



# 不動産東京

[Real Estate TOKYO]

[特集] 追跡・東京大改造

## 災害に強いまちをつくる

—木密不燃化の取り組み—

[この人に聞く]

羽田美智子氏

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  
**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

2018年4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

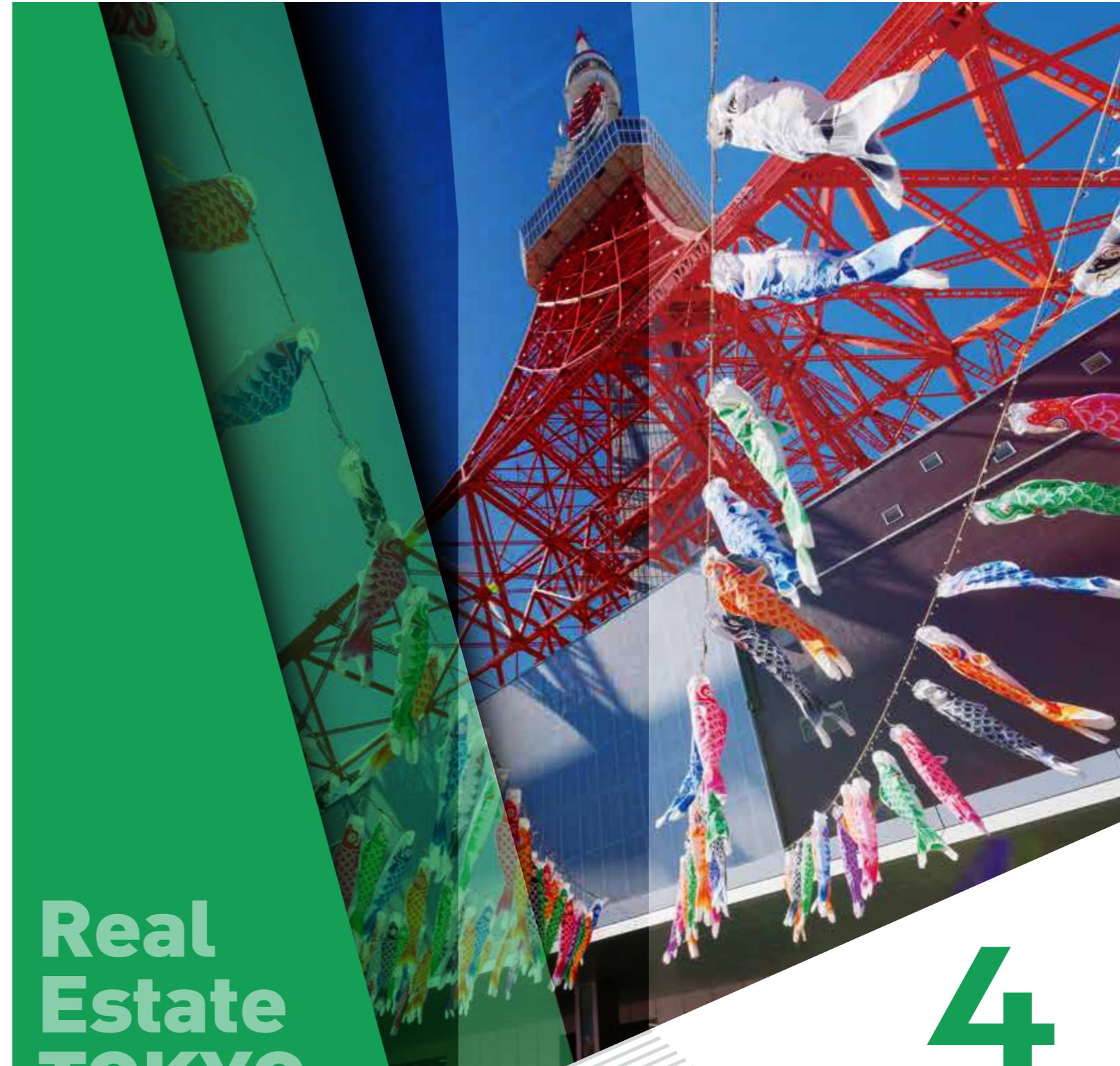
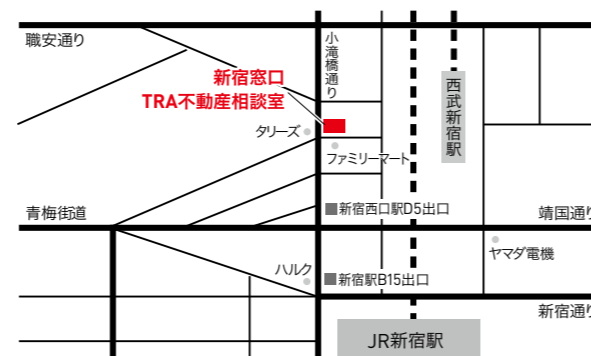
アクセス 地下鉄半蔵門線「半蔵門駅」1番出口 徒歩1分  
地下鉄有楽町線「麹町駅」1番出口 徒歩5分



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

4



- 03 **[追跡・東京大改造]**  
災害に強いまちをつくる  
—木密不燃化の取り組み—
  
- 06 **[シリーズ・変革に向かう不動産流通業]**  
宅建業法の改正で4月から  
インスペクションのあっせん等を規定
  
- 10 **[TOKYO クール不動産]**  
File04 | 社員寮を「食」をコンセプトにしたシェアハウスに
  
- 12 **[この人に聞く]**  
住まいが引き寄せた縁に育まれて  
あたたかい人間関係のなかで暮らす幸せ  
羽田 美智子 氏
  
- 14 **[区市長が語るわがまち]**  
第35回 荒川区の巻  
GAHを高めるまちづくり、  
区民に信頼される区政を推進  
西川 太一郎 区長
  
- 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  
「東京タワーと鯉のぼり」



## 災害に強いまちをつくる —木密不燃化の取り組み—

都内には災害時に甚大な損害が予測される木造住宅密集地域（木密地域）が数多く残っています。東京都は、阪神・淡路大震災以降、木密地域そのものの危険性を減じていくため2000年頃から木密解消に力を入れてきました。東日本大震災の発生を踏まえ、木密解消をさらに加速するため、「木密地域不燃化10年プロジェクト」を2012年から進めています。国、都や区が進めてきた木密の改善の経緯と、不燃化特区制度について、豊島区の東池袋四・五丁目地区を中心に見ていきます。



### 都内に残る危険な木密

都内には、危険な木造密集市街地（木密）が約13,000ha（130km<sup>2</sup>）も残っています\*。23区で最も大きい大田区（約60km<sup>2</sup>）と世田谷区（約58km<sup>2</sup>）を合わせた面積よりも広大な面積です。これらの木密の多くは、環状七号線沿いにベルト状に広がっています。木密は、1950年代から住宅需要の急増を背景に、都市近郊の農地転用や敷地細分化などで形成されてきました。インフラ整備が不十分なまま形成された木密地域は、道路の幅員が狭く、老朽化した建物が密集しています。そのため、大地震の際には火災の発生・延焼によって大きな被害が予測されています。地震で倒壊した建物が道を塞いでしまい、救出作業が困難となるだけでなく、被災者の避難が難しくなるからです。

木密の危険性を解消するべく、国は1980年代から道路と不燃建築物による延焼遮断帯の整備を推進してきました。しかし、1995年の阪神・淡路大震災では、延焼遮断帯の内側の木密自体が燃えて被害を大きくした

ため、国は木密そのものの解消を主眼とする「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」（密集法）を1997年に制定しました。同法は、都市計画の地区計画として防災再開発促進地区を定めたほか、建物の建替えの促進などを主眼としています。また、国の都市再生本部も、都市再生に伴う木密の不燃化を推進してきました。これらの施策は一定の成果を挙げたものの、まだ木密の危険性は残っています。

国だけでなく、東京都も1970年代から延焼遮断帯となる不燃建築物を江東区などで整備してきました。その都が、木密の解消に本格的に取り組み始めたのは、国と同じく阪神・淡路大震災以降のことです。都は、阪神・淡路の翌1996年に、延焼遮断帯の形成だけでなく、市街地の不燃化を目指す「防災都市づくり推進計画」を策定。都市計画道路の整備に合わせた沿道建物の不燃化などを進めることで不燃領域率の向上を図ってきました。ただし、不燃領域率は当初の目標の半分程にとどまっております。さらなる取り組みが求められていました。そうした中で、2011年に

