

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  
**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**
- 保険料精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精算も可能!! **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

[Real Estate TOKYO]

2017年7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)

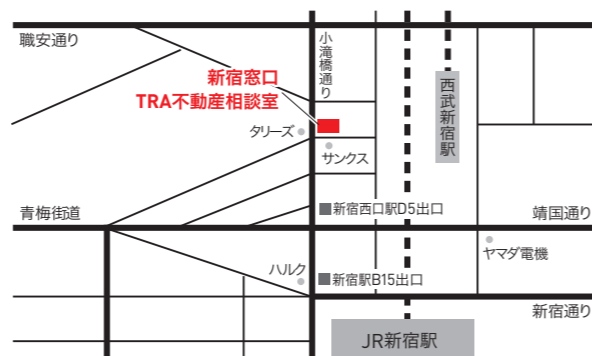
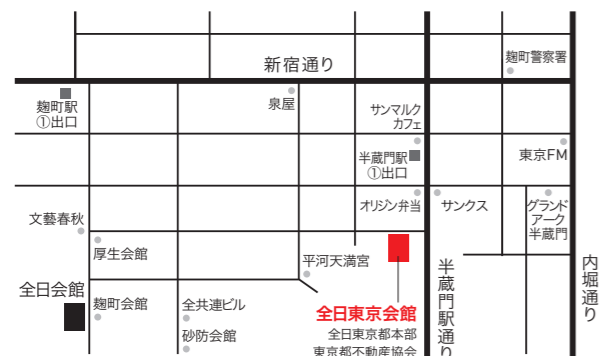
所在地 〒102-0093 千代田区平河町1-8-13 全日東京会館  
全日 TEL. 03-3261-1010  
TRA TEL. 03-3222-3808

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

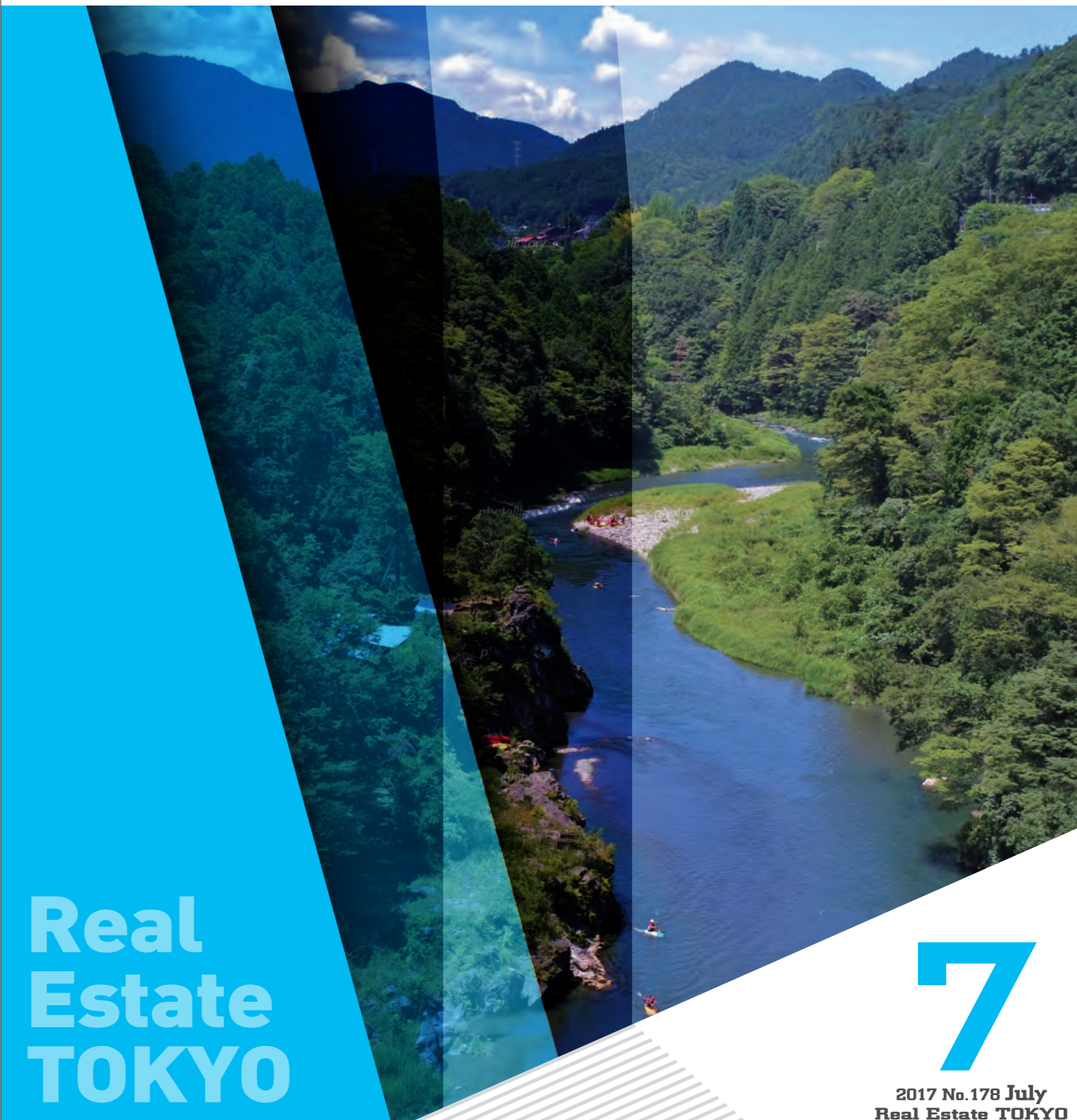


# 不動産東京

[Real Estate TOKYO]

(公社) 全日本不動産協会東京都本部  
(公社) 不動産保証協会東京都本部  
(一社) 東京都不動産協会

## 定時総会を開催



Real Estate TOKYO

## CONTENTS

- 03 (公社) 不動産保証協会東京都本部  
第44回定時総会を開催  
(公社) 全日本不動産協会東京都本部  
第66回定時総会を開催  
(一社) 東京都不動産協会  
平成29年度定時総会を開催

- 08 [追跡・東京大改造]  
湾岸と都心を近付ける  
一虎ノ門から臨海部を繋ぐBRT—

- 10 [シリーズ・変革に向かう不動産流通業]  
住宅宿泊事業法(民泊新法)が成立  
空き家活用に期待、年間営業180日が限度

- 12 [この人に聞く]  
未来、そして社会のことを一番に考えて  
残せてうれしい東京五輪施設の建設を  
有森 裕子氏

- 14 [区市長が語るわがまち]  
第32回 青梅市の巻  
山と川、自然の魅力あふれるまち  
浜中 啓一 市長

- 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 TRA だより

- 21 本部・支部 だより

- 23 東京都からのお知らせ

COVER PHOTO  
「神代橋からの多摩川」



## (公社) 不動産保証協会東京都本部 第44回定時総会を開催

## (公社) 全日本不動産協会東京都本部 第66回定時総会を開催

## (一社) 東京都不動産協会 平成29年度 定時総会を開催

5月19日、千代田区のグランドアーク半蔵門において、不動産保証協会東京都本部第44回定時総会、全日本不動産協会東京都本部第66回定時総会を開催しました。保証では城東第一支部・鮎川博司氏が議長を、中央支部・永山明男氏が副議長を、全日では永山氏が議長、鮎川氏が副議長を務め、保証・全日それぞれ204名、269名の代議員が出席しました。

両総会では、平成28年度の事業活動報告・決算報告に関する件、平成29年度の事業活動計画・収支予算に関する件が報告された後、役員を選任、総本部役員候補者及び総本部代議員の選出が承認されました。

また、同日に開催した全日・保証東京都本部理事会において、中村裕昌氏(新宿支部長)が本部長に再任されました。中村氏は「2020年のオリンピック開催までに会員数1万社とするために、会員支援や社会貢献活動など引き続き一生懸命取り組んでいきたい」と抱負を語りました。

なお、東京都不動産協会平成29年度定時総会では、262名の会員が出席しました。豊島・文京支部の藤本淳氏が議長を、城南支部の岩田和也氏が副議長を務め、決議と報告を行いました。

東京都不動産協会会長についても同日に開催された理事会において、中村裕昌氏が再任されました。

\*内容は主要部分を抜粋しました。

# (公社)不動産保証協会東京都本部 定時総会

## 報告事項(1)

### 平成28年度 事業活動報告に関する件

#### 第1 公益目的事業の実施

苦情申出件数は、前年度の84件に対し、今年度は78件であった。年度内に受理した苦情20件の他、過年度受理分24件を含め、計44件について処理を終えた。弁済業務保証金から還付を受けられる債権として認証された件数と認証額は、8社13件（前年度19社32件）、3372万3031円（同8849万5163円）となった。今年度は、宅建業者による申し出はなかったものの、宅地建物取引業法の一部改正に伴う弁済業務規約等の一部改正について、その対応を図るための検討を行った。求償業務における回収額は、821万6214円（前年度2289万7537円）となった。

