



# 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**

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

2018年7月号

[Real Estate TOKYO]

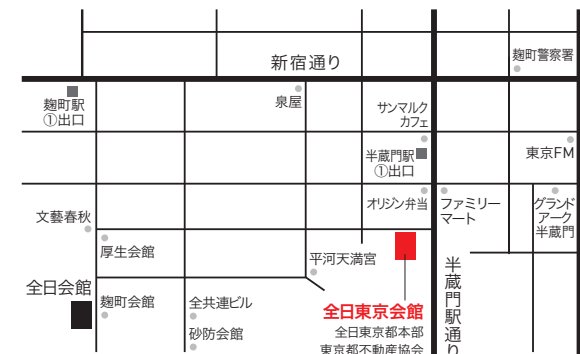
定価 500円 (本体価格 462円)

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

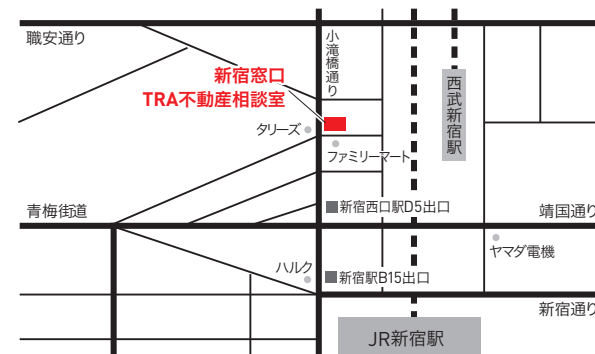
アクセス 地下鉄半蔵門線「半蔵門駅」1番出口 徒歩1分  
 地下鉄有楽町線「麹町駅」1番出口 徒歩5分



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

7

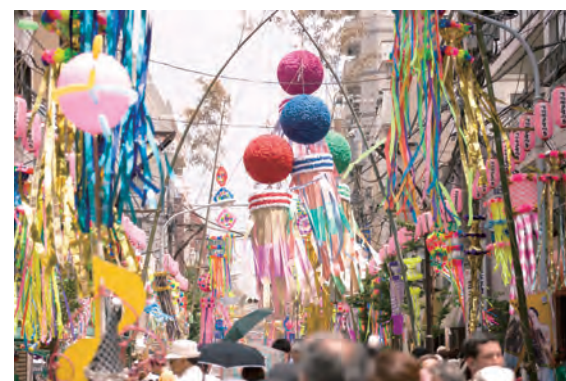


## CONTENTS

- 03 | (公社) 不動産保証協会東京都本部  
第45回定時総会を開催  
(公社) 全日本不動産協会東京都本部  
第67回定時総会を開催  
(一社) 東京都不動産協会  
平成30年度定時総会を開催
- 08 | **[追跡・東京大改造]**  
水害に強いまちをめざす東京  
—総合治水とハザードマップ—
- 10 | **[シリーズ・変革に向かう不動産流通業]**  
共有私道のガイドラインと田園住居地域の創設  
所有者不明土地や生産緑地の課題に国が対応策
- 12 | **[この人に聞く]**  
少しのお手伝いと気遣い、ほどよい接し方で  
街は元気になり、「なりわい」につながる  
林家 三平氏
- 14 | **[区市長が語るわがまち]**  
第36回 町田市の巻  
交通利便性を背景にまちは順調に発展、  
近年は年少人口の転入増も顕著  
石阪 丈一 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 | TRA・本部・支部 だより
- 22 | 東京都からのお知らせ

COVER PHOTO

「下町七夕まつり」(浅草・上野)



## (公社) 不動産保証協会東京都本部 第45回定時総会を開催

## (公社) 全日本不動産協会東京都本部 第67回定時総会を開催

## (一社) 東京都不動産協会 平成30年度定時総会を開催

5月18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が第45回定時総会、全日本不動産協会東京都本部が第67回定時総会をそれぞれ開催しました。保証では城東第一地区(支部)・鮎川博司氏が議長を、中央地区(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、206名の代議員が出席しました。

両総会では、平成29年度の事業活動・決算報告・監査報告に関する件、平成30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、総本部代議員2名の補選に関する件が承認されました。

中村裕昌本部長は冒頭の挨拶で、「建物状況調査(インスペクション)および安心R住宅の認定制度がスタートしたことに対応していくため、保証協会の法定研修を始め、全日のステップアップトレーニング、TRAのフォーラム21を通じて、より実務的な研修に力を入れて取り組んでいきたい」と語りました。

なお、東京都不動産協会平成30年度定時総会では、255名(委任状含め)の会員が出席しました。城南支部の岩田和也氏が議長を、豊島・文京支部の鎌田隆氏が副議長を務め、報告を行った後、決議事項として定款の改正に関する件が提案され、承認されました。

これにより、一般社団法人東京都不動産協会は、今年10月1日より「一般社団法人全国不動産協会」と名称を変更し、全国組織として規模を拡大していくことが決まりました。

\*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29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、前年度と同様78件であった。いわゆる原野商法二次被害者からの苦情申出が多くなされ、過年度の受理分を含め、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得る債権として認証された件数と認証額は、6社16件（前年度8社13件）、1553万7380円（同3372万3031円）となった。求償業務においては、405万1900円（前年度821万6214円）の回収実績があった。

手付金等保管事業については4件の利用申請があり、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、1件の利用申請があった。

法定研修会は、本部及び各地区が実施する一般研修及び新入会員を対象とした特別研修を各会場において実施した。

#### 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。

#### 第3 その他の活動の実施（広報・組織・総務等）

710社の入会があり、3月末の会員数は前年度比326社増の9242社



中村裕昌本部長



原嶋和利理事長

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20年4月1日から平成30年3月31日までの10年間で2190社余りの純増となった。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2017」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。

公益社団法人への移行に際し立案された資産取得資金計画について、より合理的、現実的なものに変更する旨の理事会決議に基づき、新宿駅周辺において「全日東京第二会館（仮称）」を取得するために特別委員会により協議を行った。

## 報告事項(2)

### 平成29年度 決算報告に関する件

別表①の④を参照。



議長・副議長を務めた、城東第一支部・鮎川博司氏（左）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）

## 報告事項(3)

### 平成29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30年度 事業活動計画に関する件

#### 第1 公益目的事業の実施

平成29年4月から改正宅建業法が一部施行され、保証金制度による弁済の対象から宅地建物取引業者が除かれ、平成30年4月1日からは建物状況調査に関する規定も施行されるとともに、安心R住宅にも取り組んでいくことになった。平成30年度はこれらの動向を踏まえ、引き続き「社会貢献」「組織の強化（会員増強）」「会員への普及啓発」の推進のための活動を行う。

法定研修会は、全会員対象の研修会を9月12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（全日各支部の地域及び地区協議会）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、求償債権者に対する資産調査・情報収集等を行い、求償債務者の状況に応じて、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。



#### 第3 その他の事業の実施

重点事業として、正会員数9650社、本・支店10600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650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350社を目指す。

組織活動の強化を図るため、全日東京都本部と東京都不動産協会と連携し、入会促進対策事業を実施する。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・マスコットキャラクターなどを活用し、PR活動を行う。グループウェア「サイボウズ」、文書管理システム「DocuShare」および文書共有のためのクラウドサービス「WorkingFolder」などを利用して、入会調査手続きをはじめとした業務プロセスを改善し、さらなる事務の効率化を図る。

