いたい

自宅の購入やリフォーム、引っ越しなどを通じて、不動産業者やリフォーム業者、設計士との関わりも経験してきました。自分の感性に合う人をどうやって見つけるかということが、一番大事だと思っています。

こまめに対応の良い、手間を惜しまないことがまず基本。クライアントである消費者がどうすれば良いかを理解して、我々が考えている以上に様々な材料を提示してくれる人が良いと思います。「これだけしかありません」という情報の提示の仕方や、

自然との共生は
これからのキーワードに
ならざるを得ないと思います

俳優

辰巳 琢郎 氏 Takuro TATSUMI

1958年生まれ。大阪府出身。京都大学文学部在学中に劇団「そとばこまち」を主宰。卒業と同時に、NHK朝の連続テレビ小説「ロマンズ」で全国区デビュー。その後、数々のテレビ番組、映画、舞台だけでなく、司会や海外旅行のプロデューサー、執筆活動など多岐にわたり活躍。また、建築関係にも造詣が深く「辰巳琢郎の家物語 リモデル☆きらり」(BS朝日)にも長年出演した。

自分の考え・価値観を押し付ける業者さんは、良い印象を持ってません。

良いことばかりではなく、マイナスの情報もきちんと伝える人は良いですね。消費者は業者さんと話しているうちに何を大事にしたいかという優先順位が変わってくる場合もあります。そういう中でコミュニケーションがきちんと取れる業者さんが嬉しいですね。

付き合った業者さんが勉強しているかどうか、というところは消費者にとって非常に大きい。商品や法律の知識を把握している人は、「信用できるな」と思います。そういうきちんとした知識に則って、消費者を理解して、お薦めしてくれる人は素晴らしいですね。最近インターネットで物件情報などを簡単に調べることができるので、ネット以上の専門性を維持していくのは大変なことだと思います。知識をどのように編集していくかも重要で、自分なりの哲学やポリシーを持って、身に着けた知識を体系的に整理していく能力も求められていくのでしょうか。

価値観が一つになってはいけない

東京の街は集積が進み、活気があるし、文化的にも様々な刺激があります。若い時に仕事をするには楽しい街ですが、年齢を重ねていくと落

ち着かないところだなと思う部分もあります。山が見える景色がないと、なんだか落ち着かない性分みたいです。

東京は、いかに頑張っても人より前に出るかという、競争が激しい街というイメージが強いですね。経済が優先されすぎてしまっている。経済も大事だけど、それ以外にも大事なことがあるはずなのに、そこが見えなくなってしまっているような気がします。

不動産は、消費者にとっては一生に一度か二度あるかないかという大きな買い物。まさに相性のもので、ひとそれぞれ価値が違うはずなんです。自分なりの価値観で判断すればいいのに、価値観が一つになってしまっていて、似かよって過ぎているような感じもします。若者にとっては東京での暮らしはお金がかかるから、趣味や趣向がミニマムになっているように聞きますが、委縮してつまらなくなってしまうことはとっても残念なことです。

新しい時代の不動産業者のあり方

時代がどんどん新しくなって、どの業界もそうですが、実際は時代の変化に追い付いていない。ビジネスモデルが変化していく中で、特徴や強みを打ち出していく必要があると思います。IT化が進んで、コンピューターによる検索やAI（人工知能）の発展がめざましくなると、人間がやらなくても済む業務というものも議論される時代になってきました。そうした時代の中で、人間として何ができるのかということを実践的に考えていかないとはいけません。

不動産業界も、リフォームや宅地建物取引士などいろいろな専門家が縦割りの中で存在しているのではなく、同じサークルの中でワンストップでサービスを提供できるような、そんな相互乗り入れのようなあり方があるのも良いのではないかと思います。

衣装協力: NEWYORKER (ニューヨーカー) / 株式会社ニューヨーカー





区市長が語る



文京区 成澤 廣修 区長

Interview
選ばれる自治体であるために
文化と緑にあふれる文京都市

“ふみのみやこ”、文京区の
魅力を教えて下さい

文京区は歴史と文化と緑に育まれた自治体です。森鷗外や夏目漱石など明治の文豪が作品を残した文学・文化のまちであり、区内には19の大学が集中しています。刑法犯の認知件数は平成22年から23区内で最も少ない件数を継続しており、安心・安全に暮らせるまちです。また、大病院が4つあり高度最新医療を提供しています。安心・安全に加えて教育と医療を提供している文京区は“住んでみたい”と思ってもらえるポテンシャルを持っていると考えて