東日本大震災が発生。都は、首都直下地震の切迫性を踏まえ、木密改善をさらに加速させようと「木密地域不燃化10年プロジェクト」を2012年1月に立ち上げました。

木密地域不燃化10年プロジェクトは、地域危険度が高いとされる「整備地域」約6,900ha（防災都市づくり推進計画に基づく）の中でも、特に重点的・集中的に改善を図るべき地区を、区の提案に基づき「不燃化特区」に指定。この不燃化特区において、区が提案した整備プログラムの実施を都が支援することで、不燃化を促進しようというものです。都の目標は、

- ①「燃えないまち」を実現  
—2020年度までに整備区域の不燃領域率70%
- ②「燃え広がらないまち」を実現  
—2020年度までに特定整備路線を全線整備  
の2つです。

なお都は、木密地域不燃化10年プロジェクトをスタートさせる際に、23区に対して先行実施地区を募集。墨田区京島周辺や中野区弥生町三丁目周辺など、応募があった11区の計12

\*平成28年東京都「防災都市づくり推進計画」より



地区を先行実施地区として、2012年8月に選定しました。この先行実施地区12地区の中でも都心部にある木密が、「東池袋四・五丁目地区」です。

### 戦後復興計画が 木密解消の契機に

サンシャインシティの裏手にある東池袋四・五丁目地区（以下、東池袋4・5）は、都内では珍しい、戦前から形成されてきた木密です。明治維新の頃は農村だった東池袋4・5周辺では、明治時代の半ばに巣鴨監獄・巣鴨刑務所（現サンシャインシティ及び造幣局跡地）が置かれたことで市街化が始まり、山手線の開業で住宅街となりました。東池袋4・5が密集化したのは、関東大震災がきっかけです。被災して家を失った下町の住民が、池袋周辺に住宅を求めたことから、東池袋4・5には木造賃貸住宅が増加し、木密化が進みました。戦時中は、池袋も空襲を受けましたが、木密はあまり被害を受けず焼け残りました。そのため戦後は、従来の木密がさらに密集化しました。結果、東池袋4・5は消防車が入れる幅の道路がほとんどない危険な木密になってしまいました。

東池袋4・5の危険度を解消する大きなきっかけとなったのは、東池袋4・5を貫く都道の整備です。東池袋4・5には戦後復興時に都市計画決定が行われた都道「東京都市計画道路幹線街路補助線街路第81号線」が計画されていました。都電荒川線に沿う形のこの都道は、幅員25mの歩道・片側一車線の道路です。ようやく2005年に事業認可が行われたことで、本格的な整備が始まりました。都道の整備に合わせて、都は、都道に沿って再開発を誘導していく「道路整備と一体的に進める沿道まちづくり」（一体開発誘発型街路事業）を2005年に開始しています。一体開発誘発型街路事業は、民間活力を活用して沿道建物の共同化・不燃化を実現するため、都が支援を行うものです。主な支援メニューは、①共同建替えについての街区勉強会等の運営支援、②まちづくりを進める上での税務相談等に専門家を派遣、③都所有地を活用した共同化住宅の建設など、の3つです。一体開発誘発型街路事業が始まったことで、都と豊島区は、都道（補助81号線）沿いの地権者・住民にまちづくりに向けた勉強会の発足などを後押ししてきました。そして一体開発誘発型街路事業の第1号となったのが、2010年に竣

工した分譲マンションの「ブランズ東池袋」（56戸）です。都電荒川線の向原停留場から徒歩約2分に立地するブランズ東池袋は、地権者と都の公社、デベロッパーが連携して開発した共同住宅です。都道整備で移転することとなる地権者の代替床の確保のために東京都都市づくり公社が取得した土地約400㎡を活用して、周辺地権者9名とデベロッパーで、等価交換方式の共同住宅を建設しました。防災備蓄倉庫を備えるなど、東池袋の防災性の向上に寄与しています。

一体開発誘発型街路事業によって、都道沿いには他にも再開発組合が発足しています。都電荒川線の東池袋四丁目停留場と向原停留場のほぼ中間で施行される「東池袋五丁目地区第一種市街地再開発事業」と、東京メトロ東池袋駅・都電荒川線東池袋四丁目停留場から徒歩1分で施行される「東池袋四丁目2番街区地区第一種市街地再開発事業」です。

東池袋五丁目地区第一種市街地再開発事業は、都と豊島区の支援によって地権者が2007年に設立した共同建替え検討会がもとになっています。地権者は、2010年に再開発準備組合を設立、2015年に再開発組合の設立認可を受けています。なお、同



消防車・救急車の進入できない道路が多く残る東池袋四・五丁目地区

事業は、2013年に「木密地域不燃化10年プロジェクト」不燃化特区制度の先行実施地区のコア事業に選定されています。コア事業となったことで、都から「公営住宅等の優先的あわせん」や「土業派遣」といった支援を受けられるようになりました。同事業は地権者約30人の土地を集約し、約2,300㎡の施行地区面積に、132戸の共同住宅を建設するものです。

「東池袋四丁目2番街区地区第一種市街地再開発事業」は、同じく都と区の働きかけで2009年に共同建替え検討会が発足。2012年に準備組合が設立、2017年に都市計画決定と再開発組合の設立認可が行われています。同事業では約2,700㎡の施行地区面積に、約230戸の共同住宅を開発します。

### 豊島区の任意買収による 区道整備

東池袋4・5では、都道の整備だけでなく、豊島区による区道の整備も行われています。都道補助81号線と



都道と都電荒川線沿いで行われている東池袋五丁目地区第一種市街地再開発事業

同様に、東池袋4・5を横断する形の幅員6mの防災道路A・B・C路線です。この区道は、1986年に東池袋4・5のまちづくり協議会から区長に出された「まちづくり提言」に基づき、区による任意買収によって整備が進められてきた道路です。A路線（約160m B・C路線も土地の買収が進み、一部区間では、整備に向けて準備中です。区の担当者は、「都道も重要ですが、他にも住民が逃げることで、消防車や緊急車両が進入できる道をつくらないと、安全にはなりません」と防災道路の重要性を語って

います。東池袋4・5は、都道整備と沿道まちづくり、そして区道の整備によって、危険な木密が解消されつつあります。実際、木密地域不燃化10年プロジェクトにおける東池袋4・5の目標の1つは、不燃建築物や公共空地などで構成される不燃領域率を2013年時点の59%から2020年度までに70%に引き上げることですが、再開発だけでも1%以上不燃領域率の向上に寄与しています。区道や都道の整備によっては、さらに不燃領域率が上がると見られます。



補助81号線・都電荒川線沿いに再開発が進む東池袋四・五丁目地区（右奥に見えるマンションはブランズ東池袋）



東池袋四・五丁目地区（赤枠に当たる部分）豊島区HPより



豊島区が任意買収で整備してきた防災道路B路線（豊島区提供）



# 宅建業法の改正で4月から インスペクションのあっせん等を規定

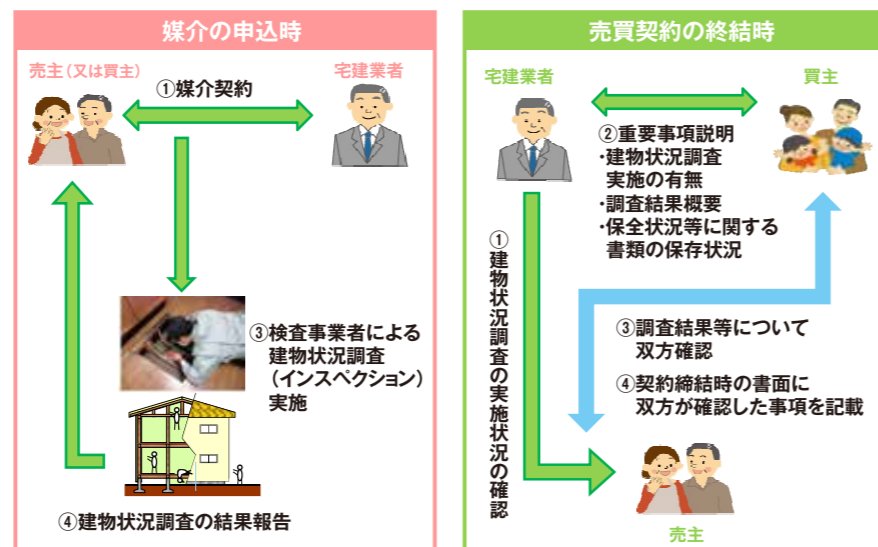
2016年に公布された改正宅建業法により、この4月から既存建物の建物状況調査（インスペクション）に関する規定が施行されます。専門家の調査により物件の状態が明らかになれば、物件への信頼感や価値の向上につながり、既存住宅の流通が進むことが期待されます。宅建業者は調査について売主や買主に情報提供やあっせんをする必要が生じますが、4月の法律施行で宅建業者が取り組むべきことは何か、また同じく4月にスタートする安心R住宅との違い、全日本不動産協会や東京都不動産協会の対応についてまとめました。