## 報告事項(5)

### 平成30年度 収支予算に関する件

別表①の⑥を参照。

## 決議事項 第1号議案

### 総本部代議員2名の選任に関する件

多摩南支部の河崎浩三氏（晃榮産業株式会社）と、同じく多摩南支部の立川忠治氏（有限会社タチカワホーム）がそれぞれ承認された。

別表① 公益社団法人 不動産保証協会東京都本部

④ 平成29年度決算報告に関する件 平成29年度収支決算収支状況概要表 平成29年4月1日から平成30年3月31日まで		⑥ 平成30年度収支予算に関する件 平成30年度収支予算収支状況概要表 平成30年4月1日から平成31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	147,594,569	経常収益	145,874,479
経常費用	130,623,988	経常費用	164,020,000
評価損益等	0	評価損益等	0
当期経常増減額	16,970,581	当期経常増減額	△18,145,521
経常外収益	0	当期一般正味財産増減額	△18,145,521
経常外費用	0	一般正味財産期首残高	1,117,188,272
当期経常外増減額	0	一般正味財産期末残高	1,099,042,751
当期一般正味財産増減額	16,970,581	正味財産期末残高	1,099,042,751
一般正味財産期首残高	1,115,747,003		
一般正味財産期末残高	1,132,717,584		
正味財産期末残高	1,132,717,584		



# (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29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啓発活動を行ったほか、「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」などを実施した。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、ラビー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、ツールの使用方法に関するセミナーを実施した。さらに、中古住宅流通活性化事業として、東京都と「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、相談窓口の設置などに取り組んだ。

調査研究事業では、「人口減少時代の高齢者住宅政策への提言」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をまとめ、都民セミナーで提言書を発表した。

研修事業は、宅地建物取引士法定講習を28回開催し、3894名(うち他道府県登録の宅地建物取引士400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10回開催し、計1176名に修了証書を交付した。

不動産街頭無料相談では、38会場において1197件の消費者等からの相談に応じた。

#### 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)

入会調査に関しては、新規支店調査、変更調査及び転入調査を含め年間713件の審査を行った結果、許可709件、不許可4件となった。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、全日東京会館のフロアリニューアルを一部実施し、適切な維持管理を行った。

## 報告事項(2)

### 平成29年度 決算報告に関する件

別表②の①を参照。

## 報告事項(3)

### 平成29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30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。

不動産流通の推進に資する高度情報化のための普及啓発に取り組む。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1700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。

社会的弱者の支援、地域貢献活動として、市区町村における公益活動を支援推進し、地域社会の健全な発達に寄与することを目的とし、公益的団体に関する支援活動や青少年スポーツの後援活動を行う。

#### 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、入会手続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、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30年度 収支予算に関する件

別表②の②を参照。

## 決議事項 第1号議案

### 東京都本部代議員2名の補選に関する件

多摩南支部の河崎浩三氏(晃榮産業株式会社)と、同じく多摩南支部の立川忠治氏(有限会社タチカワホーム)がそれぞれ承認された。

### 別表② 公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部

① 平成29年度決算報告に関する件 平成29年度収支決算収支状況概要表 平成29年4月1日から平成30年3月31日まで		② 平成30年度収支予算に関する件 平成30年度収支予算収支状況概要表 平成30年4月1日から平成31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	571,479,791	経常収益	562,668,479
経常費用	598,405,117	経常費用	640,952,000
評価損益等	0	評価損益等	0
当期経常増減額	△ 26,925,326	当期経常増減額	△ 78,283,521
経常外収益	0	当期一般正味財産増減額	△ 78,283,521
経常外費用	1	一般正味財産期首残高	1,722,836,151
当期経常外増減額	△1	一般正味財産期末残高	1,644,552,630
当期一般正味財産増減額	△ 26,925,327	正味財産期末残高	1,644,552,630
一般正味財産期首残高	1,788,290,991		
一般正味財産期末残高	1,761,365,664		
正味財産期末残高	1,761,365,664		

# TRAI (一社)東京都不動産協会

# 平成30年度定時総会を開催

5月18日、千代田区のグランドアーク半蔵門において、東京都不動産協会は、平成30年度定時総会を開催しました。255名(うち委任状59)の会員が出席しました。城南支部の岩田和也氏が議長を、豊島・文京支部の鎌田隆氏が副議長を務め、議案審議と報告を行いました。

\*内容は主要部分を抜粋しました。

## 報告事項 第1号報告

### 平成29年度 事業報告に関する件

平成29年度も順調に会員数は増加し、平成29年度末の会員数は9125社となった。

公益目的事業および会員支援の柱である不動産相談については、平成29年度より「全日不動産相談センター」事業を受託し、全日グループの相談窓口を統合し、さらなる利便性の向上に努めた。研修事業については、初の試みとなる「TRA宅建試験合格講座」を開講し、延べ3000名以上が参加した。

会員の不動産取引を促進するため、Web版「ホームインスペクションガイドブック」を制作し、ホームページを通じて提供した。

3年目となっ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952社、売上は当初計画比122%、前年度比202%を達成した

## 第2号報告

### 平成29年度 決算報告に関する件

別表①の①を参照。

## 第3号報告

### 平成29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。

## 第4号報告

### 平成30年度 事業計画に関する件

第4号報告 平成30年度事業計画に関する件



中村裕昌会長



議長を務めた城南支部の岩田和也氏と副議長を務めた豊島・文京支部の鎌田隆氏(右)

(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。不動産相談室の運営、宅建試験対策講座を含む研修事業など、会員に好評を得ている事業の着実な実施に加え、全国的全日グループの会員支援事業の一端を担うため、全国組織化すべく定款等の諸規定や事業の見直しを進める。

全日ラビー少額短期保険株式会社については、「本格的な全国展開の初年、かつ業務態勢充実の年」と位置付け、盤石な組織体制を構築すると共に着実な全国展開を図る。

## 第5号報告

### 平成30年度 収支予算に関する件

別表①の②を参照。

### 別表① 一般社団法人 東京都不動産協会

① 議案審議 第2号議案 平成29年度収支決算概要表 平成29年4月1日から平成30年3月31日まで		② 報告 第5号報告 平成30年度収支予算概要表 平成30年4月1日から平成31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	214,117,034	事業活動収入計	221,671,744
事業活動支出計	196,424,228	事業活動支出計	228,480,100
事業活動収支差額	17,692,806	事業活動収支差額	△ 6,808,356
投資活動収入計	605,830	投資活動収入計	0
投資活動支出計	1,009,760	投資活動支出計	1,000,000
投資活動収支差額	△ 403,930	投資活動収支差額	△ 1,000,000
当期収支差額	17,288,876	予備費支出	5,000,000
前期繰越収支差額	289,545,783	前期繰越収支差額	306,834,659
次期繰越収支差額	306,834,659	次期繰越収支差額	294,026,303



# 水害に強いまちをめざす東京

## —総合治水とハザードマップ—



近年、集中豪雨が全国的に多発するようになってきました。都市部では、多量の降雨を下水道や河川が処理できなくなると、局地的に浸水被害を発生させることがあります。こうした浸水被害を抑えるため、東京都は、ハード・ソフト対策からなる総合治水を進めています。ハード面の対策では、下水道の増設や中小河川への調節池の設置。ソフト面の対策では、各区・市が洪水ハザードマップを整備して、水害発生時に人命被害に繋がらないような備えを呼びかけています。東京都が進めている水害対策を見ていきます。