おり、このポテンシャルを伸ばすように政策立案の際も心掛けています。

区が力を入れている不燃化
および空き家対策の具体的な
取組を教えてください

区内には木造住宅が多く残っている地区があり、これまでも耐震化・不燃化に取り組んできました。

平成26年には大塚5・6丁目“不燃領域率70%”を目標に不燃化特区に指定されたこともあり、昨年4月、大塚北会館に『不燃化ステーション』を設置して弁護士や税理士など専門家の相談日も設け、いつで

も対象地域の住民が相談できる体制を整えています。平成29年度には除却費用の単価を21,000円/㎡から25,000円/㎡に上げ、限度額の上限を外す、助成対象に共同住宅（限度額約450万円）を追加するなど、事業を拡充して対応していく予定です。

全日のみなさんにも問題をご指摘いただいている空家対策については、現在開催中の区議会定例会で空家対策審議会設置条例を制定する予定です。これまでの空家対策は、北風と太陽で言えば“太陽路線”で、除却後一定期間区が借り上げる取り決めをした空き家に対して区が除却費用を出し、固定資産税を減免していました。これによって困難な事例の空き家除却の解決例がいくつか出ています。一方、空き家だけでなく最近では空き室の問題もありますので、業界団体のみなさまにもご協力いただきながら対策を進めてきたいと考えています。

「文京すまいるプロジェクト」を
展開しています

高齢者や障害者など、いわゆる住宅確保要配慮者といわれる人たちに積極的に住宅を提供する「文京すまいるプロジェクト」を平成27年度より進めています。支部のみなさまには「すまいるの協力店」として、家主への周知、説明、住宅登録、住宅のあっせんおよび不動産等相談事業など、大変なご協力をいただいております。今後もこの協力体制をぜひ継続していきたいと考えております。

人口、特に年少人口が
順調に増えています

文京区が従来持つポテンシャルに



文京すまいるプロジェクト担当窓口

頼るだけでなく、ファミリー誘導を早い時点から進めてきました。平成20年制定のワンルームマンション規制条例で住宅供給がファミリー向けになったため、投資ではなく実需の購入が増えました。これに都心回帰の波が重なり人口流入が増えたと分析しています。同時期には子育て支援に力を入れ、少子化対策としてのハッピーベビープロジェクトや待機児童対策など様々な取組を進めてきました。文京区は“住みやすい”というブランディングを感じてもらっていると思います。

出生数は順調に増加していて、平成10年は人口16万5,000人に対して1,000人程度でしたが、今年は22万人弱に対して約1,900人、およそ倍になっています。転入数や出生率が文京区より高い区はいくつもありますが、年少人口（0～14歳）に限ると、増えたのは4区だけ、文京区だけが毎年100人～200人くらい転入が転出を上回ります。文京区のポテンシャルと政策誘導もあいまって、子供が幼稚園や小中学校に入るタイミングで引っ越してくる人が激増しています。

“選ばれる自治体に”をキーワードとしています。住んでいる人には住み続けたいと思ってもらい、区外

の人には住んでみたいと思ってもらう。そういう意味で、子育て世代に選ばれる自治体になりつつあることが、人口増加につながっていると認識しています。

2020年の東京オリンピック・
パラリンピックに向けて
どのような協力体制を
考えているのでしょうか

昨年のリオオリンピック・パラリンピックの際には、区庁舎地下2Fの広場でパブリックビューイングを行い、多くの区民の方々と一体感のある時間を共有することができました。文京区では、2020年に向けて区民一人ひとりが自分なりの一歩を踏み出せるよう、今年度もボランティアの育成をはじめ、様々な事業を行っています。現在、姉妹都市であるドイツ・カイザースラウテルン市との交流をきっかけに、ドイツを相手国としたホストタウンに登録し、ドイツと更なる交流を図れるよう調整を進めています。また、文京区には、講道館や全日本柔道連盟、日本サッカー協会、日本バスケットボール協会の本部があります。こうした協力関係を強化し、連携を深めることで一層の機運醸成を図り、2020年に繋げていきたいと思っています。

“住みやすさ”を提供、
文京区で“育つ”子供は
順調に増加

成澤 廣修 Hironobu Narisawa
1966年生まれ、文京区本郷出身。駒澤大学法学部卒業、明治大学公共政策大学院修了。1991年、当時全国最年少の25歳で文京区議会議員に初当選。区議を4期務めた後、2007年4月に区長に初当選（現在3期目）。2010年4月、地方自治体首長初の育児休暇を2週間取得し、話題となった。2010～2012年、明治大学経営学部特別招聘教授に就任。現在、特別区長会幹事、東京都子供・子育て会議委員等も務める。



