



不動産東京

[Real Estate TOKYO]

新春挨拶

[特集]

2018年どうなる日本経済と東京の不動産市場

[この人に聞く]

荻原次晴氏

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

検索

不動産東京

[Real Estate TOKYO]

2018年1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)

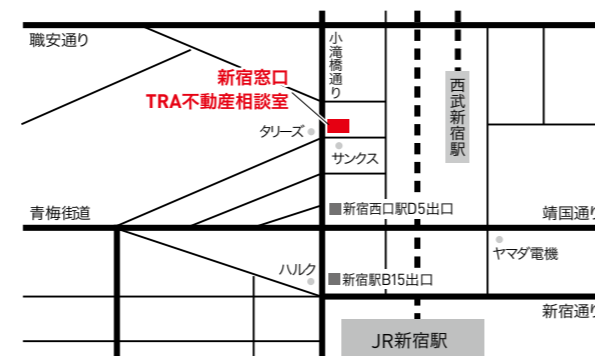
所在地 〒102-0093 千代田区平河町1-8-13 全日東京会館
全日 TEL. 03-3261-1010
TRA TEL. 03-3222-3808

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



Real Estate TOKYO

1

CONTENTS

- 03 | 新年のご挨拶
- 04 | **2018年どうなる
日本経済と東京の不動産市場**
日本経済と景気編
東京の不動産市場編
- 08 | **[シリーズ・変革に向かう不動産流通業]**
「安心R住宅」
事業者団体の登録開始、4月から運用がスタート
中古住宅の信頼性高め、顧客の選択肢を確保
- 10 | **[この人に聞く]**
**住まい選びでこだわったのは緑の見える景色
満足できる物件に出会えた運命の一目ぼれ**
荻原次晴氏
- 12 | **[区市長が語るわがまち]**
第34回 西東京市の巻
**住民、地域、まち全体の「健康」を実現、
みどりあふれる住宅都市**
丸山浩一 市長
- 14 | 知っておきたいアジアの“住まい文化”
第8回 インドネシア編
- 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
- 23 | 東京都からのお知らせ

COVER PHOTO

「朝焼けの富士とゲートブリッジ」



写真：KK_papa / PIXTA

新年のご挨拶



公益社団法人全日本不動産協会東京都本部 本部長
公益社団法人不動産保証協会東京都本部 本部長
一般社団法人東京都不動産協会(略称TRA) 会長

中村 裕昌

平 成30年の新春を迎え、心よりお慶び申し上げます。
会員の皆様におかれましては、日頃より協会運営に多くのご支援、ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。
昨年、かねてより要望しておりました保証金の弁済対象から宅地建物取引業者を除外することや、業界団体による体系的な教育の努力義務を定めた宅地建物取引業法の一部を改正する法律が施行されました。これにより、私たち宅地建物

取引業者はこれまで以上に緊張感をもって誠実に事業活動を行うことが期待される年となり、業界団体にとっては宅建業従事者に必要とされる知識を習熟していただくための体系的な教育を本格的に整備し、運用していく年となりました。
本年はこれらに加え、空き家・空き地の流通円滑化に向け低価格な空き家等の売買・交換の媒介等に際し、報酬額を定めた告示が1月1日より施行されました。また、既存住宅に関し、宅建業者の主導により建物状況調査(インスペクション)の活用を促して、流通市場の活性化を図るための宅建業法の一部改正が4月1日より施行されるなど、IT重説、民法改正等の対応を含め我々不動産業界においては取り組まなければならない課題が山積みとなっております。当本部といたしましては、会員支援として全面リニューアルした全日流通システム「ラビーネット」の普及啓発に努めるとともに、全日ステップアップトレーニングをはじめ様々な研修の機会を設け、宅地建物取引士を含め宅建業従事者の資質向上と人材育成に努めて参ります。

東京都では、2020年東京オリンピック・パラリンピックの開催に向け、競技施設や関連の都市インフラの整備に加え民間開発等が進められております。他方で、東京都の人口は2025年を境に減少に転じるとともに、少子高齢化が進展するなか空き家等の対策や生産緑地の2022年問題など、これら社会経済情勢の変化に応じた様々な課題に対応することが求められています。今後、当本部といたしましても、オリンピック開催とその後の東京の将来を見据え、東京都をはじめ関係行政機関との連携を図り、これらの課題に的確に対応していきます。また、2020年までに正会員数10,000社達成に向け、引き続き会員増強と財政基盤の安定に努めるとともに、TRAと連携して一層の会員支援に努めていく所存であります。今後も皆様のご理解とご協力を賜りますよう何卒宜しくお願い申し上げます。
最後になりましたが、本年も皆様のご健勝と事業のさらなるご繁栄を祈念いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

新年のご挨拶



東京都技監 / 都市整備局長

邊見 隆士

新 春を迎え、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。
全日本不動産協会・不動産保証協会東京都本部及び東京都不動産協会会員の皆様方には、日頃より東京の都市づくりに格別のご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。
都では、昨年9月「都市づくりのブランドデザイン」を公表いたしました。この中では、2040年代を目標時期とし、目指すべき東京の都市の姿と、その実現に

向けた都市づくりの基本的方針と具体的な方策を示しております。長期的な視点に立ち、さまざまな施策を進め、安全・安心と東京ならではの良好な街並みが両立した都市を目指します。具体的には、延焼遮断帯に囲まれた市街地において、防災生活道路に位置づけた狭い道路を事業として拡幅整備するとともに、土地区画整理事業での道路整備の機会等も活用し、不燃化・無電柱化を、なお一層加速してまいります。
住宅施策では、住宅マスタープランの基本方針「豊かな住生活の実現と持続」に向け、既存ストックの有効活用などに着眼し、具体的な施策を総合的・計画的に一層推進してまいります。例えば、セーフティネット住宅関連では高齢者等の住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録を、空き家対策関連では、区市町村との空き家対策連絡協議会を通じた技術的支援を開始いたしました。今後も引き続き、既存住宅市場の活性化をきめ細やかに推進してまいります。

宅建業法関連では、改正法の柱の一つである建物状況調査(インスペクション)に係る規定が本年4月から実施されます。消費者が安心して既存住宅を取引できる市場環境の整備には、不動産取引の専門家である宅建業者の皆様のお力添えが必要です。ぜひ建物状況調査の活用を促していただくようお願いいたします。都といたしまして、消費者利益の保護の一層の徹底を図るとともに、宅地建物取引業に従事する方々の資質向上や不動産取引の専門家としての知識をより発揮できるよう、引き続き支援してまいります。
東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会を迎えるに当たり、都がこれらの施策を着実に推進し実現するには、日々、東京のまちづくりに貢献されている皆様方との連携と協働が、大変重要です。今後とも、一層のご支援を賜りますようお願いいたします。
結びに、貴協会の益々のご発展と会員の皆様のご健勝、ご繁栄を祈念いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

2018年どうなる日本経済と東京の不動産市場

日本経済と景気編

1月恒例の、第一生命経済研究所の永濱氏による今年の日本経済と景気の見通し。

昨年、「アベノミクス」「日本再興戦略」「第四次産業革命」をキーワードとして挙げていただきました。

今年も例年通り、3つのキーワードを挙げていただき、

2018年の日本経済と景気の行方について予測していただきました。

KEY WORDS & POINT

賃上げ

1

賃上げで個人消費活性化

昨年の日本経済を一言で表現すると、好調な海外経済やそれに伴う円安の進展などにより、大企業を中心に企業業績は最高益を更新したものの、企業の慎重姿勢により分配活動が不十分で家計に十分恩恵が波及しなかったということでしょう。好調な企業業績を反映して、日経平均株価もバブル崩壊以降の最高値を更新しました。それなのに景気回復の実感が乏しかった原因は、好調な企業業績の割に賃上げ率が低下したことがあります。また、年明けから上昇

企業の内部留保活用を迫るべく、法人税の優遇措置が打ち出される。今年度は企業業績も過去最高水準を更新することが確実視されており、企業の賃上げ加速が期待されている。

に転じた消費者物価が、家計の消費行動に対する慎重姿勢を誘発したこともあります。

こうした中、今年の景気を占う上では春闘が大きなカギを握っているでしょう。安倍政権は2018年度の税制改正大綱に、賃上げ3%以上と設備投資を行う大企業の法人税を軽減する一方で、賃金と設備投資の伸び率がいずれも不十分な大企業は法人税の優遇措置を停止することを盛り込むことを目指しています。また、中小企業も賃上げをすれば税負担を軽減することも打ち出しています。いずれにしても、企業の内部留保の