## 改正宅建業の施行で 建物状況調査を周知させ 流通を促進

日本では欧米諸国に比べ、既存住宅の流通が進んでいない状況にあります。2013年に総務省がまとめた住宅・土地統計調査によると、日本の既存住宅の流通量は年間約17万戸、住宅全体の流通の中で約14.7%にとどまり、米国の83.1%、英国の88.0%と比べ大きな開きがあります。人口減少時代を迎え新築住宅の建設が頭打ちになり、既存住宅の活用が不可欠になる中、活用促進は早急に対応すべき課題となっています。ただ、日本では耐震性や断熱性のほか、設備の老朽化、陳腐化などへの懸念が強く、中古住宅を購入する上でのネックになっています。

国は既存住宅の建物の状況を客観的に明示できる建物状況調査の実施を推進し、既存住宅への安心感を高め流通を促そうとしています。そこで16年に宅建業法を改正し、宅建業者が建物状況調査の結果について顧客に情報提供することを規定して、流通の活性化を後押ししています。改正法は17年4月に一部が施行され、宅建業者が正し

法律施行後の住宅流通の流れ



出典：国土交通省

く理解できるよう業界団体が研修することなどを規定しました。今年4月から建物状況調査による情報提供に関する規定が運用されます。

具体的には、①媒介契約書面に建物状況調査に関するあっせんの有無を記載すること、②建物状況調査の結果や維持保全の状況などに関する書類の保存状況を重要事項として説明すること、③契約時に建物の状況を売主と買主双方で確認したことを書面とし交付すること—の3点が盛り込まれました。柱となるのは建物状況調査のあっ

せんで、宅建業者が建物状況調査について説明し、売主・購入予定者の必要に応じて実施者をあっせんすることで建物状況調査の認知度や実施率を向上させ、信頼度の高い既存住宅の流通を進めます。

## 調査により住宅の状況を客観視、 取引後のトラブル回避や 予算確保の見通しも明確に

建物状況調査とは、既存住宅にひび割れや雨漏りがあるかどうかを目視や触診、打診などで

調査することをいいます。対象は基礎や土台、床、柱・梁、外壁などの構造耐力上主要な部分のほか、外壁や屋根といった雨水の浸入を防止する部分となります。国の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士が実施することが必要です。国土交通省のホームページでも実施者についてのサイト (<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/kisonjutakuinspection.html>) を設け、情報を広めています。

建物状況調査により、調査時点の住宅の状況が客観的に把握でき、その内容をもとにした取引を実現するため、住宅の品質について安心感を高められるだけでなく、取引後のトラブルを抑えることができます。調査結果が残るため、リフォームやメンテナンスの計画づくりや費用の算定がしやすいメリットも生まれます。

また、売主や買主は住宅の専門知識を持ち合わせていないケースがほとんどです。専門家が住宅を調査することで売主や買主が見ただけではわからなかった特徴がわかるようになります。売主としては事前に対処しておくことで住宅の価値や信頼感の向上につながり、売却しやすくなります。買主側でも物件の購入に対する迷いを減らせたり、将来の補修の必要性などを把握した予算の検討ができるといったメリットが生まれます。さらに、調査で問題点がなければ、すまい給付金の支給や住宅ローン減税の適用といった優遇を受けられるひとつの条件になり得ます。調査の時間は3時間程度で、費用は規模や実施者の方法などにより異なりますが、数万円からの負担となります。売主や買主など、調

査の依頼者が費用を負担します。

対象となる住宅は、建設完了から1年以上を経過した既存住宅で、戸建、マンション、アパートなどとなります。賃貸住宅も対象で、店舗を併設する住宅は住宅部分と共用部分が調査の対象です。また、鉄筋コンクリート造の場合、コンクリートの強度や鉄筋の本数などを調査し、木造の場合は床下の腐朽などと、項目が変わります。マンションの場合は、住棟のうち最上階や最下階、特定の途中階を調べる「住棟型調査」と、ある特定の住戸とマンションの出入り口までの間を調査する「住戸型調査」の2種類があります。マンションの1棟全体を対象とするのが住棟型で、マンションの中の住戸を対象とするのが住戸型になります。

## あっせんとは、 調査実施者の手配や 費用算定などを実施すること

4月からの法律施行では、建物状況調査の実施が義務化されたのではなく、宅建業者が売主や購入予定者に対し、建物状況調査をあっせんするかどうかを確認し、その有無を媒介契約書に記載することが求められました。この場合のあっせんとは、宅建業者が調査実施者と売主・買主の間に立ち、調査内容や費用の見積金額の伝達など具体的なやり取りを取り次ぐことをいいます。建物状況調査の制度や仕組みについてのみ説明しても「あっせん」と認められません。

あっせんにあたっては、宅建業者は売主・購入予定者と契約交渉の際、建物状況調査の内容と調査実施者をあっせんできるかどう

かを説明します。実施者をあっせんできる場合には売主・購入予定者にあっせんを希望するか確認をとります。その上で契約書にあっせんの有無を記載して媒介契約を締結することになります。あっせんをする場合、宅建業者は売主・購入予定者に対し、あっせん可能な調査実施者の情報などを説明し、あっせん先の事業者へ建物状況調査を実施したい意向がある旨を伝えます。その後、調査の実施方法や金額について売主・購入予定者と事業者が交渉できるよう宅建業者が手配することになります。調査内容や金額を確認した上で、売主・購入予定者は調査を実施するかを決定します。あっせんを受けたからといって調査をしなければならないことはありません。また、売主・購入予定者が直接調査実施者に依頼することも可能です。

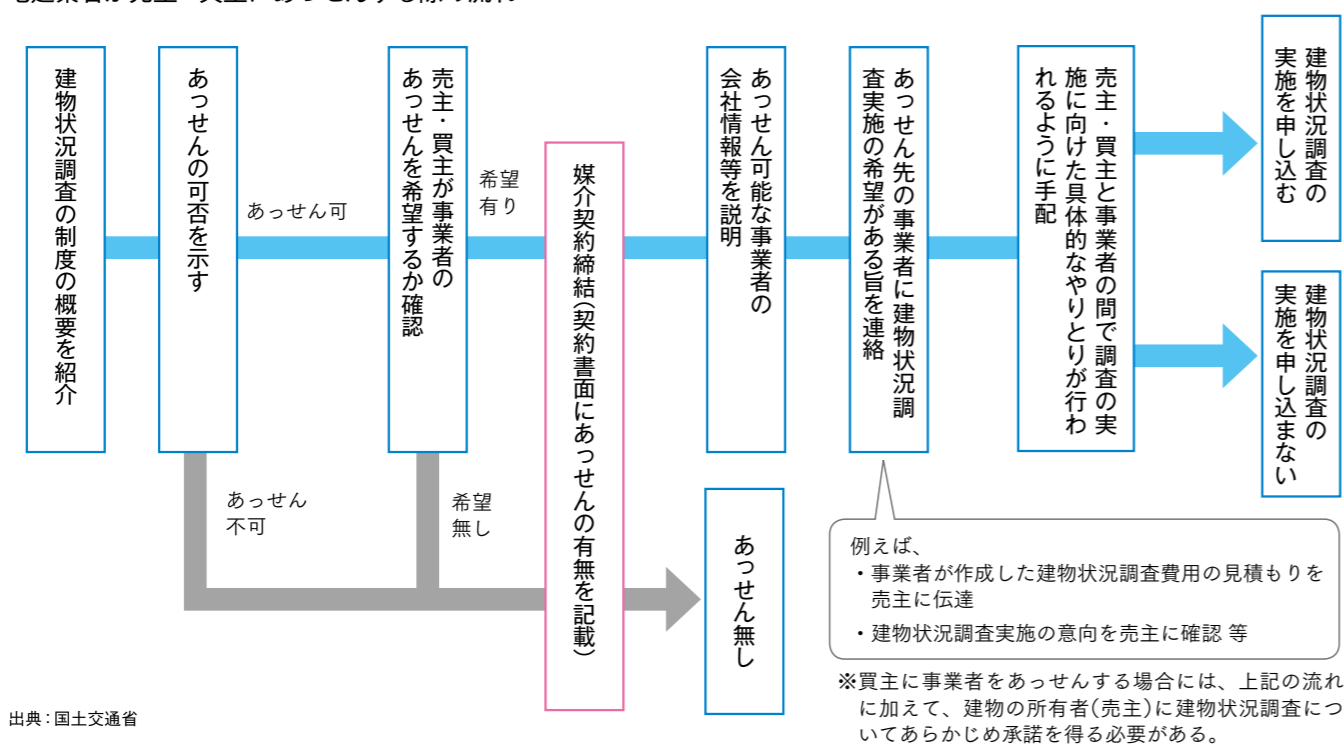
なお、購入予定者が建物状況調査を希望する場合、建物の売主にあらかじめ調査が実施できるか承諾を得る必要があります。