約2万7,000坪の敷地を有する六義園。都内を代表する日本庭園として名高く、3月末に咲くしだれ桜と4月末から5月に見ごろを迎えるツツジが特に有名。

文京区のまちづくりや住宅施策に
全日都本部はどういった
役割を果たせるでしょうか

空き家は今後ますます増加することが予測されます。壊さなくてはいけない空き家に対する手法は確立されていますので計画的に進めますが、既存ストック住宅をどう活用するのか、役所の知恵だけでは解決しませんので、不動産に特化した仕事をされ現場で物件を多く抱えている協会のみなさまにアドバイスをいただきながら政策を組み立てていきたいと思っています。

また、住宅確保が必要な人々は一定数以上いますので、これからは居住支援協議会のようなものも作る必要があると考えております。設置の際にはご協力いただければと思います。

(インタビュー実施:3月初旬)



知っておきたい アジアの“住まい文化”

インド編

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、特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6回目の今回は、インド編です。

インドの不動産事情について、くろみアセットマネジメント株式会社執行役員のサンジーヴ・シンハ氏にお話を伺いました。シンハ氏が日本で暮らすようになって約20年、これまでに転居を6回ほどされていて、2度目の転居以降はご自分で不動産仲介会社を訪れて入居物件を決めているとのこと。シンハ氏によると、インドと日本の不動産・住宅事情はかなり異なるようです。

賃貸住宅の入居者には 転勤族が好まれる

「インドは非常に貧富の差が大きく、多文化なこともあり、住宅はさまざまな形式のものがありますが、戸建て住宅が中心で、集合住宅の場合は2～6階建てが多く10階以上は高層物件に分類されます。生まれ育った土地で一生暮らす人のほとんどは相続や購入などで住宅を所有します。以前は家の中では靴を脱ぐのが当たり前でしたが、最近は欧米式を取り入れ、靴を脱ぐ人は減っています」（シンハ氏）。

賃貸は、仲介業者はいますが、個人的な人脈を利用することがほとんどだそうです。オーナーは身元照会

を十分に行い、大丈夫だと判断した場合のみ貸し出すとのこと。借主の身元に強くこだわるのは、インドの法律では借主の権利が強く守られているためです。賃貸の際に法的契約を交わさないことも多く、賃貸期間や賃料に関して契約書を交わしても、賃借人が一度入居するとオーナーが希望しても退去させるのは非常に困難です。インドは現在インフレ率が非常に高いので新規入居者には高い家賃を設定できますが、長く住んでいる入居者に対して家賃の増額も認められないケースが多くあり、相手を見極めないと厄介なトラブルが発生するため、慎重にならざるを得な



郊外部の中間層対象の分譲マンション

いとのこと。物件を数多く所有している大地主は管理会社を利用することはありますが、昔ながらの住宅地では、オーナーが自分の住居を一部改築して間貸しするケースも多いそうです。

「インドの企業は転勤が多く発生しますが、転勤族は必ず一定期間で退去するのでオーナーは安心して部屋を貸すことができます。その場合は企業がオーナーと法人契約を結びます。借主が法人であればスムーズに進みます。住宅を探す場合に重視するのは、学校や職場からの距離と安全性です。特に安全性は欠かせません」（シンハ氏）。



湾岸沿いの超高層マンション

従来の居住形式に加えて 大都市の郊外に 新しい街づくりが進む

インドには“ソサイティ”という従来の居住形式があります。ある程度決められたエリアの中に存在する分譲マンションで、管理などは独自の法律で行われています。これに対して20年ほど前から、さらにセキュリティを高めた“ゲーテッドコミュニティ”が誕生しています。4階建て100戸程度が中心で、高額なため入居は富裕層がほとんどだそうです。

まちの中心部は小さな古いビルがたくさんあり、道は狭く雑然としていて、あまり良い住環境とは言えないため、比較的新しい大都市では中心部から車で1時間程度のやや郊外に、産業街、商業街、ビジネス街をつくるケースが増えています。IT業界は働く場所にはこだわりませんので、郊外に会社を設立し、そうした従業員を対象に、その周囲には駐車場・庭付き戸建て住宅も増えています。これらは分譲でかなり高額となっています。