手付金等保管事業、および手付金保証業務については、当該年度の利用申請はなかった。一般保証業務は、3件（上半期2件、下半期1件）の利用申請を承認した。

法定研修会は、地区（全日20支部、5地区協議会）単位の開催を含め、一般研修として計54回、特別研修として計3回実施した。

#### 第2 収益事業等の実施

当本部会館の一部を関連団体に賃貸し、賃料収益を得た。また、不動産関連団体等により施設利用料として収益を得た。

#### 第3 その他の活動の実施（広報・組織・総務等）

682社の入会があり、3月末の会員数は前年度比348社増の8916社となった。従前より引き続き会員数は一貫して増加傾向にあり、平成18年4月1日から平成29年3月31日までの10年間で2190社余りの純増となっている。会員増強策として、都営大江戸線「都庁前」駅ホームドアにポスター広告50枚、自動改札にステッカー広告14枚を掲出、「ゆるきゃらグランプリ2016」にラビーちゃんをエントリーし、PRを図るなどの事業を行った。

修繕計画に基づき、全日東京会館の大規模修繕工事を実施した。また、会館スペースの有効活用及び業務プロセスの改善に向け文書管理システムを構築した。

## 報告事項(2)

### 平成28年度 決算報告に関する件

別表①のAを参照。



中村裕昌本部長



原嶋和利理事長

## 報告事項(3)

### 平成28年度 監査報告に関する件

業務処理は適正に実施されており、かつ出納業務等も適正に処理されていることが報告された。

## 報告事項(4)

### 平成29年度 事業活動計画に関する件

#### 第1 公益目的事業の実施

重点事業として、消費者保護の充実・強化を図るため、会員の宅建業に係る紛争の予防及び解決を目的とした法定研修の実施及び不動産取引に関する苦情申立に対する迅速な対応の2項目を掲げる。法定研修会は、全会員対象の研修会を9月13日（水）に東京国際フォーラムで開催する。また、同研修会欠席者対象の研修会、地区（全日20支部、5地区協議会）実施研修会を開催する。新入会員研修会を3回開催する。

不動産取引に関する苦情申立は、取引相談委員会において迅速かつ公正に対応し、消費者保護に努める。

求償業務は、総本部と連携を図り、求償債務者に対する資産調査・情報収集等を行い、その状況に応じて、効率的な求償債権の回収に努める。

#### 第2 収益事業等の実施

（公社）全日本不動産協会東京都本部と共同して、次の法人又は団体に対し、当本部会館の一部を賃貸し、賃料収入を得る。①全日本不動産関東流通センター、②全日本不動産政治連盟東京都本部、③（一社）東京都不動産協会、④全日ラビー少額短期保険株式会社、⑤（公財）不動産流通推進センター（全日ホール及び会議室の時間貸し）。

### 別表① 公益社団法人 不動産保証協会東京都本部

A 平成28年度決算報告に関する件 平成28年度収支決算収支状況概要表 平成28年4月1日から平成29年3月31日まで		B 平成29年度収支予算に関する件 平成29年度収支予算収支状況概要表 平成29年4月1日から平成30年3月31日まで	
科目	決算額(単位:円)	科目	予算額(単位:円)
経常収益	143,226,485	経常収益	140,953,330
経常費用	142,373,808	経常費用	149,259,000
評価損益等	6,000	評価損益等	0
当期経常増減額	858,677	当期経常増減額	△8,305,670
当期一般正味財産増減額	647,584	当期一般正味財産増減額	△8,305,670
一般正味財産期首残高	1,115,099,419	一般正味財産期首残高	1,124,226,887
一般正味財産期末残高	1,115,747,003	一般正味財産期末残高	1,115,921,217
正味財産期末残高	1,115,747,003	正味財産期末残高	1,115,921,217



議長・副議長を務めた、城東第一支部・鮎川博司氏（右）と中央支部・永山明男氏（全日では永山氏が議長、鮎川氏が副議長）

#### 第3 その他の事業の実施

重点事業として、正会員数9300社、本・支店10300事業所達成を目指す。新規入会目標（本店）予定数は、主たる事務所620社、従たる事務所120ヶ所とし、2020年東京五輪までに正会員10000社を達成するために年間純増300社を目指す。

金融機関との覚書に基づき、会員や入会予定者の新規開業を支援する。ホームページや広報誌の充実を図り、消費者及び会員向けサービス、コンテンツの充実を図る。また、協会PRパンフレットの作成・配布や駅構内に設置されている電飾看板や地下鉄ホームドア等に広告を掲出するなどのPR活動を行う。公益事業を集中的かつ効率的に行うための活動拠点として、新宿駅周辺地域に「全日東京第二会館（仮称）」を取得すべく、会館取得特別委員会において検討を進める。

## 報告事項(5)

### 平成29年度 収支予算に関する件

別表①のBを参照。

## 決議事項 第1号議案

### 東京都本部役員を選任に関する件 役員一覧参照(右表)

理事36名、監事5名が承認され、新理事で開催した理事会において、本部長候補者に中村裕昌理事が再任された旨が報告された。学



識経験理事1名・本部長推薦理事2名の選任については、総会終了後に開催される最初の理事会に一任することが承認された。

## 決議事項 第2号議案

### 総本部役員候補者の選出に関する件

総会終了後に開催される最初の理事会に一任することが承認された。

## 決議事項 第3号議案

### 総本部代議員112名の選出に関する件

提案された112名の総本部代議員が承認された。

## 役員一覧

理事		監事	
丸岡 敬	千代田支部	浅見 保明	渋谷支部
松崎 信義	千代田支部	上村 岩男	渋谷支部
和光 隆信	中央支部	古田 充子	渋谷支部
後藤 博幸	中央支部	林 直清	中野・杉並支部
風祭 富夫	城東第一支部	龍夫 龍夫	中野・杉並支部
矢作 憲一	江戸川支部	荻原 武彦	豊島・文京支部
竹林 香代	城東第二支部	内藤 淳	豊島・文京支部
石綿 昭	城東第二支部	目黒 歳章	城北支部
石原 弘	港支部	阿波 康則	練馬支部
柳沢 弘美	港支部	及川 昇一	多摩北支部
竹内 秀樹	港支部	石原 孝治	多摩中央支部
杉浦 公庸	港支部	石川 康雄	多摩東支部
木ノ内 諭	世田谷支部	原嶋 和利	多摩西支部
松本 太加男	城南支部	田代 雅司	町田支部
岩田 和也	城南支部		
宮内 哲	城南支部	内村 亨	中央支部
中村 裕昌	新宿支部	塩田 喜子	港支部
横山 武仁	新宿支部	小野 裕	多摩西支部
松崎 富志夫	新宿支部	川上 俊宏	会員外
本嶋 重夫	新宿支部	鈴木 一郎	会員外
清水 修司	渋谷支部		

\*総会終了後、最初の理事会にて選任された理事

西間木 勝美 城南支部  
重盛 政幸 新宿支部  
中村 守宏 (公社) 全日・保証東京都本部

# (公社)全日本不動産協会東京都本部 定時総会

## 報告事項(1)

平成28年度 事業活動報告に関する件

### 第1 公益目的事業の実施

適正かつ公正な不動産取引を推進する事業として、法令等違反業者に対する指導や「不動産の表示に関する公正競争規約普及指導員養成講座」などを行った。また、不動産流通の円滑化促進事業では、総本部や関東流通センターと連携し、ラビネットワーク(旧ゼネット)やレインズ等の高度情報化システムの普及啓発を図るとともに、高度情報化ツールの使用方法に関するセミナーを実施した。さらに、既存住宅流通の活性化のため、東京都との「東京都における空き家の有効活用、適正管理等の推進に関する協定」に基づき、相談窓口を設置し、随時相談に応じる体制を整えた。

調査研究事業では、「少子高齢化人口減少問題への提言」をテーマとする調査研究を実施、有識者からのヒアリングや研究テーマ関連施設の視察を行った。

研修事業は、宅地建物取引士法定講習を23回開催し、3499名(うち他道府県登録主任者242名)が受講した。宅地建物取引業者の従業者の資質向上と業務の適正な推進を目的とした「全日ステップアップトレーニング」を9回開催し、計1120名に修了証書を交付した。不動産街頭無料相談では、36会場において1085件の消費者等からの相談に応じた。

また、社会貢献活動として、会員等からの寄附をとりまとめ、熊本地震被災者の救済及び被災地復興のための寄附を行った。

### 第2 収益事業等の実施

会員の利便及び親睦を図るため、配布品の提供、慶弔金の支給、交流会の開催等を実施した。

### 第3 その他の活動の実施(広報・組織・総務等)

新規入会手続きに際しては、公正な入会審査に努め、年間698件の入会審査を行った結果、許可694件、不許可4件の結果となった。当協会ホームページにおいて協会をPRしたほか、一般又は会員に向けて最新の情報を提供するため、管理システム(WordPress)を用いて迅速な情報更新に努めた。また、当本部ホームページの入り口となるランディングページを新たに開設した。

