



不動産東京

[Real Estate TOKYO]

[特集] 追跡・東京大改造

東京東部低地の水害対策

—高潮、洪水に備えて—

[この人に聞く]

野村 佑香 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10月号

[Real Estate TOKYO]

定価 500円 (本体価格 462円)

会員については会費に購読料が含まれています。第三種郵便物認可

発行所 公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部
公益社団法人 不動産保証協会 東京都本部
一般社団法人 全国不動産協会 (TRA)

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

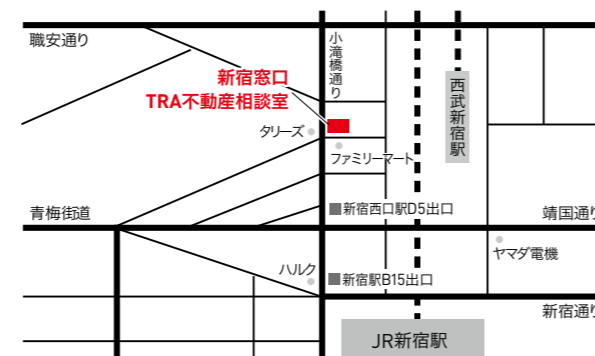
アクセス 地下鉄半蔵門線「半蔵門駅」1番出口 徒歩1分
地下鉄有楽町線「麹町駅」1番出口 徒歩5分



新宿窓口・TRA不動産相談室

所在地 〒160-0023 新宿区西新宿7-4-3 升本ビル1階・2階
新宿窓口 TEL. 03-5348-4541
相談室 TEL. 03-5338-0370

アクセス JR線「新宿駅」西口 徒歩6分
都営地下鉄 大江戸線「新宿西口駅」D5出口 徒歩2分
東京メトロ 丸ノ内線「新宿駅」B15出口 徒歩5分
西武新宿線「西武新宿駅」 徒歩6分



Real Estate TOKYO

10

2018 No.183 October
Real Estate TOKYO

CONTENTS

- 03 **[追跡・東京大改造]**
東京東部低地の水害対策
— 高潮、洪水に備えて —

- 06 **[シリーズ・変革に向かう不動産流通業]**
所有者不明土地法と課題解決に向けた
今後の対応
不動産業者が関与するポイントとは

- 08 **[TOKYO クール不動産]**
File05 | 店舗だった空間を土間とウォークインクローゼットに

- 10 **[この人に聞く]**
アイデアを形にしたリノベーション
家族の成長を楽しめるお気に入りの家
野村 佑香 氏

- 12 **[区市長が語るわがまち]**
第37回 江戸川区の巻
子育て世代が多く住む水と緑があふれるまち、
多様な子育て支援を提供
多田 正見 区長

- 14 知っておきたいアジアの“住まい文化”
第9回 ミャンマー 編

- 16 実務に活かす！最新判決動向
川上 俊宏 川上法律事務所 弁護士

- 18 トラブルを防ぐ！
達人が教える不動産調査テクニック
津村 重行 有限会社エスクローツムラ 代表取締役

- 19 TRA 不動産相談室の事例から
井上雅弘 銀座誠和法律事務所 弁護士

- 20 本部・支部・TRA だより

COVER PHOTO
「紅葉の六義園 渡月橋の風景」



東京東部低地の水害対策 — 高潮、洪水に備えて —

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。西日本豪雨災害（平成30年7月豪雨）では、降り始めからの雨量が1800ミリを超えた地域もあるなど、各地で観測史上最大の降雨量が記録されました。こうした降雨により、多くの河川で氾濫が発生、岡山県倉敷市真備町のように堤防が決壊し、多くの被害が発生する場所も出ました。こうした豪雨が東京で降らないとは限りません。東京でも河川氾濫・堤防決壊の可能性は十分あります。とりわけ東京東部の海拔ゼロメートル地帯の江東5区※はリスクが高い地域です。東京都や国が進めている東京東部低地—主に江東5区の水害対策を見ていきます。 ※江東5区：墨田区・江東区・足立区・葛飾区・江戸川区