あっせん先の調査実施者は資格を持つ個人であっても、有資格者が所属する法人でも構いません。調査実施者は取引に直接の利害関係がなければ、宅建業者の関連会社をあっせんすることも可能です。ただ、宅建業者が自らの媒介する住宅で建物状況調査の実施主体となるのは適当ではないとされています。

あっせんによる宅建業者への報酬は発生しません。あくまで媒介業務の一環となっており、宅建業者としては建物状況調査が活用されて既存住宅の流通が促進することがビジネスチャンスの拡大になるとみられます。



宅建業者が売主・買主にあっせんする際の流れ



重要事項説明では、調査結果の概要や建物に関する書類の保存状況を説明

建物状況調査の結果は、重要事項として説明する必要があります。4月からは、宅建業者は建物状況調査の実施の有無と、実施した場合の結果の概要、建物の現状などに関する書類の保存状況を説明することになります。これにより、建物の状態を買主側が十分理解して意思決定ができるようにするのが狙いです。ただし、重要事項説明で求められる建物状況調査は、調査から1年以内のものに限られるので注意が必要です。

調査実施者は、対象部位ごとの劣化状況などを示した「建物状況調査報告書」と、その概要版となる「建物状況調査の結果の概要」をまとめます。宅建業者は技術者から説明を聞いた上で、結果の概要に記載した内容について、説明

することになります。賃貸の場合も、結果の概要を重要事項として説明する必要があります。買主や借主はより詳細な説明が必要と感じる場合、調査実施者から説明を求めることもできます。その場合、宅建業者が調査実施者と調整することが望ましいとされています。また、報告書は買主がリフォームやメンテナンスをする際の参考となるため、買主に渡すことが適当です。調査の実施を購入検討者が依頼する場合は、売主との間で対応方法を相談しておきます。

安心R住宅の建物状況調査は瑕疵保険加入の基準を満たす

なお、4月からは既存住宅の流通を促進させるための新たな制度「安心R住宅」もスタートします。建物の耐震基準や建物状況調査、リフォームの工事・提案の内容などの基準を満たした既存住宅を認

定し、国も関与する形で標章を与えることで安心感や価値を高めて流通の促進につなげようとしています。この制度でも建物状況調査が必要になっていますが、宅建業法に基づく建物状況調査とは調査の方法に違いがありますので混同しないよう注意が必要です。

具体的には、安心R住宅の建物状況調査では既存住宅売買瑕疵保険に加入するための基準を満たす必要がある点が大きな違いです。調査の実施も、保険を取り扱っている住宅瑕疵担保責任保険法人に登録している検査事業者（もしくは住宅瑕疵担保責任保険法人自体）が担当する必要があります。宅建業法の施行に伴う建物状況調査を実施する技術者とは異なります。

また、建物の構造耐力上主要な部分や雨水の侵入を防止する部分に劣化がない状態にしておくことも安心R住宅の要件を満たす基準になっています。宅建業法に基づ

く調査では劣化の有無を結果の概要に示せばよいのですが、安心R住宅の認定を受ける場合は調査の結果劣化があれば、必要な改修を実施しておく必要があります。さらに、宅建業法に基づく調査では構造や設備の位置などにより調査ができなかった箇所は「調査できなかった」としてそのまま結果を報告するのに対し、安心R住宅の調査では点検口を工事などにより設置して詳細な調査が必要になるという違いがあります。つまり、宅建業法の施行で規定される建物状況調査は建物の「あるがまま」を伝えるためのもので、安心R住宅のための建物状況調査は、不良箇所があれば改修して既存住宅の信頼度をより高める制度といえます。

なお、売主が安心R住宅の認定を希望し、建物状況調査を実施するとしても、宅建業法に基づく建物状況調査のあっせんに関する規定は順守しなければなりません。媒介契約の交渉に入る段階で建物状況調査の内容やあっせんなどについて一通り説明しておくべきでしょう。ただ、両方の制度が同時にスタートすることは、建物状況調査の説明機会が増えて制度が浸透し、既存住宅を調査することが当たり前という機運を醸成するための相乗効果を生むことも期待されます。顧客の要望に応じた制度の活用を提案することで顧客を獲得するチャンスが広がるでしょう。

宅建業法対応済の契約書関係、総本部HPやラビーネットでダウンロード可能  
安心R住宅研修もHPで受講

全日本不動産協会総本部でも、

宅建業法の改正に伴う建物状況調査と安心R住宅の周知に取り組みます。宅建業法の改正に伴う調査に関しては、4月からパンフレットを会員向けに配布するとともに、買主と売主それぞれに制度やメリットをわかりやすく伝える冊子を作成する予定です。また、検査事業者のジャパンホームシールド(株)と提携して建物状況調査を実施する場合に200社を対象に一律2万円を助成し、建物状況調査が媒介契約を結ぶ上でのきっかけとなるよう下支えします。

また、全日本不動産協会は、安心R住宅の事業者団体として国土交通省から登録を受けました。登録した事業者団体によって決められる住宅リフォーム工事の判断基準については、築5年以上の物件は各部位ごとにメンテナンスが必要になる年数と耐用年数、不具合事象をそれぞれ設定し、その基準に該当する場合にリフォーム工事や提案を行うこととしました。合わせてどの部位でどの程度の年数が経過しているか確認できる住宅リフォーム工事実施判断チェックシートを作成し、数値や基本情報を入力することでリフォーム工事や提案が必要になるか導き出せるようにしています。

宅建業者が安心R住宅を取り扱うには、協会による研修や効果測定を受講する必要があります。4月には各都道府県で研修を実施しますが、5月以降は会員向けホームページで動画研修を受講し、その内容を確認することで安心R住宅を取り扱えるようになります。なお、安心R住宅では、基準を満たした住宅について認定を示す標章を広告に掲示することができますが、あくまでも住宅に対する認

定のため、協会から取り扱いが許可されても会社の名刺や店頭に標章を使うことはできませんので注意が必要です。

東京都不動産協会でも、宅建業法の改正により業務がどのように変わるのか解説する「ホームインスペクションガイドブック」を作成しています。建物状況調査の内容や疑問点についてわかりやすく説明しています。協会のホームページからダウンロードできます。



全日本不動産協会が配布するパンフレット



東京都不動産協会が作成したガイドブック



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シェアハウスを探してみました。

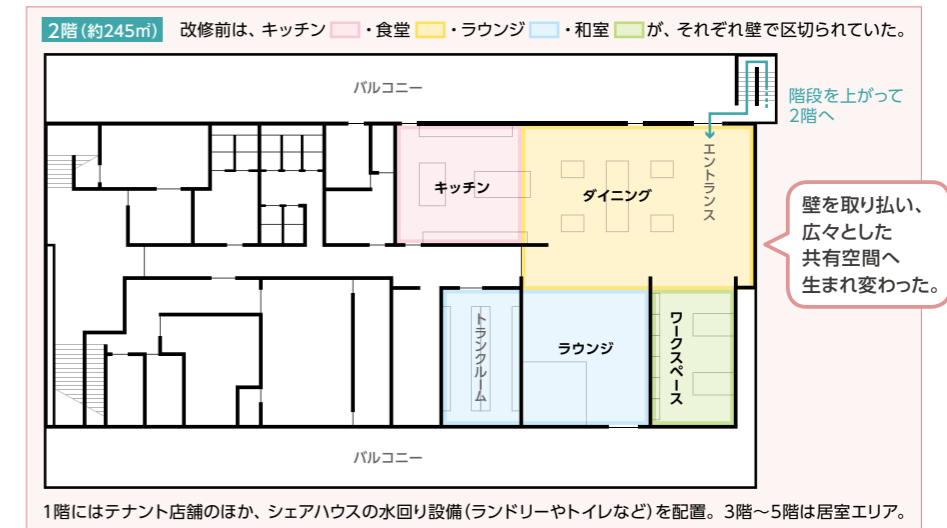
FILE 04 STYLIO WITH 上池台  
社員寮を「食」をコンセプトにしたシェアハウスに



キッチンから広がるダイニング



食を通じた交流が生まれる



居室(518号室)



有償プランで居室をDIYでカスタマイズすることが可能

企業が所有する築約40年の社員寮を耐震補強し、シェアハウスとしてリノベーションしたこの物件のコンセプトは、「シェアダイニング」。「食」を通じたコミュニティを大切にしたい暮らし方を提案しています。