## 報告事項(2)

平成28年度 決算報告に関する件

別表②のAを参照。

## 報告事項(3)

平成28年度 監査報告に関する件

業務処理は適正に実施されており、かつ出納業務等も適正に処理されていることが報告された。

## 報告事項(4)

平成29年度 事業活動計画に関する件

### 第1 公益目的事業の実施

法令等違反業者に対する指導や不動産の表示に関する公正競争規約の徹底など、適正かつ公正な不動産取引の推進に努める。

不動産流通市場における情報の提供を適時・適切に行う。総本部や関東流通センター等と連携し、会員支援ポータルサイト「ラビー

ネット」やレインズ等の高度情報化ツールの活用方法に関する研修等を実施する。

全日ステップアップトレーニングについては、計10回、受講者数1500名を計画しており、教育研修体制の更なる充実を図る。

一般消費者を対象とした街頭無料相談会などの相談事業のほか、会員などの宅地建物取引業者からの相談については、総本部「全日不動産相談センター」及び(一社)東京都不動産協会「新宿不動産相談室」と連携して対応する。

社会貢献事業の一環として、社会全体で取り組むべき課題となっている子どもや子育て家庭に対する支援を図るため、小学生を対象とする社会科副教材の作成・配布などの事業を行う。

### 第2 収益事業等の実施

(公社)不動産保証協会東京都本部に対し、事務局機能を提供し負担金収益を得るほか、(一社)東京都不動産協会より、入会手續等に関する事務受託手数料を得る。

### 第3 その他の活動の実施(広報・組織・総務等)

会員増強と財政基盤の安定に努める。(公社)不動産保証協会東京都本部及び(一社)東京都不動産協会と連携し、会員への新規入会者紹介の協力要請と謝礼の進呈、東京都行政書士会との協力推進などの入会促進対策事業を行う。

## 報告事項(5)

平成29年度 収支予算に関する件

別表②のBを参照。

## 決議事項 第1号議案 東京都本部役員を選任に関する件 役員一覧参照(p.5)

理事36名、監事5名が承認され、新理事で開催した理事会において、本部長候補者に中村裕昌理事が再任された旨が報告された。学識経験理事1名・本部長推薦理事2名の選任については、総会終了後に開催される最初の理事会に一任することが承認された。

## 決議事項 第2号議案 総本部役員候補者の選出に関する件

総会終了後に開催される最初の理事会に一任することが承認された。

## 決議事項 第3号議案 総本部代議員112名の選出に関する件

提案された112名の総本部代議員が承認された。

別表② 公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部			
<b>㊤ 平成28年度決算報告に関する件</b> 平成28年度収支決算収支状況概要表 平成28年4月1日から平成29年3月31日まで	<b>㊦ 平成29年度収支予算に関する件</b> 平成29年度収支予算収支状況概要表 平成29年4月1日から平成30年3月31日まで		
科 目	決算額(単位:円)	科 目	予算額(単位:円)
経常収益	644,444,183	経常収益	610,155,330
経常費用	608,716,999	経常費用	619,195,000
評価損益等	6,000	評価損益等	0
当期経常増減額	35,733,184	当期経常増減額	△ 9,039,670
当期一般正味財産増減額	35,522,090	当期一般正味財産増減額	△ 9,039,670
一般正味財産期首残高	1,752,768,901	一般正味財産期首残高	1,752,125,787
一般正味財産期末残高	1,788,290,991	一般正味財産期末残高	1,743,086,117
正味財産期末残高	1,788,290,991	正味財産期末残高	1,743,086,117

# TRI (一社)東京都不動産協会 定時総会

## 報告事項(1)

平成28年度 事業報告に関する件

平成28年度も順調に会員数は増加し、平成28年度末の会員数は8796社となった。

資格取得支援講座や不動産実務研修、経営者研修を実施したほか、会員の不動産取引を促進するため、Web版「部屋探しのガイドブック」を制作し、ホームページを通して提供するなど、会員の事業支援の一層の拡充を図った。

当協会が出資して設立した全日ラビー少額短期保険株式会社は、支部及び全日地方本部の協力を得て事業展開に努めた結果、代理店登録数は541社、売上は当初計画比120%、前年度比394%を達成した。

TRA不動産相談室の相談件数は、会員1886件、会員以外(都民など)272件の計2158件。

## 報告事項(2)

平成28年度 決算報告に関する件

別表①のAを参照。

## 報告事項(3)

平成28年度 監査報告に関する件

業務処理は適正に実施されており、かつ出納業務も適正に処理されていることが報告された。

## 報告事項(4)

平成29年度 事業計画に関する件

(公社)全日本不動産協会東京都本部と連携し、会員支援に特化した事業運営を行う。不動産関連資格試験対策講座などの教育研修支援のほか、宅建業法改正により平成30年4月に施行されるインスペクション制度周知のため、小冊子を作成し、会員に配布する。

TRA不動産相談室について、全日が運営する「全日不動産相談センター」と統合し、相談体制の充実及び効率化を図る。相談日及び相談員数を増やすことにより利便性の向上を図り、相談事業の充実に努める。



中村裕昌会長

議長を務めた豊島・文京支部の藤本淳氏(左)と、副議長を務めた城南支部の岩田和也氏

## 報告事項(5)

平成29年度 収支予算に関する件

別表①のBを参照。

## 決議事項 第1号議案 役員を選任に関する件

理事25名、監事3名が承認され、新理事で開催した理事会において、会長に中村裕昌理事が再任された旨が報告された。

別表① 一般社団法人 東京都不動産協会			
<b>㊤ 議案審議 第2号議案</b> 平成28年度収支決算概要表 平成28年4月1日から平成29年3月31日まで		<b>㊦ 報告 第5号報告</b> 平成29年度収支予算概要表 平成29年4月1日から平成30年3月31日まで	
科 目	決算額(単位:円)	科 目	予算額(単位:円)
事業活動収入計	182,282,038	事業活動収入計	199,836,030
事業活動支出計	165,271,382	事業活動支出計	217,244,980
事業活動収支差額	17,010,656	事業活動収支差額	△ 17,408,950
投資活動収入計	0	投資活動収入計	0
投資活動支出計	51,392,100	投資活動支出計	1,349,080
投資活動収支差額	△ 51,392,100	投資活動収支差額	△ 1,349,080
当期収支差額	△ 34,381,444	予備費支出	5,000,000
前期繰越収支差額	323,927,227	前期繰越収支差額	289,545,783
次期繰越収支差額	289,545,783	次期繰越収支差額	265,787,753

## 役員一覧

理事			
丸岡 敬	千代田支部	阿波 康則	練馬支部
和光 隆信	中央支部	及川 昇一	多摩北支部
後藤 博幸	中央支部	石原 孝治	多摩中央支部
風祭 富夫	城東第一支部	石川 康雄	多摩東支部
矢作 憲一	江戸川支部	原嶋 和利	多摩西支部
竹林 香代	城東第二支部	田代 雅司	町田支部
石原 弘	港支部	中村 守宏	一般社団法人東京都不動産協会
柳沢 弘美	港支部		
大鎌 博	世田谷支部	監事	
松本 太加男	城南支部	鮎川 博司	城東第一支部
貝塚 克実	城南支部	鳥居 正勝	城南支部
中村 裕昌	新宿支部	本嶋 重夫	新宿支部
横山 武仁	新宿支部		
清水 修司	渋谷支部	会計監査人	
浅見 保明	渋谷支部	大下 航	
林 直清	中野・杉並支部		
荻原 武彦	豊島・文京支部		
目黒 歳章	城北支部		

# 湾岸と都心を近付ける 一虎ノ門から臨海部を繋ぐBRT

都心と臨海部一勝どき・晴海・豊洲一を結ぶBRTが計画されています。2020年東京五輪・パラリンピックの開催を踏まえ、都心と臨海部との交通利便性の向上を見込んだものです。BRTは、自動車用の道路を活用するため、地下鉄などの鉄道を建設するより安価かつ早く整備できる公共交通として期待されています。BRTの計画を見ていきます。



## 交通遠隔地の臨海部を 速達・定時運行のBRTで繋ぐ

BRTとは、バス・ラピッド・トランジットの頭文字を取ったもので、バス大量システムなどと訳されます。連節バス、ICカードシステム、道路改良等により、路面電車と比較して遜色のない輸送力と機能を有し、かつ、柔軟性を兼ね備えたバスをベースとした都市交通システムです。

BRTが計画されているのは、中央区晴海や勝どき、豊洲などいわゆる湾岸、臨海部です。臨海部には、軌道系の公共交通として、ゆりかもめ東京臨海新交通や都営地下鉄大江戸線、東京メトロ有楽町線などがあります。しかし、晴海と勝どき5・6丁目、豊海町などは、最寄りの鉄道駅から徒歩10分以上の距離にあります。そのうえ晴海・勝どきエリアの鉄道駅は、都心直通路線ではないために乗り換えが多く、所要時間30分以上になります。臨海部は地理的には都心から3km圏にも関わらず、時間距離では5km以上に相当し、遠隔地になっています。