西日本豪雨が関東で起きれば

記憶に新しい西日本豪雨では、全国の降水量の総和が19万5520.5mmと、1982年からの観測史上で最大の雨が降りました。高知県馬路村など、1000mmを超える雨が降った場所も複数に上っています。もしも同様の雨が関東平野の上流域で降れば、大川川の氾濫や堤防決壊の恐れがあったでしょう。

内閣府が2010年に発表した「首都圏水没」という報告書では、東京東部に接する荒川の右岸（西岸）の堤防が墨田区で決壊した場合、死者数は最大計約3500人に上るとしています。この際、荒川の堤防が決壊する降雨量は、3日間（72時間）で約680mmです。680mmは、平均的な東京の夏の全降水量とほぼ同じで、現実感がありません。しかし、今回の西日本豪雨では、岐阜県や高知県、徳島県で3日間700mm超の雨が記録されています。近年、大雨の発生頻

度が増加傾向にあることを踏まえれば、3日間680mmの雨が関東・東京で起きないとは言いきれません。何より、荒川決壊が起きてしまえば、死者数だけでなく、経済的な損害も甚大です。とりわけ、海面より標高が低い場所が多い東京東部地域—主に江東5区は、川から溢れた水は海に出ていきません。洪水時には2週間以上も水に浸かる地域もあります。

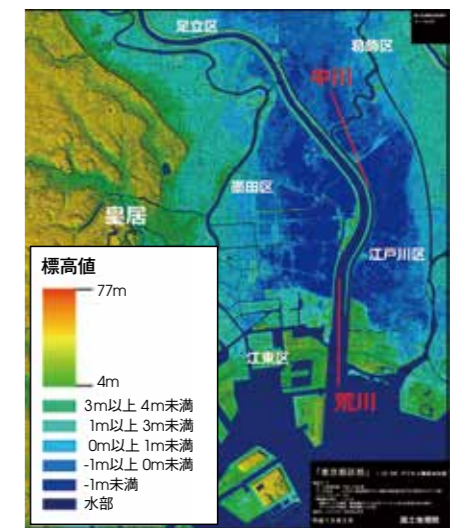
浸水の深さが5mになる江東5区

東京東部の江東5区は、東京東部低地帯と呼ばれています。海面より低いため、洪水や高潮といった水害にとっても弱い地域です。

水害は主に3種類が知られています。1つは、洪水などによって起きる「外水氾濫」。もう1つは、雨水が溜まって起きる「内水氾濫」。3つ目が、台風などで潮位が上がり、風によって大量の水が海から押し寄

せる「高潮」です。そして、最近、懸念されるようになったのが大地震などによって堤防が破壊されて生じる地震後の洪水（浸水）です。

東京東部低地帯には荒川（中川）が流れていますが、荒川沿いの多くの住宅地域は荒川の水位より低く、干潮時の海面より低い場所もあります。堤防が決壊した場合には、川の



東京東部・湾岸部の標高を表した地図。水色や青色部分が東京東部低地帯、黄色部分は武蔵野台地（国土地理院地図より作成）

水が一気に流れ込んできます。2015年の鬼怒川の決壊では、川の水面は住宅地盤の高さより2m高く、水流に勢いがつき、決壊地点の周囲の家屋は押し流されました。荒川が決壊すれば、10mの高さから水が流出します。また、荒川が決壊した場合、江東5区での浸水深は5mを超えると見られています。浸水深5mは、西日本豪雨での岡山県倉敷市真備町が見舞われた水害の浸水深とほぼ同じです。屋根の高さまで浸かれば、避難は困難です。



右側の中川（荒川）の水面よりはるかに低い左側のゼロメートル地帯（江戸川区船堀）

高潮対策を進める東京都

もちろん、荒川や中川の堤防からの越流（川の水位が堤防を越えて水が溢れ流れること）や決壊がすぐに起きるわけではありません。国が管理する荒川の堤防や、東京都が管理する中川の上流から見て左側の堤防^{※1}は、その高さや堅牢性をかなり高めているからです。荒川の河口部の場合、海が近いため、豪雨によって水位が上がるリスクの他、高潮によって水位が上がるリスクも高くなっています。そこで東京都は、かつて最大級の高潮被害をもたらした伊勢湾台風級の潮位（A.P.+5.1m^{※2}）であっても堤防が決壊しないように

