



# 不動産東京

[Real Estate TOKYO]

[追跡・東京大改造]

## スムーズなまちをつくる

—連続立体交差事業とまちづくり—

[この人に聞く]

はなわ氏 プレゼント企画あります!

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

2017年10月号

[Real Estate TOKYO]

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

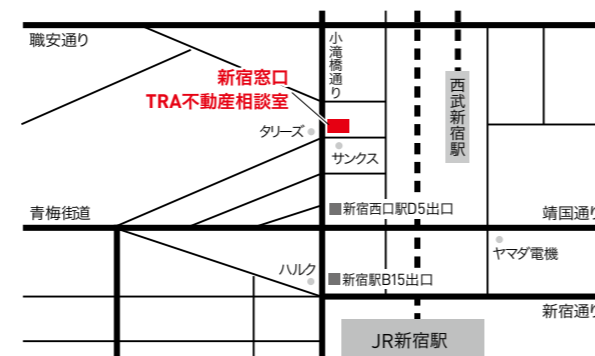
アクセス 地下鉄半蔵門線「半蔵門駅」1番出口 徒歩1分  
地下鉄有楽町線「麹町駅」1番出口 徒歩5分



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



Real Estate TOKYO

10

2017 No.179 October  
Real Estate TOKYO

## CONTENTS

- 03 **[追跡・東京大改造]**  
スムーズなまちをつくる  
—連続立体交差事業とまちづくり—
- 06 **[シリーズ・変革に向かう不動産流通業]**  
10月25日から施行  
「新たな住宅セーフティネット制度」  
住宅確保要配慮者の受け皿に空き家活用
- 08 **[TOKYO クール不動産]**  
File03 | 室内にドッグラン・土間を設けた愛犬家の部屋
- 10 **[この人に聞く]**  
楽曲がめぐり合わせた義父と家族の出会い  
家族の共通の目標が絆を深めています  
はなわ氏
- 12 **[区市長が語るわがまち]**  
第33回 北区の巻  
合い言葉は「住めば北区東京。」  
人口は順調に増加  
花川 興惣太 区長
- 14 知っておきたいアジアの“住まい文化”  
第7回 シンガポール 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  
「旧古河庭園（北区）」



追跡・東京大改造

# スムーズなまちをつくる

—連続立体交差事業とまちづくり—

都内には1,000を超える踏切があり、そのうち約250カ所が「開かずの踏切」と言われています。開かずの踏切は交通渋滞を引き起こすだけでなく、横断に伴う事故を引き起こす危険もあります。東京都は、こうした開かずの踏切の解消のため、1950年代から連続立体交差事業を行ってきました。連続立体交差事業は、交通渋滞や踏切の危険性の解消だけでなく、鉄道の立体化後の空間の活用や、立体化に伴う駅周辺再開発も見込めます。道路と鉄道を立体交差化することにより、まちにも好影響があります。近年における連続立体交差事業とまちづくりを見ていきます。

## 踏切を安全にするために

連続立体交差事業とは、平面的に交差している道路と鉄道を立体的に交差させることで、数多くの踏切を除却する事業です。連続立体交差事業は、都市計画法上の都市計画事業に位置付けられており、事業主体は自治体です。都内では、東京都が事業主体になっています（一部は区が事業主体）。鉄道事業者は事業費の一部を負担しています。

もともと踏切の歴史は古く、明治時代にはすでにその規定がありました。1887(明治20)年の私設鐵道條例(法)第10條には、「線路の道路を横断する場所には橋梁を架設し若しくは踏切道を設くへし 其他危険防止の爲柵欄門戸堤防を設け 若しくは番人を配布する等の充分の警備をなすへし」とあります。「危険防止のため」とあるように、明治政府も踏切が危険であるとの認識があったようです。

危険ではあるものの、踏切はつくられ続けました。戦後の1949(昭和24)年度時点で、国鉄だけでも全国

に8万4,961カ所もの踏切がありました。現在、すべての踏切の数は約3万3,000カ所ですから、かなり多かったことが伺えます。国会では、踏切の危険性や自動車交通への悪影響についてたびたび議論となりました。こうした議論を受けて、政府は1952(昭和27)年に現・道路法を制定する際、「道路と鉄道は立体交差にする」という原則を明確化しました。ただし、既存の踏切の除却までは求めませんでした。立体交差の工事費用が重かったためです。この残ったままの危険な踏切を、公費を使って除却しようと始まったのが現在の連続立体交差事業です。連続立体交差事業自体は、東京急行電鉄などが昭和初期から先進的に行っていました。この連続立体交差事業を公共事業に位置付けることになったのは1961(昭和36)年の「踏切道改良促進法」です。同法は、踏切での衝突事故が1959(昭和34)年から1961(昭和36)年にかけて頻発し、死傷者が多数発生したことを受けて制定されました。同法の大きな特徴は、踏切の立体交差化に対する費用負担について、



慢性的に渋滞が発生する踏切はバスの定時運行にも大きな影響を及ぼす(西武新宿線・中野通りの踏切)

国・地方公共団体と鉄道事業者が協議して負担割合を決めるとの規定です。この規定によって、連続立体交差事業は道路整備特別会計(2010(平成22)年以降は社会資本整備総合交付金)の補助事業等により自治体が主導して行うようになり、東京都は環七や環八などの主要道と交差する踏切の改良を進めるようになりました。そして東京都ではこれまでに43の連続立体交差事業で395カ所の踏切が除却されています。

## 踏切除却の効果

連続立体交差事業の最大の効果は踏切除却による交通の円滑化です。

国は、連続立体交差事業の効果を主に3つ挙げています。①踏切除却による踏切事故の解消、②開かずの踏切の除却等による交通渋滞の解消、③鉄道により分断されている市街地の一体化による地域の活性化です。

①の効果は、踏切事故の減少に表れています。国土交通省によると、2007年には全国の踏切事故は352件・死者数は129人（自殺含まず）に上っていましたが、2014年には同248件・同92人にまで減っています。もともと踏切事故の被害者の半数以上は60歳以上の高齢者で、その原因のおおよそ半分が「直前横断」、つまり遮断機が下り始めた後に踏切を渡り始めたがために起きてしまっています。電車は急には止まれず、高齢者は素早く動くことができないとすれば、事故を減らすには踏切そのものを除却するしかありません。実際、踏切を除却したことで事故が減少しています。また、救急車等が踏切で立ち往生することがなくなったことも見逃せません。

②の交通渋滞の解消も、目に見える形になっています。例えば、西武池袋線の練馬高野台駅～大泉学園駅の連続立体交差事業により、都道下石神井大泉線の踏切による渋滞が解消され、踏切周辺の車の平均速度は

10.2kmから21.5kmに向上しました。他にも、京浜急行本線・空港線の連続立体交差事業では、京急蒲田駅付近にあった国道15号の開かずの踏切が2012年に除却され、最大で780m発生していた渋滞がゼロになったといわれています。この踏切は、箱根駅伝でも足止めされる場所として知られていましたが、2013年からはスムーズに駅伝が進行しています。これらはいずれも都が事業主体となった事業です。

③の地域の活性化は、連続立体交差事業に伴う再開発などによる活性化や、高架下等の空間の創出・有効利用のかたちです。都によると、京成押上線の京成曳舟駅付近の連続立体交差事業では、当該事業に伴って行われた約4.4haの再開発事業もあって、商業床面積が従前の676㎡から3万5,561㎡と50倍以上に増えました。京成曳舟駅周辺の地価は、墨田区内ではそれほど上昇しているわけではありませんが（東京スカイツリーの開業効果が大きい）、京成曳舟駅に近い地点では2011年から2017年までに1割上昇しており、連続立体交差事業と再開発事業の好影響があると言えるかもしれません。何より、地元の住民は事業の効果を実感しているようです。都が行った京成曳舟駅周辺の住民向けアンケー



地下化による連続立体交差事業が進行する西武新宿線（沼袋駅付近）

ト調査（回答数140）では、約7割が「高架化を契機に再開発が行われ、まちがよくなった」と答えています。回答の中には、「踏切がなくなり、子供の足が挟まれたり、ベビーカーが引っかかりやすくなった」などの声もありました。

ほかにも、小田急小田原線の代々木上原駅～梅ヶ丘駅の連続立体交差事業では、小田急線を地下化したことにより、下北沢駅周辺の回遊人口が従前の3割増になったといえます（除却前の踏切横断者数1万2,500人が、除却後は約1万6,700人に増加）。