臨海部の交通利便性を向上させる

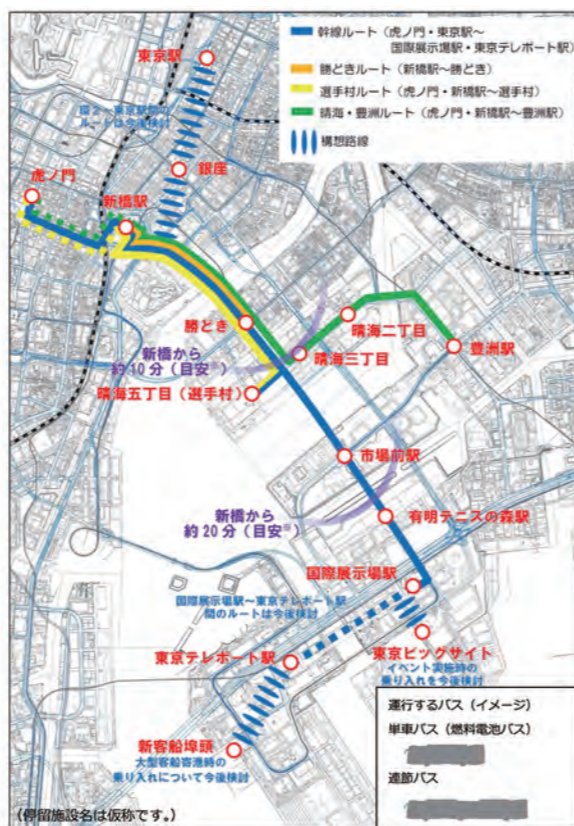
ため、東京都は、2014年に「都心と臨海副都心とを結ぶ公共交通に関する基本方針」を策定し、BRT構想を立ち上げました。2015年には、BRTのルートなどの基本計画をとりまとめ、運行事業者を公募し、京成バスを選定しました。そして2016年4月に、BRTの実際の事業計画を記した「都心と臨海副都心とを結ぶBRTに関する事業計画」を策定・公表しています。

同事業計画によると、東京都のBRTは、2019年に2系統の運行を始め、2020年の東京五輪後に3系統、2024年度以降の選手村の改修後に4系統を運行する予定です。

2019年運行の2系統は、新橋駅を起点に勝どきを終点とする「勝どきルート」と、虎ノ門を起点に新橋駅、勝どき、そして晴海二・三丁目を経由して豊洲

駅を終点とする「晴海・豊洲ルート」です。2020年の五輪後には、虎ノ門を起点に新橋駅や市場前駅（豊洲新市場前）、有明テニスの森を経由し

【図1】 BRTの運行ルート



※新橋から目安所要時分は、平成22年度道路交通センサスの区部一般道混雑時平均旅行速度（15.7km/h）と、各停留所乗降時分30秒を仮定して算出しております。あくまで目安であり、実際のBRTの所要時分を示すものではありません。（出典：東京都）

て国際展示場駅を終点とする「幹線ルート」が加わります。2024年以降に五輪の選手村の再開発が竣工した際には、虎ノ門から新橋駅、勝どきを経由して晴海五丁目（選手村）を繋ぐ「選手村ルート」が整備されます。

都のBRTの特徴は2つあります。1つ目の特徴は、いずれのルートも現在工事中の道路「環状2号線」（以下、環2）を利用することです。環2は、臨海部から外堀通りを経由して秋葉原までを繋ぐ幹線道路です。

もう一つの特徴が、停留施設（バス停）が少ないことです。都内のバス停は、概ね350m～400mの間隔です。これに対し都のBRTは、停留施設の間隔はおおよそ1～2kmです。例えば、新橋駅から勝どきまでの約2km間に停留施設は設けられません。これは停車時間を最小にして速達性や定時運行を実現するためです。また、車両が近付くと優先的に信号を制御する公共車両優先システム（PTPS）の導入も検討しています。これらの施策で、新橋～晴海三丁目間を約10分で結ぶことを目指します。

## 路線バスより多くの輸送力を目指す

BRTは路線バスよりも高い輸送力を発揮することができます。路線バスの時間あたり輸送能力（片道）は最大3000人とされ、LRTや路面電車は同4000人～9000人とされています。都のBRTは将来的には同5000人を目指します。2019年の運行開始当初は、平日ピーク時で時間あたり片道6便程度・600人程度、2024年以降の選手村再開発後は、同20便程度・1200人程度を目標とします。都のBRTは高い輸送力を実現するために連節バスを運用する予定です。

高い輸送力を発揮する上で、課題

もあります。専用・優先レーンを設けられる部分が少なくなってしまう点です。環2は虎ノ門から新橋、晴海にかけては片側2車線道路、晴海から南は片側3車線道路のため、専用・優先レーンの可能性がある区間は片側3車線道路のある晴海以南に限られます。設置の可否は警察などの管理者との協議によりますが、もしも専用・優先レーンが認められても、ブロックなどで隔離した専用レーンは認められないでしょう。

## 臨海部の人口増がBRTの需要を支える

都は、BRT沿線エリアでは、今後の開発によって常住人口、就業人口とも大幅に増加すると見込んでいます。とりわけ常住人口の増加を見込むのが、五輪選手村が整備される晴海五丁目のエリアです。現在、晴海五丁目は常住人口3100人程度ですが、五輪後は2万9000人に増加する見通しを示しています。晴海五丁目に整備される東京五輪の選手村は、約18haの広大な敷地に、住宅（マンション）24棟、総戸数約5650戸のほか、商業施設、クリニック、保育所などを整備する計画です。竣工後は1万2000人以上が住む大きな街になります。現状では、晴海五丁目はもっとも近い地下鉄駅である勝どき駅まで徒歩20分の距離にあります。そのため都心直結のBRTは通勤の足として期待されています。

また、市場が移転する新豊洲では就業人口が大幅に増加すると見られます。都は、現在の就業人口100人程度から、2020年東京五輪の後には4万4000人に増加すると見込んでいます。これらの新規開発が行われることで、BRTの沿線エリアとなる晴海・勝どき・豊洲などのエリアでは、常



豊洲駅の周辺ではBRTの停留施設の設置が検討されている（写真は豊洲駅交通広場）

住人口が将来的に約19万人以上に、そして就業人口は約21万人以上に増えるとしています。

## 急がれる環状2号線の整備

臨海部の人口増の前提は環2の開通です。環2は、虎ノ門から新橋までの区間が2014年に開通しています。新橋から豊洲までの区間も2016年中には開通し、全線開通が見込まれていました。しかし、新橋から豊洲間は築地市場の敷地内を縦貫するため、築地市場が移転しないと工事を進められません。このため環2の開通は延期されています。併せてBRTの開業スケジュールも延期が見込まれます。

都の計画では、今年の春頃に京成バスが出資するBRTの新会社が設立されるはずでした。2018年の秋頃から運転手の採用や車両調達を開始し、訓練や試運転を経て2019年度内にBRTの運行を開始する予定でした。これらの実施はBRT新会社が担うため、新会社の設立が遅れば、運行開始の時期も遅れる可能性があるかもしれません。

ただし、BRTが運行しないわけではありません。2016年12月に東京都がまとめた都政の4か年の実施計画「都民ファーストでつくる『新しい東京』～2020年に向けた実行プラン～」では、BRTについて「環状第2号線の整備状況に合わせて順次運行開始」となっています。

# 住宅宿泊事業法(民泊新法)が成立 空き家活用に期待、年間営業180日が限度

住宅の空き家や空き部屋を活用して旅行者などに宿泊サービスを提供する「民泊」のルールを定める住宅宿泊事業法(民泊新法)が、6月9日に成立しました。海外から来日する観光客が宿泊する際の受け皿として、また空き家問題の対策としても注目が集まっています。2020年の東京オリンピックなどで日本への関心も高まっており、宿泊形態にも多様なニーズが求められます。不動産業にはこういったビジネスチャンスがあるでしょうか。

## 違法民泊に対応、現状の是正と望ましい民泊ルールを整備

日本政府観光局(JNTO)がまとめた訪日外国人旅行者数の推移をみると、2016年の集計では2403万人となっています。2002年に初めて500万人を突破してからは07年から12年にかけては毎年800万人前後で推移していましたが、13年に1000万人を超えました。そこからわずか2年で、倍の2000万人を超える外国人が日本を訪れており、急激な観光客の増加が目立ちます。

ホテルや旅館の稼働率も高止まりがみられる中、自宅の一部や別荘、マンションの空き室などを活用して宿泊サービスを提供するケースがみられるようになりました。インターネットを通じ、遊休資産を活用して宿泊者を募集する「シェアリングエコノミー」のような形態も広がりつつあります。しかし、自宅や別荘を他人に有償で貸し出す場合には旅館業法の許可が必要になるほか、消防などの設備も備えなければなりません。許可を申請しないで営業するケースもみられたり、ルールを定めた

法律がないために安全面や衛生面、トラブル防止などにどう対処していくか不明確といった課題も浮かび上がっていました。また、シェアリングエコノミーを実施する海外の仲介業者もあり、違法行為があった際に旅館業法での規制が困難なのに加え、営業している場所が把握するのが難しい点も課題でした。