整備を行っています。

また、地震後の洪水に備えて、中川では堤防の耐震化を行っています。地震が起きても高潮被害のリスクを減らせます。中川下流部ではまだですが、隅田川では地震にも強い東京都式のスーパー堤防^{※3}や緩傾斜型堤防を整備しています。スーパー堤防や緩傾斜型堤防は、大地震に対し、より安全度が高く、地域環境の向上にも寄与しています。これであれば、地震が起きてもすぐに堤防が決壊することはありません。都の取り組みは実際の効果に表れています。例えば、2017年10月の台風21号では、都内では38年ぶりとなる高潮警報が発令、A.P.+3.24mとキティ台風と同規模の高潮が発生しましたが、被害戸数はゼロでした。1949年に東京を襲ったキティ台風はA.P.+3.15mという高潮が発生し、東京東部を中心に死傷者122人、被害戸数約14万戸と

いう大きな被害を出していますが、堤防（防潮堤）と水門で水害を防いだということです。都は、仮にキティ台風と同様の高潮が発生し、水門や防潮堤がなかったら、被災人口は約250万人、浸水家屋は約46万棟、被害額は約60兆円に上ったと想定しています。荒川（中川）は以前と比べかなり安全になっていると言えます。

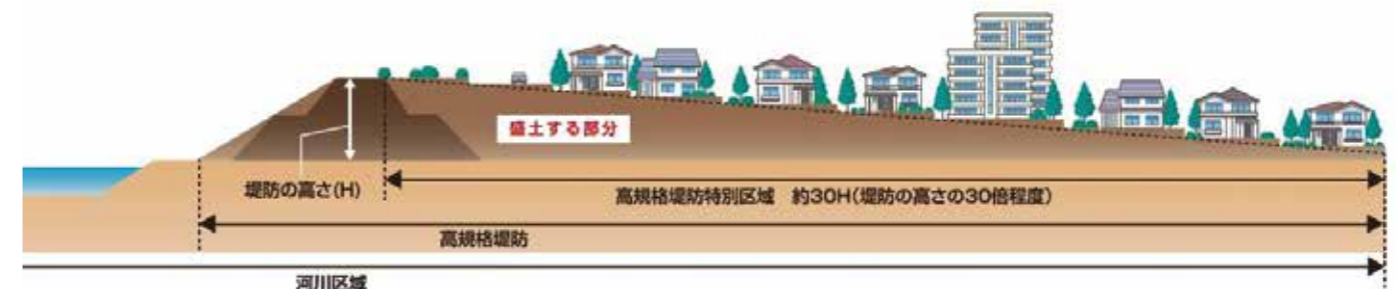
※1 荒川は国管理河川だが、下流では都管理の中川と合流しているため、中川の堤防として左岸・東岸は東京都が管理している

※2 A.P.: Arakawa Peilの略 隅田川（旧荒川）の河口部（霊岸島）の大潮干潮時の海面をゼロとする基本水準面

※3 法面の長さが50m程度の堤防

決壊を防ぐだけでなく避難場所に

都が管理する中川左岸（東岸）と同様に、国が管理する荒川右岸（西岸）も安全になっています。この安全度をさらに高める形で、国は高規格堤防の整備を進めています。背景には、東日本大震災のように、想定外（計画以上）の自然現象が仮に起きたとしても、人命をできる限り救う、という考え方があります。国は2011年に高規格堤防の整備区間をこれまでの計約873kmから、首都圏と近畿圏の甚大な人的被害が発生する



国の高規格堤防のイメージ図（荒川下流河川事務所パンフレット）



完成した高規格堤防により、かさ上げた住宅地（左側）は荒川（右側）の水面よりも高くなった（江戸川区平井七丁目地区）

可能性が高い区間であるゼロメートル地帯等の約120km[※]に絞って整備を進めることにしました。ただし、整備率は全体の12%（2017年3月時点）に止まっています。このため、国は早く整備を進めたいと考えていますが、なかなか進んでいません。大きな理由は、国の高規格堤防が、用地買収を行うものではなく、区画整理事業や再開発事業などのまちづくりのタイミングに合わせて行われるためです。国の高規格堤防は、堤防の法面（川裏の斜面）の傾斜をできる限り緩やかにして（堤防の高さの30倍程度）、まちをそのまま持ち上げ、あたかも高台のように整備するものです。法面の幅は数百メートルにも及ぶこともあるため、完成までには10年以上掛かる事業になってしまいます。そのため、整備後は河