### 昭和・平成にかけ水害は減少傾向

港湾都市の東京には、107本の川が流れています。徳川家康は、江戸城下に流れ込んでいた利根川本流を太平洋に振り向け、神田川を隅田川に繋ぐといった治水を行いました。しかし、江戸・東京は大水害に繰り返し襲われてきました。大河川の水害が止んだのは1970年代のことです。一方、都市化に伴い、山の手の中小河川の水害が起きるようになりました。住宅が増え、雨水が瞬間的に川や下水道に流れ込み、溢れるようになったのです。山の手では川沿いや

低地が主に浸水します。高度成長期には川沿いや低地にも住宅や倉庫、工場、公共施設が増え、被害が大きくなっていました。

とくに神田川流域で毎年のように起きる水害は都議会でも議題となり、東京都は1960年代から中小河川の治水対策を開始します。1時間50ミリの雨（バケツをひっくり返したように降る雨）が降っても洪水を安全に流せるよう、川幅の拡幅や河床の掘り下げ等の河道整備や、調節池や分水路を設置する、といった河川改修を進めてきました。なかでも、1997年に取水を開始した「環七号線地下調節池（第1期）」（環七調節

池）が効果を発揮しています。環七調節池（第1期）は、環七の地下約40mに造られた直径約12.5m、長さ2kmの地下トンネルです。大雨が降った際に、神田川の水を一時的に溜め、川が溢れるのを防ぎます。2007年には第2期工事が完成し、神田川～善福寺川～妙正寺川を4.5kmの地下トンネルで結び、3河川から取水する施設になりました。

河川改修の効果によって水害は減少しています。1980年代には水害の被害（浸水棟数）は10年間で計12万棟を超えていましたが、1990年代には計2万棟台に減少。さらに環七調節池が完成した2000年代には同約1万棟台まで改善しました。2000年代は年間浸水棟数が数百戸程度にとどまることも多くなりました。一方で、



河道工事が進む神田川（東京メトロ中野富士見町駅付近）。手前は拡幅前、奥は拡幅後。河道を拡げて流量を増やす



東京都建設局が行っている主な中小河川の整備状況図（50ミリ規模）



環七調節池の善福寺川取水施設。洪水時には左側の空間から地下に水を取り込む



神田川・環七号線地下調節池の地下トンネル部分。内径12.5mのトンネルは約4.5kmにわたり、現在、更なる容量の確保のため延伸中 東京都建設局第三建設事務所提供

年間被害が数千棟を超えることもあります。理由は、1時間50ミリを超える雨です。とくに、2005年9月の豪雨では、1時間112ミリという猛烈な雨（息苦しくなるような圧迫感がある、恐怖を感じる雨）が降りました。環七調節池は約30haの浸水を防ぐ役割を果たしましたが、それでも石神井川、妙正寺川、善福寺川などの水はあふれ、主に川沿いの約172haが浸水しました。被害は5,827棟に及んでいます。

短時間に発生した集中豪雨で大きな被害が生じたことを受けて、東京都は2007年に「東京都豪雨対策基本方針」を策定します。2014年に改訂し、豪雨対策を推進しています。

### 豪雨対策で30年後の目標設定

2014年に改定された東京都豪雨対策基本方針（以下、基本方針）は、治水工事が長い時間を要することから、「概ね30年後」の目標を示しています。目標では、①時間60ミリ降雨までは浸水被害を防止、②区部は時間75ミリ、多摩部は時間65ミリの降雨

に対し、床上浸水等を防止、③目標を超える降雨に対しても生命の安全を確保、を挙げています。そのため、河川や下水道の改修といった主に公共インフラの改修や流域対策といったハード面に加えて、ソフト面での対策も盛り込みました。浸水被害を軽減する「家づくり・まちづくり対策」や、生命の安全を確保する「避難方策」です。「家づくり・まちづくり対策」では、高床式建築や地下浸水対策の推進、大規模地下街等の浸水対策計画の充実を図るとしています。民間側にも自助努力を求めたところに特色があります。また、生命の安全を図る「避難方策」も特徴的です。避難方策は①情報通知、②避難体制強化に分かれています。①情報通知には、降雨観測体制の強化、降雨・水位の周知充実など、②避難体制強化には避難勧告・指示の発令基準や方法の明確化、図上訓練・避難訓練の実施、地下街からの避難誘導の強化などが含まれています。人命の安全確保が重視されている背景には、1999年に局地的大雨によって人命が失われる事件があったからです。1999年には練馬区周辺で短

間に時間131ミリの大雨が発生、新宿区西落合の住宅の地下室が浸水し犠牲者が出ました。局地的な大雨の発生に伴う地下室への浸水は、インフラ整備をしても防ぐことは困難です。雨が局地的に降れば、排水口よりも低い地下室にも流れ込むからです。安全を保つには、個人で備えてもらうしかありません。都は、豪雨による浸水予想区域図を作成、区市町村も洪水ハザードマップの作成・公表を進めています。浸水予想区域図は、2000年に発生した東海豪雨（総雨量589ミリ、時間雨量114ミリ）と同じ降雨を前提に作られました。現在は、想定し得る最大規模の降雨を基に改定中です。浸水予想区域図を見ると、現在の川沿いだけでなく低地や暗渠沿いが浸水する可能性が示されています。山の手の場合、水の集まる谷筋では住宅を高床式にするなどの対策が求められます。都は、こうした浸水対策の実施を促すため、不動産の取引時に、不動産業者が過去の浸水状況や浸水対策の実施状況についての情報を提供するように、国や関係者に働きかけていく、としています。

なお、東京都都市整備局作成の「安心して住宅を売買するためのガイドブック」の売主向けの既存戸建住宅売買チェックリストには、「過去に浸水、火災等の被害がありましたか。」とのチェック項目があります。買主向けには、洪水ハザードマップが参考になると指摘しています。浸水については重要事項（宅建業法35条の列記事項）には当たらないものの、不動産業者も洪水ハザードマップを確認しておくほうがよいかもしれません。洪水ハザードマップは、東京都建設局の洪水ハザードマップのウェブサイトから各区市町村のものが閲覧できます。川がない地区などでは浸水のおそれがあることが示されています。



# 共有私道のガイドラインと 田園住居地域の創設 所有者不明土地や生産緑地の課題に国が対応策

不動産取引を円滑に行う上での社会的な課題に対応できるよう、国がそのルールを示す動きが続きました。ひとつは、所在がわからない所有者がいる共有私道を管理する際の対応方法を示したガイドラインの作成です。所有者不明土地の管理が放置され、地域の環境悪化を引き起こすと懸念される中、私道の管理についての対処法を明確にしました。もうひとつは、都市部にある農地の開発に規制をかけるために用途地域に加わった「田園住居地域」です。近い将来に生産緑地の宅地化が可能になる中、急激な環境変化の抑制などを目指して今年4月から制度化されています。いずれも不動産業者にも密接に絡むふたつの内容についてまとめてみました。

## 共有私道のガイドライン

### 所有者が不明の私道で 管理・補修進まず 同意要件を示す ガイドラインを作成

多くの私道は、その道に接する住宅の所有者が共同で所有し、管理や補修にあたっています。この共有私道の管理で現在課題となっているのが、所在が不明になっている所有者がいるケースの対応です。補修をしたくても不在の所有者がいるため合意が取れず、工事が実施できないという状況が増えています。その状況が放置されれば劣化がさらに進み、環境の悪化や資産価値の低下、ひいては私道を通ることのある多くの人や周辺地域全体への悪影響につながりかねません。