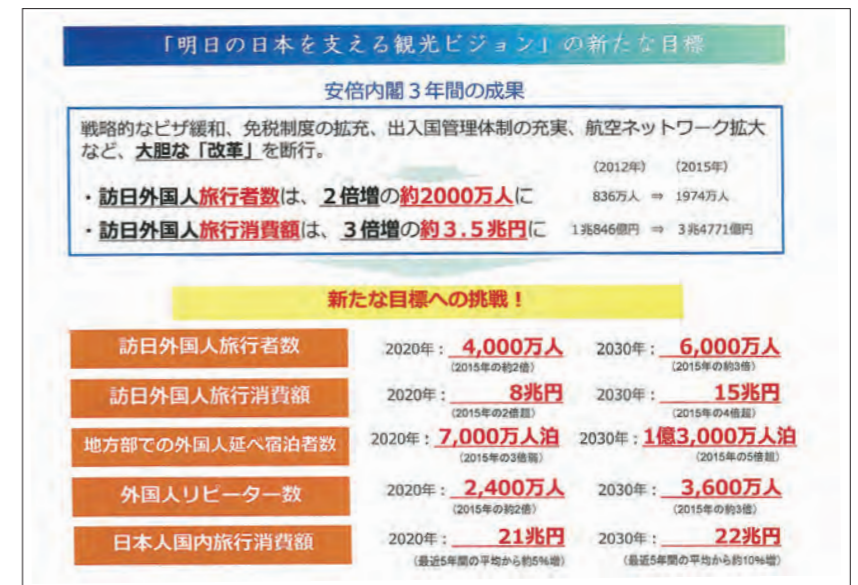
民泊新法はこうした課題に対処するためにつくられた法律であり、現状の是正と望ましい民泊が行われるためのルールの整備の2点を柱にしています。現状の是正とい

う点では、旅館業法の許可を取得していない違法な民泊が相当数存在するとみられていることから、法律によってサービスを提供する事業者を明確にしていきます。具体的には仲介業者と、家主が住んでいない(家主不在型)住宅の管理者に国への登録を義務付けました。

## 空き家を民泊に提供する場合に は管理者がルールの説明や トラブルに対応

仲介業者の登録については、日本に事務所やサーバーがない海外の仲介業者にも登録を求める域外適用を運用しています。民泊には火災や感染症、テロなどへの不安がつきまとう側面があります。民泊を提供している業者が誰でどこにいるのか把握することで、そうした不安を払しょくするのが狙いです。ただ、そうした仲介業者がきちんと登録してくれるかという課題は残ります。これに対しては、民泊に使う住宅の提供者(住宅宿泊事業者)に、登録した仲介業者にしか仲介を委託できないように規定しました。違反した場合は罰則も適用していく予定です。

家主不在型の管理者には、①住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置の代行、②住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置の実施を義務付けます。①では、宿泊者の衛生確保や避難機器設置などによる安全確保、外国語による利用方法の説明、騒音防止、苦情処理を規定しています。近隣住民から騒音やごみの分別、たばこのルールなどに関する苦情が寄せられることから、空き家を民泊に提供する場合に管理者がルールの説明やトラブル時の対応を担うこととしています。



一方、②は誠実な業務の処理や、誇大広告や不実告知の禁止などを定めています。

## 別荘やリゾートマンションも 民泊の対象

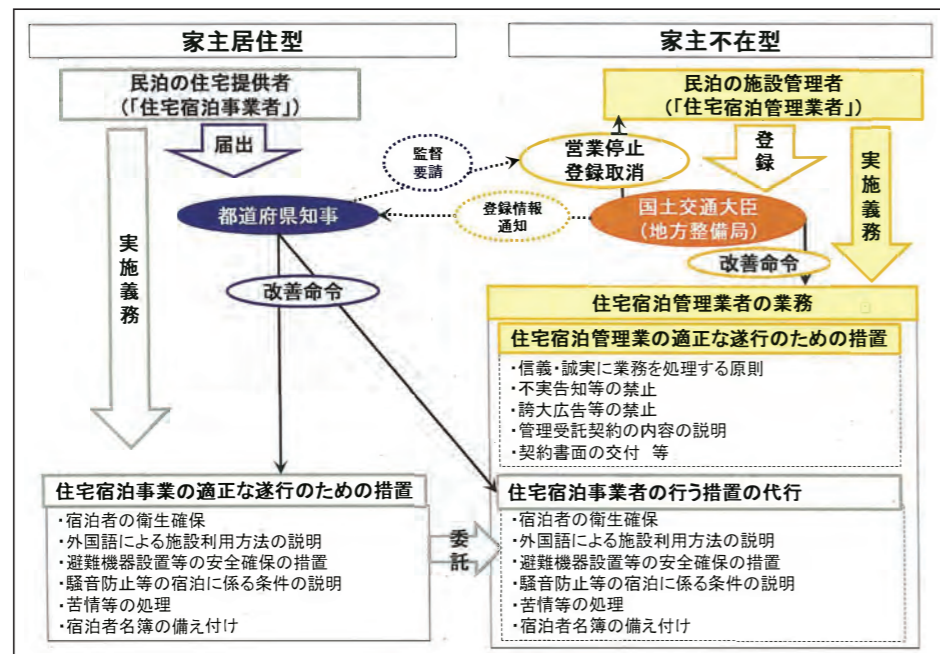
このほか民泊新法では、住宅宿泊事業者が民泊サービスを提供する場合に都道府県知事への届出が必要と規定し、衛生確保や安全確保など住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置を義務付けています。トラブルの回避や違法な民泊の排除のため、民泊サービスを提供していることを玄関に標識を掲示して知らせることも規定しました。また、民泊に使える住宅とは、台所、浴室、便所、洗面設備など生活の拠点として使用できることと定義づけています。住宅であっても、新築マンションを全室民泊として使うことは禁止しています。民泊新法では空き家活用を促進していく観点から、安易に新築が活用されるのを防いでいます。対象となる住宅は、生活の拠点として使われていたり、次の入居者を募集している物件などが該当します。別荘やリゾートマンションも住宅に準拠していると、民泊の対象

となっています。宿泊できる日数は1年間で180日を限度としています。

活用される住宅を管理する際にはルールの説明やトラブル時の対応などでいち早い対応が必要なことから、地域に根付いた不動産業者にも活躍の場が増えることが予想されます。また、名勝地や遺跡があっても周囲に宿泊地が少ない地域や、夏の祭りなど一時期に来訪者が集中する地域もあり、民泊に使える物件を掘り起こす能力が求められるとみられます。このほか、商家などの旧邸宅に民泊を活用し、その費用で保存の費用に充てるなど、まちづくりや地域活性化のひとつの手法にすることも考えられます。

政府は2016年に作成した「明日の日本を支える観光ビジョン」で、訪日外国人旅行者数を20年に4000万人、30年には6000万人とする目標を掲げています。来訪者数を増やすにはリピーターの確保が重要になり、多様なニーズや志向にこたえていく必要がでてきます。民泊が日本の文化や独自の産業などに触れる機会にもなりますし、不動産業が果たす役割も大きくなるのが期待されています。

家主不在型民泊の場合の管理者の監督枠組みについて



# 未来、そして社会のことを一番に考えて 残せてうれしい東京五輪施設の建設を

有森 裕子 氏 Yuko ARIMORI

1966年岡山県生まれ。就実高校、日本体育大学を卒業後、(株)リクルート入社。バルセロナオリンピックで銀メダルを獲得し、日本女子陸上界で64年ぶりのメダル獲得という快挙を成し遂げた。アトランタオリンピックでは銅メダルを獲得し、2大会連続のメダル獲得は日本女子陸上界で初。2007年、引退。2002年にアスリートのマネジメント会社「ライツ (現:RIGHT)」設立、取締役就任。スポーツの世界で幅広く活躍している。



マラソンランナーとして、バルセロナオリンピックで銀メダル、アトランタオリンピックでは銅メダルと2大会連続でメダルを獲得するという輝かしい成績を残した有森裕子さん。日曜大工好きの父親の影響で、幼い頃からものづくりに親しんできたという一面も。定型が嫌いで、工夫して楽しむことが大好きな有森さんに、2020年東京オリンピックへの想いと、ご自身の住まいに関するこだわりをお聞きました。

## 東京オリンピック開催に向け、 謙虚で丁寧な議論を

オリンピックは、世界中の人たちがスポーツを通して生きる意義を考えたり、社会と共に生きていくことの素晴らしさを共有することに意味があると私は考えています。東日本大震災を経験した日本がオリンピック

を開催することで、「震災が起きてもスポーツを通じて復興できるんだ」「人間はスポーツを通じて強く生きていける」ということを世界中に示せることも意義深いと思います。しかし、東京招致が決まってからというもの、あまり明るい話題が流れてこないのは残念です。「本当に開催できるのだろうか。大丈夫だろうか」という声が聞こえてきてしまう状況で、

少しでも早くみんながわくわくするものになってほしいと願っています。

オリンピック前はどの開催都市であっても、議論が紛糾して揉めたり、決まらなかったりするものだという見方もありますが、それを当たり前と思うことがおかしい。全体予算ばかり気にしてしまいがちですが、宙ぶらりんな議論をしている間に莫大な時間とお金がかかっています。それについて当たり前だと思わない感覚は持っていたいと思います。問題点を探すことに執着せず、解決法を見出していくという発想で、開催に向けて謙虚に、そして丁寧に議論を深めてほしいです。