川への眺望が開けた良好な環境となるものの、二の足を踏む住民がどうしても出てしまいます。そこで国は、自治体や住民、デベロッパーなどが高規格堤防に取り組みやすいよう、インセンティブを設けています。1つは、国有地の民間への占用を認めることです。川裏の法面部分は国有地ですが、この部分を民間企業や自治体の占用を認めることで、区画整理の際にこの部分を道路や公園とすることで公共減歩を減らせることや（民間の敷地が増える）、川に面した集合住宅等の敷地とみなすことで事実上の容積率の割増しが可能になります。もう1つは、盛土と建築物の一体施工です。民間事業者と共同で高規格堤防を整備することとして、地盤改良や盛土、建築物の基礎となる上面整備（建築物の基礎）、など

を民間事業者が一体的に行います。これまでは、国がいったん地盤改良や盛土をしてから土地を民間業者に引き渡していましたが、一体で施工することで、地盤改良と盛土と並行して建築物の基礎を施工し、工期が短縮でき、コストも縮減されます。また、国土交通省は来年度の新規税制改正要望として、高規格堤防の移転対象者に対する固定資産税などの優遇を求めています。移転に際しての住民の負担感を少しでも軽減しようというものです。

高台のように整備される高規格堤防は、避難場所として期待されています。例えば、東京都が施工主体となって、荒川右岸（西岸）沿いの江戸川区亀戸・大島・小松川地区で行った約100haの市街地再開発事業（2009年完工）では、約8000戸の住宅や公園の整備と共に高規格堤防も整備しました。これにより、再開発一帯が高台になっています。再開発によって生み出された約24haの都立大島小松川公園など、一帯は広域避難場所となっており、災害時には約20万人が収容できます。東京東部低地帯には避難できる高台も少ないことから、できる限り高規格堤防の整備が求められています。

※江戸川22km、荒川51.9km、多摩川15.3km、淀川22.8km、大和川6.9km



A.P.5.1mの高潮にも対応できる荒川（中川）左岸の堤防

所有者不明土地法と課題解決に向けた今後の対応 不動産業者が関与するポイントとは

土地の所有者がわからないために、公共事業やまちづくりが思うように進まない所有者不明土地の問題がこの10年ほどで多くみられるようになってきました。そこで国は「所有者不明土地の利用の円滑化に関する特別措置法」を成立させ、所有者を探す作業を合理化したり、所有者不明土地を柔軟に活用するための仕組みを整備しました。国は今回の特措法成立を皮切りに、登記の義務化や所有している土地を放棄する仕組みの創設についても検討しており、不動産流通業にも影響が及んできます。法律の内容と、国の現在の検討状況についてまとめました。

特措法で事業の進捗を円滑化、所有者不明土地の公共的利用を認める

所有者不明土地の問題が最初にクローズアップされたのは、東日本大震災からの復興事業が発端といわれています。高台移転の候補地に所有者不明土地がかなりの割合で混ざっており、それが事業進捗の遅れのひとつになりました。土地を売買する際は登記を書き換えるのが普通ですが、不動産登記は義務化されていないため、相続の際に登記しないままにしているケースがあります。登記簿の名義人が明治時代のままで、現在その土地に関係するのは名義人の孫など数十人に及ぶケースも珍しくありません。そうすると、事業を進めたい場合は住民票や戸籍などを探し、一人ひとりに土地の利用の可否を問い合わせしていくという膨大な作業が必要になります。そこで一人でも所在が分からず意向がつかめないと、その土地を活用できず、事業に大きな遅れや変更が生じることとなります。所有者不明土地の問題は、所有者がどこにいるかわからない、というより、相続などをきっかけに所有者の名義と実際

の利用者が合わないなどの状態を指すケースが多くなっています。

今回成立した特措法はこうした課題を踏まえ、所有者を探す作業や土地取用手続きを合理化する仕組みや、自治体が所有者不明土地を適切に管理できる仕組み、所有者不明土地を円滑に活用する仕組みを創設しています。主に道路や堤防の整備といった公共事業を円滑に進めることが念頭に置かれています。所有者不明土地を円滑に活用する仕組みの中で、公益性の高い事業であれば民間も一定期間土地を活用できる手法として「地域福利増進事業」が創設されました。