こうした対処の際、実際は所有者全員の同意が必要ではないものの、法律の解釈が明確でないため、全員の同意を集めるべきと判断しているケースが多く見られています。そのために、もっと早く対応できたはずの工事が滞っているという事態も起こっています。こう

した課題を受け、法務省内に有識者を交えた「共有私道の保存・管理等に関する事例研究会」が設置され、私道を管理する際のガイドラインを作成しました。ガイドラインでは、対処する内容によって必要な同意の要件が違うことを明確にし、道路の補修や地下の水道管の設置など、状況に応じた対応方法をケーススタディとして示しています。

### 同意要件に3つの枠 「保存」「管理」「変更・処分」

大枠のルールは、対処する内容が「保存」「管理」「変更・処分」のいずれに該当するかにより同意要件が変わる、というものです。「保存」は、共有物の現状を維持するための行為で、例えば道路の一部補修などが該当します。この場合は各共有者が単独で実施できます。「管理」は、全面舗装など、異常がない部分も含めて私道の状態をより良くすることを目指し、この場合各共有者の持ち分価格に従い、その過半数の合意で実施で

きます。「変更・処分」は私道にスロープや階段を設けるなど物理的な変更や廃止を行うことをいい、共有者全員の同意が必要です。

ただし、それぞれの私道の所有形態や道路の状態などによって大枠のルールとは違う対処が必要なものもあります。私道は、関係者が共有する共同所有型と、それぞれの所有者が土地を通路として提供し数筆の土地からなる相互持合型からなり、その形態によっても違います。例えば私道にいくつかの陥没があるので全面舗装する場合、共同所有型では「管理」に当たり、過半数の同意で対応します。一方、相互持合型の場合は、不在になっている所有者の土地は舗装できない、としています。この場合は、残りの所有者が不在者財産管理制度を活用し、家庭裁判所で管理人を選任してその管理人の同意を得るという手続きを踏むこととなります。

また、表立った異常はないものの、近い時期に陥没が起こりそうな兆候がみられる場合は、「保存」と考えることができる、とも位置

付けており、この場合は単独での実施が可能です。このように、状況が違ふと必要となる同意要件も変わってくるので注意が必要です。ガイドラインではこのほか、上下水道やガスの管路、電柱の対処、ゴミボックスの設置、宅地からは

み出した樹木の管理について取り上げ、同意要件を示しています。ガイドラインを参照することで、それぞれの事例で必要になる同意の取り方や工事の進め方が明確になります。不動産業者でもこうした対応方

法について把握しておくことで、物件の仲介を円滑に進めたり、トラブルを未然に防ぐことができるでしょう。それは物件やその周辺の資産価値を高め、流通を促進させることにもつながるはずです。

## 共有物に関する民法のルール

	保存	管理に関する事項	変更・処分
内容	共有物の現状を維持する行為	共有物の性質を変えない範囲での利用・改良行為	共有物を物理的に改変、処分する行為
要件	各共有者が単独で可能（民法第252条ただし書）	各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する（民法第252条）	共有者全員の同意が必要（民法第251条）

（共有物の使用）  
民法第249条 各共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができる。

## 田園住居地域

### 農地を都市の機能として保全

田園住居地域は、住宅と農地が混在しているエリアについて、居住環境と営農環境の両立と調和が図られるべき地域をいいます。これまで都市部やその近郊にある農地は、都市部で生活する人の居住環境を設ける必要性から、市街地域内にあるものは宅地化すべきと位置付けられてきました。ところが、人口減少に伴う宅地需要の減少や、農地が生み出す自然環境や景観としての役割が大きくなってきたこともあり、農地を都市の機能として保全していく方向に国の政策も変わりつつあります。田園住居地域の創設は用途地域にはじめて農地を位置づけ、都市の一部とした点で画期的なことといえます。

その実現のために開発や建築を規制します。開発の規制では、農地での造成や形状の変更、建物の建設、土砂の堆積、駐車場の整備などを行う場合、300㎡未満の開

発を対象に市町村長の許可を受けなければならないと規定しました。建てられる建物には、低層住居専用地域に建設できる住宅や学校、診療所、保育所、延べ床面積600㎡以下の老人ホームや福祉施設などのほか、農業に関連する施設、延べ150㎡以内の食堂・喫茶店、日用品販売店舗が指定されています。

農業関連施設は、農産物の生産や加工、集荷、貯蔵に関する施設のほか、生産のための資材を収納する倉庫、そして、田園住居地域とその周辺で生産した農産物の直売所や地産地消レストランも延べ500㎡以内であれば認め、農業の利便性向上と農業による地域活性化も図れるようにしています。建蔽率は30～60%、容積率は50～200%と、低層住居専用地域と同様の規制としています。高さ制限も同様で10mもしくは12mに制限することになり、住宅は戸建てか3階建て程度のマンションまでとなります。

### 宅建業者は重要事項説明で 田園住居地域を説明

田園住居地域の指定は、今後国が提示する具体的な指定基準を踏まえ、各自治体がどのエリアを指定するか検討する見込みです。国は、田園住居地域内の農地について固定資産税や都市計画税の減価補正、相続税や贈与税、不動産取得税の納税猶予といった税制優遇を定め、指定を後押しします。

田園住居地域の指定で新たな土地利用規制ができるため、宅建業者としては田園住居地域における用途規制を重要事項として説明しなければなりません。宅建業法も合わせて改正され、重要事項説明書についても田園住居地域内の建築物の用途制限や道路斜線制限、日影制限といった制限の内容に関して記載するよう規定しています。また、レイنزの物件情報項目にも、用途地域に田園住居地域を新たに追加し、的確な情報提供ができるように対応しています。



# 少しのお手伝いと気遣い、ほどよい接し方で街は元気になり、「なりわい」につながる

「笑点」の大喜利メンバーとして活躍中の林家三平さん。外国語での落語に挑戦し、2020年の東京オリンピック開催をにらんで英語での落語会も企画しているグローバルな一面をお持ちです。生まれ育った台東区根岸をベースにしながら、日本文化の担い手として世界を見据える林家三平さんにお話を伺いました。

## 行動によるおもてなしと気持の思いやり

真打になる直前だった1999年に、シンガポールで英語による落語を演じました。当時、上方落語では英語で演じる一門がいたのですが、江戸落語ではまだ取り組みがなくて、「パイオニアになりたい」という想いとさまざまな経験を積みたいという好奇心で飛び込みました。その後、文化庁からの依頼で、国連加盟国の言語で落語会をやることになり、中国語での落語にも挑戦しました。それから中国語では東京のほか、中国の上

海や青島でも演じています。2020年の東京オリンピック・パラリンピック開催に向けて、浅草や根岸の周辺で英語による落語会をやりたいと企画しています。

落語ってどんなものだろう、おもてなし文化としての落語とは何だろうということを伝えていく義務があると思っています。学生時代にバックパッカーでヨーロッパを旅した時、英語が少しだけ話せる僕に対して、さまざまな言語で話す外国人達が一斉に英語に切り替えて話してくれた経験があります。行動によるおもてなしと気持の思いやり、この両方が組み合わせられないと良い文化は生まれな

いのだなと思いました。この体験に加えて、見習いや前座時代に修行した「相手がどう思うか」「相手の二歩三歩先の気持ちを読む訓練」が僕のおもてなしの落語の原点にあります。