地域の活性化という点では、側道が整備される効果も大きなものがあります。連続立体交差事業では、高架橋に沿って側道が整備されることが一般的です。鉄道によっては、線路沿いに建物が密集し、まちなかの移動が難しくなっているようなケー



高架下空間に設置された保育所（西武池袋線石神井公園駅付近）（東京都建設局提供）

スもあります。記憶に新しい小田急線の車両火災も、線路沿いに密集した建物からの延焼でした。連続立体交差事業では、高架下沿いに側道が整備されるため、まちなかに新たな動線が加わります。これによって、線路で分断されていたようなまちが一体的になる、という効果があります。

### 都市側が利用できる空間が増える

現在、都が主体となって施行している連続立体交差事業は、京成押上線、小田急小田原線、西武新宿線、京王京王線の4路線5カ所で、除却される踏切の数は計48カ所になります。中でも、西武新宿線の連続立体交



立体交差による高架下空間には店舗が並ぶ（京浜急行本線）

差事業は、線路の地下化を予定しています。連続立体交差事業は、高架化もしくは地下化のどちらかです。建設費は高架化の方が地下化のおおよそ3分の2に抑えられるため、都は連続立体交差事業については高架化を基本としています。ただし、地形などによっては地下化の方が事業費用を抑えられる場合があります。西武新宿線の連続立体交差事業の場合、中井から沼袋までの間に大きな高低差があるために、高架化すると、勾配を緩やかにするために高架の部分長くせざるを得ません。一方、地下化した場合、トンネルは高低差をなくせるため、その分トンネルの距離が短くできます。このため、高架化、地下化ともあまり事業費用が



連続立体交差とともに再開発が行われた京成曳舟駅周辺

変わらず、地下化が選択されました。連続立体交差事業の事業費は、区部の場合都市側（自治体）が事業費用の85%を負担し、残りを鉄道会社が負担します\*。85%のうち55%は国の社会資本整備総合交付金（防災・安全交付金）で賄われます。全体では、国が約47%、都が約27%、区が約11%、鉄道側が15%という負担割合です。事業費は、数百億円に上るケースがほとんどです。

まちにとって重要なことは、立体交差化されて生み出された高架下等の空間の一部は都市側が公租公課相当額で利用できるという点です。線路の土地は連続立体交差事業後も鉄道会社の所有ですが、国・自治体がその事業費を負担することもあって、新たに創出された高架下もしくは地下化後の上部空間の15%は都市側が公共施設を設置できます。公共施設としては、例えば、地域観光に資する観光案内所や図書館などがあります。近年、待機児童問題のある中で、騒音などから敬遠されることもある保育園も、高架下を利用して設置されています。

今後、西武新宿線の連続立体交差事業を進める東京都は、事業実施後の上部空間の利用について、西武鉄道や中野区と協議する予定です。利用のメニューは様々です。中層階の商業施設も考えられます。

\*国土交通省「都市における道路と鉄道との連続立体交差化に関する要綱」に基づく



連続立体交差事業によって渋滞が解消された明治通り（京成押上線）（東京都建設局提供）



都内で行われている連続立体交差事業（東京都建設局提供）

10月25日から施行

# 「新たな住宅セーフティネット制度」 住宅確保要配慮者の受け皿に空き家活用

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（住宅セーフティネット法）が改正され、10月25日に施行されました。今回の改正では、高齢者や障がい者、ひとり親世帯など賃貸住宅への入居が難しい人たちの受け皿として、全国的に増加が続いている空き家を活用できる制度を整備しています。法改正で生まれた新たな制度と、不動産業が果たす役割とビジネスチャンスについて解説します。

## 住宅の登録制度、改修費の補助、 居住支援の3本柱で 受け入れ促進

改正法で示した新たな制度は、大きく3つの柱から成り立っています。まずは要配慮者向け賃貸住宅の登録制度の整備、2つ目は登録住宅の改修や入居者への経済的支援、3つ目は要配慮者の居住支援になります。賃貸住宅のオーナーは孤独死や家賃の滞納、事故などへの不安から要配慮者の入居に対して消極的なケースが多く、受け入れる住宅を登録して情報提供するというだけではオーナーの懸念は払しょくされず、住宅の確保も進みません。そこで、必要になる改修費用の補助や入居者の見

守りサービスなどによるソフト面でのバックアップ体制を整えるなど、3つの柱をそれぞれ推進させ、受け入れを進めることが今回の法改正の狙いです。

住宅の登録は、住宅の賃貸人が要配慮者の入居を拒まない住宅を都道府県・政令市・中核市に登録し、都道府県などが住宅の情報を要配慮者に提供し、要配慮者が申し込むという流れになります。登録できる住宅の基準は床面積が25㎡以上あり、耐震性があること、トイレや台所、浴室などが備えられていることなどです。シェアハウスについては1人の専用居室の面積が9㎡以上であることとし、住宅全体で一定の面積や食事室などの共用設備を設けることを

基準とします。

受け入れる要配慮者の範囲は、法律で位置づけている①低額所得者（公営住宅法に基づく算定で月収が15.8万円以下）、②被災者（発災後3年以内）、③高齢者、④障がい者、⑤18歳以下の子どもの養育者一に加え、外国人や東日本大震災など大規模災害被災者で発災から3年以上経過しているケースも含めます。登録の際、受け入れる要配慮者を「高齢者のみ」などと限定することも可能です。また「低額所得者の場合、家賃が代理納付される場合に限る」のような条件設定も認められます。ただし、不当に範囲を狭めることはできません。例えば高齢者を受け入れるとしながら「100歳以上は不可」

といった理由は設定できません。

住宅の基準や受け入れ範囲については、都道府県などで「供給促進計画」を定めることにより、独自に設定することもできます。住宅の基準でいえば、床面積を20㎡以上まで対象を拡大したり、バリアフリー設備の有無を要件にすることなどが考えられます。受け入れ範囲では、上記のケースに加えて新婚世帯やDV被害者、ハンセン病療養所入所者などを設定し範囲を拡大できます。このほか、管理のルールを定めたり、供給の目標や推進するエリアの指定なども規定します。

また、入居希望者による登録住宅の検索や、自治体で登録データを保存できるシステムを国が施行日までに整備する予定です。ウェブ上で利用が可能になります。

登録住宅の補助は、用途変更や耐震改修、バリアフリー改修など受け入れに必要となる工事の費用を補助します。賃貸人が受け入れる住宅を登録した上で補助金を申請するのが原則です。補助は工事費の3分の1について国による直接補助のほか、自治体からも補助を受けられればさらに3分の1を上乗せできるようになっています。限度額は、国費で1戸当たり50万円です。

シェアハウスに用途変更するための改修、間取り変更工事、耐震改修工事のいずれかを含む場合は1戸当たり100万円まで拡大します。なお、改修費の費用は住宅金融支援機構から融資を受けることができます。融資額の上限は対象工事費の8割で、返済期間は20年以内となります。

登録した住宅は要配慮者以外が入居しても問題ありませんが、補助を受けた住宅に関しては入居者が要配慮者に限定されますので注

意してください。また、国による補助を受ける場合は家賃が一定の水準以下である必要があります。地域によって水準は異なります。自治体からの補助がある場合、入居する世帯は月収が38.7万円以下に限定されるケースがある点に留意しましょう。

## 居住の支援体制構築で 入居リスクを低減

居住者の支援については、住宅の相談や見守りなどの生活支援を行う事業者を都道府県が「居住支援法人」として指定し、バックアップさせる仕組みを創設します。法人はNPO法人や社会福祉法人、民間企業などが想定されています。自治体からの認定を受けられれば法人に対する信頼度が高まるほか、国から年間1,000万円までの補助を受けることができます。また、自治体や不動産関係団体、居住支援団体が連携して円滑な入居を推進する「居住支援協議会」による支援も展開します。協議会は個別のサービスをするのではなく、構成員間の意見交換や民間賃貸住宅の情報発信、相談サービスの実施などを手掛けます。