地域福利増進事業で所有者不明土地の幅広い活用を目指す 宅建業者にコンサルの役割も

地域福利増進事業は、地域住民の福利や利便性の向上につながる事業を所有者不明土地で一定期間認めるといったものです。地域で長く使われていない空き地があり、例えばゴミの投棄や雑草の繁茂が環境面や衛生面で地域の問題だと思われるれば、地域の中でその土地を活用し、問題を取り除くとともに活性化の拠点に変えることがで

きます。事業主体に制限はないため、空き地を問題視する地域住民が声を上げ、民間事業者やまちづくり会社などと連携して事業を実施しても構いません。住民がNPOを設けて実現する方法もあるでしょう。実施に当たり土地の所有者を探す必要がある場合は、事業者は自治体に情報提供を申請し、自治体から関係者に情報を提供してもらえるか確認してもらいます。確認が取れば、事業者が関係者に活用の是非を問い合わせる流れになります。

事業の実施に当たっては、事業主体が都道府県知事に裁定を申請します。土地の関係者に利用の反対がないなどの条件を満たせば申請できます。事業の公益性や事業者の適性などの検証を経て、半年間の公告・縦覧で所有者が名乗り出ず反対意見もなければ、利用が可能になります。

土地の活用期間は10年を上限としますが、活用を始めてから所有者が名乗り出た場合は10年間の利用期間が終了した後に原状回復して返還することとしています。逆に所有者が10年後も現れず、異議も出ていない場合は、さらに10年延長することを認めています。

実施できる事業は、公園やイベント広場、防災空地、駐車場などが想定されます。店舗など公益性の面からややそぐわない施設でも、周辺に不足していたり、高齢者の行動に便利といった理由があれば、設置が認められます。

対象となる所有者不明土地と隣接地をつなげて事業を実施することも可能です。この場合、事業者が隣接地を取得したり定期借地として活用することになりますが、国は事業者に譲渡した際の所得控除も検討しており、所有者不明土地の活用を下支えする考えです。

また、所有者不明土地を活用したいと考える事業者は、自治体に相談すると宅地建物取引士や司法書士など土地や地域に関する知識を持つ専門家をおっせんしてもらえるようになります。宅建士は地域の歴史や特性を理解していれば、事業のコンサルタントの役割を果たせます。また、民間事業者のマッチングのほか、自ら事業主体の一員となる可能性もあり得るでしょう。

所有権の放棄の是非などを検討 受け入れる組織の整備も模索

国では、特措法の成立は所有者不明土地問題の第1弾、という考えであり、2019年度以降も問題解決に向けた取り組みを進めます。今後は所有者不明土地の発生を防ぎ、解消していくための抜本的な対策に乗り出す姿勢です。

法務省は、相続時に登記されない点を解消するため、登記義務化の是非について検討します。相続時の登記に力点をおいた制度に作り替えるべきか、検討するほか、義務化により義務違反の発覚を恐れて登記申請が進まないリスクも考慮します。また、登記簿と戸籍

などを連携させて所有者情報を円滑に把握する仕組みや、登記手続きの簡略化、複数の所有者がいる土地で代表者以外の氏名がわからない「変則型登記」の解消なども検討します。

また、土地を手放せる仕組みとして、一定期間管理されていない土地は所有権が放棄されたものとみなせる制度の是非を探ります。土地を放棄する場合の要件や、土地の受け入れ先に管理や責任を押し付けられないための方法、土地の受け入れ先の選別、土地を受け入れる新たな組織の必要性などが検討されることとなります。2020年をめどに民法の改正を目指し検討していきます。

また、放置された隣地を活用したい個人や事業者が土地を利用できる方法、所有者は手放したいが利用希望者がいる土地に対しコーディネート機能を強化する仕組みなども模索していきます。国土交通省で土地基本法改正への議論がスタートしており、その中で具体化を目指します。

所有者不明土地特措法概要

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

反対する権利者がおらず、建築物（簡易な構造で小規模なものを除く）がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