キッチンには本格的な業務用ガス

コンロ2台と家庭用ガスコンロ3台を設置。手軽なメニューから本格中華まで幅広い料理を楽しめるようにしました。

そして、「食」を通じたシェアハウスのコミュニティを、入居者だけでなくどまらず街にも広げていきます。た

例えば、キッチンではプロの料理人による料理教室を開催したり、広い開放的なダイニングを使って地域の人々も参加できる「食」のイベントを行うことで、入居者以外の人を呼び込むという仕掛けを展開しています。食の仕事を目指す人やグルメを自負す

る人、料理づくりや食べることを楽しみたい人など、日常生活で食の時間を大切にする人たちが気軽にコミュニティを育む場になっています。

共用施設はキッチンやダイニングのほか、ソファが配置されたラウンジや大きなテーブルと個人用デスクが

並ぶワークスペース、トランクルームなどを配置。従前の建物にあった壁を取り払い、キッチン・ダイニング、そしてラウンジ、ワークスペースがつながり、広々とした明るい共有空間をつくりました。ダイニングのインテリアは、美食の街として有

名なバスク地方の修道院をイメージし、素朴な雰囲気を残した古木を使ったテーブルを使用しました。

最寄り駅から徒歩14分という、決して駅近とは言えない物件に新たな魅力を加えました。



階段で2階へ上がったところにあるエントランス



コミュニティを育む広いダイニング



ワークスペース。壁際のデスクにはコンセントがある。



ラウンジ。奥に小上がりのスペースがあり、ステージのように使うことも。



[DATA]

所 在：東京都大田区  
敷地面積：1,047㎡  
建物全体の延床面積：2,543㎡  
住宅戸数：68戸  
構造規模：RC造、地上5階  
居室の間取り：1ルーム(8.28~16.56㎡)  
完成(利用開始)時期：2014年

写真・協力 ● 東京急行電鉄株式会社



# 住まいが引き寄せた縁に育まれて あたたかい人間関係のなかで暮らす幸せ

テレビドラマや映画、CM出演などで活躍している柔らかな笑顔が印象的な女優の羽田美智子さん。宮大工の先祖を持ち、江戸時代に建てられた築100年ほどの日本家屋で幼少期を過ごした羽田さんに、住まいにまつわるライフストーリーをお聞きしました。

## 高祖父が手仕事で作った 生家で育まれた感性

高祖父に当たる羽田甚蔵が宮大工の棟梁で西洋建築を模した水海道小学校を建築しました。現在は茨城県立歴史館に移築されています。私の生まれ育った家はその高祖父が江戸時代に作った日本家屋で、家の真ん中に立派な大黒柱がありました。

家を建て替える時、大黒柱を抜くのに1週間以上かかりました。地中深くまで入って、機械を使ってもなか

なか壊せなかったようです。子どもの頃は「みっちゃんのおうち、お化け屋敷みたい」とからかわれるのが嫌だったので、モダンなおうちにあてがわれていました。

年齢を重ねても自分の好きなものは、変わらない気がします。「流行っているから」と自分の趣向に嘘をついている時代もありましたが、そうやって選んだものは飽きますね。あの日本家屋に生まれて、職人の細かい手仕事で作られた家具に囲まれて育ったからこそ、自分の好きなものははっきりしているように思います。昔

から家具と住宅には興味があり、新聞広告をなめるように眺めていました。今でもインテリアへの興味が尽きないのも、あの住まいで育まれた感性のおかげなのかなと思ったりします。

## 大事にしてきた近所づきあい、 東日本大震災を経験して さらに強く

18歳で上京し、先に上京していた兄と一緒に調布の2階建てのアパートに住みました。アパートの部屋の中には赤ちゃんがいる若夫婦が住んでいて、ご飯をごちそうになったり、赤ちゃんの面倒を見たり、仲良くさせてもらいました。私の実家にも来ていただいたり、家族ぐるみのお付き合いを2年ほどしましたが、しばらく20年ほど連絡が取れなかったんですね。ひょんなことからドラマの撮影スタジオのオーナーがご夫婦の親戚であることが分かり、当時赤ちゃんだった娘さんにも再会したんですよ。今でもお付き合いは続いています。

住まいが引き寄せたご縁は他にもあります。友達のお母様に紹介してもらって住んだマンションの管理組合の理事長さんが当時在籍していた会社の社長の高校時代の同級生だっ

## 羽田美智子 氏 Michiko Hada

1968年生まれ。茨城県出身。女優として映画、ドラマ、CMなどで活躍。4月からは12年続いたテレビドラマ「警視庁捜査一課9係」の新シリーズ「特捜9」（テレビ朝日・毎週水曜夜9時）に出演し、小宮山志保役を演じる。また、「空旅をあなたへ—PREMIUM SKY—」（フジテレビ）にナレーションとしてレギュラー出演中。著書に『羽田美智子が見つけた 沖繩 すてき、ひとめぐり。』（光文社）、『私のみつけた京都あるき』、『私のしあわせ京都あるき』（共に集英社）がある。

たり、そのマンションの部屋の隣と下の階の居住者さんとは今でもお友達です。

今、住んでいるマンションでも居住者さんと交流があります。ご飯を食べに行ったり、子どもたちがなついてくれたり、皆既月食があった夜は一緒に空を眺めたり、まるで長屋住まいのような、あたたかい人間関係のなかで暮らしています。毎日が面白いですよ。

東日本大震災を経験してから、私の意識が変わりました。これまでもご近所づきあいは大事にしていましたが、隣近所に誰が住んでいるのかわっていることは心強いということが身に染みました。困った時にはお互い様、都会でも助け合いの気持ちは大事だなと思います。

## コミュニケーションが 充実している街は魅力がある

取材やドラマ撮影などの仕事で旅に行く機会が多く、国内外のいろいろな街を訪れましたが、魅力的な街というのは決まって人と人とのコミュニケーションが充実していると実感します。良い街の住民は行政の力に頼っていないということも特長ですね。みんなが横のつながりを大事にしている街は、魅力的に発展しています。若者のアイデアを否定せず、応援していく姿勢があることも大切



です。人がホッとできる感覚や伝統を大切にす文化も残しておいた方が、街は安定すると思っています。

## 仕事仲間に恵まれて、 新ドラマがスタート

私が出演する「特捜9」（テレビ朝日）というドラマの放映が4月11日から始まりました。前身の「警視庁捜査一課9係」から引き続き、主要キャストとは13年目の付き合いになります。かつて主演を務めていた渡瀬恒彦さんが昨年3月に亡くなり、新シリーズでは班長を寺尾聰さんが演じます。渡瀬さんという大黒柱が築いてくださった家にどんな風が吹くか楽しみながら撮影に勤しんでいます。

13年間、同じ役をやっているのとても幸せなことだとキャストとも話しているんです。私が自慢できるメンバーですし、知れば知るほどみんなの優しさを感じます。自分の仕事は演じるだけと線を引き、脚本や編集、衣装についても意見を出し合って創り上げています。こういう仲間と仕事ができることは幸せです。皆さんのお仕事でもそういう素敵な仲間

がきっといらっしやるのだらうと思います。

## 最終的な決め手は 人からの情報

地域密着の不動産屋さんが一番頼りになると思っています。最近はあるゆる情報がデジタル化して、誰にも頼らなくても情報に行きつけるのですが、最終的な決め手になるのは人から肉声で聞く情報だと思います。「ここは日当たりがいいし、駅から近くていいですよ」というその言葉に安心するんです。機械ができることと、人にしかできないことがあって、人だからこそできる仕事不動産屋さんにはいっぱいある。新しい人生をスタートするステップとして住み替える人たちはすごく勇気がいると思うので、ぜひそういう人の力になってほしいと思いますね。

不動産めぐりは好きです。新しい住まいってワクワクしますよね。新生活を始める時は不安があるけど、楽しみもあって心が躍る。ワクワクして住めるような紹介の仕方をしていただけたらありがたいなと思います。



不動産めぐりは好き  
新しい住まいって  
ワクワクしますよね





区市長が語る

わがまち

荒川区 西川 太一郎 区長

## GAHを高めるまちづくり、 区民に信頼される 区政を推進

### 荒川区の魅力について 教えてください。

荒川区は、「区政は区民を幸せにするシステムである」というドメイン（事業領域）の下、「幸福実感都市あらかわ」の実現を目指し、荒川区民総幸福度（Gross Arakawa Happiness: GAH）向上のための取組を進めています。