活用をにらんで、企業に焦点を当てた税制改正が打ち出されるでしょう。

賃上げ環境に関連すれば、肝心の企業業績は株価の上昇が示す通り、過去最高水準を更新しています。また、完全失業率が3%を下回っており、労働需給のひっ迫も賃上げの後押しになるでしょう。今回の春闘では、従業員の生活水準が維持できるよう、インフレ率が上昇していることも加味されるでしょう。昨年2.11%だった大企業の春闘賃上げ率は2.5%程度になると予想されており、家計に恩恵が及ぶ可能性があります。

KEY WORDS & POINT

耐久財

2

買い替えサイクル到来で耐久財消費に期待

耐久財の買い替えサイクルに伴う需要効果もやはり大きいと思います。内閣府の消費動向調査によれば、テレビと自動車の平均使用年数は9年程度となっています。テレビや自動車の販売は2014年4月の消費税率引き上げ前に駆け込み需要で盛り上がりましたが、さらに前に遡ると、2009～2010年度にかけても販売が盛り上がりつつあります。背景には、リーマンショック後の景気悪化を受けて、

テレビや自動車の買い替えサイクル到来が控える。今年はサッカーワールドカップもあり、企業の賃上げ加速も相まって、来年にかけて耐久財の買い替え需要が伸びる。

麻生政権下でエコカー補助金や家電エコポイント政策が打ち出されたことがあります。これで自動車やエコポイントの対象となったテレビ、冷蔵庫、エアコンの駆け込み需要が発生し、今年は9年目を迎えることから、その時に販売された自動車や家電の買い替え需要が期待されます。特にテレビに関しては、2011年7月の地デジ化に向けてかなり販売が盛り上がりましたので、買い替え需要が

積み上がっていることが期待されます。来年10月に消費税率引き上げが控えていることも、買い替え需要の顕在化を後押しする可能性があるでしょう。

さらに、6月から開催されるサッカーワールドカップも市場を盛り上げる要因になります。そのこともテレビの買い替え需要を促す可能性があるでしょう。結果として、今年期待される賃上げは、耐久財消費市場を活性化させる可能性が高いと思われます。

KEY WORDS & POINT

米国経済

3

米国の減税と利上げが日本経済に追い風

米国経済も一つのキーワードです。米国は今年、税制改革を実施する予定になっています。特に、法人税率は従来の35%から21%に下がることになっています。そして所得減税なども実施され、10年間の総額で1.5兆ドル、日本円で約170兆円の減税規模となります。米国経済が順調に拡大する中で、大規模な減税が実施さ

大規模減税が予定されており、金融政策も利上げが続く。米国経済の拡大や株価上昇などで日本経済にとってはプラスもあるが、日本の金利上昇には注意が必要。

れれば、日本経済にとってもプラスの効果が高いのではないのでしょうか。減税効果が出るということは、それだけ米国経済の勢いも増すということです。となれば、FRB（連邦準備制度理事会）の金融政策の打ち出し次第では、一時的に市場はネガティブに反応するかもしれませんが、日本としても、米国経済の拡大

を反映してドル高円安となることで、株価も上がりやすくなります。実物経済面でも日本の財やサービスの競争力が増し、輸出も促進されるでしょう。こうした点で日本経済にとってプラスの面が大きいのではないのでしょうか。また、世界最大の米国経済の正常化が、低位に張り付いている日本の長期金利の上昇に結びつけば、日本の金融機関にも好材料となるでしょう。

2018年の住宅・不動産マーケット

不動産株は持ち直しの兆しがあるものの、REITは底値を探る展開が続いています。この背景には、REITの需給要因のほかに、すでに東京都でも賃貸住宅の空室率が上昇していることや、首都圏のマンション販売戸数の低迷などと推察されます。

一方、日銀が行っている10年国債利回り0%をターゲットにしたイールドカーブ・コントロールや、REITを買い入れる金融政策は、住宅や不動産市場にポジティブと捉える向きもあります。しかし、今後は日銀が金融政策の出口に向かう可能性もあることからすれば、金融政策の動きには注意が必要でしょう。また、金融機関の不動産向け融資残高は過去最高を更新していますが、残

高の伸び率は減速が続いています。そして、残高の先行指標となる新規貸し出しの減速は大きくなっています。

足元では、世界的な株価の上昇を受け、不動産株に対してはポジティブな反応が出ています。しかし前述したように、日銀の金融政策については、今年3～4月に執行部が交代することから、枠組みが変更されるリスクもあり、不動産・REIT市況にとってネガティブになるとの見方もあります。米国で2018年以降の大型減税が実現し、FRBも金融政策の正常化を市場の見通しより加速させるという見方が強まれば、日本の長期金利上昇を通じて不動産・REIT市況の調整が加速する可能性もあるでしょう。



第一生命経済研究所
経済調査部 首席エコノミスト

永濱 利廣

Toshihiro Nagahama

1995年早稲田大学理工学部卒業後、第一生命保険(相)入社。1998年(社)日本経済研究センターへ転出、2000年第一生命経済研究所経済調査部副主任研究員、2004年同主任エコノミスト、2008年同首席エコノミストを経て、2016年より現職。

2018年どうなる日本経済と東京の不動産市場

東京の不動産市場編

分譲マンション・建売住宅、オフィス、既存住宅、J-REITの各専門家に、2018年の東京の不動産市場の見通しについて伺いました。

分譲マンション・建売住宅市場

KEY WORD

“都心好調”のトレンドは続く
賃貸セクターに空き室リスク

不動産経済研究所
取締役特別顧問

角田 勝司氏



新築マンション市況は“都心好調”“郊外不振”の基調トレンドが続く。都心部では大規模再開発物件の供給がさらに増加するが、実需・投資層の着実な購入意欲が見込まれる。2017年の発売は低調だった前年に比べて東京圏全体では増加しているが、地域別では東京23区内の発売戸数が増えているのみで、神奈川県は大幅に減り、埼玉県と千葉県が伸び悩んだ。23区内の分譲価格が平均7,000万円台と高騰しても都心居住志向はやはり根強く表れている。郊外部は供給や分譲価格がやや抑制されたにも関わらず、実需層の取得力とのギャップにより販売が長期化しているようだ。このため郊外部では今後マンション着工を先延ばしするケースが増えると思われる。駅近立地優先、再開発の積極化が進むことになりそうだ。ただし、分譲価格は建築費の高止まりと好立地の地価上昇の余波で高値販売が続くことになる。

新築建売住宅市場はパワービルダーによる低価格・狭小物件の販売が好調で、価格急騰で販売が鈍化している新築マンションの需要を奪っている。特に郊外部ではパワービルダー建売の独壇場となっている。今年もこうした動きが強まりそうだ。

順調に増加していた賃貸住宅着工が昨年下半年から一転して減少に転じた。空き室増加を警戒した金融機関がアパート建築ローンの審査を一挙に厳しくしたからである。今後もこうした空き室急増への警戒感が広まると見込まれ、住宅着工をリードしてきた賃貸セクターは減少に転じることになる。

オフィス市場

KEY WORD

取り越し苦労

みずほ証券
市場情報戦略部 上級研究員

石澤 卓志氏



2018年のオフィスビル市場については悲観的な見方が多くある。東京23区で大規模ビル供給量が前年の2倍近くに増加するためだ。しかし過去の供給ペースに比べ、特に「大量」というほどではない。オフィス需要が強い都心部での建て替えが中心のため、床面積の純増（ネット）は、見かけの供給量（グロス）の4割程度にとどまるからだ。2018年度の実質GDP成長率は1%台半ばと見込まれ、緩やかな景気回復が続く中で、オフィス需要も堅調と予想される。建設・土木、運輸、通信などの分野では、オリンピック関連の需要も拡大するだろう。2018年に完成予定のビルのテナント募集は好調の模様で、すでに満室状態となった例が多数見られる。