## 今こそ、「レレレのおじさん」文化で街を元気に

僕には1歳半の子どもがいますけれど、子ども達が安心して暮らせる街であってほしいなと思います。47年間、生まれてからずっと台東区根岸に住んでいます。最近、民泊でもゴミ出しのルールを守らない旅行者を見かけます。不動産屋さんがしっかり説明して、少しでいいからお手伝いをしてあげるだけで、だいぶ変わると思うんです。街を好きになってくれるために、皆さんが住みたくなる街であるために必要なことだと思います。街を自分たちできれいにする日本の文化、まさに漫画『天才バカボン』に出てくる「レレレのおじさん」文化ですよ。

最近、一度廃れたお祭りや盆踊りが復活する地域が増えてきていると聞きます。不動産屋さんが少し手伝わってあげて、コミュニティを支援して地域のセキュリティを構築していく

風が吹き抜けることが感じられるような間口が広い家が好きですね

## 林家三平 氏 Sanpei Hayashiya

1970年生まれ、初代林家三平と海老名香葉子の次男として東京都台東区根岸に生まれる。前名は林家いっ平。落語協会員打。シンガポールや中国など国内外で外国語での落語公演に精力的に挑戦。2016年5月より「笑点」の大喜利メンバーとなる。2016年に男児が誕生し、一児の父。



ことがあってもいいんじゃないでしょうか。「長屋の花見」という落語に大家さんが長屋の住民を誘って、花見に行くという話があります。地域のまとめ役や街のコミュニティの仕掛け役を不動産屋さんが担ってくれたら、子育て世帯や一人暮らしの高齢者も心強いですよ。地元密着の不動産屋さんならではの役割ではないかなと思います。

小学校の近所は子どもの声がうるさいから住みたくない、保育園は近所につくらないでほしいという声もあるように聞きます。僕はプラス思考で物を考える性格だから、小学校や保育園から子どもたちの声が聞こえて、チャイムも鳴って、規則正しい生活ができるのだから得じゃないかと思っちゃいます。怪しい人を見かけたら「何かありましたか。どうかしましたか」と声をかける勇気を僕らの世代が持って、地域住民が心のセキュリティを高めていく。レレレのおじさんがやっていたことですから、僕らでも、誰でもできると思います。

## 香りを楽しむ街は風情を感じる

東京で素敵だなと思う場所は、上野公園や湯島、谷根千（谷中、根津、千駄木）でしょうか。懐かしい風景が人を引き寄せるようで、最近は観光客が増えてきました。夕時になると、

おみおつけの香りがほのかにしてきて、魚を焼く香りが漂ってくる。香りを楽しむ街は風情を感じますね。そこには人が生きている実感があります。

僕の住まいで気に入っているところは、空気が流れているところです。風が吹き抜けることが感じられるような間口が広い家が好きですね。天然の風が入る住まいというのはいいなあとと思います。あとは、温水洗浄便座は必須ですね。便利です。清潔ですし、僕の生活には欠かせないものです。観光客も日本のトイレの清潔さは感心している人が多いと聞きます。僕自身も「これはすごい発明品だ」と実感しています。

## 「なりわい」として地域で生きること

イギリスで家を買おうと考えて、物件を見に行ったことがあります。仲介業者と待ち合わせたのですが、いつまで経っても現れず、結局は持ち主が現れて鍵を渡されて、「どうぞ

勝手に見て下さい」という形で内覧しました。それに比べて、日本の不動産屋さんは丁寧ですよ。車で内覧に連れて行ってくれるし、お客さんの好みに合わせて複数の物件を紹介します。物件の管理も行き届いています。こんなにサービスのレベルが高い国はほかにあるのかなと思うくらいです。

ひとつ付け加えてお願いしたいことは、相手を立てる気持ちを不動産屋さんがしっかり持ってほしいなと思います。気持ちよく接客することは相手の気持ちに入っていくことです。相手に対しての思いやりや気の使い方、ほどよい接し方をわかまえることは、囃家も不動産屋さんも共通することではないでしょうか。根岸という地域があつての囃家・林家三平があり、落語を「なりわい」として生きていけるのだと僕は思っています。地域のみなさんやお客さんあつて林家三平がある。不動産屋さんも「なりわい」である以上、同じ気持ちで仕事をしていてもらえたらうれしいなと思います。







区市長が語る

**わがまち** 町田市 石阪 丈一 市長

交通便利性を背景に  
まちは順調に発展、  
近年は年少人口の転入増も顕著

町田市の魅力について  
教えてください

町田市は1958年（昭和33年）2月に東京都で9番目の市として誕生しました。交通便利性を背景にした駅前前の賑わいや、緑豊かな美しい自然、多くの大学等がある学園都市の一面など、多彩な魅力を持つ都市に成長し、市人口43万人が目前です。2019年秋に南町田駅周辺では、鉄道駅・商業施設・都市公園が一体となった「南町田グランベリーパーク」がまちなぎらさします。

「東京都指定名勝」や「日本の歴史公園101選」に選定されている「町田薬師池公園四季彩の杜」は薬師池公園を中心とした観光拠点で、リス

が愛らしく動き回る様子を満喫できる町田リス園もあります。また、「芹ヶ谷公園芸術の杜」には湧き水や雑木林などの豊かな自然が残り、公園内には国際版画美術館があります。さらに、「野津田公園スポーツの森」の中にある町田市立陸上競技場では「FC町田ゼルビア」のゲームも開催されます。



2007年に「日本の歴史公園100選」に選定された町田薬師池公園。四季折々の自然が楽しめる。園内には江戸時代の古民家2棟が移築されており、当時の暮らしを感じることができる。

年少人口の転入超過が  
目立っています

この数年間は0～14歳の年少人口の転入超過者数が全国で上位に入り続けています。今後も、町田市に「住みたい」「住み続けたい」と思っただけのよう、2019年4月に待機児童ゼロを目指して小規模保育所を整備するなど子育てと仕事を両立できる環境づくりを積極的に進めていきます。

そして、町田市にとって追い風となった環境変化が本年3月に実施された小田急線の複々線化です。これにより都心へのアクセスが向上しました。また、2027年には隣接する相模原市の橋本にリニア中央新幹線の駅ができます。そして、近い将来実現する多摩都市モノレールの延伸により市内や多摩地域の南北の移動が便利になるなど、町田市のポテンシャルの向上につながる変化が始まっています。私は、今後のまちづくりはすべてモノレールの延伸を前提とすべきと考えています。町田市の背骨を形づくる「多摩都市モノレール延伸」を新たな都市構造の骨格として捉え、「モノレールが走るまちの姿」を具体的に描き始めていきます。

2013年に町田市未来づくり  
研究所を足踏しました

2011年、将来の町田市のあるべき姿を見据え、町田市基本計画「まちだ未来づくりプラン」（2012～2021年度）を策定し、2013年4月には明治大学の市川宏雄教授を所長に招き、町田市未来づくり研究所を設置し、町田市が郊外都市としてNo.1となるための研究を開始しました。2015年3月に研究所が提言した「まちだニューパラダイム 2030年に向けた町田の転



空家対策をテーマとした講演会「不動産売却ガイダンス～スムーズな資産流通のために～」の様子

換」では、都市の価値を上げていくために必要なく行政運営、公共サービスとくまちづくりにおける新たな価値観を提示しました。

公共サービスの新しい価値観  
SMART PUBLIC[スマートパブリック]  
まちづくりの新しい価値観  
GREEN×PLAZA[グリーンプラザ]

行政、民間、市民それぞれにこの2つの価値観への転換がなされたとき、町田市が理想的な都市への歩みを始めます。行政の役割も単に施策を進めるだけでなく、民間や市民とどのように関わりあっていけばよいのか、まだまだ研究が必要と考えています。“15年後も30年後も選ばれ続けるまち”となるため、議論しながら取り組みを重ねていきたいと考えています。