- ① 公共事業における取用手続きの合理化・円滑化（所有権の取得）
 - 国、都道府県知事が事業認定した事業について、取用委員会に代わり都道府県知事が裁定（審理手続を省略、権利取得裁判・明渡裁判を一本化）
- ② 地域福利増進事業の創設（利用権の設定）
 - 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
 - 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権（上限10年間）を設定（所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能）

2. 所有者の探索を合理化する仕組み

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を調査することとするなど合理化を実施。

- ① 土地等権利者関連情報の利用及び提供
 - 土地の所有者の探索のために必要な公的情報（固定資産課税台帳、地籍調査票等）について、行政機関が利用できる制度を創設
- ② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例
 - 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

財産管理制度に係る民法の特例

- 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設

こうした検討が進むと、土地の流通の仕組みが変わるだけでなく、宅建業者をはじめとする民間事業者のまちづくりに対するスタンスなどにも変化が生じてきます。業務内容の拡大も見込まれますので、今後の検討状況をチェックしておきましょう。

（公社）全日本不動産協会は、空き家等の利活用、所有者不明土地の情報開示など、経済再生、地方創生、不動産市場活性化に資する政策・税制改正要望を全日本不動産政策推進議員連盟を通して行い、空き家の所有者情報の開示については、外部提供に関するガイドラインが大幅に拡充されるなどの成果を得ております。今後も、空き家、所有者不明土地や未利用空地の流通促進を図るため、引き続き、宅地建物取引士に対し調査に必要な不動産所有者情報等の開示を要望するとともに、新たな利活用を促す環境を構築するため、相続放棄の手続きの簡素化等を要望して参ります。

FILE 05 個人所有戸建て
店舗だった空間を土間とウォークインクローゼットに



店舗だったスペースを広い土間の玄関に



祖父から受け継いだ店舗付き住宅の1階を、孫家族4人の暮らしに合った間取りとデザインに変えた戸建てのリノベーション事例をご紹介します。

このお宅の1階は、かつては店舗が半分ほどを占めていましたが、店舗だったスペースにモルタルの土間を敷設し、広々とした玄関を作りました。庭のない戸建てですが、子どもたちが縄跳びをしたり、妻がガーデニングを楽しんだり、夫がDIYスペースとして使ったりと、家族のみ

んなが趣味や遊びの空間として思い切り楽しめる場所になりました。

そして、妻の希望で土間から上がってすぐのところに、大型のウォークインクローゼットを設置し、衣類はすべてここに集約しました。ウォークインクローゼットの内部は有孔ボードにし、帽子やバックなどを飾りながら収納できるように工夫しました。1階にクローゼットを置くことで身支度がスムーズになり、時短につながったそうです。

天井は、躯体のデッキプレートを



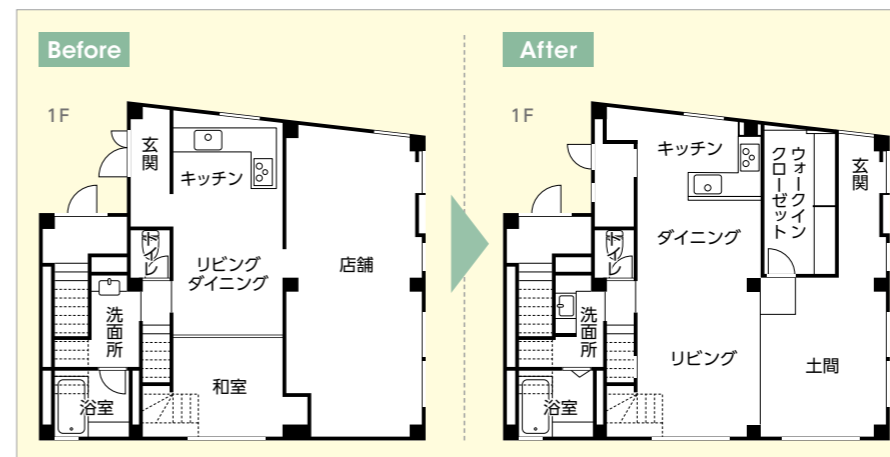
玄関に大型ウォークインクローゼット。家族の衣類を集約



クローゼットの内部は有孔ボード



DIYで手作りの洗面所の壁と古材を利用して作った鏡



生かしてあわしにし、個性的な内装にしました。アンティークの工場用照明を合わせて、おしゃれな空間を演出しています。その一方で、洗面所やトイレは明るく清潔感のあるオフホワイトをベースにした色合いに仕上げました。メキシカンタイルをあしらった洗面所の壁と古材を利用して作った鏡は、夫のDIYによる手作りです。愛着もひとしおです。