「働き方改革」によってテレワークが普及すれば、都心部のオフィス需要が減少するとの指摘がある。しかし、短時間で高密度の仕事をこなすために、高品質なオフィスに対するニーズが強まる可能性もある。また、在宅勤務に対応した住宅や、住宅との親和性を高めたサテライトオフィスなど、不動産業にとって新たなビジネスチャンスも生まれるだろう。

2018年の不動産市場には、オフィスビル以外の分野にも、かく乱要因が多くある。たとえば、消費増税、バブル期を超えた地価、金利上昇懸念、民泊法施行、北朝鮮問題などは、住宅、商業施設、ホテルなどの分野にとっても気懸りと言えるだろう。不透明感が強まると、悲観的な予想が先行しがちだが、その多くは「取り越し苦労」だと思われる。

既存住宅市場

KEY WORD

安心R住宅、建物検査説明義務化を
活かした2018年の集客戦略とは

リクルート住まいカンパニー
SUUMO編集長

池本 洋一氏



東京の既存マンション市場は新築を逆転した2016年に続き、2017年も堅調で、坪単価も高値を維持。この動きは経済環境に大きな変化がない限り、今年も続くだろう。さて今年4月から「インスペクションの説明の義務化」と「安心R住宅」の制度がスタートする。この2つの制度をどう活かしていくかを論じたい。

これまで不動産ポータルサイトでは、消費者の「築浅志向」に沿った検索方法が一般的だった。2016年に「耐震性」や「保証付き」など築年数を問わずに安心できる物件の抽出機能を設けたところ、物件への問い合わせ率が通常検索の2～3倍になったという報告がある。これには既存住宅の広告に新しい可能性を感じた。

さて「安心R住宅」は業界団体ごとに参加・不参加・迷い中に分かれるが、私は「参加」を推したい。大手に規模や知名度でかなわない会社は、検査と保証レベルが高く「国基準」という安心感もあるこの制度を、利用のコストが多少持ち出しでも使うべきと考える。

またもう一つ、不安のある既存住宅だからこそ、情報公開が求められることも添えたい。例えば、築古物件のデメリット（洗濯機置き場が外、エレベーターがない等）を最初に並べた上で、でもそれが我慢できればリノベ済みで水回りは最新、デザインもかっこいいなどのメリットを説く。既存物件広告はキャッチで引き、「デメリットから入って最後にメリット」が王道だ。消費者に安心感と共感を生む広告は、他社との差別化につながる。

J-REIT市場

KEY WORD

市場に割安感。価値向上に向けた
各社の資本政策に注目

ニッセイ基礎研究所
金融研究部 主任研究員

岩佐 浩人氏



昨年のJ-REIT市場は2年ぶりに反落して終わった。毎月分配型を中心に投資信託による換金売りが継続し需給に対する懸念から投資家マインドが冷え込んだ。また、新規上場は2社、不動産取得額は1.3兆円といずれも前年実績を下回り市場の拡大ペースも鈍化した。今年は、安定した経済環境が続くなか、日米の金融政策や東京のオフィス市況、J-REITの資本政策が注目される。

国内景気は堅調に推移する見通しだ。ニッセイ基礎研究所は、輸出や企業の設備投資の伸びが高まり2018年度の実質GDP成長率を1.2%と予想する。仮に景気の拡大が年内いっぱい持続した場合は、戦後最長景気の73カ月に並ぶことになる。また、日米の中央銀行トップが任期を迎える。米国は緩やかな利上げ、日本はアベノミクスの継続が基本路線となるが金融政策の舵取りに注意を払いたい。

国内の不動産市況では東京オフィス市場が2020年までオフィスの大量供給局面を迎える。今年竣工する大型ビルのリーシングは順調に進捗しているが、市場全体では2次空室の発生に伴う稼働率の低下や賃料が頭打ちするリスクも考えられる。

一方でJ-REIT市場は昨年来の価格下落によって割安感が強い。自社株買いの実施やREIT同士の合併、潤沢な物件含み益を活用した利益還元策など投資主価値の向上に向けた各社の取り組みにも期待したい。

「安心R住宅」

事業者団体の登録開始、4月から運用がスタート 中古住宅の信頼性高め、顧客の選択肢を確保

首都圏では中古マンションの成約件数が新築マンションの発売戸数を上回るなど、中古住宅への抵抗感が薄れる状況になりつつあります。一方で、品質や性能への不安や、見た目のきれいさ、情報の正確性への疑問などから、中古住宅の購入を思いとどまるケースが依然残るのも確かです。そこで、消費者が安心して購入できる中古住宅を提供できるよう、情報を提供する事業者団体を登録する制度「安心R住宅」が創設されました。昨年12月から登録手続きを開始し、4月からは対象となる物件の流通がスタートします。物件を流通させる仕組みや手続きについて解説します。

安心R住宅認定の決め手は「不安」「汚い」「わからない」を払拭しているか

中古住宅は「品質や性能が“不安”」「古くて“汚い”」「選ぶために必要な情報が“わからない”」といった課題があり、そうしたマイナスイメージが流通を阻害する要因にもなっていました。そこで国は、品質や性能が一定の基準を満たしていることや、リフォームの実施や提案ができること、購入を検討する上で必要になる情報をそろえていること、といった条件を満たした住宅を「安心R住宅」と事業者団体側で認定し、消費者の安心感を高めて中古住宅の購入を検討してもらえようとする制度を創設しました。

安心R住宅の認定には、中古住宅の課題である「不安」「汚い」「わ

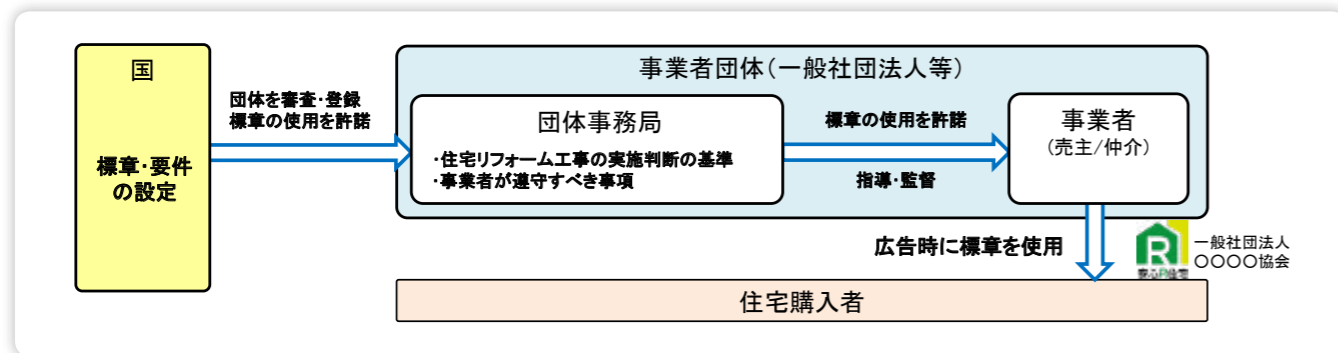
からない」を払拭することが要件となります。「不安」の払拭では、現行の耐震基準を満たしていることと、構造上の不具合や雨漏りが認められないことの2点がポイントです。1981年5月以前に建築された旧耐震の住宅も、耐震診断で安全性が確認できれば一要件を満たします。構造の不具合や雨漏りの状況は建物状況調査（インスペクション）の実施により判定します。通常のインスペクションでは、床下など調査ができない部位は調査せずに判定しますが、そうした箇所も調査して判定する必要があります。「汚い」の払拭では、リフォームの実施に加え、内外装や台所、浴室などの現況写真が閲覧できる

ことを要件とします。リフォームについては、事業者団体側で部位や設備がどのような状態にあるか、または設置してからどのくらいの期間が経過しているかによってリフォームを実施する判断基準を設け、それに沿ったリフォームを行うことが求められます。

リフォームを実施していない物件でも、建物がきれいな状態に見えるようにするにはどの程度のリフォームが必要で、費用がどのくらいかかるかを提案書としてまとめていけば認められます。

「わからない」の払拭に向けては、事業者が物件を消費者にインターネットなどで広告する際、住宅に関する情報の有無を記載した書式「安心R住宅調査報告書」を交付することとしています。報告書に盛り込む項目は、建築時の住宅性能