中でも、区の将来を担う子どもたちがいきいきと成長できる環境整備に力を入れており、増大する保育需要に対しては、国家戦略特区制度を活用し都市公園内に保育所を整備するなどにより、区長就任以来2,623人の定員拡大を実現しました。学校教育では、グローバル社会をたくましく生き抜く「21世紀型能力」を身に付け

させるため、全小中学校の児童生徒に一人一台のタブレットPCを導入し、ICT教育の充実に力を入れています。また、昨年3月には、「学びと子育てのランドマーク」として多世代で親しめる「ゆいの森あらかわ」を開館しました。中央図書館、吉村昭記念文学館、



平成29年3月に開館した「ゆいの森あらかわ」。図書館には約60万冊の蔵書を備えるほか、荒川区出身の作家・吉村昭氏の記念館も併設。雨天時も児童が楽しく遊び学べる施設が整備されている。

ゆいの森こどもひろばが一体となった施設で、開館から1年で延べ70万人以上の方に、区内外から訪れていただいています。

### 近年、荒川区の地価（住宅地） 上昇率が目立ちます。

安心・安全で暮らしやすい街づくりを進めてきた区政に対する一つの評価と受け止めています。転入者も増加し、平成16年には約18万人であった人口は21万人を超えました。こちらも区政に対する評価の現れと考えています。

### 不燃化特区の取り組み内容を 教えてください。

今年の2月に東京都が公表した「地震に関する地域危険度測定調査（第8回）」では、荒川区内の多くの地域が危険度が高いランク5もしくは4で占められ、東京都内の5,177町丁目の中で「町屋四丁目」は最も危険度が高いと示されました。

私はこれまで、「災害で一人の犠牲者も出さない」という強い決意のもと、災害に強いまちづくりに全庁を挙げて取り組んできました。具体的には、燃えない・燃え広がらない街づくりや防災区民組織への支援を通じた地域防災力の向上、中学校防災部の創設等による将来の地域の防災を担う人材育成など、ハード・ソフト両面において様々な対策を積極的に行ってきました。これらが評価され、国土強靱化に資する先進的な取り組みを表彰する「ジャパン・レジリエンス・アワード」では、中学校防災部の取り組みがグランプリを獲得しています。また、これまでに多くの取材や行政視察を受け入れていると



平成29年12月に開催された「不燃化特区・防災まちづくりフェア」の様子。横浜市立大学国際総合科学部石川永子准教授の講演のほか、防災アニメが上映された。

ころです。

平成25年度には区役所周辺の木密地域「荒川二・四・七丁目地区」（48.5ha）、平成26年度には「町屋・尾久地区」（242.6ha）が不燃化特区の指定を受けています。2020年度までに「不燃領域率」を70%とする目標に向け制定した、不燃化住宅への建て替え助成制度、危険な老朽住宅の解体に対する寄附除却制度や100%助成制度では、ほぼ住民負担なく建物の除却が可能です。こうした制度の周知として各戸訪問や町会への出前説明会などにより意識啓発を積極的に行うなど、限られた時間の中でスピード感を持って取り組んでいます。加えて、除却後の小規模な土地を区が取得し地域の初期消火や救助活動に寄与する「防災スポット」として整備するなど、木造密集地域におけるオープンスペースの確保にも努めています。さらに「荒川二・四・七丁目地区」ではUR都市機構と連携してお

### 不燃化特区を活用し、 災害に強いまちを目指す

西川 太一郎 Taiichiro Nishikawa

昭和17年荒川区生まれ、早稲田大学商学部卒。昭和52年より東京都議会議員を4期16年、平成5年より衆議院議員を3期10年4カ月務める。平成16年11月荒川区長に初当選（現在4期目）。平成23年には特別区長会会長に就任（現在4期目）。平成25年に住民の幸福実感向上を目指す基礎自治体連合（通称：幸セリーグ・98自治体加盟）会長に就任。



り、中でも都営住宅跡地に建設していただいた従前居住者用住宅は、主要生活道路の拡幅交渉を進めるうえでも権利者の生活再建策として心強い選択肢となっています。

### 2020年東京オリンピック・ パラリンピックに向けどのような 体制をとっていますか。

オリンピック・パラリンピックをきっかけに、区民が自分にあったスポーツへの関わり方を見つけ、気軽にスポーツを楽しめる環境の整備と機会の充実を図ります。区立全小中学校では、パラリンピアンをはじめとした障がい者スポーツ選手との交流や障がい者スポーツの体験などを実施しています。区内の義肢装具サポートセンターや首都大学東京健康福祉学部とも連携し障がい者スポーツの普及にも努めており、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会に向けてさまざまな面から気運を高めていきます。

### 昨年4月に荒川区空家等対策の 推進に関する条例を 施行しました。

区が実施した空き家の実態調査の結果、区内には約970棟の空き家が

確認されました。この結果を踏まえ、多岐にわたる空き家問題に対する区の基本的な方針を示す『空家等対策計画』を平成29年1月に策定、4月には『空家等対策の推進に関する条例』を施行しました。11月には不動産・建築・法律等の専門家団体と『空き家の有効活用、適正管理等の推進に関する協定書』を締結し、空き家の所有者を対象とする相談体制を整備するとともに、中古住宅や地域の活動拠点への活用など、具体的な施策の実施に向けて取り組んでいきます。

一方、利用可能な空き家を地域の資源と捉えており、福祉、子育て支援、観光振興等を目的とした地域活性化施設に改修する場合、その費用の一部を助成する事業の実施を予定しています。

### 荒川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。

荒川区の空き家の割合は、平成25年の住宅・土地統計調査によれば、全国平均より低いものの10%を超えており、今後その割合はさらに増加することが懸念されます。

このため、既存住宅ストックの有効活用を図ることを目的として、市場に流通していない空き家の情報を区のホームページに掲載し、空き家所有者と空き家利用希望者とのマッチングを行う空き家バンク制度の創設に向けて、現在、検討を進めているところです。

こうした空き家の流通促進策を成功させるためには、まちの不動産会社は欠かすことのできないパートナーであると考えていますので、今後ともご理解とご協力をお願いいたします。



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を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.28

## 事業用建物賃貸借契約における心理的瑕疵

—賃借した事務所の住所が「振り込め詐欺」の金員送付先住所として警察庁等のホームページに公開されていた場合、貸主・不動産仲業者に瑕疵担保責任、債務不履行責任等は認められるか（消極）

### はじめに

今回、皆さんに紹介するのは、インターネット販売等の事業を行っていたXが、不動産仲介業者であるY2、Y3の仲介によりY1から事務所（本件事務所）を賃借したところ、賃借後に本件事務所の住所がいわゆる「振り込め詐欺」の金員送付先住所として警察庁等のホームページに公開されていることが判明したため、賃貸借契約の解除を余儀なくされたとして、Y1らに対し、損害賠償を請求した東京地裁平成27年9月1日判決です。

本件事案は、インターネット販売という事業の特性上、本件住所が振り込め詐欺の金員送付先住所として警察庁等のホームページに公開されている影響は小さくなく、実際、Xのインターネット販売の売上げが著しく減少したことから、同事務所から移転せざるを得なくなり、信用も毀損される結果となった。こうした

事実は本件事務所の「隠れたる瑕疵」にあたるといえる。また、Y2らは本件住所が振り込め詐欺の関連住所であることをXに説明・告知すべきであったのにこれを怠ったなどと主張して、瑕疵担保責任、債務不履行等に基づき損害賠償を請求したというものです。

### 事業用建物賃貸借契約における心理的瑕疵はどのような場合に認められるのか

裁判所は、建物賃貸借における建物の「隠れたる瑕疵」には、建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等を原因とする心理的瑕疵も含む（筆者注：当該建物内で自殺があった場合など）と解するのが相当であるが、本件賃貸借契約が貸室を事務所として使用するための事業用賃貸借契約であり、その主たる目的が事業収益の獲得にあることに照らせば、本件事務所に心理的瑕疵があるといえる

ためには、賃借人において単に抽象的・観念的に本件事務所の使用継続に嫌悪感、不安感があるというだけでは足りず、当該嫌悪感等が事業収益減少や信用毀損等の具体的危険性に基づくものであり、通常の事業者であれば本件建物の利用を差し控えると認められることが必要であると解するのが相当である。

これを本件についてみると、過去において本件住所が振り込め詐欺における金員送付先住所として使用され、その旨が警察庁により公表されて注意喚起を求められているという事実は、一般的・抽象的にいえば本件事務所で行われる事業の収益性、信用性などに重大な影響を与える可能性があるといえる（中略）、Xが本件事務所の使用継続に嫌悪感等を覚えたことは理解できることである。