中心部から離れば広大な土地がありますので、その土地に購入意欲を見せる不動産会社も増えていますし、住宅開発の検討を進めている日本企業もあるようです。

「一部エリアでは超高層で管理がしっかりした一部屋5億円を超えるマンションも増えています。不動産会社が広大な土地を購入して高品質なマンションを建設しても、道路を挟んでスラム街があるということがあります。スラム街は富裕層が住むエリアに隣接して発生することが多いのです。というのも、富裕層の居住エリアに貧しい人々が細かい労働を見つけて住むようになるからです。そうすると、富裕層が居住するエリアのセキュリティを高める必要があるため、管理人が出入りを厳重に管理するゲーテッドコミュニティが増えます。富裕層でないと安全性は担保されないのです」（シンハ氏）。

インフラ環境が大きく異なる 住宅事情

シンハ氏によると、日本の住宅でインドと大きく異なるのは水道水が飲めることです。インドのほとんどの住宅の水道水は飲めません。また、部屋のメンテナンスを管理会社に頼れるのも大きな違いで、インドでは何かトラブルが発生した場合、知り合いに修理を頼むなど自分の判断で解決することが多いそうです。インドの管理会社は、日本のように組織として業務を遂行するシステム

は確立されていないようです。さらに、デリー・ムンバイ・バンガロールという大都市のしっかりした住宅は停電がほとんどありませんが、それ以外のエリアでは停電も頻発しますし、水道すら止まることも頻繁に起きます。

個人的な部屋探しをする インド人は少数派

シンハ氏は「私が日本に来た頃とは違い、この20年でインド人のイメージはかなりアップしたようで、入居を断られることはもうありません。とはいえ、日本に来るインド人は大手企業の赴任と文部科学省の国費留学制度を利用する優秀な留学生のケースがほとんどなので、入居も法人や大学が契約をする場合が多く、個人的な契約は少ないです。そのなかで特に留意点を挙げるとすれば、駐在員は家族を連れて来日することが多く、子育てには比較的寛容です。階下住民に対して“音”に配慮する必要があることを伝えると良いかもしれません（場合によっては1階の入居をお勧めするなど）。また、室内のトラブルの際にはすぐに管理会社に連絡するなど生活に関する英語のマニュアルがあるとスムーズかもしれません」と話しています。

入居時に十分な説明をして、入居中のコミュニケーションもしっかりと取れば、良い関係を保つことは難しくなさそうです。

日印包括的パートナーシップ
代表
サンジーヴ・シンハ氏

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の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.24

駐車場の賃貸借契約において、貸主は過去の浸水被害について説明しなければならないか

貸主は過去の浸水被害を説明する義務があるか

今回、皆さんに紹介するのは、過去に浸水被害にあった駐車場を賃貸するにあたり、貸主にその事実を説明する義務があるかが争点となった名古屋地裁平成28年1月21日判決です。

本件事案は、借主Xが、平成25年4月1日に、貸主Yとの間で、本件駐車場の賃貸借契約を締結しましたが、本件駐車場のある名古屋市は、平成12年9月から平成25年4月までの間に浸水被害を伴う集中豪雨等が少なくとも5回発生し、そのうち2回は本件駐車場も浸水、特に本件契約の約5年前に生じた浸水時には駐車車両にも被害が生じた（その当時から配水設備の性能の改善はありません）。ところが、Yはこの事実を告げないままXとの間で賃貸借契約を締結したところ、平成25年9月4日、本件駐車場が再び集中豪雨によって浸水し、駐車してあったX所有の自動車が水没し廃車処分と

なったことから、浸水侵害についてYの説明義務違反があったとして、Xから不法行為等に基づく損害賠償が請求されたというものです。

貸主と借主の主張は対立

借主Xは、①Yが、過去の浸水歴等から、本件駐車場は名古屋周辺地域において定期的に発生する豪雨の際に浸水する可能性が高いことを認識していたのは明らかであること、②このような事実は、本件賃貸借契約の目的を達成するうえで極めて重要な事実であるから、Yは、信義則上、Xに対して、過去の浸水歴の内容やそこから予見される具体的な浸水のリスクを告知する説明義務を負っていたということができ、③それにもかかわらず、Yは、こうした事実を何ら告知しなかったのであるから、信義則上の説明義務に違反することは明らかであると主張し

ました。

これに対して、Yは、①本件駐車場の構造からすれば、過去の浸水歴等の情報がなくても、浸水のリスクは具体的に予見可能であること、②本件駐車場は、通常予想される規模の雨量であれば対応することができる配水設備を有していた（本件集中豪雨は、通常発生する豪雨とは異質の災害であり、天変地異にあたるから、これについては、本件賃貸借契約上、Yの損害賠償責任は発生しない。）のであるから、Yは過去の浸水歴等について説明する義務を負わないと主張しました。