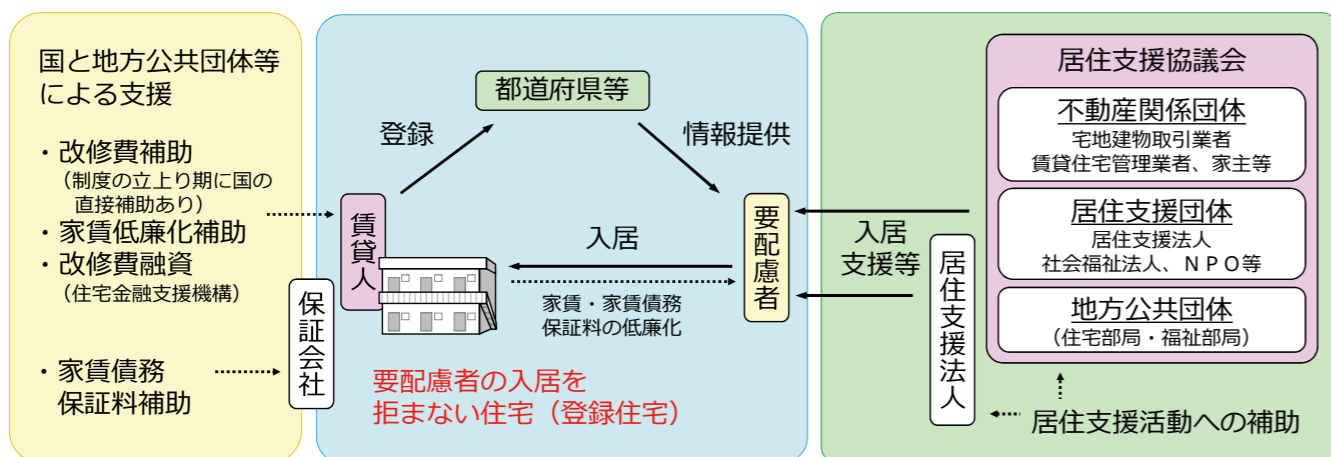
このほか、生活保護受給者の入居を促進するため、住宅扶助費が家賃の支払いに充てられるよう福祉事務所が賃貸人に直接交付する「代理納付」を始めます。賃貸人からの手続きで代理納付ができるようにし、家賃の滞納のリスクが減ることで生活保護受給者の入居の障壁が低くなることが期待されます。

## 家賃債務保証に事業者登録制度、 立て替え払いに保険金

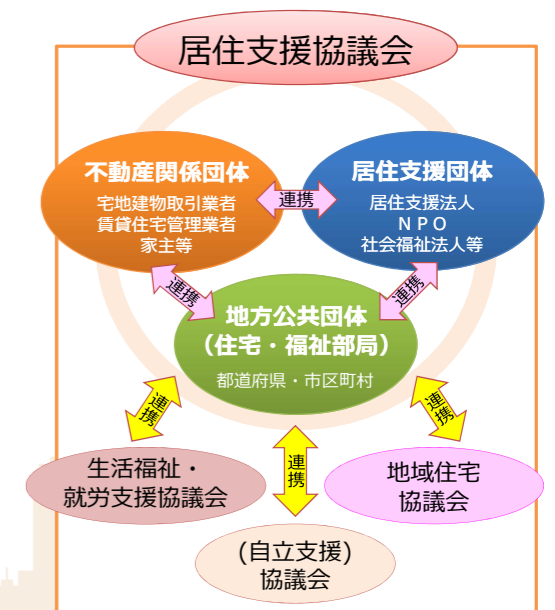
また、家賃債務保証業務についても、業者の信頼性向上やトラブル防止の一環として登録制度を創設します。登録は任意ですが、登録されると国が事業者の情報を広く提供するほか、住宅金融支援機構による家賃債務保証保険の引き受けができるようになります。家賃債務保証保険は、家賃の滞納があり債務保証業者が立て替え払いしていた場合、その7割を住宅金融支援機構が支払う仕組みです。保険金が入ることで、従来より滞納による未納リスクを防ぐことができます。

不動産会社にとっては、空き室が多かったり回転率が低い物件を登録し、入居者の安定確保につながられる機会になります。状況によって改修費や家賃の補助も受けられ、安定収入を得る可能性もあります。また、住宅を必要とする要配慮者への制度の周知も重要です。居住支援協議会の活動だけでなく、不動産会社から要配慮者に制度を紹介して入居につなげることもできそうです。

新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



(出典：国土交通省)



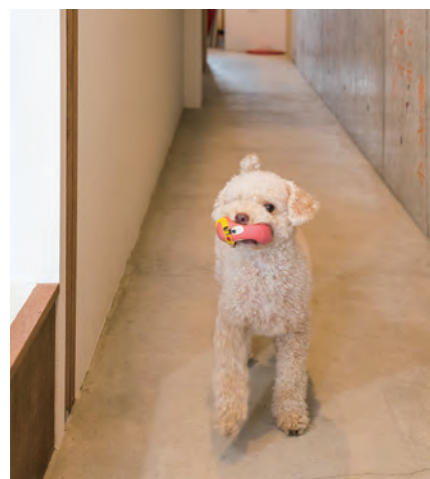
(出典：国土交通省)

東京都内のおしゃれで面白い、COOL(カッコいい)な不動産をご紹介します。魅力的な不動産との出会いは、TOKYOでの生き方や住宅づくりのヒントを与えてくれるかもしれません。東京都内の不動産から素敵なリノベーション物件を探してみました。

FILE 03 個人所有マンション  
室内にドッグラン・土間を設けた愛犬家の部屋



リビングを土間で囲んで設けたドッグラン。リビングと土間の縁は縁側感覚で腰かけられる。



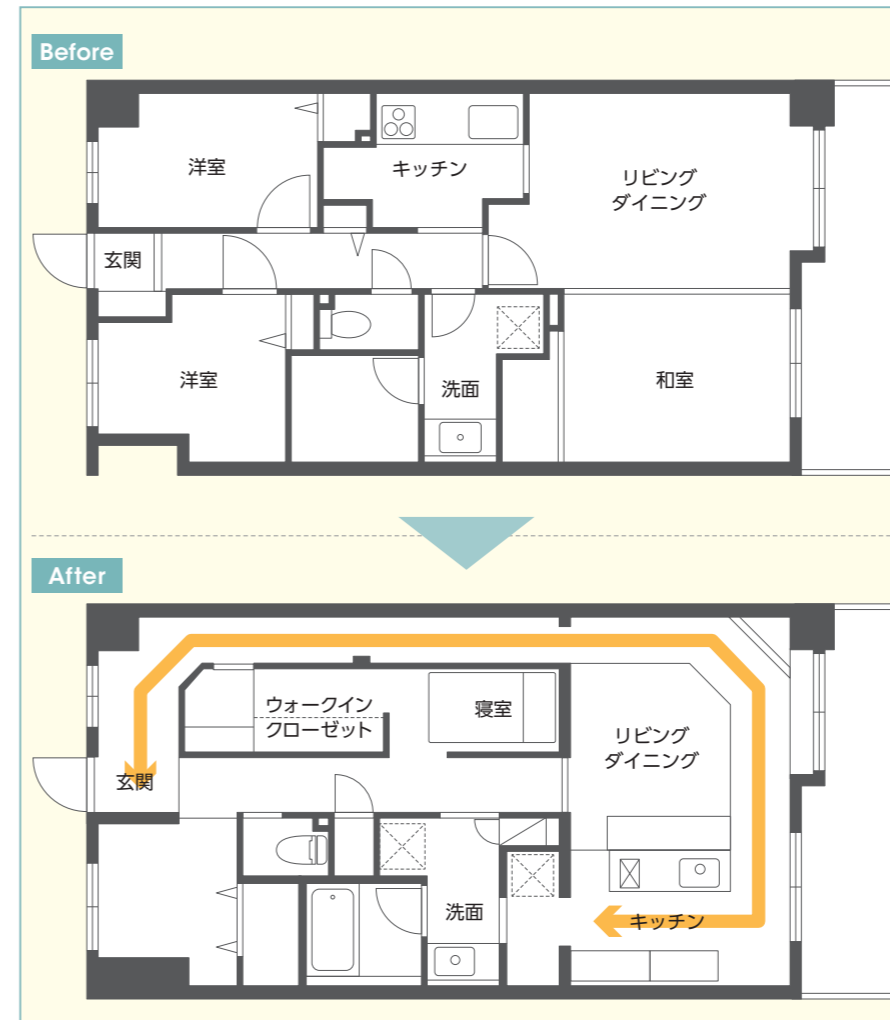
愛犬と暮らす女性が、築22年の3LDKのマンションを1LDKに改修し、玄関の土間から室内をぐるっと囲むようにドッグラン機能を取り入れました。

飼い主の女性が仕事で外出している間、留守番をする愛犬は運動不足になりがち。また、雨の日が続いて散歩に行けない場合でも、ドッグランを設けたことで、室内で自由に走り回れる機会が増えました。改修前の住まいより飼い主は愛犬と共に、