広告に「安心R住宅」の標章を使うための流れ



「安心R住宅」となるための要件

(1) 「不安」の払拭	耐震性	現行の建築基準法の耐震基準に適合するもの又はこれに準ずるもの
	構造上の不具合・雨漏り	既存住宅売買瑕疵保険契約を締結するための検査基準に適合したものであること
	共同住宅の管理	管理規約及び長期修繕計画を有するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示すること
(2) 「汚い」イメージの払拭	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者団体ごとに「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」を定め、基準に合致したリフォームを実施し、従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されていること ・リフォームを実施していない場合は、リフォームに関する提案書（費用に関する情報を含むもの）を付すとともに、住宅購入者の求めに応じてリフォーム事業者をあっせんすること ・外装、主たる内装、台所、浴室、便所及び洗面設備の現況の写真等を閲覧できるようにすること 	
(3) 「わからない」イメージの払拭	建築時の情報や維持保全に関する情報などについて収集を行い、広告をするときに、当該住宅に関する書類の保存状況等を記載した書面（「安心R住宅調査報告書」）を作成・交付するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示	

評価に関する情報や竣工段階の設計図書のほか、維持管理に関する点検・診断の記録、修繕の実施状況の記録、リフォーム工事に関する保険の書類などになります。これらの項目について、情報の有無をチェックシートで判別できるようにし、情報があるものは購入者の求めに応じて内容を開示する必要があります。国土交通省では報告書のひな形を作成しており、この書面を活用することが可能です。

これらの要件を満たした住宅には、国が定めたロゴマーク（標章）の使用が認められ、認定がひと目でわかるようになります。物件の広告に標章をつけ、基準を満たしていることを消費者にアピールします。

ロゴマークの使用を認めるのは事業者団体 元付媒介には登録団体への加入が必要

安心R住宅の認定は国の審査を受けて登録された事業者側が行い



「安心R住宅」のロゴマーク

ます。登録を受けられる団体は物件の仲介会社やリフォーム工事の施工会社などで構成され、団体の構成企業が100社以上あること、このうち宅地建物取引業者が50社以上ある社団法人や協同組合としています。登録には、会員企業が順守すべきルールを策定している必要があるほか、物件の購入者からの問い合わせや苦情に対応する窓口の設置も求められます。

登録を受ける事業者団体は、物件を認定する際の要件になっているリフォームの実施についての判断基準を規定することになります。基準の定め方は「内装に著しいカビやたばこの臭いなどがある場合は全面補修を行う」などと、リフォームすべき状態を記すことも可能ですし、一定の期間が経過した部材・設備は原則リフォームするという規定もできます。判断基準の内容について、国が事業者団体を登録する際に適正かどうか審査することで、品質を担保します。安心R住宅として直接取り扱う（元付媒介）のは事業者になりますが、事業者は登録を受けている団体に加入する必要があります。登録された事業者団体は、国交省のホームページから確認できます。事業者は、自らが加入している団体からロゴマークの使用を許可さ

れてはじめて、安心R住宅として取り扱うことができます。一方で、事業者は加入している事業者団体の指導・監督を受ける立場にあり、団体のルールや指導、勧告に従わない場合は団体から使用許諾の取り消しや団体からの除名といった処分を受けることとなります。

物件の情報がそろって安心R住宅 消費者の手間が省け 比較検討しやすい物件に

安心R住宅として仲介するには、安心R住宅調査報告書を作成するために関係する書類の整理や収集などを行います。この際に、売主に維持保全に関する記録や設計図書などを提供してもらい必要もあり、報告書の作成には事業者に一定の作業量が求められます。

ただ、安心R住宅に登録された物件は、購入を検討する上で必要な情報がそろっているため、購入者からすると自らで調べる手間が省け、検討がしやすい物件ともいえます。また物件の信頼度も高まるため、買い手の現れる可能性も高まるでしょう。そうした物件を扱えることは顧客を獲得する間口を広げ、ビジネスチャンスにつなげることも可能です。

住まい選びでこだわったのは緑の見える景色 満足できる物件に出会えた運命の一目ぼれ

1998年の長野オリンピックで入賞経験のある元ノルディックスキー複合選手の荻原次晴さん。現在はスポーツキャスターとしてご活躍されています。そんな荻原さんに韓国・平昌で開催される冬季オリンピックの見どころをお伺いしながら、こだわり抜いたご自身の住まいへの思いもお聞きしました。

「東京は良かった」とパラアスリートにも思ってもらえる街に

東京オリンピック・パラリンピックまであと3年を切りました。選手の経験から言えば、選手村から競技会場への移動がスムーズな都市であってほしいと思います。競技場は最低限必要なものがそろってればよくて、選手は決して華やかな施設を必要としていません。選手にとって使い

やすい施設は、その後に市民が使ってもおそらく使いやすいはずですよ。

東京に暮らす人間としての視点で考えると、まだまだバリアフリーが海外の都市よりも遅れているところがあります。ベビーカーを押して歩くと大変そうだなと感じるような狭い歩道もあります。東京大会開催時には世界中からパラアスリートたちも数多く訪れます。彼らが「東京はすごく良かった」と言ってもらえるような街になってほしいですね。

海外遠征も経験していますが、カナダのバンクーバーは特に印象深い都市です。歩道が広くてショッピングにもスムーズに行けました。また、ヨーロッパの都市はどこも歴史を感

じることができて憧れますね。古い建物をメンテナンスしながら大切に、昔ながらの家具を使って生活する文化は素敵です。

窓から見える緑いっぱいの景色に一目ぼれ

僕は群馬県草津町の出身で自然と共に育ってきました。緑のあるところで過ごすことが僕にとって自然体でいられることなのです。選手引退後はアクセスが便利な都心部の賃貸マンションに住んでいましたが、結婚して子どもに恵まれてから子育てがしやすい、公園が近くにある住まいを探しました。一旦は別のマンションを決めかけていたのですが、妻がインターネットを見て「こちら良さそう」という物件を見つけれ

故郷を思い出させるような窓からの景色
「これしかない」という住まいに巡り会えました

荻原次晴 氏 Tsugiharu Ogiwara

1969年生まれ。群馬県草津町出身。双子の兄・荻原健司氏とともにノルディック複合選手として頭角を現わし、1994年からワールドカップに参戦、世界選手権では団体金メダルを獲得。長野オリンピックに出場し、入賞を果たした。引退後はスポーツキャスターとしてメディアに多数出演。オリンピックの代表格の1人として、ウィンタースポーツをはじめ広くスポーツの普及に取り組むほか、アウトドア活動の経験から「次晴登山部」を発足。ツアーを企画し、日本百名山登頂を目指している。



した。モデルルームだけでも見学してみようかと思って行ったところ、「これしかない」という住まいに巡り会えました。目の前が公園で、窓から見える景色は緑がいっぱい。故郷を思い出させるような景色に一目ぼれして購入を決めました。予算オーバーではあったのですが、この物件に決めてよかったと現在も満足しています。

東京オリンピックを機に緑のある場所を増やしてほしいと思います。超高齢化社会を迎え、空き家が目立ってきたという話も聞きますから、そういったものを有効活用して、公園整備を進めてほしいですね。

平昌オリンピックでは珍しい競技にも注目

2月に平昌オリンピックが開催されます。前回のソチオリンピックでは日本は8個のメダルを獲得し、僕が出場した長野オリンピックでは冬期としては最多の10個でした。一方、夏期のオリンピックではリオデジャネイロで日本の五輪史上最高となる41個のメダルを獲得しています。冬のオリンピックは夏に比べるとメダル数が少ない印象を持っている人が多いですが、夏期に比べると冬期の種目数は約4分の1。ですからソチや長野も日本選手はかなり活躍したと言えるのではないのでしょうか。

フィギュアスケート、スキージャンプ、ノルディック複合などで日本のメダル獲得の可能性は十分あります。加えて楽しみなのは女子スピードスケートです。ソチではスピードスケートでのメダルはなかったのですが、4年間強化して複数のメダル獲得が狙える実力をつけてきました。そういう意味でも平昌では長野に並ぶメダルを獲得できそうな期待が持てます。