また、借主Xは、①本件駐車場は、名古屋周辺地域で定期的に発生する豪雨に対応することができる程度の排水設備を備えておらず、本件集中豪雨の際に、入口に土嚢を積むなどの浸水防止のための措置もとられていなかったこと、②Yは、Xに対して通常有すべき品質と性能のある駐車場を賃貸する義務を怠ったものというべきであると主張しています。

これに対して、Yは、①本件駐車場は、通常予想される雨量であれば

排水することができる設備を備えていること、②本件集中豪雨のように、道路が冠水した場合にも対応することができる排水設備を備えることは現実的に不可能であるから、本件駐車場は通常有すべき安全性を備えていたといえること、③本件集中豪雨は、短時間に大量の降雨があり、本件駐車場の入口に流入する雨水の勢いも強かったから、車両の移動を促し、土嚢を積むといった対応も不可能であったとして、排水設備に不備はなかったと反論しました。

裁判所は浸水被害の事実を告示、説明すべきと判断

裁判所は、①地下駐車場が浸水して車両が水没すれば、所有者は大きな財産的被害を被ることになるから、地下駐車場において、比較的近い過去に浸水が生じ、駐車されていた車両に被害が発生したことがあるか否かは、当該地下駐車場を賃借しようとする者にとって、契約を締結するか否かを決定するうえで重要な事実であるということが出来る。

②地下駐車場については、その構造等から、一般的に集中豪雨等による浸水が生ずる可能性があること自体は認識しうるものといえるが、当該地下駐車場における具体的な浸水・冠水の発生状況や、当該地下駐

車場における具体的な浸水被害の発生状況等について、これを賃借しようとする者が容易に認識しえないのは通常である。

③Yは、本件集中豪雨は、本件賃貸借契約において免責事由とされている天変地異にあたるから、Yは責任を負わないと主張するが、上記の説明義務は、契約締結の前提となる情報の提供に関するものであるから、仮に契約上の免責事由にあたる事情があったとしても、当該義務違反が免責されるものではない。

よってYは、Xにおいて当該事実を容易に認識することができた等の特段の事情がない限り、信義則上、Xに対し、本件駐車場が近い過去に集中豪雨のために浸水し、駐車されていた車両にも実際に被害が生じた事実を、告知、説明する義務を負うというべきであるとして、損害賠償義務を認めました。

水害歴・冠水のしやすさに関する従来の裁判例との比較から学ぶべきこと

これまで土地の水害歴等について説明義務があるかが争われた裁判では、いずれも説明義務違反は否定されています（東京高判平成15年9月25日、東京地判平成19年10月30日、東京地判平成19年1月25日）。

これらの判決は、周辺地域に浸水

被害があったことは認められるものの当該土地に浸水被害があったか否かは判然としないこと、売主又は媒介業者は当該土地に浸水被害があったか否か知らなかったうえ、こうした事実は簡便に調べられる事項でもないこと、場所的、環境的要因からする土地の性状は、当該物件の固有の要因とはいえない場合も多く、一定程度、土地の評価にも反映していること、浸水被害の原因となった降雨は通常予測されるものとは大きく異なること等を理由としているようです。

本件事案は、貸主が浸水の事実を認識していたこと、本件駐車場の浸水は平成12年、平成20年に続く3度目でもはや想定外とは言い難いこと、賃料にこうした事実が反映されていても認められないこと等を考慮して、説明義務違反が認められたようですが、皆さん方はどうお考えでしょう。

微妙な事案であると思いますが、一つの例として参考にしてみてください。

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



現地照合調査編 ③

区画整理物件では 換地図の取得が大切

次のような事件がありました。取引対象地は、近々に換地処分を予定している約60坪の宅地です。都市再生機構の事務所で仮換地図を取得し、図面には敷地の寸法が明記されているため、座標計算書と一緒に交付してもらいました。早速、仮換地図を持参して、現地で敷地周囲の寸法を簡易計測しました。これを仮換地図の現地照合調査といいます。何故か、1カ所だけが約15cm少ない。そして、隣地の敷地寸法は換地図より約15cm多いのです。明らかに境界標の位置が図面とは異なります。

すぐに、都市再生機構の担当者との会、その旨を説明しました。そして「これは、図面が間違っている、

現地の杭の設置が間違っている、正しく杭を入れた後に杭が移動した、と3通りありますが、どれに該当するのでしょうか?と聞きました。すると、「上司と相談をします」と言い、翌日、都市再生機構から電話がありました。「今回だけですが、仮換地図が正しいので、都市再生機構で現地の杭を入れなおします。隣地の土地所有者の方には、連絡をして立会い手続きをします」とのことです。このように、国が交付した仮換地図においても、現況の境界標と異なる場合があるのですね。