元気に過ごせているそうです。

犬が心おきなく遊べるように床はフローリングではなく、汚れや傷に配慮した素材を使用。室内の通路も犬が通り抜けられる広さで設計しました。洗面台には犬をシャンプーしやすいように、深さのある実験用シンクを採用しました。

ドッグランとして配置した土間スペースは、彼女のライフスタイルにも溶け込んでいます。本格的な工具を使って棚などを自作するのが趣味



玄関から室内を囲むようにドッグランを配置

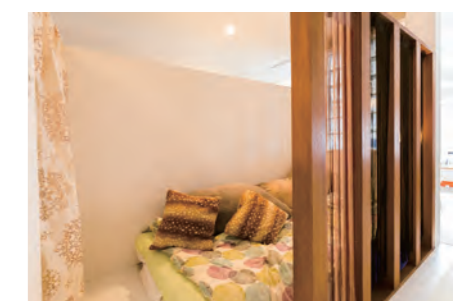
という「DIY女子」の彼女は、玄関の広い土間をワークスペースとして大活用。リビングと土間の縁を縁側感覚で腰かけられるしつらえにしたことで、友人が遊びにきたときには折り畳み椅子を並べるだけで、コンパクトなパーティースペースとしても利用できます。

リビングや寝室、ウォークインクローゼットは間仕切りの高さを抑えて、開放感のある空間に仕上げました。快適な温度に保てるよう配慮し

たオリジナルの建具も採用し、光と風が通り抜ける気持ちのいい住まいとなりました。彼女は「これからも少しずつ手を入れて、自分らしい住まいを作っていきたい」と話しています。作り込みをし過ぎない、余白のあるリノベーション空間でこれからも愛犬と共に変化を楽しんでいけそうです。



洗面台は深さのある実験用のシンク



寝室などの間仕切りは高さを抑えて開放感を重視

[DATA]

所 在：東京都葛飾区  
広 さ：59.35㎡  
間取り：1LDK + ウォークインクローゼット + シューズインクローゼット  
床素材：ビニル床シート  
完成(利用開始)時期：2015年

写真・協力 ● リノベる株式会社 [https://renoveru.co.jp]

# 楽曲がめぐり合わせた義父と家族の出会い 家族の共通の目標が絆を深めています

シングル曲「お義父さん」が大ヒット中のお笑い芸人のはなわさん。妻の生い立ちを義父への手紙のような形式でやさしく歌うこの曲をYouTubeにアップしたところ、20日間で約100万回再生されるという驚異的な数字を記録し、その後CDとして発売されました。家族や住まいへの想いはなわさんにお聞きしました。

## 共同便所・共同シャワーの アパートから始まった上京生活

佐賀県から上京して最初に住んだのは、中野区の共同便所・共同シャワー付き・家賃4万円くらいのアパートでした。その家賃も払えなくなり、一旦両親が住む千葉県に戻るものの、やはり不便で今度は世田谷区の梅ヶ丘で同じようなタイプのアパートに住みました。そこで嫁と一緒に住むようになるのですが、大家さんが「こんなに汚いところに女性が住んでいるのはかわいそう。滞納している家賃は要らないから引っ越しなさい」と

言ってくれて、東中野に引っ越ししました。嫁さんにも働いてもらって家賃8万円ほどのユニットバスが付いた部屋に住みました。初めて部屋にお風呂がつくという、それが20代前半でしたね。

出産で嫁さんが佐賀に里帰りした時、弟である漫才コンビのナイツ・埴(宣之)が怪我をしてアルバイトもできないというので、一緒に住むことになり、思えばいつもにぎやかに誰かと一緒に暮らしていたなと思いますね。

シングル曲「佐賀県」がヒットして、嫁さんが見つけてきたメゾネットタイプのマンションに引っ越して、そこで次男を授かりました。現在は佐

賀県に一軒家を所有し、東京では一人暮らし用のマンションを借りていて、家族は佐賀に住んでいます。

## 家族の軸は柔道、 目標があるから絆が生まれる

佐賀の自宅は庭があり、嫁さんがガーデニングを楽しんでいます。やっぱり庭がある住まいっていいですね。我が家の息子は3人もみんな柔道をやっていて、高校生の長男はチームのキャプテン、全国大会へも出場するほど強いんです。なので、子どもたちがみんなすぐたくさん食べます。だからキッチンがしっかりしていないとダメ、そして練習が早朝から始まるのでしっかりした食事をすぐ出せるようにしたいので、家を持つ時はキッチンにこだわりがありました。

我が家は嫁さんだけが女性。カッコつけた言い方になりますけど、女性は守るものだという話を子どもたちにはマジで伝えています。「ママを悲しませてはいけない」ということは僕が家族にずっと言っていることです。あとは、うちの嫁さんは結構、天然ボケなところがあるのですが、それについても「ママには力がある。

## はなわ氏 Hanawa

1976年生まれ。転居して幼少時から小学校6年生まで千葉県我孫子市で生活。親の転勤に伴い中学・高校を佐賀県佐賀市で生活し、高校卒業後に上京。数々のバラエティ番組などで、出身地の「佐賀県」を題材にしたベース弾き語り漫談で話題に。今年2017年3月に、妻・智子さんの失踪した父へ宛てた、妻の苦労や幸せな今を歌った曲「お義父さん」のライブ映像をYouTubeへ、はなわ本人がアップ。視聴回数が20日間で100万回を突破して話題になる。今年5月、シングル『お義父さん』を発売し、約12年ぶりのCDリリースとなった。3児の父。

卑弥呼の生まれ変わりだから」と子どもたちに教育しているんです。ママに対してキレたり、馬鹿にしてはダメと常に言っています。ママはあがめるものなのだと。

柔道という共通の目標が僕たち家族の軸になっていて、柔道のおかげで家族の絆が深まっている。長男は思春期で僕に対して自分からはほとんどしゃべってくれないけれど、嫁さんにはいろいろ話しているのではないかと思います。僕はいつも家族のそばにはいられないけれど、息子たちの試合に行けるときはなるべく行くようにしています。現在の僕たち家族の距離感はちょうどいいと感じています。

## 楽曲「お義父さん」が きっかけで

息子が高校柔道で忙しくなり、恒例だった年2回の家族旅行も難しい状況になって、家族とのかかわりについて考えた時期がありました。それがちょうど結婚15年目でした。子ども達にきちんと嫁さんの生い立ちを伝えるタイミングとしては今しかないと思って、去年の嫁さんの誕生日に「お義父さん」という曲を作りました。

僕は嫁さんが泣いたところは今まで見たことがなかった。でも僕が「お義父さん」を歌い終わった時、嫁が泣いていました。それには理由があって、お義父さんは末期がんを患って

いるということでした。僕が曲をプレゼントする一週間ほど前に、嫁さんは親戚から聞いていたようなんですが、会いに行くのをためらっていました。偶然だったのですが、たまたま僕がお義父さんの曲を作ってプレゼントしたことに感動したと言うのです。その後、実際にお義父さんにも会いに行き、お義父さんも子どもの柔道の試合を見に来てくれたり、この曲をきっかけにお義父さんと僕たち家族が巡り会うことができました。あのタイミングで楽曲が生まれたのも運命だったのかなと不思議な想いがしますね。

## 家族の幸せのために 頑張ってください

「お義父さん」の曲を「YouTubeにアップしたら」と周りに勧められ、お義父さんの許可を取ってからアップしたところ、20日間で100万回を超える再生がありました。たくさんの方に聞いていただき、レコード会社から声がかかり、CDとして販売することになりました。僕の周りの芸人仲間、先輩たち、タレントさんがこの曲を応援してくれて、SNSで拡散

してくれたことに感謝しています。僕は当初、SNSの力には懐疑的だったのですが、すごいんだなと身を持って感じました。今の時代、何がどう変化していくのかわかりませんね。

不動産屋さんは、住む人にとって一生の思い出になる住まいや暮らしをサポートする責任の重い仕事です。だからこそいろいろな人に感謝されてやりがいを感じる仕事だと思います。高齢化が進む社会の中で大変かと思いますが、ぜひ家族の幸せな暮らしのために頑張ってください。

(インタビュー日:2017.9.15)