## 日本を誇りに思う人たちが 残せてうれしい施設を

アトランタオリンピックの選手村はジョージア工科大学の施設を活用し、既存の建物を工夫して使っていました。選手や解説者として競技に集中しているものの、いま振り返れば、「大変だなあ」「皆さん、頑張っているなあ」と、開催都市に対する何らかの思い出はありますね。オリ

ンピックの良いところは、施設の建設に苦労したり、予算的にも大変な場面を乗り越えて、最終的には人間の精神性の部分で「素晴らしかった」というものが残せる確率が高いということです。

2020年の東京オリンピックについても、開催地に決まった喜びを継続して、みんなの想いが乗せられる施設を準備したいと思いますし、オリンピック終了後もスポーツ愛好家だけでなく、日本を誇りに思うすべての人たちが残せてうれしい施設を作ってほしいと思います。未来、そして社会のことを一番に考えた施設建設が進められることを願っています。

## 住まいを自分らしく カスタマイズしたい

私は岡山県出身で大学から東京に来ていますが、最初は横浜市青葉区にある日本体育大学健志台キャンパスで寮生活をしていました。一人暮らしをするようになってからの住まい選びのポイントは窓です。窓が大きい部屋が好きで、太陽と空が見えることが条件ですね。太陽の光を浴びると光合成をするように、身体が生き返る感じがします。そして、仕事柄、飛行機や新幹線での移動が多いものですからアクセスが便利なのも重要視して決めています。

賃貸派なのですが、住まいを自由

に工夫したいという欲求はあります。定型が嫌いで、自分らしくカスタマイズするのが好きです。父親は日曜大工が大好きでしたから、棚や椅子、犬小屋などを手際よく作ってくれていたのを私も見て、誇らしく思っていました。実家の敷地内には父親が凝りに凝ってデザインした五角形の形状のミュージアムがあります。裾広がり形状の土地に合わせて設計した結果、五角形になったのですが、建物の奥に喫茶スペースがあったり、父なりに工夫して皆さんが集える素敵な場所に仕上げました。

私も父親譲りのところがあるようで、ものづくりは大好きです。大人になった今も、「ちょっと違うもの」「オンリーワンなもの」に惹かれますね。

## ニーズに合った住まいの情報が 分かりやすいとうれしい

東京で暮らして最も長く暮らした住まいはサービスアパートメントでした。1階に小さなレストランがあり、

居住者は朝食を無料で食べることができたり、ジムや大浴場も付帯していました。外国人の居住者が多く、気軽な会話ができて楽しかったです。

私の知り合いのアスリートで英語を勉強したいという目的で、外国人と一緒に暮らすシェアハウスで生活している人がいます。外国文化に積極的に触れ、物怖じしない選手は海外でのレースに圧倒的に強いです。最近はそのような住まいの選び方ができて、うれしいなと思いました。

地方から東京に移住して、単身で頑張っている選手たちがたくさんいます。彼らをサポートできるような住まいがたくさんあるとありがたいと思います。セキュリティや管理の充実、英語が学べる住まい、公園が近くてトレーニングができるといったいろいろな選択肢があって、それぞれのニーズに対応した住まいの情報に分かりやすいとうれしいですね。2020年にオリンピックが開催されるのは東京ですから、そんなスポーツ都市である東京のメリットを活かした住まいがあっても素敵だなと思います。

賃貸派ですが、  
住まいを自由に  
工夫したいという  
欲求はあります





区市長が語る



青梅市 浜中 啓一 市長

山と川、自然の  
魅力あふれるまち

Interview

青梅市の魅力について  
教えてください

山と川が身近にあり自然豊かなまちです。多摩川上流には御岳山という標高929mの霊山があり、古くより多くの人が参拝に来ていましたし、最近



御岳溪谷

では欧米を中心に海外の観光客も多く訪れています。近年多摩川でのスポーツが盛んで多くの人がいろいろな楽しみ方をしています。これも青梅ならではの魅力です。また、青梅駅周辺には鉄道公園があり、D51や新幹線が展示してあります。鉄道ブームの効果もあり週末には家族連れが多く訪れにぎわっています。

文化面では、かつて吉川英治氏と川合玉堂氏が市内に住んでおられ名誉市民となっています。お二人の記念館もあります。また、市内の織物工場であったスペースを芸術家に貸し、創作活動に打ち込むとともに各種イベントを行うことで、様々なネットワークを構築しています。このような文化の発信基地があることも青梅のアピールポイントだと感じています。

青梅線で都心まで一本でアクセスが可能で、青梅インターもあるため、都心へのアクセスが良いのも魅力の一つではないでしょうか。

梅が市のシンボルに  
なっています

平成21年に市内にウメ輪紋ウイルスが発見され、3万6,000本ほどの梅の木が伐採・抜根されましたが、やっと去年の秋に植樹が可能になりました。これにより青梅市の梅の里の再生がスタートしました。青梅市には1,700本の梅樹が植わり日本一といわれた梅の公園がありましたので、今後はこの公園を再び日本一にさせたいと考えています。今回のことで梅に対する市民の意識も変わったと思いますので、ピンチをチャンスに変えて梅の里の再生に取り組んでいきたいと思っています。

「訪れたい、暮らしたい、  
住み続けたいまち青梅」を  
掲げていますが、具体的な  
取り組みについて教えてください

青梅インター周辺は農業振興地域に指定されていますが、それを解除して市街化区域に編入し物流拠点として整備する計画があり、その早期実現に向け進めています。

子育て支援も大きな課題です。青梅は人口減少社会に入っておりこの10年で人口は4,500人ほど減っていますのでその対応が必要です。働く場所の確保が人口流出抑制になるはずですが、青梅市からの企業撤退など産業の衰退もやや見られますので、圏央道周辺への新しい企業や流通関係の施設を誘致していきます。圏央道は利便性が高まり周辺各地はとて

も変わってきていると思うのでその流れに遅れないよう早急に進めたいと考えております。青梅市は保育園が充実していてほほ待機児童はおりません。また、西多摩地域の中でも婦人科小児科が充実している市立総合病院がありますので、青梅で安心して出産・子育てができますとアピールしています。

公共施設の再編向け公共施設等総合管理計画を策定しました。将来的には3割程度縮小の予定です。実行は慎重に進め、再編によりさらに充実した行政サービスが提供できる仕組みづくりをしていきます。例えば東青梅駅の近くには広い未利用地がありますので、そこに税務署などをまとめて再編し、さらに民間企業の協力を得ながら再開発を進めたり、もしくは定期借地権を利用した活用なども考えられます。

最後に農業振興と観光振興です。農業者が高齢化し次世代にうまく引き継いでいません。効率化という観点からも農地の集積化をはかりながら農業法人に貸せる仕組みをつくりたいと考えています。観光振興については、資源は豊富ですのでそれらを活用しながらアピールしたいです。リバースポーツとして多摩川でラフティングを提供する企業が10社以上集まっています。新しい産業が入ると町に活力も生まれますので、そうしたものを大切にしながらさらに観光産業を発展させていきたいです。

姉妹都市提携を活かしさまざま  
なイベントを行っています

ドイツのポツバルト市と姉妹都市提携を結んで50年の歴史があります。これをきっかけにドイツとの交流をさらに深め、国際交流を活発にしていきたいです。多摩川があることで、2020年のオリンピックに向け、

自然豊かな環境のもと、  
子育て世帯が  
住み続けられるまちに

浜中 啓一 Keiichi Hamanaka

昭和27年生まれ、青梅市柚木町在住。昭和第一工業高等学校、国土建設学院卒業。東京都議会議員秘書（昭和59年9月～平成4年2月）、青梅市議会議員5期（平成7年5月～平成27年4月）、青梅市議会議長（平成23年5月～平成27年4月）、青梅市長就任（平成27年11月～現在）。座右の銘「初志貫徹」。趣味特技はカヌー、鮎釣り、グラウンドゴルフ



カヌースラローム競技の事前キャンプ地として誘致を進め、ドイツをはじめとする多くの選手に青梅を訪れていただきたいと思っています。また今年秋にはオクトーバーフェストを市役所前の広場で開催します。

青梅マラソン大会も今年で第51回を迎えました。ボストンマラソン大会とは提携を結んでおり、今後は海外の選手の参加数も増やし、市民マラソン大会としての地位をさらに確固たるものにしていきます。最近では自転車ロードレースも盛んですので、周辺地域と協力して何かしかならないかと模索中です。

まちづくり会社を設立しましたが

青梅駅前で再開発事業が始まります。他地域からも移り住んでもらえる活気あるまちづくりを進めてまいります。また、地域の人たちと一緒にまちづくり会社を設立し、今までにないような事業を行うことで地域の活性化に努めています。現在は、毎月地域の人が気軽に立ち寄れるイベントとしてマルシェを開催しています。