道路境界確定測量図の 現地照合ポイント

道路の境界確定測量図は、不動産物件の形状と数量を特定する重要書

▲ここに注意! 調査のポイント ▲

換地処分図も地積測量図と同等に考えて現地照合をすることが大切です。



▲ここに注意! 調査のポイント ▲

道路境界確定図があっても、安心して現地照合をすることが大切。この場合は、将来、点線まで後退する必要があります。



類です。このため、道路の地積測量図は、必ず現地照合をする必要があります。

道路境界が確定すると、その結果、境界線が敷地内の深い場所において確定している場合があります。門ペイ、ブロック塀、擁壁などが道路内に出ていることになり、多くの行政では、「将来、再建築時には、道路内にある工作物を撤去します」という内容の「合意書」を提出させています。このように、道路境界確定図を現地照合することで明らかになる道路境界線は、不動産売買においては、重要事項として説明することが大切です。

有限会社エスクローツムラ
代表取締役

津村 重行 Shigeyuki TSUMURA

1947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」「新説・売買重要事項説明の実務」など著書多数。

《エスクローツムラHP》

<http://www.2odn.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

隣地に越境する塀がネックになり 境界確認書作成に応じられない

今回は、境界確認のご相談です。相談者は、大手ハウスメーカーが40年以上前に分譲した、土地建物の売主の仲介業者です。売地を測量したところ、分譲当時から存在するお客様の塀が、同じく分譲地である隣地に越境していることが判明しました。相談者は、隣地所有者に境界確認を求めましたが、「直ちに塀を撤去して越境状態を解消しなければ、境界確認書に署名・押印しない」と言われました。塀の解体費用が高額になりそうなので、現況での売却が希望です。どうすればよいか、とのご相談です。

相談員の回答

越境部分の取得時効成立を 交渉材料に

現状としては、相談者のお客様は、未確認の状態です。売却するか、境界確定訴訟や法務省の筆界特定制度によって境界確認することになります。しかし、できれば円満に境界確認書を取得したいところです。

ところで、昔の測量技術の未熟さから、大手ハウスメーカーの分譲地においても越境が生じているケースがあります。このような場合、宅建業者の方々がよく講じる対策は、「越境物は現況のままとし、将来、取り壊す際に越境状態を解消する。越境されている側は、それまで越境部分の土地の使用を認める」旨の合意書等を作成する方法です。ご相談のケースでも、将来の越境解消を文書で約束することによって隣地所有者が納得し、境界確認書を作成してくれるかも知れません。

もっとも、ご相談の事案では、お客様に取得時効が成立している可能性が高いです。時効は、占有開始時から10年又は20年が経過すれば成立しますが、お客様は、自己所有の塀をもって、越境部分を40年以上占有していることとなります。したがって、時効を援用して越境部分の所有権を取得し、越境問題を解消することも可能です。

としても、そのためには越境部分の分筆が必要ですが、一般的に僅かな越境部分の価額と分筆費用を比較すると、費用対効果が悪いことが多いです。また、時効取得を原因とする所有権移転登記も原則として登記

義務者との共同申請が必要ですが、隣地所有者の協力は期待できません。そうすると、訴訟提起して勝訴判決を得なければ所有権移転登記はできませんが、時間と手間と費用がかかります。

そのため、隣地所有者には、単に将来の越境解消の約束を提案するだけでなく、取得時効が成立しており、越境部分の所有権の取得も可能であることを理解してもらいましょう。その上で、前述の合意書等の作成と併せて、境界確認書の作成を求めてみるのが良いでしょう。隣地所有者としても、協力しなければ越境部分の所有権を奪われてしまい、また訴訟等の対応を強いられるリスクがあるわけですから、そのリスクを認識した上であれば、協力的な態度に転じるかも知れません。

なお、前述のような合意書等を作成することは、お客様が越境部分を隣地所有者の所有と認めること、すなわち取得時効の援用を放棄したことを意味します。そのため、上記のような解決方法を採用する場合、仲介業者としては、お客様に対し、越境部分の時効取得はできなくなることを十分に説明する必要があります。



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～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
- ③税務相談 (税理士が面談で対応するので予約が必要です。) 原則第2・4水曜日。午後1時から午後4時まで