息子たちがよく食べるので、  
家を持つ時はキッチンに  
こだわりがありました



## サイン入りシングルCD 「お義父さん」プレゼント



はなわさんの直筆サインが入ったシングルCDを抽選で5名にプレゼントします。詳細は23ページをご覧ください。



区市長が語る

わがまち

北区 花川 與惣太 区長

## 合い言葉は 「住めば北区東京。」 人口は順調に増加

### 北区の魅力について 教えて下さい

北区は、江戸時代から飛鳥山の桜、石神井川の滝や紅葉といった四季の変化を楽しむことができる行楽地として知られており、豊かな自然環境に恵まれた緑溢れるうるおいのまちです。また、JRの駅が23区最大の11あるのをはじめ、東京メトロや都営交通の路線網が発達しており、都心への通勤・通学も快適です。商店街にもぎわいを見せる便利で活気のあるまちです。この4月には東洋大学が「情報連携学部」を赤羽台に開設しました。今後は様々な分野での連携を推進し北区の地域課題解決や活性化につなげ



江戸時代から花見の名所として名高い飛鳥山。約600本の桜が植えられている。そのほか、つつじやあじさいなど四季折々の景色が楽しめる。手前を走るのは東京に唯一残る都電荒川線。

人口は増加傾向にあり、35万人が目前に迫っています。しかし、将来的には人口減少・少子高齢化は大きな課題です。引き続き、区の活力を維持し未来につなぐ取り組みを力強く進めなくてはなりません。直面する課題解決に的確に取り組み、北区のブランドメッセージである「住めば、北区東京。」を合言葉に、北区に住んで良かったという実感と誇りを区民誰もが感じられるようさらなる区政の発展に尽力します。

### 北区の目指すまちづくりとは

平成22年に策定された「都市計画マスタープラン」の改定作業を進めるとともに、「駅周辺のまちづくり」を力強く推進しています。十条駅周辺では、今年5月に組合が設立認可された十条駅西口の再開発事業のさらなる推進を図るとともに、JR埼京線の連続立体交差事業の早期事業化に向けて、東京都やJR東日本と連携を図りながら、本格的に取り組んでいます。

また、今年7月に策定した「王子駅周辺まちづくりグランドデザイン」を踏まえ、王子駅前を中心としたエリアの整備計画をまとめるとともに、同じく今年7月に国立印刷局と締結した「王子工場用地の一部取得に関する協定書」による新庁舎建設等予定地の確定を契機とし、王子駅周辺のまちづくりでにぎわいの拠点を創出していきます。防災に関しては、東京都と連携しながら「木密地域不燃化10年プロジェクト」に取り組むとともに、密集住宅市街地整備促進事業の対象区域の拡大を図りながら防災ふれあい広場の整備等を行うなど、引き続き強力に推進します。

### 不燃化プロジェクトの 具体的内容について

これまでも耐震化・不燃化を促進し災害に強いまちづくりに積極的に取り組んできました。木造住宅密集地域を「燃え広がらない・燃えないまち」へと改善するため、東京都から不燃化特区の指定を受け、不燃領域率70%を目指し、東京都と連携しながら不燃化を強力に推進しています。現在、十条駅周辺地区、志茂地区、補助81号線沿道地区、赤羽西補助86号線沿道地区の4地区が指定されています。

具体的には、平成25年度から老朽建築物を除却する場合に除却費等を助成する「老朽建築物除却支援」、除却費と建築設計費等の一部を助成する「不燃化建替え促進支援」を、平成27年度からは権利の移転や建替え等に関する相談のための「専門家派遣支援」を実施しています。また地区の特性にあわせて、十条駅周辺地区では特定整備路線と不燃化特区の「都区共同相談窓口」を開設し、道路事業と各支援制度の紹介や相談対応を実施し、志茂地区では壁面後退奨励金を実施しています。さらに平成28年度からは、空き家対策の一環として、不燃化特区内で老朽建築物を除却し土地を区等に売却した場合の除却助成限度額を500万円に増額しました。これにより、老朽空き家の除却とともに道路事業の代替地や広場用地としての跡地利用が可能になります。

### 2020年オリンピック・パラリンピックについて、 どのような協力体制を 取るのでしょうか

北区には、国内最高水準のトレーニング拠点である「味の素ナショナルトレーニングセンター（NTC）」や「国立スポーツ科学センター（JISS）」、

また23区唯一の障害者スポーツの拠点である「東京都障害者総合スポーツセンター」があります。これらの施設との連携を一層深めながら、東京オリンピック・パラリンピック開催に向けた機運醸成を図っていきます。NTC・JISSと赤羽駅・十条駅を結ぶ道路を「ROUTE 2020 トレセン通り」と名付け、ルート周辺をトップアスリートのまちの拠点エリアとして全国に発信していくため、ウォーキング大会などの開催ができればよいと考えています。今後は北区と日本オリンピック委員会（JOC）で、既存の連携の加速と区のスポーツ関連事業の更なる推進を図るため、「JOCパートナー都市協定」の締結に向けた協議を進めていきます。

### 空家等対策計画策定を 予定しています

今年度は学識経験者、建築関係団体、警察・消防署長、町会・自治会の代表者、区の関係部署の部長からなる空家等対策審議会を立ち上げ、現在、空家等対策計画案を作成中で、年度内に北区空家等対策計画を策定する予定です。区の空き家等の現状と課題を整理し空き家等に対する施策を柱としています。

### 2020五輪に向け JOCとのさらなる連携を

花川 與惣太 Yosouta Hanakawa

1935年生まれ、岩手県釜石市出身。明治大学大学院（政治経済）修士課程修了。大学入学時以来北区在住。1971年に北区議会議員初当選、以来区議を3期務めた後、1985年に東京都議会議員初当選、2003年まで5期務める。2003年より区長に初当選（現在4期目）。2009年にはNPO法人東京都日本中国友好協会副会長に就任し、日中友好に積極的に尽力している。



平成28年1月に行われた「北区における町会自治会の加入促進に関する協定書」締結の様子。（右端は全日城北支部長・目黒歳章氏）

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

北区では、子育てファミリー層・若年層の定住化を最重要課題の一つに位置付け、まちづくりの将来像に「誰もが住みつけられるまち」「安全で安心して暮らせるまち」の実現を掲げています。そのためには不動産等関係事業者の適正な土地利用の積極的な誘導が必要で、ご協力をいただきたいと思っています。また、近年では建物や庭の適正管理ができていない空き家等が見受けられます。不動産を取得する方に取得不動産を適正に管理する責任が伴うことをご周知いただきたいです。あわせて、高齢者や障害者など住宅確保要配慮者への住宅斡旋や、地域コミュニティの根幹である町会自治会への加入促進など、幅広く業界団体の皆さまにご協力いただければと思います。



# 知っておきたい アジアの“住まい文化”

シンガポール編

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カ国を取り上げ、紹介していきます。第7回目の今回は、シンガポール編です。

近代国家で住宅政策もしっかりとしているというイメージが強いシンガポール。そのシンガポールの不動産・住宅事情について、2017年よりシンガポールに在住している、PropertyAccessの風戸裕樹氏に日本との比較を交えお話してもらいました。

## ほとんどのシンガポール人の住宅はHDB

「不動産市場は、外国人が借り手の中心であるコンドミニアムとシンガポール人が住む（買う）HDB（Housing Development Board：住宅供給公社）に分かれています。

賃貸コンドミニアムの間取りは2～3ベッドルームが中心で、1ベッドルームは少ない印象です。ただ、1ベッドといっても日本のような30㎡程度の狭い部屋はあまり見かけません。一般的に、1ベッドルーム50～70㎡、2ベッドルーム80～100㎡、とゆったりとしたつくりで、ベッド数に応じてバスルームがあります。賃料は高く、2ベッドで3,000シンガポールドル（SGD）を下回ることはありません。日本円にして約24万円です（1SGD＝約82円）。駐在している日本人は4,000～8,000SGD

程度（約33万～66万円）を払っているようです。単身者の場合は2ベッドや3ベッド超の部屋をシェアする方法が主流です。それでも一人1,500～2,000SGD（約6万～16万円）の負担です。賃貸契約は基本的には2年間です。1年契約もありますが、1年未満で解約しても1年分の支払いをする必要があります。大家が非常に強い権限を有するのも日本と異なる特徴です」（風戸氏）。

基本的にHDBに外国人が住むことはありません。町なかで、日本の団地のような古い建物を見かけることがあります。この多くはHDBです。バルコニーがなく、長い物干し竿を釣りに竿のように空中に出して洗濯物を干しているのですぐにわかるそうです。