しかしながら、詳細に検討すると、①本件事務所に関連する振り込め詐欺については、テレビ、新聞などで報道されたと認めるに足りる証拠はなく、警察庁のホームページ等を確

認しなければ本件事務所に関連して詐欺犯罪があったと認識することは極めて困難であったと解されること、②警察庁のホームページ等において振り込め詐欺関連住所が公表されている事実は必ずしも一般に周知されているとはいえず、ネット販売事業を営みインターネット上の情報に相当程度精通していると考えられるXもこの事実を知らず、警察庁のホームページ等を確認することなく本件賃貸借契約を締結していること、③インターネット販売において顧客が販売業者の信用性を判断する際には、当該サイトにおいて公表されている購入者による当該業者の評価が重要視され、顧客が販売業者の住所を精査した上で購入するかどうかの判断を行うことは希であると思われること、④本件事務所については、X退去に伴う原状回復工事後、1カ月余りで新たな賃借人が決まっているが、その賃料は本件賃貸借契約の月額賃料より1,000円高く、またその賃貸借契約締結の際には本件住所が振り込め詐欺関連住所としてネット上に出回っていたことなどが重要事項として説明されていること、以上の各事実が認められるのであって、かかる事実を照らせば、本件住所が振り込め詐欺関連住所として警察庁により公表されていたという事実は、Xの事業収益減少や信用毀損に具体的な影響を及ぼすものとは認められず、また通常の事業者であれば本件事務所の利用を差し控える

まではいえないものと解されると判示しました。

そしてその上で、本件事務所に転居後、ネット販売の売上が激減した旨のXの主張に対して、X主張の売上額の推移を検討すると、①本件事務所への転居前である平成25年2月と3月の売上高を比較した場合、3月の売上高は2月の売上高の約60パーセントと大幅に減少していることから、Xの売上が安定したものであると認められるが、Xが本件事務所に転居したのが5月20日ころであったことからすると、転居後わずか10日あまりの間に本住所が振り込め詐欺関連住所であることの影響が出て5月の売上高が減少したとは考えにくいことなどが認められるとして、本件事務所に転居後のXの売上高の減少が本件住所の影響であると認めることはできないと判示しました。

### 事業用建物賃貸借契約における仲介業者の調査確認義務の範囲

また、Y2らは本件住所が振り込

め詐欺の関連住所であることをXに説明・告知すべきであったのにこれを怠り損害を負わせたのであるから、債務不履行、不法行為に基づき損害賠償責任を負うというXの主張に対し、事業用事務所の賃貸借契約の締結にあたり、特段の事情がない限り、当該事務所の賃貸人及び同賃貸借契約の仲介業者において、当該賃貸物件につき過去に犯罪に使用されたことがないかについて調査・確認すべき義務があるとは認められないとして、原告の請求を棄却しました。

### 判決から学ぶこと

この判決から、事業用賃貸借においては、居住用賃貸借の場合と比べ、その目的から「心理的瑕疵」の認められる場合が限定されているということが理解できるでしょう。

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



重要事項調査編 ①

平成30年4月1日施行の宅建建物取引業法(以下、「法」という。)の改正に基づく建物状況調査の対策を重要事項調査の視点から述べます。

この「建物状況調査」を時系列で見ると、第1に媒介契約締結時、第2に重要事項説明時、第3に売買契約締結時の3分野にわたっています。今回は、第1の媒介契約締結時における対策のポイントを述べ、重要事項説明等に関する事項は次回に述べることにします。

媒介契約締結時に、宅建業者は、「当該建物が既存の建物であるときは、依頼者に対する建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項」を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者に交付しなければなりません(法第34条の2第1項第4号)。つまり、**第一のポイント**は、「建物状況調査」について「資格ある者のあっせんを希望するか、あっせんを希望しないか」のいずれかを記載した書面を依頼者に交付することが義務づけられました。しかし、依頼者に書面を提示して説明をする際、「建物

状況調査とは、どのようなことをするのであるか?」と聞かれて答えられない場合は、問題です。**第二のポイント**は、「建物状況調査の調査部位は、建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分です」と、答えられるようにしておくことです。**第三のポイント**は、「それでは、どここの会社をあっせんしてくれますか?」と聞かれたときは、「調査技術者講習実施機関は、5団体ありますので、後程、調べてご連絡します」と、対応しましょう。現在、「①住宅瑕疵担保責任保険協会、②日本建築士会連合会、③全日本ハウスインスペクター協会、④日本木造住宅産業協会、⑤日本建築士事務所協会連合会」が登録されています。**第四のポイント**は、「誰が実施するのですか?」という質問があった時の回答が問題です。この法令で定める者とは、「一級建築士、二級建築士、木造建築士であり、かつ、国土交通省が定める講習を修了した者」です(法施行規則第15条の8)。**第五のポイント**は、法令で定める「依頼者」とは、売主、買主のい

ずれもが含まれているということです。売主が買主のために費用を出して建物の調査を実施する行為は、利益相反です。売主がしっかり調査をすればするほど、劣化事象等が発見されて販売価格が下がり、売主はこの調査から逃れたいという気持ちが本音でしょう。これからは、買主の責任で、建物状況調査を依頼するケースが増えてくるでしょう。**第六のポイント**は、媒介契約締結時において、「買主からの建物状況調査を実施したいという申し入れがあったときは、売主はこれに協力する」という条項を入れておくことが大切です。**第七のポイント**は、その際、「この調査の結果報告書の内容は、売主の個人情報でもあるため、万一、契約締結に至らなかった時、契約締結後に契約が解除になった時などでは、本調査結果報告書の原本を無条件で、買主は売主に引き渡すことに同意する」という覚書を交換することが大切です。**第八のポイント**は、劣化事象等が発見された場合、補修工事を終了させなければ既存住宅瑕疵保険に加入できない場合があり、保険加入の際の保険料等の支払いに約7万円前後が必要であるということ、重要事項として説明することが大切です。

有限会社エスクローツムラ 代表取締役

津村 重行 Shigeyuki TSUMURA

1947年11月兵庫県生まれ。不動産調査業を主業務とする。業界紙主催のセミナーで多数講演。「不動産物件調査の実務」「新説・売買重要事項説明の実務」など著書多数。

《エスクローツムラHP》

<http://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

### 理事の代理人による理事会出席の可否

今回は、マンションの理事会への代理出席の問題です。相談者が管理業務を受託しているマンションでは、総会で選任された5人の理事で理事会が構成されています。もっとも、理事就任を希望する住民がいつもいないため、部屋番号順に持ち回りで担当しています。そうしたところ、理事会に出席しない理事が複数人現れ始め、理事会の運営に支障が生じるようになりました。そこで、理事会への代理人による出席を認めようと考えていますが、規約にはその旨の規定がありません。規約を改正して代理人による出席を認めることに法的な問題はないか、とのご相談です。

## 相談員の回答

### 問題ないと考えられるが限定が必要

管理組合と理事は委任関係にあると考えられています。そして、委任とは、基本的には受任者の個人的資質や能力を重視して選任(委任)するものであり、代理人による職務遂行に

親しみ難い性質です。特に、機関の意思決定やその前提となる協議においては、受任者の個人的資質等が重視されます。そのため、理事会への代理出席は認められないとも思います。

しかし、現実の管理組合では、個人的資質等を重視して理事に選任しているわけではないケースもあります。また、理事会に出席しない理事がいる場合、理事会運営に支障が生じ、場合によっては開催自体が困難となってしまいます。そのため、理事会への代理出席も許容されるべきと言えます。

この問題については、管理組合法人に関してですが判例があります(最高裁平成2年11月26日判決)。これは、「理事に事故があり、理事会に出席できないときは、その配偶者又は一親等の親族に限り、これを代理出席させることができる」との規約の条項の有効性が争われた事案です。最高裁は、「法人の意思決定のための内部的会議体における出席及び議決権の行使が代理に親しむかどうかについては、当該法人において当該会議体が設置された趣旨、当該会議体に委任された事務の内容に照らして、その代理が法人の理事に対する委任の本旨に背馳するものでないかどうかによって決すべきもので

ある」との基準を示し、結論として当該条項は有効としました。

また、国土交通省のマンション標準管理規約(単棟型)コメントの第53条関係では、「理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は一親等の親族に限り、代理出席を認める旨を規約に定めることもできる」とされており、上記判例を法人格のない管理組合にも押し広げています。

ご相談のケースについてですが、理事は持ち回りで担当しているということですので、個人的資質等が重視されていません。そうすると、理事本人が理事会に出席しなくとも委任の本旨に背馳するものではないと言えます。したがって、規約を改正して代理出席を認めることは可能と考えられます。