また日本選手の活躍だけでなく、オリンピックだからこそ見られる競技にもぜひ興味を持ってほしいですね。ヨーロッパでは大変人気のあるクロスカントリーとライフル射撃の二種競技「バイアスロン」のほか、そり競技の「ボブスレー」や「リュージュ」「スケルトン」なども面白いですよ。

スキージャンプ台の助走路は実は雪が敷かれていないのをご存知ですか。アイストラックというレールが敷いてあり、その中は人工的に氷が張ってあります。その横には真っ白い人工芝が敷いてあるのです。テレビ画面では真っ白い雪の助走路を滑っているように見えますが、実は違います。そんなところも注目して見ると楽しめるかもしれません。

日本百名山に挑戦 日本のおもしろさを実感

7年前から「次晴登山部」を設立し、日本百名山に挑戦しています。選手時代は山といえばトレーニングの場でしたが、引退後はのんびり歩いてみたいという気持ちがあって、どうせなら有名な日本百名山に登ろうとチャレンジし、現在、63座まで登りました。きつい山ほどよく覚えているもので、「雨が降って大変だった」「強風で怖かった」という山ほど不思議な味わいがあります。

日本は美しい国であることを実感します。こたつで暖かく冬を過ごすのも気持ちがいいですが、人生という限られた時間、日本の美しい場所を見ておくこともお勧めしたいですね。雪をかぶった山はきれいです。山々の稜線、黒い岩場、雪の斜面、そして青い空。素敵な景色に出会えます。

百名山の中には車で上まで行けて駐車場から少し登れば山頂にたどりつくような山もあります。ロープウェイで登れる山もあります。手頃なところから始めるといいでしょう。



区市長が語る

わがまち

西東京市 丸山 浩一 市長

住民、地域、まち全体の「健康」を実現、みどりあふれる住宅都市

西東京市の特長や魅力について教えてください。

全国に先駆けた都市型合併の先進市として平成13年1月21日に誕生した西東京市は、北多摩の商業の中心地として発展した田無市と、東京の近郊農村として発展した保谷市が一つになり、20万人を有する住宅都市として発展を続けています。面積は15.75km²とコンパクトながら、鉄道が2路線5駅利用可能で、広域的につながる幹線道路やバス便の充実、都心まで約20分の利便性と近隣へのアクセスに恵まれた暮らしやすく行動しやすいまちです。一方、都市農業の魅力も多く、みどりや自然のある環境は、生活に潤いと安らぎをも

たらすとともに、皆様から選ばれる大きな特徴であると考えています。

また、南関東最大級の縄文時代の集落「国史跡下野谷遺跡」や、最も先進的として世界一に認定された「多摩六都科学館のプラネタリウム」などは市民の学習活動や地域活動に結びついています。“ひと・もの・こと”の多彩な魅力は「住み続けたいまち」「住みたいまち」としての価値を高め、まちの“良さ”となっています。

「健康」応援都市の実現をまちづくりの核に「まち全体の健康」を目指しています。

人口減少や超高齢社会の進展に対

応したまちづくりを進めるため、「『健康』応援都市の実現」に向けた取り組みを実施しています。2014年に多摩地域の自治体として初めてWHO（世界保健機関）が提唱する健康都市連合に加盟しました。「健康」応援都市は、健康都市連合憲章の考え方を踏まえ、市民のこころやからだの健康はもとより、社会や経済、居住や教育といった生活環境も健康水準を向上させるための要素と捉え、まち全体の健康を目指しています。

具体的には、保健医療・社会経済・居住環境などの様々な分野の改善を進めるとともに、地域・住民が互いに支え合う（応援する）まちづくりを推進するため、市民の健康づくりのけん引役となる推進リーダーの養成や「西東京しゃきしゃき体操」の実施、近年注目のフレイル予防事業、小学6年生を対象とした「がん教育」、 「みどり、健康、市民協働」をコンセプトとした「ひばりが丘さくらの道公園」の整備、消費カロリーや歩くときのワンポイントなどを掲載した「健康ウォーキングマップ」の作成など、様々な事業を展開しています。

心臓血管外科医であったご経験が現在どのように活かされていますか。

心臓血管外科医から東京都の保健行政、医療行政そして福祉行政に関わり、生まれ育った地域で首長に就任し2期目を迎えました。医師出身だからこそ、市民の健康が地域の財産と捉え、幼児期からの健康教育や健康づくりなど健康寿命の延伸に取り組んできました。行政としてのより広い視点で保健・医療・福祉の連携を進め、もっと健康な人、もっと元気な人を増やすための努力を続けていきます。

新しい価値を創造するまちづくりを目指されています。

ひばりが丘団地は、団地再生が行われたことで人口の増加や多様化が見られ、0歳から100歳まで幅広い年齢の市民が暮らしています。近隣には保育園や特別養護老人ホームなどの施設も充実しており、まちの縮図ともいえるエリアとなっています。

今後、高齢化の進むひばりが丘団地地域において、保健・福祉・医療の連携体制の構築など、新たな地域づくりを進めたいと考えております。ひばりが丘団地における取組を実践することで、高齢化が進展する都市部においてどのようなニーズがあるのかなどの調査研究を行い、今後も市民の皆様が住みなれた地域で、より健康的な生活が送れるよう、まちづくりを進めていきたいと考えます。

まちづくり若者サミットを開催しています。

少子高齢社会の進展により、次代を担う「若者」の減少が予測されています。まちづくりへの若者の参画は大変重要で、若者が活躍できるまちは、まちに活気やあり賑わいがあり、地域の活性化、さらには高齢者の元気にもつながると考えています。第2次総合計画（後期基本計画）の



見直しに当たり、市内在住・在学・在勤の18名の若者で構成する「まちづくり若者サミット」を定期的に開催しています。まちづくりに対する斬新な発想や柔軟なアイデアなどを提案してもらい、具体的な事業として検討する予定です。

空き家に関する協定を締結しました。

近年では適切な管理が行われていない空き家はその地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることが社会問題となっています。西東京市でもこれまで空き家等に関する苦情、相談等を行ってきましたが、根本的な解決には至っていない状況です。空き家発生の原因として、所有者の高齢化、建物の老朽化、相続や税金の問題など様々な理由が考えられ、効果的かつ効率的な解決には様々な団体との連携が欠かせないと捉えていました。こうした中、日頃から専門的な見識のもと活動され、空き家の事情にも精通されている不動産・建築・法律等の専門家団体の皆様と空き家対策に関する協定を昨年10月に締結しました。

市には、空き家所有者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行う責任があります。専門団体との協定により、相談体制の充実を図ります。相談内容に応じて、各専門家団体の窓口案内及び個別相談会等の

都心部へのアクセス良好、「住み続けたいまち」として人口も増加

丸山 浩一 Kouichi Maruyama

1947年生まれ。1973年東京慈恵会医科大学卒業。東京都立豊島病院心臓血管外科医長、東京都衛生局健康推進部成人保健課長、東京都児童相談センター所長等を経て、2013年西東京市長に就任。趣味はラグビー。



2017年10月に専門団体と「西東京市空き家等対策の推進に関する協定」を締結（前列右から二人目は全日多摩北支部長・及川昇一氏）

開催や市が開催するセミナー等における講師の派遣依頼などを行う予定です。この協定締結は、市民と市にとって誠に心強いと考えています。

西東京市の住宅政策において、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。

全棟調査により約850件の空き家を確認し、空き家と思われる所有者に対し、その状況や利活用等の意向調査を実施しています。今後は空き家管理システムとしてのデータベース化及び、空き家等対策協議会の設置を検討しています。また、だれもが安心して住み続けられる住まいとまちづくりを実現するため、住宅セーフティネット制度の普及や仕組みづくりを推進しています。そのためには、良質な民間賃貸住宅による居住の安定性を確保するとともに、世帯のニーズに沿った住宅が確保できる仕組みづくりが求められます。

今後、増加が見込まれる高齢者世帯をはじめ、新たな住み替えなどが困難となる世帯の住宅ニーズに対応するためには、多様な主体や高齢者支援、障害者支援など多様な分野による活動との連携方策を検討し、空き家の利活用等の有効な住宅セーフティネットの構築を目指すことが必要になると考えられます。これらの実現に向けて、今後ともご協力をお願い申し上げます。

知っておきたい アジアの“住まい文化”