「HDBは分譲と賃貸があり、住戸パターンは単身もありますがファミリー向けが中心で、婚約・結婚のタイミングで購入する人が多いです。HDBの購入にはローンを組むのが一般的で、賃貸の場合は2～3LDK（約100㎡）で月額賃料2,000～2500SGD（約16万～20万円）が目安です」（風戸氏）。

シンガポールにはCPFという積み立て年金制度があります。これは政

府が管理する強制積み立てで、一定条件でしか引き出せないのですが、この条件に住宅の購入（及びローン）が該当するので、CPFを利用してシンガポール人は住宅を購入するそうです。一般的には、価格面からHDBを購入します。持ち家志向は強いようで、ある調査によると80%超のシンガポール人がHDBを所有しているとのこと。富裕層の場合は、高額であるコンドミニアムを購入する人も多いようです。一例を挙げると、高額物件で有名な「オーチャードレジデンス」（2010年竣工、56階建



古い物干し竿が特徴的なHDB

て、総戸数175戸）は約200㎡の住戸がおおよそ7億円で現在売買されています。購入する場合は、プールやジムなど共用部の充実度、セキュリティランクなどが重視されます。

## 渋滞知らずのシンガポール、公共交通機関が町を網羅

日本同様、駅近物件が人気ですが、バス網が非常に発達していて、地下鉄を使うよりもスムーズな移動が可能なのも多いそうです。バス路線は多岐にわたっており、渋滞はほとんどありません。シンガポール政府はERPという道路使用への課金制度と車所有に対する高額な課税（例えばカロラは約1,000万円）で車所有を抑制する政策をとっています。また、タクシーが非常に安い（価格は日本の約1/3）に加え、UberやGrab（タクシー等配車アプリ）が個人の足として根付いています。電車の運賃も安く、オフピークであれば80セント（約60円）で数駅分乗れます。いかにシンガポール政府が賢く都市運営をしているのかの証明でもあるのではないのでしょうか。

## 両手取引は禁止、賃貸時の審査は緩やか

「日本とは異なり売買仲介では両手取引が禁止されています。売主買主それぞれがエージェントを利用します。売買の仲介手数料は売主が1%を支払うのみで買主は支払いません。個人に対しての物件管理という概念はありません。トラブル発生時にはリーシングをした業者がテナント対応を行い、それに対してフィーは発生しません。賃貸時の仲介手数料は家賃の1カ月分で、これも借り主側のエージェントが支払います。



シンガポール中心部の超高級コンドミニアム「オーチャードレジデンス」

エージェントは個人事業主にあたり、各人が宅建士に相当するライセンスを保有しています。外国人のライセンス取得は厳しくなり、現在は基本的に更新できません」（風戸氏）。

設備は全て在来でつくっていて、ユニットバスなどはありません。そのため水漏れなどかなりの確率で発生するそうですが、この数年でクオリティは上がってきているとのこと。「とはいえ、新築後のトラブルは先に述べた水漏れのほかドアの建て付けが悪いなど、そこそこ起きています」（風戸氏）。

また、シンガポールには「ベスト」と呼ばれる蚊への対策義務があります。毎月薬剤を撒いて卵を殺し、蚊が発生しないようにしています。

風戸氏は、シンガポールにおける住宅賃貸の審査はあまり厳しくなく、大家も店子に関してあまり神経質にならない点が優れていると感じるそうです。

「日本は保証会社を利用しなければいけないなどプロセスが複雑でやや面倒な仕組みだと感じます（これはテナントの権利が強すぎるためかと思いますが）。日本が優れているのは、やはり建物のクオリティです。日本の住戸は小さいスペースに効率的に配置していると感じます。また、

ウォッシュレットは日本以外ではほとんど使われていないですし、クロスがすでに貼られているのも日本特有で非常に便利です。賃貸エージェントの質は日本もシンガポールも変わらないと感じます」（風戸氏）。

## 賃貸時の発生費用には説明を

「私自身はシンガポールでの住宅の売買経験はありませんが、日本のように新築物件はデベロッパーがインハウスで販売しています。インハウスというのは、自社のセールsteamが販売をして、他社の仲介会社からの紹介を受けない、紹介を受けてもコミッションを払わない、つまり囲い込んで販売する仕組みです。とはいえ、シンガポールは比較的オープンで、デベロッパーに販売契約を許可されたエージェントであればその物件を自由に紹介することができます。これは日本にはない販売方法です」（風戸氏）。

風戸氏は、「日本でシンガポール人に部屋を貸す際には手数料・更新料・保険料など、独特の費用発生があることを伝えないとはいけません。シンガポールにはないシステムだからです。英文パンフレットをまず渡せばスムーズに手続きができるのではないのでしょうか」と話しています。とはいえ、多民族国家であるシンガポール人は、さまざまな人種の習慣を受け入れることにも慣れているので、しっかりと説明をすれば問題はなさそうです。

PropertyAccess  
CEO  
風戸裕樹氏



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.26

## 使用貸借契約と使用収益するに 足るべき期間の経過

—民法597条2項の「使用収益をするのに足りる期間を経過したとき」とは?

使用貸借契約は  
原則どのような場合に  
終了するのか

今回、皆さんに紹介するのは、兄弟のひとりが、その所有地を他の兄弟に長年無償で使用させていたという事実のもと、その後、兄弟仲が悪くなったことをきっかけに、土地所有者である使用貸主Xが建物所有者である使用借主Yに対し、使用収益をするのに足りる期間が経過したとして、契約終了に基づく建物取去土地明渡しを請求した東京地裁平成28年7月14日判決です。

本件事案は、X及びYの祖父Aの主導によりXが本件土地の所有権を取得したものの、その後、同土地に父BとYが、昭和48年に住居を、昭和56年に動物病院を建築し、長年にわたり本件土地を無償で利用していたという事実のもと（現在は相続によりYの単独所有）、①Xが平成20年、Yに対して本件土地の使用料の支払を求めて調停を申し立てたが、Yが支払を拒絶したため同調停は不

成立で終了した、②そればかりか、今度はYが、同年、当時90歳の母Cをして、Xに対し、本件土地の真の所有者はXではなくAであると主張し、本件土地につき真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転登記手続を求める訴訟を提起させた（裁判の結果はC敗訴）、③そのうえ、Yは、B死亡後の平成4年以降、本件土地をXに無断で掘削して地下室を建造し、これを手術室として使用していた。

こうした事実を前提として、Xが、本件建物1（住居）の建築から42年が、本件建物2（動物病院）の建築から34年が経過しており、この間、本件土地から経済的利益を全く受けられなかったうえ、YがX及びYの母CをしてXに対し、本件土地の真の所有者はAであると主張して本件土地の所有権移転登記を求める訴訟を提起させたり、Xに無断で本件建物（動物病院）に地下室を設置するなどしたため人的関係に著しい変化が生じたことを理由に、Yが本件土地を使用収益するに足りる期間を経過したと主張して、Yに対し、本

件土地の所有権に基づき、建物取去土地明渡しを請求したというものです。

使用貸借契約は  
賃貸借契約と異なり、  
返還の時期を定めていない

使用貸借は、賃貸借と異なり、貸主が対価なしに借主に目的物を使用収益させる契約です。こうした無償の使用は、親族間とか友人・知人間などの特別な人間関係を背景になされることが多いものであって、ある意味特別な契約です。そのため、使用貸借契約では、賃貸借契約と異なり、返還の時期を定めておらず、使用収益が終わる前であっても、「使用及び収益をするのに足りる期間を経過した時」は、貸主は直ちに返還を請求することができるものと規定されています（597条2項但書）。

本件では、Yが、X所有の土地を無償で借りてすでに40年以上が経過していることから、597条2項の規定

に基づき、XがYに対して、本件各建物の取去と土地明渡しを求めたわけです。

民法597条2項の  
「使用及び収益をするのに  
足りる期間」は、  
どのような場合に  
経過したといえるか

土地の使用貸借において、民法597条2項但書所定の使用収益をするのに足りるべき期間が経過したか否かについては、最高裁昭和45年10月16日判決、最高裁平成11年2月25日判決があります。これによると、経過した年月、土地が無償で貸借されるに至った特殊な事情、その後の当事者間の人的つながり、土地使用の目的、方法、程度、貸主の土地使用を必要とする緊急度など双方の諸事情を比較考量して判断すべきものではあるが、使用貸借に基づく使用開始から長年月が経過し、その後当事者間の人的つながりが著しく変化したなどの事情が認められる場合、借主に他に居住するところがなく、貸主に土地を使用する必要等特別の事情が生じていないというだけでは、使用収益をするのに足りるべき期間の経過を否定する事情としては不十分というべきとされています。