※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

(公社)首都圏不動産公正取引協議会からのお知らせ

「規約違反事業者への対応について」

不動産の表示に関する公正競争規約違反事業に対して、一定期間、不動産ポータルサイトへの広告掲載を停止する**施策を実施しております**

(公社)首都圏不動産公正取引協議会は、昨今、新聞報道やテレビニュース等において、不動産のおとり広告が社会問題として非難を浴びている状況に鑑み、特にインターネット広告における「おとり広告」等の撲滅を強力に推進するため、不動産表示に関する公正競争規約に違反し、嚴重警告及び違約金課徴の措置を講じた不動産事業者に対して、当協議会に設置した「ポータルサイト広告適正化部会」の構成会社がそれぞれ運営する不動産情報サイトへの広告掲載を、原則として、1カ月間以上停止する施策を平成29年1月度の措置から開始しております。

この施策は、構成会社各社の規定等に基づき行われ、掲載停止期間を設けることで、一般消費者へのおとり広告等によるさらなる被害拡大を抑止し、対象となった不動産事業者は当該期間内に掲載物件の情報等のメンテナンスを確実に実施し、体制を整えることにより、おとり広告等によるさらなる被害拡大を抑止し、対象となった不動産事業者は当該期間内に、掲載物件情報等のメンテナンスを確実に実施し、改正を整えることにより、おとり広告をしないという意識の向上を図り、さらには、適正な表示を行っている大多数の不動産事業者の利益を確保するものです。

ポータルサイト広告適正化部会

不動産情報サイトを運営する賛助会員が、不動産事業者の広告表示の適正化を誘導する方策を協議・検討する。

『ポータルサイト広告適正化部会』構成会社

会社	運営サイト
アットホーム株式会社	at home
株式会社CHINTAI	CHINTAI
株式会社ネクスト	HOME'S
株式会社マイナビ	マイナビ賃貸
株式会社リクルート住まいカンパニー	SUUMO

おとり広告を防ぐには…

- ・契約状況や取引条件等、確認の徹底!
- ・マンパワーに見合った物件数を掲載!
- ・契約が済んだ物件は速やかに削除!

おとり広告をなくして
公正な取引に努めよう!



[本件に関するお問い合わせ]

公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会
東京都千代田区麹町1-3 ニッセイ半蔵門ビル3階

TEL.03-3261-3811 FAX.03-3261-3933
<http://www.sfkoutori.or.jp/>

本部

都と事業者との連携による 高齢者等を支える地域づくり協定のPRステッカーについて

東 京都市は、高齢者の方が地域で安心して生活できるよう、当本部を含む都内の事業者と「高齢者等を支える地域づくり協定」を締結しています。このたび、協定のPRステッカーを、会員の皆様に配布させていただきます。



PRステッカー

[協定の概要]

- ① 高齢者等に対する「緩やかな見守り」の実施
日常業務の中で高齢者の異変に気付いた場合、ケースに応じて区市町村や地域包括支援センター等の見守り専門機関、警察・消防の専門機関に連絡
- ② 認知症の方やその家族を支える地域づくりへの協力
「認知症サポーター養成講座」の受講等により認知症に関する正しい知識の習得に努めるとともに、認知症の方や家族が困っている場合、可能な範囲で支援
- ③ 高齢者等の消費者被害の防止
日常業務の中で、高齢者等の消費者被害の兆候を察知した場合、消費生活センター等に連絡
- ④ その他地域活動支援等
各区市町村の高齢者施策及び地域活動支援への協力

※協定内容は、事業者によって異なります。

詳しくは、東京都福祉保健局HPをご覧ください。

http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/kourei/jiritsu_shien/chiiikizukurikyotei/index.html

本部

宅建業法改正に伴う従業者名簿記載事項の変更について

平 成29年4月1日より施行された改正宅建業法により、従業者名簿の記載事項から住所が不要となりました。これを踏まえ、従業者名簿(様式第8号の2)が改正されました。当協会ホームページのマイページから、新しい様式をダウンロードいただけますので、ぜひご活用ください。

[マイページログイン]

<http://www.zennichi.or.jp/login/>

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。

よろしく
お願いします!