インドネシア
編

経済成長が著しく人口も順調に伸び続けているインドネシア。中間層も着実に増えており、ある統計によると、日本の大学に留学するインドネシア人の数はここ数年で大幅に増加しているとのこと。日本人にとってビーチリゾート地のイメージが強いインドネシアの住宅事情について、神田外語大学のインドネシア語専攻スヨト特任准教授に話を聞きました。

ここ数年増加傾向にある アパートメント

一般的にインドネシアの“アパートメント”は日本での“中・高層マンション”を、“コンドミニウム”は“高級・高層マンション”を指します。インドネシアの大都市はジャカルタ、スラバヤ、バンドンですが、ここ5～6年はそれらの都市でアパートメントやコンドミニウムが数多く建設されるようになってきました。一般的な住宅は100戸程度の集合住宅や長屋形式の住宅になります。平均的なインドネシア人にとって、集合住宅より入手にお金がかかる戸建ては一般的ではありません。アパートメントの平均的な間取りは、一人暮らしと学生向けは1DK、家族向けは2LDKです。大学入学や就職のタイミングでジャカルタなどの大都市に移ってくる人が多く、特にジャカルタの家賃は最近上昇傾向にあります。学生向けの1DKで5万円程度、2LDKであれば13万円からでエリアによっては30万円ほどの部屋もあります。

インドネシアには日本にあるような公団住宅はありません。唯一、川原に沿って建つバラックのようなところに住む人々に対しては、川が氾

濫すると住宅が流されたり人的被害も発生するため、政府が安価な集合住宅を提供しています。

所得で住宅エリアを選択、 「駅近＝良物件」の概念はない

インドネシアの都市はビジネス中心地が最も地価が高く、その隣のエリア、さらにその隣のエリアというふうに地価が変わっていきます。したがって、住む場所は、所得でまかなえるエリアに探すこととなります。インドネシアの一般的な移動手段は自動車かバイクで、最近では電車もだいぶ便利になりました。地下鉄はありません。電車は大変混雑していますが、それは道路渋滞も同じです。駅に近いということが居住先を決める際に優先されることはありません。ただ2019年には初の地下鉄が開業する予定ですので、少しずつ変わってくるかもしれません。

ジャカルタのメインストリートであるスディルマン通りであれば、学生向け狭小1DKで10万円以上します。日本で言えば、銀座通りや丸の内通りのようなところに学生が住む賃貸住宅があるのは不思議に感じるか

もしれませんが、日本とインドネシアのまちのつくりの違いが出ているのではないかと思います。

ジャカルタ1都市に大学が100程度あり、優秀な大学ほど中心地に立地しています。ジャカルタでシンボリックなマンションである1997年竣工の「スディルマン・タワー・コンドミニウム」(57階建て)の主な住民



ジャカルタ近郊のアパートメント、敷地内には中庭のプールを囲んで複数棟が建設されている



ジャカルタ中心部の超高級マンション。ホテルやオフィスを含む複合開発の一部。高層階には500㎡超の住戸も。

は政府高官や大企業のトップで、各国の大使館のお客さんがホテル代わりに利用することも多いです。最近建設されるコンドミニウムはゲートッドが中心で住民以外は入れません。セキュリティはかなり高く、敷地内にジムなどの設備が完備されているので、外に出る必要がありません。

日本と同様に持ち家志向が強く、購入を考えはじめる一番のタイミングは結婚です。この辺の事情は日本とあまり変わらないような気がします。共働きの夫婦も少なくありませんが、生活費や住宅資金は夫だけが負担します。もちろん厳格なイスラム教徒であれば、結婚後、妻は家庭に入り働くことはありません。

インドネシアの伝統的住宅に 玄関・バスタブはない

インドネシアの住宅にはバスタブはありません。そしてトイレとシャ

ワーが一緒になっているユニットバスが一般的です。部屋の大きさには関係ありません。最初に日本に来て部屋を借りようと内見した際にバスタブを見て感動しました。お風呂につかる習慣があるのはミドルアッパー層以上の人たちだけで、一般的な人々はシャワーで済ませます。日本では給湯設備がどんな住宅でも完備されているのも、インドネシアの住宅とは異なる点です。従来の住宅の水道は“水”しか出ないことが多いですから、必要ときには沸かして使うのが普通です。また、日本では水道水が飲めるのは普通ですが、インドネシアでは水道水は飲用に適していないため、ミネラルウォーターのサーバーを利用したり、場合によっては沸騰させてから使用します。

家の中で靴を脱ぐのは日本と同じですが、インドネシアの住宅には“玄関”は存在しません。ドアを開けるとすぐに部屋です。脱いだ靴はドアの外に並べておきます。雨が降ると大変です。最近では日本のデベロッパーも多くインドネシアでマンション開発をしています。これらのほとんどはインドネシア人向け実需の物件で、そうした物件には玄関があります。

仲介会社同行の物件内見は インドネシアでは行われない

インドネシアで部屋を借りるときには、物件の管理会社のウェブサイトから契約します。居住中に水漏れなどトラブルが発生した場合、管理会社に連絡して対処してもらう点は日本と同じです。ですが、日本がとても便利だと感じたのは、日本では

部屋を借りるときに仲介会社が同行して内見に連れて行ってくれることです。インドネシアでは、オンラインで物件を確認することと、実際に見たい場合は自分だけで足を運ばなくてははいけません。とはいえ、日本のような敷金礼金システムはないので、インドネシアと比較して日本での部屋探しは便利を買っている部分はあると感じました。

敷金礼金のシステムを 前もって伝えることが重要

先述したように、インドネシアには敷金礼金のシステムはありません。契約のタイミングになって初めて「日本では家賃以外にかなりの金額を払わなくてははいけない」と知らされると驚いてしまうかもしれません。最初に説明してもらえると大変ありがたいです。もちろんインドネシア語だと一番良いですが、英語の説明書でも十分ですので準備をしておいてもらえると助かります。

スヨト氏もそうだったそうですが、来日の際、自ら店舗に向いて部屋を探すインドネシア人は多いとのこと。契約の際の条件や必要な金額・項目などをまず提示することで誤解なくスムーズに手続きが進むのではないのでしょうか。



神田外語大学
インドネシア語専攻
スヨト特任准教授

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たいと思います。

vol.27

地面師と司法書士の責任

—地面師詐欺に遭った場合、
司法書士に損害賠償を請求できるか?

地面師詐欺とは何か

今回、皆さんに紹介するのは、最近、話題になることの多い地面師についての事件です。地面師とは、土地や建物の持主になりすまして本人の知らないうちに不動産を勝手に転売して代金をだまし取ったり、担保に入れて金を借りたりする詐欺グループのことをいいます。ここ数カ月のうちに、積水ハウスが55億円、アパホテルが12億円と立て続けに高額の被害にあったことから、あらためて注目されるようになりました。

本件事案は、Xが、土地の売買契約を締結するにあたり、司法書士Yとの間で、同土地の所有権移転登記手続業務等の委任契約を締結し、その立会いを依頼したのですが、Yが、売主と称するAの持参した運転免許証、登記済証及び印鑑登録証明書の内容を確認し、問題なしとしたことから、X A間で売買代金の授受が行われました。ところが、その後、法

務局において登記済証等の偽造が発覚し、当該登記申請が却下されたため、Xが、Yに対し、売主が名義人本人であることの確認、印鑑登録証明書による実印の確認及び真正な登記済証であることの確認を行うべき本件委任契約上の注意義務を怠ったとして、売買代金相当額の損害賠償金等の支払いを求めたというものです(東京地裁平成27年11月10日判決)。

司法書士はどのような場合に責任を負うのか ～裁判所の考え方

一般に司法書士が登記申請を依頼される場合、司法書士は、依頼者の権利が速やかに実現されるように登記に必要な書類を要求し、相手方が用意した書類相互の整合性を点検して、その所期の目的に適った登記の実現に向けて手続的な誤謬が存しないかどうかを調査確認する義務を負うものです。しかし、相手方の用意