裁判所は、これを前提に本件について、

- ① 本件建物2（動物病院）の建築以降に限ってみても、すでに43年もの長期間が経過しており、この間、Xが本件土地から何の収益も得ていない一方、Yは、本件土地を自宅や動物病院の診療所である本件各建物の敷地として十分に有効活用し、相応の利益を得てきたことが認められること
- ② Bの死後、その遺産分割協議においてBの遺産のほとんどをYが取得したこと、Cが遺産の全部をYに相続させるとの公正証書遺言を作成したことなどから、不公平感を募らせたXがYに対して土地の使用料を求める調停を起したがこれを拒絶され、逆にXの本件土地の所有権を否定する訴訟を提起される  
など、本件土地を巡ってXとY及びCとの関係が悪化していったことが認められ、本件使用貸借契約の前提となる当事者間の人的つながりに著しい変化が生じていた。  
そして、こうした事情は、
- ③ Yが地下室を増設したことにつき、Xがこれまで異議を述べていなかったことが認められること

等を十分考慮してみても、本件使用貸借契約の当事者間の信頼関係の破壊や人的つながりの著しい変化を否定し、本件土地の使用収益をするのに足りるべき期間の経過を否定する事情としては不十分というべきであるから、民法597条2項但書の「使用収益をするのに足りるべき期間が経過した」と認められるとして、原告の請求を認容したものです。

この判決から学ぶこと

この判決から、使用貸借の場合は、使用貸借に基づく使用開始から長年月が経過し、その後当事者間の人的つながりが著しく変化したなどの事情が認められるかを探ることが、「使用収益をするのに足りる期間を経過した」として、使用貸借を終了させることができるか否かを判断するうえで、重要であるということが言えるでしょう。

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

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



### 法令の説明で具体的な説明義務があるとされた事件

がけ付近に建築物の建築をする場合、いわゆる“がけ条例”による建築規制をしている都道府県が多くあります。しかし、この“がけ”の定義については、都道府県ごとの地域特性により、“がけ”の高さが2m、3m、5mとそれぞれ異なります。

こんな事件がありました。住宅の建築目的で1億円余りの土地の売買契約をしたところ、「設計事務所から本件土地の東側部分に8mの擁壁を造るのは困難である旨の回答を得た」として、損害賠償請求訴訟が提起されました。

平成12年10月26日、東京高等裁判所・浅生重機裁判長は、「本件土地につき建築基準法、県条例及び指導方針に基づく規制があることを告知せず、本件土地にがけ部分があることによって、本件土地の東側部分の

利用が大幅に制限されるか、東側境界付近に大規模で多額の費用を要する擁壁築造工事を施工する必要がある旨、また、盛り土をする場合の擁壁築造工事の必要性について、具体的な説明をしなかった」として、約1,000万円の損害賠償判決を下しました。

問題の“具体的な説明”とは、どのようなことでしょうか?“がけ”がある場合は、「擁壁等の工作物の建築確認、完了検査及び多額の費用を伴う擁壁工事を施工を行うか、または、この工事をしない場合は、隣地境界線から一定の範囲の部分が建築物の建築を禁止されるということを示す図面等を可能な限り作成して説明すること」が大切です。この図面作成には、2500分の1の都市図、下水道埋設図面などを活用します。

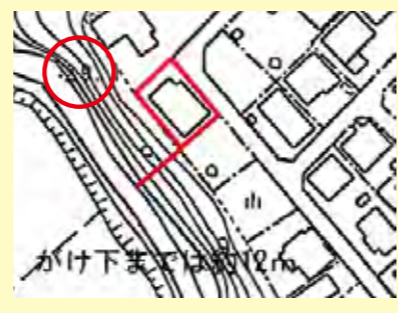
事例の県条例（がけ条例）では、がけ上にある建物は、がけ下から“崖の高さ”（9.03m）の1.5倍を離して

建築することとしていることから、がけ下から13.54mを離すこととなります。がけ斜面の水平距離は、約12mですので、あと1.54mの部分の範囲が、建築物の建築ができない範囲です。

そして本物件の地積測量図や作成した敷地現況図があれば、その中に、1.54mの範囲の部分を示すように赤い線で囲み、「この範囲には、がけ条例に適合する擁壁を建築しない場合には、建築物の建築をすることはできません」と、具体的に説明をすることが大切です。

#### ▲ ここに注意! 調査のポイント② ▲

下記の2500分の1の都市図からは、がけ下の道路の海拔は、29.1m。調査のポイント①の道路の海拔は38.13mで、がけ上と崖下の高低差は、9.03mです。がけ下の道路までの水平距離は、250分の1の三角スケールでは、約12m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://www2.odn.ne.jp/~escrow-tumura/>

#### ▲ ここに注意! 調査のポイント① ▲



左記の下水道埋設図面からは、取引対象地（四角い土地）の前面道路の海拔は、38.13mであると、知ることができます。

# 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

#### 隣接地から離して道路位置指定を受けることは問題ないか

今回は、道路位置指定の受け方と、通行に関するご相談です。相談者が売却の仲介業務を行っている土地建物は、公道と、隣地住民が所有する幅員約5mの私道に面しています。当該私道は道路位置指定を受けています。相談者のお客様の土地は公道で接道要件を満たしていますが、当該私道を通行した方が便利のため、お客様は数十年前から日常的に当該私道を通行して家屋に出入りしています。これまで、隣地住民から通行について何か言われたことはありませんでした。

ところが、お客様の不動産を売り出した後、隣地住民から「今の住民の通行は構わないが、購入者には私道を通行させない」と言われました。相談者が指定道路図を取得して確認したところ、当該私道は全体が位置指定を受けているわけではなく、お客様の土地から約25cm離して位置指定を受けていることが判明しました。このような位置指定の受け方は認められるのか、隣地住民の要求に応じなければならないのか、とのご相談です。

### 相談員の回答

#### 問題ではなく、むしろ基準に沿った措置

建築基準法42条1項5号に基づき特定行政庁から道路位置指定を受けた私道は、公法上の反射の効果として、第三者も通行することができるようになります。

しかし、ご相談のケースでは、お客様の土地から約25cmの間隔で位置指定を受けていない部分があります。この部分は単なる私道ですので、第三者は原則として通行することができません。結果、お客様の土地から当該私道にはアクセスできないこととなります。

このような位置指定の受け方は、第三者の通行を事実上困難にさせるものであり、隣地住民がお客様の不動産の買主の通行を拒否することは、権利濫用で許されないのではないかと疑問も生じます。

ところで、多くの自治体では、「位置指定指導基準」、「道路位置指定指導要綱」又は「道路の位置の指定に関する取扱要領」等と名称は様々ですが、道路位置指定に関する基準を設けています。これらの基準では、道路位置指定を受ける場合、隣接地

の権利者の承諾書の提出が求められており、そして「隣接地の権利者の承諾がとれないためやむを得ず隣地境界線から離して位置指定道路を設ける場合は、原則として25cm以上離すものとする」などと規定が設けられていることが多々あります。隣接地から離す距離は25cm以上とはならず、例えば15cm以上としている基準もあります。

つまり、ご相談のケースにおける位置指定の受け方は、むしろ隣接地の承諾がとれない場合（またはとうとうしなかった場合）に要求される措置と言えるのであり、この位置指定の受け方を理由として当該私道の通行拒否を権利濫用と評価することは困難です。

したがって、隣地住民の要求には法的な理由がありますので、応じる必要があります。これまでお客様が通行することができたのは、単に隣地住民の厚意です。どうしてもお客様の土地から当該私道へのアクセスを確保したいのであれば、隣地住民と交渉し、厚意通行を認め続けるようお願いするか、通行権設定契約の締結を目指すこととなります。

TRA不動産相談室では、不動産取引に精通した弁護士と経験豊富な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



井上雅弘 先生  
(いのうえ・まさひろ)  
銀座誠和法律事務所 弁護士

2003年3月、早稲田大学法学部卒。05年10月、司法試験合格。07年9月、銀座誠和法律事務所入所。役職等: 千葉県警察学校講師(民法)、社会福祉法人監事、経営革新等支援機関等。日本不動産学会正会員。第一東京弁護士会所属。