空き家バンクを行っています

空き家情報を入手した際、専門家

が現場を視察して利用者に紹介する仕組みで、不動産業界と行政が一体となり進めています。成約も何件もあります。今後ますます積極的に進めていくつもりです。

全日東京都本部が青梅市の  
住宅政策にどのような役割を  
果たすことができるでしょうか

住宅相談ではいつもお世話になっております。青梅市は人口減少に入っていますが、その中で土地利用をどのようにしていくかという効果的な住宅政策推進や、人口増加に向けた政策に対してみなさんのお知恵をお借りしていきたいです。市営住宅も老朽化により取り壊しが進んでいます。新しい住宅を確保し住み移ってもらえる施策を進める際にもみなさんに協力いただければと思います。



住宅相談会を定期的で開催



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.25

## 転貸人の責任

—建物の一部の賃借人が、賃借建物を無断転貸した場合、転貸人は転借人に対して、共用部分を適切に維持管理して使用させる義務を負うか

無断転貸中に  
共用部の配管が原因で  
転借人に損害発生

今回、皆さんに紹介するのは、建物の一部を無断転貸していたところ、共用部分の排水管が詰まったため転借人に損害が生じた場合、転貸人には共用部分を維持管理すべき義務があるかが争点となった東京高裁平成27年5月27日判決です。

本件事案は、本件ビルの所有者である訴外Aから、その一部を賃借していた貸主Yが、Aの承諾を得ずにイタリアンジェラートの店舗を経営するXとの間で転貸借契約を締結したところ、その後、本件ビルの共用部分の排水管が詰まったために、イタリアンジェラート店の厨房の床排水口から汚水が逆流し厨房が汚水で溢れるという事故が短期間のうちに2回発生しました。このことを受けて、転借人Xが、転貸人Yに対して、共用部分を適切に維持管理して使用させる契約上の義務を履行していないとし

て、損害賠償等を請求したというものです。

部屋を第三者に転貸した場合、共用部分が原因で転借人の利用に支障が生じた場合でも、転貸人は責任を負うのか

第1に、転借人Xは、「転貸人Yは、本件転貸借契約において、本件建物部分をイタリアンジェラートの販売店舗としての使用収益に適した状態で提供する義務を負っていたにもかかわらず、厨房の排水口から汚水を逆流させ床に溢れさせるなど、賃貸人（転貸人）としての義務を果たしていない」と主張します。

これに対してYは、「本件各事故は、いずれも本件ビルの排水管のうち共用部分が詰まったことにより発生したものである。そもそもYは、あくまで本件ビルのうち本件建物部分を賃借しているにすぎないから、

共用部分の排水管を点検、修理する権限はない。また、本件転貸借契約において、本件ビルの共用部分にある排水管を管理することはYの債務になっていない。Yは共用部の排水管に詰まりがあることを認識し、あるいは認識できる状況にあった場合、Aに対し、適切に情報提供を行い、点検、修理等の対応を求める義務を負っていたにすぎず、Aが適切に対処しなかった場合にまで責任を負うものではない」と反論しました。

Xはさらに、「当該共用排水管は本件建物部分に近接する本件ビルの内部に位置しているものである。また、Yは、本件ビル所有者であるAと本件賃貸借契約を締結して、Aに対して本件ビルの排水管全体について適切な維持管理や修繕を請求できる立場にあって、排水管を間接的に支配していたといえるから、Yは上記排水管の詰まりの修繕義務を負っていたのであり、それにAの協力が必要なのであれば、Yには、Aと協力して修繕工事を行う義務があり、また、修繕の結果を確認する義務が

あった」と再反論します。

転借人の利用に支障が生じた場合、転貸人が維持管理することができる部分か否かにかかわらず、債務不履行責任を負う

裁判所の一審では、Xが本件転貸借契約が無断であることを知っていたことなどを理由に、本件ビルの所有者ではないYが、本件ビル全体の配管について、Xのために自ら配管を清掃する義務も権限もないとして、Yの債務不履行責任を認めませんでした。

これに対して、控訴審裁判所は、賃貸人Aは、賃借人Yが本件建物部分を支障なく使用できるよう、本件ビル内の排水管の共用部分が逆流等の不具合を起こさないように、適切に維持管理して賃借人に使用させる契約上の義務を負っているところ、このことは転貸借契約においても変わりはない。それゆえ、転貸人Yは、本件賃貸借契約において賃貸人が負っていると同様の程度において、排水管の共用部分を適切に維持管理してXに使用させる契約上の義務を負っているとしました。

そしてそのうえで、一般に、一棟

の建物の一部分の賃借人は、共用部分を自ら維持管理することができない場合が少なくないことは否定できないけれども、Yが賃借建物を転貸する以上、貸主としての義務が当然に発生するのであって、共用部分の維持管理を自ら行うことができないという事情は、貸主としての義務を軽減させるものとは認めたいと判示しました。

すなわち、転貸人がその義務の履行のため共用部分の維持管理を賃貸人に委ねた場合、賃貸人の管理が不適切であれば、転貸人が転借人から債務不履行責任を問われる可能性があるが、それは自らの義務の履行を賃貸人に委ねた以上はやむを得ないことであるし、転貸人としては、さらに賃貸人に対して債務不履行責任を追及する方途があり得る。そして、賃貸借契約と転貸借契約の内容が食い違い、あるいは転貸借について賃貸人の承諾がないことによって、賃貸人に対して十分に責任を問うことができない場合であっても、その結果は、そのような転貸借契約を締結し、あるいは賃貸人の承諾をえなかったことにより転貸人が負担するリスクの一つとして、転貸人が甘受すべきものといわざるをえないとしたのです。

以上のことは、転借人が上記承諾がないこと等の事情を知っていた場合であっても、転借人がそのリスク

を負担することを相当とする特段の事情がない限り、変わらないということができるとして、Yの債務不履行責任を認めました。

無断転貸か否か、共用部の維持管理ができるか否かに関わらず貸主としての義務は軽減されない

転貸借契約を締結した場合、転貸人が共用部分について自ら維持管理することができない場合がありますが、そのことによって貸主としての義務が軽減されるわけではありません。このことは、転借人が無断転貸であることを承知していたとしても変わるものではないということです。ビルの一室を転貸する場合(サブリース)などには十分にご注意ください。

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 ④

## 下水道埋設図の 現地照合調査のしかた

こんな事件がありました。  
下水道維持管理を担当する課に行くこと、下水道埋設図面を取得することができます。最近では、Web上で公表している自治体もあり、便利に利用できるようになりました。しかし、下水道埋設図面を現地照合すると、取引対象物件のために、宅内用の公設枥が設置されているように記載された図面（下記「調査のポイント①」左の図面）であるのに、現地には、肝心の宅内用公設枥が見つかりませんでした（同右の写真）。もしも、この事実を、買主に告知していなかった場合は、買主からは、「重要事項説明の際、この図面を信じて購入したのに、宅内用汚水枥の設置のための工事費用が別途に発生しました。このことを事前に説明されていなかったで、その費用を支払ってください」と、トラブルが発生してしまうことになるでしょう。自治体が発行する下水道図面でも、現地

### ▲ ここに注意! 調査のポイント② ▲

物件位置を特定してのガス埋設図面には、埋設位置ポールがあります（下記の図面aと写真b）。しかし現地照合では、別の埋設位置にポールがありました（右側写真c）。隣地建物のガス管が物件敷地内を通過していました（右下の図面d）。



c:別の埋設位置にポールがあり



a:埋設位置ポールあり b:埋設位置シール d:隣地建物のガス管が物件敷地内を通過している

と相違していることがあるということに注意をする必要があります。

## ガス埋設図面の 現地照合調査のしかた

さらにこんなケースもありました。最近では、ガス埋設図面も、Web上から照会申請すると、返信という形で埋設図面が入手できるようになりました。物件所在地を入力して埋設図面を申請すると、上記「調査の

ポイント②」aのような図面を入手できました。早速、埋設図面を現地照合したところ、現地には、埋設位置シール（同写真b）がありました。さらに、現地調査すると、敷地内には、さらに1個のガス埋設位置ポール（同写真c）があります。再度、「隣地を含めてのガス埋設図面」を取得すると、隣地のガス埋設管が物件敷地内を通過していることがわかりました。売主への聞き取りでは、「わからない」とのことです。重要事項説明では、隣地建物のガス管が本物件敷地内を通過して使用していると説明するなど、慎重に告知する必要があります。

### ▲ ここに注意! 調査のポイント① ▲

下水道埋設図面に記載された125φの宅内公設枥は、図面上は存在しているが、現地（右写真）にはありません。



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://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

### 区分所有者の多額の管理費滞納、競売の申立てが可能か

今回は、マンションの管理費滞納を理由とした、区分所有者の排除に関するご相談です。相談者が管理委託を受けているマンションで、ある区分所有者が多額の管理費を長期間滞納しています。管理組合としては、滞納管理費の回収だけでなく、当該区分所有者を早期に排除したいとの意向です。当該物件は10年前に7000万円で購入されたもので、現在も債権額を7000万円とする10年前の抵当権設定登記が残っています。区分所有法59条に基づき、競売を申し立てられるか、とのご相談です。