2020年オリンピックでは  
南アフリカ共和国の  
ホストタウンに決定しました

きっかけは、2015年7月の南アフリカ共和国ラグビーチーム「ブルー・ブルズ」の町田市遠征です。2019年のラグビーワールドカップではアフリカ地区代表の公認チームキャンプ地に、2020年のパラリンピックではインドネシア共和国のパラバドミントンチームの事前キャンプを受け入れることが決まっています。選手が良い準備をできるようにお手伝いするとともに、市民と選手を応援することで新たな交流につなげたいと考えています。

各大会では多くのボランティアが必要とされます。町田市には2013年の東京国体を機に結成した市民ボランティア団体「まちだサポーターズ」があり、今も500人以上が精力的に活動を続けていますので彼らの活躍も期待しています。キャンプ地招致・受入れだけでなく、気運醸成イベントなどを今後具体化していく中で、市民とともに大会を盛り上げていくよう準備を進める予定です。

「町田市空家0計画」を  
策定しました

空家問題を重要課題と捉え、2016年6月に「町田市空家0計画」を策定しました。同年8～10月に市内全域の一戸建て家屋9万3305戸を対象に空家の実態調査を行い、これにより空家と判断した家屋は1217戸、このうち特に対応が必要と考えられる管理不全の空家は市内に565戸という結果が出ています。

「町田市空家0計画」では、「空家の発生予防」、「空家の所有者等への適切な管理の周知」、「空家の利活用の促進」、「空家対策に係る体制の整備」の4点を基本方針とし、それに基づき適切に管理されていない空家の解消を目指して施策に取り組んでいます。そのために、全日本不動産協会東京都本部町田支部をはじめと

した法律・不動産・税金等の専門家の10団体と空家対策に関する協定を締結し、専門家による相談体制の整備や空家を不動産流通に乗せる取り組み等を行っています。今後も空家問題の解決を図り、まちとしての魅力を高めるため、この協定に基づき、各専門家団体との連携を通じて取り組んでいこうと考えています。

町田市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

まちづくりや住宅政策に関する取り組みにおいては大変お世話になっています。不動産取引の専門家であるみなさまには、市民の方への空家問題に関する意識啓発を行っていただくとともに、空家を不動産流通に乗せていただき、空家の発生予防及び市内の管理されていない空家戸数の減少につなげることに協力いただきたいと考えています。

また、住宅セーフティネット法の改正など、住宅確保に配慮を要する市民への居住の安定確保が重要となりつつありますが、この対策として、町田市でも関係団体で構成する居住支援協議会設立を見据えた情報収集を進めています。設立に向け、情報共有や連携した取り組みについてご協力をいただければ幸いです。

待機児童ゼロを目指し  
より良い住環境を整備

石阪 丈一 Joichi Ishizaka

1947年町田市生まれ。1971年3月横浜国立大学経済学部卒業後に横浜市総務局に就職。総合研究開発機構（NIRA）出向や横浜市企画財政局、横浜市総務局緊急改革推進本部理事、横浜市港北区長などを経て2006年3月に町田市市長に就任。現在4期目。趣味はバードウォッチング（日本野鳥の会会員）、生け花（小原流）、スポーツ観戦など。





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たいと思います。

vol.29

## 投資事業の勧誘と不動産業者の責任 ——土地の所有者である個人に対して、金融機関の融資、賃貸マンションの建築、当該建物の賃貸借を利用した投資事業を勧誘し、取引を行った不動産業者の責任

### はじめに

今回、皆さんに紹介するのは、最近、話題になることの多いシェアハウス事件にも関係のある東京地裁平成28年10月14日判決です。本件は、不動産業者が、土地の所有者に、金融機関からお金を借り入れ、それを元手に賃貸マンションを建築して、第三者に賃貸すれば収益を上げることができることを勧誘し、所有者がこれに応じたものの、不動産業者が説明した収益見込みに問題が生じたため、所有者が、不動産業者の情報提供・説明義務に違反があったとして、損害賠償を求めた事件です。シェアハウスの事件でもそうですが、将来の収益見込みが外れた場合に、儲け話に乗ったように見える消費者が不動産業者に対して責任を問えるのが問題となります。

本件事案は、駐車場経営によって年500万円程度の収益を得ていたXが、不動産業者Yから、本件土地に賃貸マンションを建築して第三者に賃貸すれば、より多くの収益を得る

ことができると勧誘され、金融機関から3億6000万円を借り入れ賃貸マンションを建設したものの、本件賃貸事業による収入状況がYから受けていた説明とは異なっていたこと、これから先に高額の修繕費用がかかることについて不安を抱いたことなどから、本件建物を売却せざるをえなくなったなどとして、本件建物の建築等に要した費用とその売却価額の差額であるおよそ1億9000万円の損害賠償を求めたものです。

### 不動産業者は、投資事業を勧誘するにあたり、どのような説明をすべきなのか

裁判所は、当事者の知識の程度や利益状況について、「Xは、駐車場経営は行っていたものの、本件建物のような大規模マンションを建築し、これを維持管理した経験はなく、また、その職歴等に照らしても、大規模建物の建築及び管理についての知識・経験を有していなかったと認められる一方、Yは、建物建築請負、不動産の

管理の受託、賃貸借等を業として行う事業者であり、かつ、本件建物の建築を請け負うとともに、管理受託契約を締結し、管理委託費を受領することにより利益を得る立場にあったことが認められる」として、両者は対等の関係になかったとします。

そしてそれを受けて、「Yには、本件請負契約の勧誘や説明に際し、Xに対し、契約を締結するか否かについての確かな判断ができるよう正確な情報を提供したうえで、適切な説明を行うべき信義則上の義務があったというべきである。Yが前記義務に違反した結果、Xにおいて的確な判断ができなまま、本件請負契約を締結し、本件賃貸事業を実施した場合には、YはXに対して、損害を賠償すべき義務を負うものである」と判示しました。

### 不動産業者のどの説明が、契約を締結するに至ったのか、正確な情報提供はされたのか

はじめに、YがXに対して「9割

保証」を強調し、空室の場合でもY側が家賃の9割を保証してくれるため、Xにとって空室リスクがないかのような説明をして虚偽不当な勧誘をしたとXは主張します。それについて裁判所は、Xが受け取った書面にはそれと異なる記載があり、書面の記載と明確に異なる説明がなされたとは容易に認めがたい。仮にそうした説明がなされていたのであれば、本件賃貸事業の開始後、比較的短期間内に、Yの説明どおりの保証がなされていないことに気付いて、Yに対して説明を求めるなどの行動をとってしかるべきであったのに、話が違ふと気付いたのは、5、6年経ってからであったと供述するのは不自然であって、信用できないとして排斥します。

次に、Yが、駐車場経営をやめてマンションを建てた場合に、固定資産税等の租税公課の負担や修繕費がかかることに、全く言及しなかったことは虚偽不当な勧誘にあたるとXは主張します。裁判所は、Xは、もともと土地を所有して駐車場経営を行っていたのであり、建物を所有することは当然に知ることができたといえるし、提案書にも事業収支予想の中で租税公課や修繕費についての記載がなされているから、全く言及がなされなかったとは認められないとします。