した書類が偽造、変造されたものであるか否かの成立に関する真否については、原則として調査義務を負わないものと解すべきです。なぜなら、依頼者が司法書士に対して、登記申請を依頼する本旨は、その目的とする登記の速やかな実現であり、そもそも物権変動に係る法律関係の当事者でない司法書士には、特段の事情のない限り書類の成立の真否を知りうる立場がなく、書類の真否といった事柄は、本来的に依頼者において調査確認すべきものといえるからです。

他方、司法書士には、国民の登記制度に対する信頼と不動産取引の安全に寄与すべき公益的な責務があるものと考えられ、具体的な登記申請の受任にあたっては、依頼者としては司法書士の高度な専門的知識や職業倫理に期待を寄せていると言っても過言ではありません。司法書士の側からみても、具体的な事案に即して依頼者のそのような期待に応えるべきであって、専門的知見を駆使することによって、依頼に関わる紛争を未然に防ぐことも、登記の速やか

な実現の要請とも相まって、依頼者との委任契約上の善管注意義務の内容となり、又は、これに付随した義務の内容となりうるというべきです。

このような観点から書類の真否に関する調査確認義務の有無をあらためて考察すると、①依頼者から特別に真否の確認を委託された場合、②当該書類が偽造又は変造されたものであることが一見して明白である場合、③依頼の経緯や業務を遂行する課程で知り得た情報と司法書士が有すべき専門的知見に照らして、書類の真否を疑うべき相当な理由が存する場合は、その書類の成立について調査確認して依頼者に報告したり、少なくとも依頼者に注意を促すなどの適宜の措置を取る義務があるというべきです。そして、司法書士がこのような義務に違反したと評価されるときは、司法書士は、依頼者に対しての注意義務を怠ったとして債務不履行責任を負うものと解されます。

そこで、本件における上記義務の具体的内容について検討すると、Xには、「以前に権利書でだまされたことがあるので、よく見てください」という発言をした事実が認められるものの、これは、契約当日、しかも、一回限りの現金等の授受が完了する間際の時点において、口頭で一言発せられたというにすぎず、かつ、その依頼に係る発言内容は、具体性を欠き、目視による確認のほかにさら

なる調査確認を求める趣旨を含むことが明かなものではなかったといえます。

また、本件では、①事前に売主の売却意思や本人であることの確認を行うことができず、売買代金名下に金銭を詐取される被害に遭うリスクが存在したにもかかわらず、X自らは、Aが当日持参した登記手続申請に必要な書類につき真否を確認する作業を行わなかったこと、②本件売買契約は、Xと先輩との間の人的な信頼関係を背景に締結されたため、Xは書類の真否について疑念を有していなかったと考えられること、③Yは、Xの上記依頼に係る発言に対して単に「わかりました」と応答するにとどまり、当該依頼の具体的内容や交通費等の実費を含む報酬額の変更等について何ら言及せず、他方、Xも報酬額の増額の申し入れを何らしていないこと、④Yが登記手続申請に係る書類につき目視や消しゴムでこする方法により不審な点がないかを確認したにとどまったのに対し、特段、Xも異議を述べなかったことが、認められます。

これらの事実を照らせば、法務局において登記済証の真贋を確認したり、このような確認ができるまで立会いを延期するなど、真否を調査確認するために可能な限りの措置を当然に尽くすべきことまで依頼する意思がXにあったものと解することはできず、むしろ、Aが立ち去るまで

の間に、Yがその場で行うと考える現実的な調査確認の方策を講じることを依頼する趣旨で、上記依頼をし、YもXの上記依頼の趣旨を理解して応諾したものであるとして、XのYに対する請求を棄却しました。

この判決から学ぶこと

この判決から、地面師詐欺ではないかと疑われるような状況に直面した場合、取引の当事者である皆さんは、まずは、自らの責任で書類の真否を確認することとし、こうした作業に自信がないときは、司法書士に具体的にどのような作業を求めるかを明らかにしたうえで(その際、当然に作業内容によっては費用が加算されることとなります)、依頼することが重要であるといえるでしょう。

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

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

トラブルを防ぐ! 達人が教える不動産調査テクニック



現地照合調査編 ⑥

市街化調整区域の「宅地」の調査の6段階!

市街化調整区域内の土地で、登記地目が「宅地」であっても、慎重な調査が必要です。

こんな事件がありました。私が行った調査の行程を追いながらご紹介します。

調査対象地の現況調査で、**第一に**、行わなければならないことは、土地上に建築物が建築された形跡を探すことです。たとえば、門扉の形跡の有無、建物の基礎の跡、井戸の存在の有無、塀の形跡などの有無です。対象地の現況は、市街化調整区域内にあるためか家庭菜園に利用され、多くの人が敷地を出入りしています。現地には、建築物が建築されていた形跡を発見できませんでした。**第二に**、念のために土地の登記事項証明

書を法務局で取得したところ、登記地目は「宅地」でした。このことから、現地には開発許可等のほか何らかの許認可を経て建築された建築物が過去に存在した可能性を推測できます。**第三に**、宅地開発担当課に開発許可の記録の有無を照会したところ、特段の都市計画法上の許認可記録はないといえます。**第四に**、建築確認担当課に過去の建築確認の記録を照会しましたが、建築確認の記録はありません。**第五に**、国土交通省のホームページ上の国土変遷アーカイブにおける空中写真閲覧サービスにより、都市計画区域に編入された年代での物件所在地付近の空中写真を探索しましたが、建物が建っている状況の写真はありませんでした。**第六に**、土地所有者の委任状を用意して、法務局表示係で、地目が宅地となった際の登記申請書類の閲覧を請求しま

した。その回答は、驚くべきものでした。「この土地の表示登記は、昔から畑であり、宅地になった記録は全くありません。登記簿台帳の時代からコンピュータ化へ移行する際の法務局の記載ミスです。すぐに、職権訂正をします」。つまり「宅地」ではなかったのです。

登記事項証明書を消費者に交付する前に注意

その際の登記事項証明書は左記のとおりで、職権訂正前と職権訂正後の登記事項証明書表題部です。市街化調整区域で地目が宅地となっても、それが何の根拠もない登記であったという事件です。第一から第六までの各段階での調査は、とても大切です。参考してください。わずか3時間ほどで、登記事項証明書の登記地目は、「宅地」から「畑」に変わってしまったのですから、通常、あわてることになるでしょう。

もしも、宅建業者がこのような職権訂正が行われていることに気づかないまま、古い訂正前の登記事項証明書を消費者に交付して、重要事項説明を行って売買契約を締結していた場合、大変な問題になっていたでしょう。

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

境界確認未了を理由とする解除期限は決済日と共に当然に延期されるか

今回は、境界確認と解除に関するご相談です。相談者は土地売主の仲介業者ですが、隣地所有者等との境界確認が未了の時点で売買契約締結を先行させました。そのため、売買契約書には「平成29年10月14日の決済日までに、売主の責任において隣地所有者等の作成した境界確認書を買主に交付する」、「売主の責めに帰さない事由によって境界確認書を交付できないときは、売主は、平成29年10月1日までであれば本売買契約を無条件で解除することができる」旨の規定を設けました。その後、相談者と土地家屋調査士が売主のため隣地所有者らと境界確認を行いました。そのうち1人が応じないため、売主と買主で決済日を合意延期しました。しかし、延期後の決済日間近になっても境界確認書の取得が難しい見通しです。そうしたところ、買主の仲介業者から「平成29年10月1日を経過しているため売主は解除で

相談員の回答

当然には延期されず、仲介業者の責任問題にもなり得る

隣地所有者等から境界確認書を取得していない状況で、売買契約締結を先行させる進め方はしばしば見られます。境界確認書の交付を売主の義務とすると共に、これが不能な場合の解除条項を設けることも問題ありません。

問題は、境界確認書を取得できなかった場合につき、解除の意思表示は不要で当然に解除されるとする規定ではなく、「決済日の2週間前まで」といった解除期限を決済日に連動させる規定でもなく、「平成29年10月1日まで」と確定期限ある規定としたにもかかわらず、決済日しか延期していないことです。これでは、買主の仲介業者が指摘するとおり、平成29年10月1日を経過した場合、売主は、境界確認未了を理由に解除