もっとも、無制限に代理出席を認めるのでは委任の本旨に背馳するおそれがあります。そのため、上記判例等に準じ、例えば事故、病気又は重要な用務等のやむを得ない事由がある場合に、配偶者又は一親等の親族に限って代理人とすることができるなど、ある程度の限定を付けることが必要と言えます。



井上雅弘 先生

(いのうえ・まさひろ)

銀座誠和法律事務所 弁護士

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

TRA不動産相談室では、不動産取引に精通した弁護士と経験豊富な相談員による相談が無料でご利用できます。会員の皆様の不動産取引業務のサポートとしてご活用ください。

### 相談日時

①電話相談 (相談員が電話で対応します。) 毎週月曜日～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

「ホームインスペクションガイドブック」のご案内

**平** 成30年4月1日より売買仲介及び賃貸仲介時におけるホームインスペクション(住宅の検査または調査)についての説明が義務付けられました。東京都不動産協会では、ホームインスペクションの

基礎知識をわかりやすく説明するガイドブックを作成いたしました。下記よりダウンロード頂けます。会員の皆様の知識確認にはもちろん、お客様へのご説明時にもご活用ください。

<http://www.tokyo-fudousan.or.jp/inspection/> 東京都不動産協会HPのトップページにバナーがあります。

Home Inspection Know-How  
知って おきたい!  
ホームインスペクション

一般社団法人 東京都不動産協会 編

ホームインスペクションってなに?  
家を売る人・買う人の疑問に答えます。

「家をいい条件で売りたい」  
「安心して家を買いたい」  
売りたい人も、  
買いたい人も知っておきたい  
ホームインスペクションの基礎知識を  
わかりやすく解説しています。  
お客様への説明にご活用ください。

イラスト図解でわかりやすい!  
ぜひご利用ください!

CONTENTS

- ① ホームインスペクションに関する基礎知識
  1. ホームインスペクションってなに?
  2. 宅地建物取引(業法(宅建業法))の改正とインスペクション制度
  3. どうしてインスペクションが必要なのか
- ② ホームインスペクションで不動産契約はこう変わる
  1. ホームインスペクション業者のあっせん
  2. 調査結果の内容
  3. 重要事項説明書の見方
  4. 売買契約締結時
- ③ ホームインスペクションの内容を知ろう
  1. 「誰が」「どこを」検査するのか
  2. 戸建住宅の検査項目
  3. 共同住宅の検査項目
  4. 検査はどのように行われるのか
- ④ ホームインスペクションと既存住宅売買瑕疵保険
  1. 改正法による調査と瑕疵保険による調査の違い
  2. もしも不具合が見つかったら
  3. 既存住宅売買瑕疵保険の加入要件と保証内容
  4. リフォーム瑕疵保険
- ⑤ ホームインスペクションQ&A
  - Q 1. 費用は誰が負担するのか?
  - Q 2. 買主がインスペクション業者を指定してもいいの?
  - Q 3. 調査結果に有効期限はあるの?
  - Q 4. 調査結果に記載されている「調査できなかった」ってなに?
  - Q 5. 調査後に大規模な自然災害が発生したら?
  - Q 6. 居住中の住宅でも調査できるの?
  - Q 7. 店舗兼住宅の場合はどうするの?
  - Q 8. 建物状況調査で劣化事象無しの物件では、シロアリもないと考えるとよいでしょうか?
  - Q 9. インスペクションで税金が安くなるって本当?

本部

全日東京アカデミー「都民セミナー」を開催

**全** 日東京アカデミー(学院長 青山侑:元東京都副知事、都市調査会代表)は3月29日(木)、都民セミナーを開催致しました。12回目となる今回は、「人口減少時代の高齢者住宅政策」をテーマとし、平成27年度から平成29年度の3か年にわたる調査研究の成果を提言書として発表しました。



挨拶する中村本部長

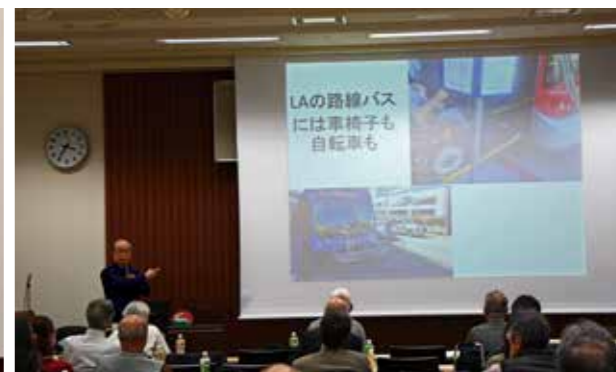
提言内容について明治大学ガバナンス研究所客員研究員・河上牧子氏にご説明いただき、「東京のまちづくりの現状」について全日東京アカデミー学院長・青山侑氏にご講演いただきました。全日東京アカデミーでは、今後も引き続き都民の皆様の住生活の安定と不動産取引の安全確保を促進するために調査研究を進めてまいります。



河上牧子明治大学ガバナンス研究所客員研究員による説明



講演を行う全日東京アカデミー学院長青山侑氏



本部

田中理恵さんグッズ使用終了について(お願い)

**当** 協会のイメージキャラクター田中理恵さんとの契約が4月24日に終了いたします。これに伴い、協会からお配りしたノボリ・ポール付フラッグ(いずれも田中さんの画像を使用したもの)の

ご利用は4月24日をもって終了させていただきます。会員の皆様におかれましては、ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。



支部

## 各支部で流通推進に関する研修会を実施 —ラビーネット及びIT重説に関する研修

**昨**年10月よりリリースされたラビーネット、ならびに昨年10月1日より開始されたIT重説に関する研修を、東京都本部、各支部にて随時行ってまいりました。会員の皆様にとって大変意義のある研修となっており、引き続き本年も各支部で盛ん

に研修会が行われています。ラビーネットは契約書式集やブルーマップ・登記簿情報等、会員の皆様にとって役立つコンテンツが満載です。今後も皆様にとって使いやすいシステムを目指してまいります。

研修会開催の様子

新宿支部

1月23日、  
全日東京会館  
5階にて



多摩北支部

3月2日、  
たましん事業支援  
センターにて



江戸川支部

3月6日、  
タワーホール船堀  
にて



多摩南支部

3月9日、  
多摩職業能力開発  
センターにて



渋谷支部

3月28日、  
全日東京会館  
5階にて



支部

## 第5地区協議会 日帰り親睦バス旅行

**平**成30年2月21日（水）、第5地区協議会（多摩北支部、多摩中央支部、多摩東支部、多摩西支部、多摩南支部、町田支部）は厚生事業として

TRAと共催で、全日ラビー少額短期保険株式会社の谷政憲社長もご参加いただきバス旅行を開催し、会員の親睦を深めました。



南房総 海鮮浜焼き食べ放題とイチゴ狩り 三井アウトレットパーク木更津の旅

支部

## 練馬支部 練馬こぶしハーフマラソンへ協賛

**練**馬支部は3月25日（日）、「練馬こぶしハーフマラソン2018」に協賛しました。

スで不動産街頭無料相談会を行い、多くの方に足を運んでいただきました。

都立光が丘公園をスタート・ゴールとし、区内の主要幹線道路（笹目通り・目白通り・環八通り・川越街道）をメインコースとして開催され、約5,400人がランナーとして参加しました。マスコットキャラクターのラビーちゃんも会場にてランナーたちを応援し、大会を盛り上げました。また同時に、公園内広場のブー



不動産街頭無料相談会を開催



桜並木を走る参加者

編集後記

広報委員長  
後藤 博幸

新年度がはじまり宅建物業法の改正で建物状況調査（インスペクション）に関する規定が施行されました。宅建業者は情報提供やあっせんをする必要が生じますが、今号でも取り上げた「安心R住宅」の制度もスタートし、エンドユーザーの取引に関する安心を担保する制度が追加されたことは、既存住宅の取引の増加に向けて、これ以上ないアイテムとなります。

新制度の推進に積極的に取組み、他社との差別化をエンドユーザーに訴求し、次世代の勝組業者へ1社でも多く名乗りを上げていただきたいと思えます。また、売買及び賃貸の重要事項説明書、

契約書ともに改定版が「ラビーネット」で更新されていますので、ダウンロードしてご利用ください。

悪質な業者がニュースに取り上げられ何かと話題のシェアハウス。今回取材した物件は、共用スペースが広々としている大型物件で、スケールメリットを存分に感じさせてくれる素敵な物件でした。キッチン・ダイニング・ラウンジ・ワークスペース等、良質なシェアハウスならではの空間に仕上がっています。普通の賃貸住宅と差別化された「食」をコンセプトにしたシェアハウス。居住者の笑顔が成功の秘訣ですね。

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、芦埜茂、武田良広、中村文典