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

城南支部 品川区と危険薬物・特殊詐欺根絶に係る協定締結

平 成29年1月31日(火)、当本部城南支部は、品川区及び同区内警察署、東京都宅地建物取引業協会品川区支部と、危険薬物及び特殊詐欺の根絶に係る協定を締結しました。今後、区や警察署は、情報共有や啓発活動を行い、同支部は、会員の皆様に、建物が危険薬物の販売や特殊詐欺の拠点として使用された場合に、契約を解除できる特約を盛り込んだ契約書や確約書を使用するように働きかけることを確認しました。



松本太加男城南支部長 (写真右から三番目)

支部

豊島文京支部 文京区と空家対策に係る協定締結

平 成29年2月2日(木)、当本部豊島文京支部は、文京区及び同区内警察署、東京都宅地建物取引業協会文京区支部と、空家等に関する特殊詐欺被害根絶及び利活用に関する協定を締結しました。今後、区は所有者に対して、空家の処分・利活用の方法について協会に相談するよう勧奨し、また、同支部は、特殊詐欺被害の根絶に向けた啓発活動を推進するとともに、契約解除条項などを盛り込んだ契約書を使

用していくこととなり、空家等の利活用及び特殊詐欺被害の根絶について、より連携を深めていくことを確認しました。



荻原武彦豊島文京支部長 (写真最右)

支部

練馬支部 練馬こぶしハーフマラソンへ協賛



ブース前で会場を盛り上げるラビーちゃん

平 成29年3月26日(日)、練馬支部は「練馬こぶしハーフマラソン2017」に協賛しました。マラソンは、都立光が丘公園をスタート・ゴールとし、区内の主要幹線道路(笹目通り・目白通り・環八通り・川越街道)をメインコースとして開催され、5,000人がランナーとして参加しました。当日はあいにくの雨でしたが、ラビーちゃんが会場にてランナーたちを応援し、大会を盛り上げました。また、公園内広場のブースではポップコーンを販売し、多くの方々に足を運んでいただきました。

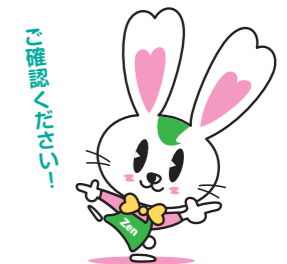
TRA

TRA不動産相談室相談日変更のお知らせ

平 成29年度4月3日より、相談室の体制が拡充されました。これまで、月・水・金のみだった電話相談を毎日(土日祝日等除く)実施することになり、**税務相談は原則第2・4木曜日から原則第2・4水曜日に変更になります。**
なお、法律相談については従来どおり火・木となります。

	変更前	変更後
電話相談	月・水・金曜日	毎週 月～金曜日 午後1時～午後4時まで
税務相談	第2・4木曜日	第2・4水曜日(原則) 午後1時～午後4時まで
法律相談	従来通り	毎週 火・木曜日 午後1時～午後4時まで

※ 祝日、年末年始、お盆期間、GW期間中を除く



TRA不動産相談室

不動産取引に精通した弁護士及び経験豊富な相談員による不動産取引相談、税理士による不動産税務相談を実施しております。無料でご利用できますので是非ご利用ください。

所在地: 新宿区西新宿7-4-3 升本ビル2階 (小滝橋通り沿い)

TEL: 03 (5338) 0370

FAX: 03 (5338) 0371



編集後記

広報委員長
後藤 博幸

本部支部だよりで1ページの紙面を割いてお知らせしました通り、今年から公取協の罰則が強化され違反した業者にはアットホーム・スーモ他ポータルサイトへの掲載が最低1か月以上できなくなるという厳しい処分が下されますので、ご注意ください。

悪質な違反業者の例では、①建築確認がおりていない物件に勝手に捏造した建築確認番号を明記し建売住宅の広告を掲載する、②相場の賃料より2割から3割安い賃料で広告掲載する、などいずれも架空物件の広告であり、違反の質が年々悪質になってきていました。

違反業者の中でも罰金の処分を受けても2度3度と摘発される業者が後を絶たないことから、今回の施策が実施されました。

全日本不動産協会ではインターネット広告におけ

る「おとり広告」の撲滅に対し東京都本部及び各支部とも連携し、違反業者の摘発と指導を強化し、消費者に安心して取引していただける環境を推進していきます。違反広告を発見次第、ただちに首都圏不動産公正取引協議会または所属の各支部までご連絡下さい。

平成29年の新年度も始まり、新企画も開始する今号から約4年ぶりに表紙を新しくリニューアルさせていただきました。

コストダウン効果と忙しい会員様にも紙面の内容を確認いただけるようにと、コンテンツを表紙に表現していましたが、やはり表紙の文字数は制限したほうが望ましいとの意見を集約し、今号から2ページにコンテンツをまとめ表紙をすっきりさせて戴きました。これからも皆さんのご意見を反映しより良い紙面づくりに努めてまいります。

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、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