することができなくなります。そのため、売主は、決済日までに境界確認書を取得できなければ債務不履行(違約)となります。

次に、相談者の責任ですが、仲介業者は、不動産取引について専門的知識と経験を有するものとして、依頼者等に不利益を生じさせないようにする善管注意義務を負っています(民法656条、644条)。そのため、相談者には、決済日と併せて解除期限も合意延期させるよう努める義務や、期限までに解除権を行使するよう売主に助言する義務があったと言えるでしょう。したがって、売主が買主に対して違約金を支払うこととなった場合、相談者は売主から損害賠償請求される可能性が高いと考えられます。

今から講じられる対策としては、改めて解除期限と決済日を合意延期して境界確認書の取得を目指すか、買主と協議して合意解約してもらうかです。今後は、境界確認未了の状態でも売買契約を締結し、かつ、境界確認書の取得を売主の義務とするのであれば、解除条項の定め方と解除期限の管理について十分な注意が必要です。

▲ここに注意! 調査のポイント▲

下記の登記事項証明書表題部の上段は職権訂正前で、下段は、職権訂正後のものです。即日、地目が宅地から畑に訂正されています。

全宗事項証明書 (土地)	
表題部 (土地の表示)	調製 平成29年6月26日
地目番号 [A.五]	境界特定 [A.五]
所在 [A.五]	[A.五]
① 地番 984番445	② 地目 宅地
③ 地種 986	原因及びその日付(登記の日付)
[A.五]	984番13か5分画(昭和50年10月17日)
[A.五]	昭和63年換地命令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成29年6月26日

現在事項証明書 (土地)	
表題部 (土地の表示)	調製 平成29年6月26日
地目番号 [A.五]	境界特定 [A.五]
所在 [A.五]	[A.五]
① 地番 984番445	② 地目 畑
③ 地種 986	原因及びその日付(登記の日付)
[A.五]	②不動産登記法第28条 [平成29年6月29日]

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年度東京都功労者表彰「都市づくり功労」を受賞

平 成29年10月2日(月)、平成29年度東京都名誉都民顕彰式及び東京都功労者表彰式が東京都において行われました。東京都功労者表彰において「都市づくり功労」に元東京都本部理事、現中野・杉並支部副支部長の本多健幸氏が選出されました。本多氏の受賞を心よりお祝い申し上げます。



小池百合子東京都知事と本多副支部長



本多健幸中野・杉並副支部長

本部

ゆるキャラグランプリに参加

平 成29年11月18日(土)、19日(日)の2日間、三重県桑名市のナガシマリゾートにて「ゆるキャラグランプリ2017」が開催されました。当本部のマスコットキャラクターであるラビーちゃんも参加し、8月から開始されたインターネット投票での得票数とこの2日間での決戦投票の結果、皆様のおかげで「企業・その他ランキング」で477体中15位(77672票)に入ることができました。皆様のご声援に感謝申し上げます。



ラビーちゃん



出世大家康くんとラビーちゃん

応援ありがとうございました♪



本部

社会科副教材を使用した授業見学

当 本部では社会貢献活動の一環として、昨年度から小学生向け社会科副教材「わたしたちのまち 東京 学習ノート」を製作し、都内小学校に無料配付しております。

今年度は全国小学校社会科研究協議会からの推薦もいただき、東京2020オリンピック・パラリンピックも盛り込んだ内容として3万部を発行し、ご要望のあった小学校に無料で配付いたしました。都内の225校の小学校、遠方では神津島の小学校から希望をいただきました。このうち2校(小平市、江東区)の授業を見学し、東京のまちについて児童の皆さまが熱心に学ぶ姿を拝見させていただきました。



わたしたちのまち 東京 学習ノート



挨拶をする 後藤広報委員長



ラビーちゃんを使って授業を展開

本部

退会届の提出について

東 京都本部の事業年度は、毎年4月1日より翌年3月31日までとなっております^{※1}。つきましては、平成29年度内に廃業届を都庁に提出された方、並びに免許の有効期限満了につき更新しない方は平成30年3月30日(金)まで(必着)に退会届等の書類を東京都本部にご提出ください。な

お、平成30年4月1日以降に退会届を提出した場合には平成30年度会費を全額納めていただきます^{※2}。また、会費請求書の発送より以前に退会された場合には、官報広告料と併せて当該年度会費を取り戻し分担金より差引いて清算させていただきますのでご注意ください^{※3}。

※1 (公社)不動産保証協会定款第46条、(公社)全日本不動産協会定款第46条
 ※2 (公社)不動産保証協会定款施行規則第4条1項、(公社)全日本不動産協会定款施行規則第4条1項
 ※3 (公社)不動産保証協会定款施行規則第4条3項及び同条4項、(公社)全日本不動産協会定款施行規則第4条3項

支部

各支部活動報告

平 成29年12月11日、文京シビックセンターにて、第4ブロック主催の法定研修会を開催しました。

また各支部でも多岐にわたる活動を実施しましたので、ご報告します。



第4ブロック
法定研修会／
ランチコンサート



豊島文京支部
豊島区少年野球
「全日ラビー杯新人戦大会」
に協賛



多摩中央支部 厚生事業(バス旅行)



平成29年10月3日、富士山麓

港支部 流通推進委員会主催の勉強会



平成29年11月14日、全日東京会館5階

多摩西支部 厚生事業(バス旅行)



平成29年11月15日、日光

TRA

提携宿泊施設追加のご案内

こ のたび、TRAの提携宿泊施設にパセラグループのホテルが加わり、“アンダリゾート伊豆高原”、“愛犬お宿伊豆高原”の2つのリゾート施設について、優待価格でご案内ができることになりました。

ご利用の際は、TRA予約専用ページ(<https://www.andaresort.jp/tra-reserve/shop.html>)にアクセスし、**アカウント: usagi**、**パスワード: usagi** を入力の上、必要事項を入力し予約して下さい。

優待価格 1泊3食飲み放題付プラン、
18,800円～ 1室2名利用時1名あたりの料金(消費税込み)



アンダリゾート(本館)



愛犬お宿(ガーデンドッグラン)

「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みを行っています。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と考えていただく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。

なお、今回、「やめよう!差別につながる土地調査」を別途同封させていただきました。職場等で掲示するなど、昨年6月に会員の皆様へ送付した都不動産業課作成の改訂版啓発リーフレットとあわせ、従業員の方へ広く周知をお願いいたします。

都人権部ではホームページ「じんけんのとびら」で人権に関する様々な情報提供を行っているほか、人権啓発の拠点として東京都人権プラザ(公益財団法人東京都人権啓発センターが指定管理者として運営)を設置していますので、ご活用ください。

- **人権部HP**
<http://www.soumu.metro.tokyo.jp/10jinken/tobira/>
- **東京都人権プラザHP**
<http://www.tokyo-hrp.jp/>
平成29年2月移転オープン(移転先:港区芝2-5-6)。パネル展示、図書・ビデオ閲覧・貸出、人権相談事業等。経過措置として、従前の施設(台東区)は分館とし、今年度末まで一部継続(詳細はHP参照)。
- **公益財団法人東京都人権啓発センターHP**
<http://www.tokyo-jinken.or.jp/>
東京都人権プラザの管理運営。人権研修への講師出講事業(有料/要予約)等。

差別をなくすために

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

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

不動産取引に関しては、同和地区に関する調査や問合せ、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理解を求めるなどを心掛けてください。

編集後記

広報委員長
後藤 博幸

謹んで新年のお慶びを申し上げます。

会員増強活動につきましては平成29年末で約9200社まで順調に増加を続けています。目標達成まであと800社に向けて、引き続きお知り合いが起業する際には、ぜひ全日への入会をお勧めいただきますようお願いいたします。

東京都本部のマスコットキャラクターとして誕生したラビーちゃんですが、全日本不動産協会の顔として活躍し、「ゆるキャラグランプリ2017」では次はいよいよベスト10を狙えるところまで来

ました。今年も応援よろしく願いいたします。

元旦の一般紙の新聞に松下幸之助氏の「日に新た」という詩がパナソニック社の創業100周年の広告で掲載されていました。日々の成長を願い続けた天才経営者の思いの詩に触れ、次の成長のための一歩を日々積み重ねていく、その覚悟を新たにしたい方多いのではないのでしょうか。この5年間穏やかな成長が続き名目GDP、上場会社の企業収益は過去最高の水準に達しています。今年の成長を目指し、「日に新た」で頑張りましょう。

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