さらに、本件提案書において、40

年間、一度も空室がなく、家賃は20年間上がり続け、20年目以降は下がらないというありえないシミュレーションがなされており、虚偽不当な勧誘であるとXは主張します。裁判所はこれに対し、本件提案書には「本試算書における各種収益・費用等の金額は、現時点で試算する中長期予想を含んでおり、その金額を保証するものではありません」などと記載されていた。さらに本件請負契約を締結する以前に、駐車場経営を行っていたXは、当然に実際の賃料額や空室の有無は、景気動向等により変動することを認識することができたことを併せて考えると、Yの空室や賃料にかかる説明が虚偽不当な勧誘であったとまではいえることはできないとします。

これに対して、「本件提案書における修繕費のシミュレーションは、実際に見込まれる金額の約10分の1と極めて過小であるところ、いかなる程度の修繕費用の支出が見込まれるかは、3億6000万円ものローン債務を負担したうえで、大規模建物を建築し、これにかかる賃貸事業を開始すべきかを検討していたXにとって、重要な事項であったといえる。実際、駐車場経営における必要経費は、本件建物のような大規模建物の建築及び管理に伴う負担に比して相当程度軽度であることがうかがわれるのであって、被告から修繕費について正確な説明がなされ

ていた場合は、多額のローン債務を負担してまでして本件賃貸事業を実施するとの選択に至らなかった可能性が高い。

そうすると、XYの知識の程度や利益状況、Yが説明した金額と実際に必要となりうる金額との乖離が著しいことなどに照らし、Yが修繕費を含む事業収支見込みについて不正確な説明を行ったことは、説明義務に違反し、不法行為を構成する」として、XのYに対する請求を一部認容しました。

### この判決から学ぶこと

この判決から、不動産事業者が投資経験の乏しい個人に対して取引を勧誘する場合は、事業の収益の内容、予測に関する情報を十分に提供し説明することが求められていることを、あらためて確認すべきでしょう。

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 ②

今年4月1日より施行されている宅地建物取引業法（以下、「法」という。）の改正に基づく建物状況調査の対策の第2編を述べます。

**第一のポイント**は、売買および賃貸借契約日前の重要事項説明時に、「当該建物が既存の建物であるとき、実施後1年を経過していない建物状況調査を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要」の説明が義務づけられたことです（法第35条第1項第6号の二イ）。この調査方法は、「売主の保有書類一覧表」を利用して売主から聞き取りをします。**第二のポイント**は、建物状況調査が実施済みの場合は、「劣化事象等の有無を説明し、建物状況調査実施者が既存住宅状況調査技術者であることを確認することです（解釈運用の考え方）」。既存住宅状況調査技術者の団体は、6月1日現在、5団体あり、HPで確認できます（前号参照）。**第三のポイント**は、「実施後1年を経過していない建物状況調査が複数ある場合は、直近に実施された建物状況調査を重要事項説明の対象とする」としていることと、「取引の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる建物状況調査を直近のもの以外に別途認識しているにもかかわらず、当該建物状況調査について説明しない場合には、法第47条違反になりうる（解釈運用の考え方）」としていることです。**第四のポイント**は、「建物状況調査を実施してから1年を経過する前に大規模な自然災害が発生した場合等でも、当該建物状況調査についても重要事項として説明すること

が適当（解釈運用の考え方）」としていることです。**第五のポイント**は、「設計図書、点検記録その他の建物の建築および維持保全の状況に関する書類の保存状況」の説明として、以下の書類の有無の説明義務が新たに追加されたことです（法第35条第1項第6号の二ロ）。①確認の申請書②計画通知書③確認済証④検査済証⑤建物状況調査結果報告書⑥既存住宅の建設住宅性能評価書⑦定期調査結果報告書です。また、既存建

物の新築工事の時期が昭和56年5月31日以前であるときは、⑧耐震診断の結果報告書⑨既存住宅の建設住宅性能評価書⑩既存住宅の売買に係る特定住宅瑕疵担保責任の履行のための保険契約書⑪その他住宅の耐震性に関する書類（法施行規則第16条の二の三）などの、説明義務が追加されました。これらの書類の保存状況の調査では、「売主の保有書類一覧表」を利用して売主から聞き取りをするという方法で確認します。

### ⚠️ ここに注意! 調査のポイント ⚠️

下記の建物状況調査結果報告書がある場合は、構造耐力上主要な部位、雨水の進入を防止する部位に、劣化事象等の有無の説明が義務付けられました。

建 物 状 況 調 査	劣化事象等の有無		建物状況調査基準に基づく劣化事象等の有無 (下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること) <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	各部位の劣化事象等の有無 ※調査対象がない部位は二重線で隔すこと		<構造耐力上主要な部分に係る調査部位>	
	劣化事象等 有 無 確認できなかつた	劣化事象等 有 無 確認できなかつた	劣化事象等 有 無 確認できなかつた	劣化事象等 有 無 確認できなかつた
	基礎	<input type="checkbox"/>	外壁	<input type="checkbox"/>
	土台及び床組	<input type="checkbox"/>	軒裏	<input type="checkbox"/>
	床	<input type="checkbox"/>	バルコニー	<input type="checkbox"/>
	柱及び梁	<input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/>
	外壁及び軒裏	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>
	バルコニー	<input type="checkbox"/>	小部屋	<input type="checkbox"/>
	内壁	<input type="checkbox"/>	屋根	<input type="checkbox"/>
	天井	<input type="checkbox"/>		
	小部屋	<input type="checkbox"/>		
	その他 (蟻害)	<input type="checkbox"/>		
	(腐朽・腐食)	<input type="checkbox"/>		
	(配筋調査)	<input type="checkbox"/>		
	(コンクリート圧縮強度)	<input type="checkbox"/>		

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

### セットバック面積の重要事項説明の誤りとその責任

今回は、売買仲介の重要事項説明義務に関するご相談です。相談者は、2項道路に面した土地建物の公簿売買の仲介業者です。土地面積は100㎡で、坪単価は約300万円です。5㎡のセットバックが見込まれました。このセットバック面積は、相談者が現地調査と役所調査を行い、その情報を基に計算して求めた数字です。重要事項説明書には「約5㎡のセットバックを要する」旨記載しました。しかし、売買契約締結後、決済前に買主の希望で測量したところ、セットバックを要する面積は5㎡ではなく15㎡であることが判明しました。このような相違が生じた原因は、測量した土地家屋調査士によれば、相談者の役所調査結果と計算に誤りはなかったものの、基準とされた境界位置が誤っていたためとのことでした。正しい境界位置は現況からは直ちに分からないとのことでした。買主は、相談者に調査不足があったと主張し、10㎡相当額である900万

## 相談員の回答

### 責任を負う可能性は高くないが一定の調整が現実的

セットバックの面積に関する重要事項説明が事実と異なる結果となった場合、このことが説明義務違反に該当すれば、相談者は買主に対して損害賠償責任を負います。説明義務違反か否かを検討する前提として、そもそも仲介（媒介）契約は準委任契約と一般的に解されています。そして、準委任契約で受任者が負担するのは、結果の実現に向けて合理的な行為をすべき行為債務であり、結果を実現すべき結果債務ではありません。つまり、重要事項説明について言えば、受任者である仲介業者は、合理的な調査を行って説明すれば足りるのであって、説明内容が間違っていたからといって必ず責任を負うわけではないのです。ご相談のケースでは、相談者は、セットバック面積の調査として一般