## 相談者の回答

### 59条競売ではない別の手段を先行させる

区分所有法（正式名称は「建物の区分所有等に関する法律」）59条1項は、次の①～③の要件を全て満たす場合、他の区分所有者の全員等は、所定の手続を経て、当該行為に係る区分所有者の区分所有権について競

売を請求することができると定めています（以下「59条競売」といいます）。

- ① 建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしたこと、またはその行為をするおそれがあること
  - ② 区分所有者の共同生活上の障害が著しいこと
  - ③ 他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であること
- なお、不動産の買受可能価額が手続費用及び優先債権の見込額の合計に満たないなど無余剰の競売は、申立人に配当が望めないため、原則として取り消されます（無余剰取消し）。しかし、59条競売では、無余剰取消しの規定が準用されないと解されています。つまり、59条競売のメリットは、無余剰の区分所有権であっても競売し、区分所有者を排除できることにあります。

判例によれば、多額、かつ、長期にわたる管理費の滞納は、①②に該当し得るとされています。ご相談のケースで問題となるのは③です。

この点について、東京高裁平成18年11月1日判決は、区分所有法7条

の先取特権（以下、単に「先取特権」といいます）に基づいて当該区分所有者の区分所有権の競売や建物に備え付けた動産について強制執行を申し立てたり、また訴訟提起するなどして勝訴判決等の債務名義（強制執行できる資格）を得て強制執行し、それらが奏功しない場合に初めて③を満たすとしています。

そのため、ご相談のケースでも、現時点で59条競売は困難です。まずは先取特権又は債務名義に基づき、動産執行や当該区分所有権の競売を申し立てる必要があります。また、当該区分所有者に他の知れたる資産があれば、そちらに対しても先に強制執行する必要があります（これには債務名義が必要です）。

もっとも、当該区分所有権には購入価格と同額を債権額とする抵当権が設定されているため、無余剰の可能性はあります。しかし、債務者が返済していれば現在の債権額は減少しており、また昨今の都心部の不動産価格は上昇しています。これらの事情に照らせば、当該物件が無余剰であるとは限りません。そのため、やはり59条競売でない競売を先行させる必要があるでしょう。



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。）毎週月曜日～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

TRA

TRA共済事業のご案内

**正** 会員及び賛助会員（法人の場合は当会に届け出ている代表者1名）を対象に、下記に掲げるような場合に共済給付金を支給しています。給付事由が生じた際にはご連絡下さい。

【給付内容】

	保障内容
生命共済	<b>18歳～75歳の会員に対する生命共済保障</b> 会員が病気で死亡又は会員が不慮の災害（法定伝染病を含む）で死亡のとき → 100万円 会員が高度障害になったとき → 100万円
	<b>76歳以上の会員に対する生命共済保障</b> 会員が病気で死亡又は会員が不慮の災害（法定伝染病を含む）で死亡のとき → 10万円
入院見舞金	会員が引き続き10日以上入院したとき、年度内に1回限り → 5万円
火災見舞金	会員の事務所、又は、現に自ら居住している住宅が、火災による損害を受けたとき → 5万円
会員の配偶者弔慰金	会員の配偶者が死亡したときは、香典として5万円を支給する。

申請にあたっての注意事項

下記に該当する場合、共済金等は支払われません。

1. 入会后1年以内に自殺したとき
2. 会費を完納していないとき
3. 給付事由が生じた時から2年間請求がないとき
4. 戦争又は変乱によるとき
5. 地震、噴火、津波等天災によるとき
6. 入会申込時の告知が事実と異なるなど、TRA共済事業に関する規程第11条の規定に基づき提携を結ぶ生命保険会社の保険約款により支払うことができないとき
7. 火災見舞金については、①故意又は重大な過失によるとき、②精神障害又は泥酔の状態を原因とするとき

ご確認ください



TRA

TRA不動産相談室相談日のお知らせ

**T** RA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利用ください。

電話相談	毎週 月～金曜日	午後1時～午後4時まで
税務相談	第2・4水曜日(原則)	午後1時～午後4時まで
法律相談	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

本部・支部だより

支部

第五ブロック 法定研修会開催

**平** 成29年7月4日(火)、第五ブロック(多摩北・多摩中央・多摩東・多摩西・多摩南・町田)はたましんRISURUホールにて、法定研修会を実施いたしました。バルセロナオリンピック金メダリストで柔道家の古賀稔彦氏をお招きし「勝負魂～決心する事の大切さ～」というテーマでご講演を頂きました。また、全日ポータルサイト「ラビーネット」についての説明を行い、多くの参加者の皆様が真剣に受講されておりました。



古賀稔彦氏とラビーちゃん

支部

多摩中央支部 危険ドラッグ・特殊詐欺の撲滅へ自治体や警察と全面協力

**平** 成29年5月15日(月)、多摩中央支部は、府中市、同市内警察署、及び東京都宅地建物取引業協会府中稲城支部の四者間において、「危険薬物及び特殊詐欺の根絶に係る協定書」を締結いたしました。同日開催された調印式には、石原孝治支部長が出席しました。この協定により、乱用することで、より人の健康に被害が生じると認められる危険薬物や、オレオレ詐欺などの特殊詐欺の根絶を図る為、四者が密接に連携及び協力していく事となりました。会員の皆様におかれましては、ご理解の上ご協力して頂きますようお願い致します。



自治体、警察と連携して犯罪撲滅

支部

千代田支部 千代田区パートナーシップ合同研修会

**平** 成29年5月29日(月)、千代田支部は、同じく今年1月に千代田区とパートナーシップ協定を締結した区内警察署、東京商工会議所、トラック協会及び東京都宅地建物取引業協会千代田中央支部

とともに「千代田区パートナーシップ合同研修会」を開催しました。全日千代田支部からは丸岡支部長を始め各役員が出席しました。



千代田区から安全・安心のまちづくりへ



本部

丸岡敬東京都本部理事・千代田支部長が国土交通大臣表彰受賞

**平** 成29年建設事業関係功労者等国土交通大臣表彰の表彰式が、平成29年7月10日（月）に国土交通省にて執り行われました。

多年に亘り宅地建物取引業に精励された功績により、丸岡敬東京都本部理事・千代田支部長が表彰の栄に浴されました。丸岡氏の受賞を心よりお祝い申し上げます。



本部

ステップアップトレーニング 売買コース・賃貸コース開催

**東** 京都本部では、昨年度より大盛況を頂いておりますステップアップトレーニングを下記日程で開催いたしました。

- [売買コース] 平成29年 4月19日(水)、5月30日(火)、6月27日(火)
- [賃貸コース] 平成29年 4月27日(木)、5月31日(水)

「ステップアップトレーニング」は、宅建業者による従業者教育の努力義務（宅建業法第31条の2）に対応し、業界団体による体系的教育（同法75条の2）の一環として実施する全日オリジナルの教育プログラムです。

宅地建物取引業に初めて従事する方はもちろんのこと、経験豊富な方の基礎知識確認など、会員の皆様が業務を行っていくうえで大変役立つ研修となっております。

研修内容は、基本的心得を始め、物件調査・契約書の知識・重要事項説明など業務に必要な知識や法律制度など多岐に渡った講義となっております。



ステップアップトレーニングの様子

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、当本部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2万円分の商品を進呈いたします。

- ※ キャンペーン対象の紹介者は、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。
- ※ 後日、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。

「人権に関する都の取組」について

東京都では、差別をなくすために様々な取組を行っています。5月の「憲法週間」や12月の「人権週間」にちなみ、人権に関する正しい理解と認識を深めるとともに人権意識の高揚を図ることを目的として、毎年、イベントを開催しています。

会場では、同和問題をはじめとする様々な人権課題について都民の皆様にご意見を伺うためのパネル展示なども行っています。国や区市

町村でも、人権に関する様々なイベントを開催しています。ぜひご参加ください。

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

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

差別をなくすために

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

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

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

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

編集後記

広報委員長  
後藤 博幸

「ゆるキャラグランプリ2017」の投票が8月1日から開始されます。

街頭無料相談会をはじめ東京都本部20支部が取組まれるイベントではかなりの頻度で活躍し、それぞれの地域の皆さんにはおなじみのキャラクターに育ってきた全日キャラクターの「ラビーちゃん」。昨年企業キャラ部門で23位と健闘し、今年はいよいよベスト10入りを狙ってエントリーする予定です。例年以上に皆様のご協力をお願い致します。

TRAが全額出資して2年前から開始された「全日ラビー少短」が大変な勢いで売上げを伸ばしています。商品のサービスと諸条件がユーザーに

とって魅力的な内容に充実してきたことが躍進の原動力です。東京都本部だけで代理店を募ってきましたが、全国の他府県本部からも取扱いを希望する声が強くなり、現在では全国規模で代理店が増えています。売上げの規模が拡大することで更に商品やサービスをよくすることができるので、まだ代理店登録をされていない居住用及び事業用の仲介業者さん、また管理物件を持つ企業さんは、事業の発展に役立つと思いますので、まずは「全日ラビー少短」の内容をよくご確認ください。よろしくお祈り致します。

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  
石川康雄、風祭富夫、後藤博幸、岩田和也、水田弘康、沼田文子、芦荳 茂、武田良広、中村文典