本部

## 平成29年度法定研修会を開催

**平** 成29年9月13日(水)、東京都本部主催の平成29年度法定研修会を東京・千代田区の東京国際フォーラムAホールで開催しました。

研修①として、東京都都市整備局住宅政策推進部不動産課課長の平松紀晴氏より「東京都の不動産行政の最近の動向と人権に関する取組みについて」、研修②として、国際ジャーナリスト・キャスター・明治大学教授の蟹瀬誠一氏より「緊迫する北東アジア・トランプ政権下における日本経済の行方」、研修③として、(一財)不動産適正取引推進機構調査研究部客員研究員の村川隆生氏より「最近の業法改正と民法改正に伴う不動産実務について」というテーマでご講演いただきました。

当日は快晴に恵まれ、昨年度より400名程上回る約6,670名の会員が受講しました。



研修会の様子



講演をする平松課長



日本経済について語る蟹瀬氏



講演をする村川氏

### 欠席者対象研修会のお知らせ

12月14日(木)、中野区の中野ZEROにて欠席者を対象とした研修会を開催します。9月13日の研修会に欠席した方は必ずご出席ください(対象会員にはハガキで詳細をご案内します)。なお、9月13日の研修会に出席した方でも聴講が可能です。

**12月14日(木)**  
ぜひご参加ください!



本部

## 会員交流会で 新たなビジネスパートナー獲得

**平** 成29年度法定研修会と同日、今年度は帝国ホテルにて会員交流会を開催しました。当日は170名余りの会員の方々にご参加いただき名刺交換・情報交換等を行いました。希望者には壇上で自社PRを行う場を設けるなど、新たなビジネスパートナーの獲得の場となりました。



会員交流会の様子

支部

## 各支部においても法定研修会を開催

**豊** 島・文京支部、練馬支部、港支部、多摩中央支部、城北支部が下記の通り法定研修会を実施しました。



豊島・文京支部



練馬支部



港支部



多摩中央支部



城北支部

豊島・文京支部 7月21日(金)	<ol style="list-style-type: none"> <li>改正民法と不動産取引について</li> <li>宅建業法改正等による実務 ~不動産業の取引経験が浅い従事者でもわかる実務~</li> <li>全日ラビ-少額短期保険について</li> </ol>
練馬支部 8月8日(火)	<ol style="list-style-type: none"> <li>民法改正 ~不動産取引への影響とその対処法について~</li> <li>外国人専門の賃貸保証会社だから分かる ~外国人向け賃貸の注意点、トラブルと解決方法~</li> <li>建物を使用開始する前に~防火対象物使用開始届について~</li> </ol>
港支部 8月23日(水)	<ol style="list-style-type: none"> <li>保育施設整備候補物件の情報提供を希望する事業者を募集します</li> <li>不動産テックがマーケットに与える影響 ~大きく変わる不動産業務~</li> <li>空き家ビジネスで成功する方法 ~空き家1,000万戸時代を迎えて~</li> </ol>
多摩中央支部 8月28日(月)	<ol style="list-style-type: none"> <li>落語で学ぶ相続・遺言・後見</li> <li>ルール違反による違約金が課せられた事例</li> </ol>
城北支部 9月21日(木)	<ol style="list-style-type: none"> <li>安全運転の知識・企業ドライバーの責任・事故を起こさない為の運転等</li> <li>新たなセーフティーネット制度</li> </ol>

支部

## 各支部にて行政との連携強化

**平** 成29年7月24日(木)、多摩北支部(写真左:及川昇一支部長)は「小平市における空き家等対策に関する協定書」を小平市(写真右:小林正則市長)と締結しました。これにより同支部は、市内に所在する空き家等の所有者等からの相談に応じるための相談窓口の設置や専門家の派遣などに取り組み、相互で、適正な管理がなされていない空き家等の発生の未然防止や空き家等の有効活用のための情

報共有に努めることを確認しました。

また、平成29年8月9日(水)、多摩南支部は「危険薬物及び特殊詐欺の根絶に係る協定書」を稲城市、警視庁多摩中央警察署、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会府中稲城支部と締結しました。これにより、協会の皆様に対し啓発活動を積極的に推進するとともに、危険薬物の販売等または特殊詐欺を防止するために四者間で連携していくこととなりました。



小平市における空き家等対策に関する協定



危険薬物及び特殊詐欺の根絶に係る協定

TRA

「TRAフォーラム21」開催のご案内

**下** 記日程にて「TRAフォーラム21」を開催しますので、受講を希望される方は予めスケジュールをご確認願います。なお、開催のご案内については開催日の約1ヵ月前にFAXにて送付いたしますので別途ご確認願います(第8回は既にご案内済みです)。

第8回

[日程] **11月13日月** [テーマ] **民泊の今後の展開と可能性**  
15:30~17:00

[講師]



**上山 康博**  
[カミヤマ ヤスヒロ]  
株式会社百戦錬磨  
代表取締役社長

●経歴

KLab株式会社取締役事業本部長を経て2007年、楽天トラベル執行役員に就任。数々の先進事業を開発、新規サービスの立ち上げに従事したのち、楽天トラベルを退職。2012年株式会社百戦錬磨を設立し、同社代表取締役社長に就任。ICTを活用した需要創造型の新たな旅行サービスを切り開く。観光庁観光産業政策検討会委員等を歴任し、合法的な民泊を推進している事業者として、自民党の観光立国調査会、内閣官房の規制制度改革分科会等の各種会議に参加。現在は首都大学東京 非常勤講師、歴史的資源を活用した専門家会議 構成員、日本インバウンド連合会(JIF)幹事長。

第9回

[日程] **2月7日水** [テーマ] **日本人の知らない中国の現実**  
15:30~17:00 ~今後の日本経済に与える影響とは~

[講師]



**富坂 聡**  
[トミサカ サトシ]  
ジャーナリスト/  
拓殖大学教授

●経歴

1964年、愛知県生まれ。北京大学中文系中退。『週刊ポスト』、『週刊文春』記者を経て独立。1994年、第一回21世紀国際ノンフィクション大賞(現在の小学館ノンフィクション大賞)優秀作を「龍の『伝人』たち」で受賞。2014年4月、拓殖大学海外事情研究所教授に就任。近著には「中国の地下経済」(文春新書)、「中国マネーの正体」(PHPビジネス新書)、「習近平と中国の終焉」(角川SSC新書)、「間違いだらけの対中国戦略」(新人物往来社)などがある。

TRA

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下記のとおり実施しています。無料でご利用できますので是非ご利用下さい。

- 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



**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。郵便局の左側にある入口からお入りください。  
**TEL: 03 (5338) 0370**  
**FAX: 03 (5338) 0371**  
**E-mail: soudan@fuga.ocn.ne.jp**

新入会員獲得ご協力をお願い

皆様の知人が宅建業を開業される際は、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。

新規会員を増やして  
ビジネスを盛り上げましょう!  
よろしくお祈りします。



紹介者に対する  
キャンペーン

入会申請にあたって、紹介者には  
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・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。

はなわさんサイン入りCD  
「お義父さん」をプレゼント!

抽選で5名様に、はなわさん話題のCD「お義父さん」をプレゼントいたします! 以下の必要事項をお書きの上、「不動産東京10月号プレゼント企画」宛へFAXにてお送りください。形式は問いません。

- ①会社名、②お名前、③ご住所(送り先)、④ご連絡先(携帯番号など)、⑤不動産東京への感想・要望

**FAX: 03-3261-6609** 送付期限: 11月30日(木)

※当選は発送をもって代えさせていただきます。



編集後記

広報委員長  
後藤 博幸

広報委員会では3ヵ月毎に発行する「不動産東京」の発行以外の活動として、昨年度から小学3年生・4年生向けの社会科の副教材「わたしたちのまち東京 学習ノート」を制作しています。これは当協会の公益事業として東京都全域にある国公立の小学校全校を対象にPRを行い、今年度は225校に採用され約27,000部の冊子が配布されました。協会キャラクターのラビーちゃんがガイド役で登場し、東京の街の特色や魅力を様々な角度から解説し、進化する東京の街や3年後に迫ったオリンピック・パラリンピックについて楽しく学びな

がら理解を深めて頂ける内容になっています。先日この教材を使った授業を拝見する機会に恵まれ、都内の小学校を訪問してまいりました。45分間の授業の中での的確にポイントを解説する教師の見事なリードと、積極的な挙手の後、発せられる生徒たちの活発な意見が次々と展開し、大変熱心でクオリティの高い授業はあっという間にチャイムを迎えました。今回集中して教材に取り組む子どもたちの学習風景に触れ、協会の発行するこの教材をさらに進化させ、子どもたちの学習意欲に添えてまいりたいとの思いを強くしました。

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、芦荃茂、武田良広、中村文典