的に仲介業者に求められる程度の調査を実施しています。境界位置を誤った詳細な原因は不明ですが、専門家による測量を経なければ分からなかったということです。売主や仲介業者には、公簿取引において、費用負担してまで測量する義務はありません。そのため、専門家による測量を実施しなくとも仲介業者が注意を尽くしていれば正しい境界位置を把握することができたのであればともかく、そうでなければ相談者が責任を負う可能性は高くないと思われます。なお、重要事項説明書に「測量未実施のためセットバック面積が変更される可能性がある」旨記載しておけば、相談者が責任を負う可能性をより低下させられたと思われます。以上が法律的な回答ですが、セットバック面積の差異は約900万円に相当し、買主にとっては無視できない金額でしょう。そのため、売主にある程度の価格調整に応じてもらい、円満解決を試みるのが現実的な対応と思われます。

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。



TRA

「一般社団法人全国不動産協会」に名称変更

**平** 成30年5月18日に開催した平成30年度定時総会において、一般社団法人東京都不動産協会から、「一般社団法人全国不動産協会」に名称変更することが決議されました。  
新名称への変更は平成30年10月1日からとなりますのでよろしくお願いいたします。

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。

お問い合わせ先 TRA事務局 03-3222-3808

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



支部

第5ブロック 法定研修会開催

**平** 成30年7月10日（火）、第5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。

研修会にはサッカー解説者・サッカー元日本代表の松木安太郎氏をお招きし、「セルフマネジメントの重要性」についてご講演をいただきました。また、国土交通省土地建設産業局局長の田村計氏から、「最近の不動産市場の課題と展望」について、全日本不動産関東流通センター企画システム委員の加藤勉氏から、今年4月から始まった安心R住宅・インスペクションをふまえ「宅建業法改正等に伴う全日契約書とラビーネット登録システムの変更点・留意点」というテーマで講演をいただき、有意義な研修会となりました。



講演を行う松木安太郎氏

支部

多摩北支部 宅建協会北多摩支部共同でセミナーを開催

**平** 成30年6月14日（木）、多摩北支部は東京都宅地建物取引業協会北多摩支部と合同で「ハトとウサギの都民公開セミナー」を東村山市立中央公民館にて開催いたしました。

当日は一般の方を含め約150名と多数の参加をいただき、参加者の皆様は「これからの東村山市の都市計画」、「空き家対策のいろは」についてのセミナーを熱心に受講されていました。

ハトとウサギの都民公開セミナーの様子



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30年6月12日（火）、昨年度同様に千代田区並びに四警察署（丸の内・神田・麹町・万世橋警察署）主催による「千代田区パートナーシップ合同研修会」に共催し、全日千代田支部から丸岡敬支部長を始め各役員が出席しました。



研修会の様子



記念撮影



本部

## 及川昇一東京都本部理事・多摩北支部長が国土交通大臣表彰を受賞

**平** 成30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30年7月10日（火）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、及川昇一東京都本部理事・多摩北支部長が表彰されました。及川氏の受賞を心よりお祝い申し上げます。



本部

## 社会科副教材を使用した授業見学

**当** 本部の社会貢献活動の一環として、学研プラスと共同で平成28年度から製作している社会科副教材「わたしたちのまち 東京 学習ノート」は、今年で3年目を迎えました。今年度から名称を「わたしたちのまち 東京 データ&ガイド」とし、内容を東京の水やごみの流れなど、より東京に特化したものにあらためるとともに、新たに教師用専用マニュアルも作成しました。この副教材を使用した授業を見学するため、平成30年6月26日（火）に東京学芸大学付属小金井小学校を訪問しました。今回見学した4年生の社会科の授業では水道水の作り方について取り上げ、「水の作り手の思い」を子供たちに考えさせる授業を展開していました。子供たちは同教材や地図を参考にしながら熱心に考え、意見を出し合っていました。



「わたしたちのまち 東京 データ&ガイド」表紙

### 【再掲】田中理恵さんグッズ使用終了について（お願い）

すでに当広報誌4月号にてご案内しておりますが、当協会のイメージキャラクター田中理恵さんとの契約は4月24日をもって終了しております。これに伴って、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ので、ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

### 東京都からのお知らせ

#### 美しい東京のまちづくりのため、ルールを守って屋外広告「屋外広告物のルールに関するチラシ」を作成しました！

東京都では、良好な景観の形成、風致の維持、公衆に対する危害防止を目的とし、東京都屋外広告物条例等のルールを定めています。条例等に違反すると罰則が適用される場合があるほか、宅地建物取引業法上も他法令違反等として監督処分を受ける可能性があります。

このたび、2020年東京五輪を契機として、安全で品格のある東京の都市景観の形成を図ることを目的に「屋外広告物のルールに関するチラシ」を作成しました。同封のチラシを社内に広く周知いただき、法令遵守へのより一層のご協力をお願いいたします。



**お問い合わせ** **【屋外広告物関係】** 東京都都市整備局 都市づくり政策部 緑地景観課 屋外広告物担当 03-5388-3335 **【宅地建物取引業法関係】** 東京都都市整備局 住宅政策推進部 不動産業課 指導相談担当 03-5320-5071

## 10月1日は全日本不動産協会

# 全国一斉 不動産無料相談会

不動産に関する法律・税金・建築・空き家等のお悩みに弁護士・税理士等の専門家が無料でお答えします！

（公社）全日本不動産協会では、設立日である10月1日に、消費者の方々を対象とした「全国一斉不動産無料相談会」を開催します。東京都本部でも、都内15会場にて同時開催を予定しております。詳細は、後日HP等でお知らせいたします。

本部

## 今年もゆるキャラグランプリに参加

「ゆるキャラグランプリ2018」が、平成30年11月17日（土）・18日（日）に大阪府東大阪市の花園中央公園特設会場にて開催され、当協会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ます。昨年三重県桑名市にて行われた「ゆるキャラグランプリ2017」にも参加し、投票の結果、皆様のご声援のおかげで「企業・その他ランキング」で477体中15位（77672票）を獲得することができました。

本年は昨年以上の人気を獲得するため、当協会としても全力でラビーちゃんと全日ブランドを普及させるべく積極的に活動していきますので、会員の皆様におかれましてもラビーちゃんへの応援・投票を是非よろしくお願いいたします！

**投票開始**

**8月1日水 10時から!**

**←投票はこちらから**

[ゆるキャラグランプリHP]  
<http://www.yurugp.jp/vote/>





応援よろしく  
お願いします!

### 編集後記

広報委員長  
後藤 博幸

西日本を中心に7月5日から降り始めた大雨は、11府県で大雨特別警報が発令されるなど、各地で記録的な大雨となり、河川の氾濫、大規模な浸水、土砂災害が多数発生しました。7月12日時点で発表されている人的被害は、死者200名を超え、お亡くなりになられた方々の御冥福をお祈りし、御遺族の皆様に哀悼の意を表します。そして、全ての被災者の皆様にお見舞いを申し上げます。ここ数年、豪雨による災害が毎年のように起き、本号で「水害に強いまちづくりしている東京」の取組を紹介しましたが、今回の降雨量が関東エリアで降ると西日本以上の被害が起きてても不思議では

ない状況です。2014年に改定された東京都豪雨対策基本方針の「概ね30年後」の完成目標を、できるだけ前倒しで実現していただけることを期待したいと思います。

そしてその約2週間前の6月18日には大阪府北部を震源とするM6.1の地震が起き、死者4名建物被害2万5千件超と、自然災害の脅威を短期間で2度も経験しました。国土交通省や各自治体から出ている地震・津波・洪水のハザードマップの確認と、取引の際にはお客様への説明を強化することで安心・安全な取引を推進していきましょう。

### 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、芦荳茂、武田良広、中村文典