システムキッチンが費用を抑えるため、もともとあったものを活用。ただし、壁付けだったキッチンの向きを変えて対面スタイルにし、腰壁を取り付けたことで、変化をつけています。キッチンパネルの色は、も

ともとはクリーム色でしたが、家族でDIYして木目のシートを貼り、部屋の雰囲気にもマッチさせました。

家族の動線を踏まえたリノベーションとDIYの組み合わせで、愛着の持てる住まいに。世代を超えた家族の思い出もぎゅっと詰め込みました。



もともと設置されていたシステムキッチンを対面スタイルに配置し、腰壁を取り付けた

[DATA]

所 在：東京都品川区
面 積：124㎡
構造規模：S造
改修した間取り(1F)：LDK・和室・店舗
→LDK・ウォークインクローゼット・土間
完成(利用開始)時期：2016年

写真・協力 ● リノベる
[https://www.renoveru.jp/]

アイデアを形にしたリノベーション 家族の成長を楽しめるお気に入りの家

幼い頃からモデルや女優として活躍していた野村佑香さん。現在は2歳のお子さんの母親でもあります。築24年の戸建てを購入し、リノベーションした野村さんですが、DIYの腕もなかなかのもの。古い物を愛おしみ、手を入れながら暮らしを紡ぐ、そんな野村さんにご自身の住まいについてお聞きしました。

築24年の戸建てを リノベーション前提で購入

結婚後、賃貸のアパート、マンションに続いて賃貸の戸建てに引っ越した後、現在は築24年の戸建てを購入して、リノベーションして住んでいます。私たち夫婦はもともと古いものが大好き。最初はヴィンテージマンションを探していて、部屋内は自分たちの趣味に合わせてリノベーションをしたいと思っていました。リノベーションすることを前提にして中古住宅を探すうちに、ある戸建てに巡り合いました。天井に穴が開いていて、窓が1カ所開かないとこ

ろがある、前の所有者の棚や家具も残っている状態で内覧をしたのですが、「天井を抜いてロフトを作ろう」というアイデアが湧いてきたので即決で購入しました。

その戸建てを購入する前は、地下1階地上2階で延べ床面積が50㎡弱という狭小住宅に住んでいました。収納スペースが少ないので見せる収納を考えざるを得ません。押入れをDIYでどう使いやすくして活用できるかなど、アイデアを形にしていく経験をするなかでどんな住まいが欲しいのか、考えがまとまってきました。アイデアを膨らませて、ついに戸建てを購入し、自分たちの目指すリノベーションに踏み切りました。

私のアイデアに魔法をかけて くれた施工業者との出会い

リノベーションは浴室以外、すべてやりました。私はインテリアに興味があって、カフェやレストランに入ると店内のしつらえに目がいきます。気に入ったお店があればホームページでその店舗を改修した業者さんを調べるという方法で施工業者さんを探しました。近所に古民家を改修したカフェがあり、そこを気に入っていたので、施工業者さんを調べて我が家のリノベーションを相談しましたが、戸建て住宅はやっていないということでした。そんな時にお気に入りの古道具屋さんが戸建て住宅のリノベーションを始めたというので、お願いすることにしました。

ゼロから打ち合わせをして、自分たちで資料を集めて、施工業者さんにイメージを伝えていきました。私はキッチンを中心に心地の良い空間にしたかったので、吊戸棚をお願いする時は自分でパース図やサイズを書いて指定し、タイルはサンフランシスコのメーカーのものを採用しました。古道具屋さんが施工を手掛けたので、材料は古道具から再生したものもあります。私のアイデアに施工業者さん

家族と共に住まいも
変わっていくのだからな
という期待があります。



野村佑香 氏 Yuuka Nomura

1984年横浜市生まれ。子役・モデルとして活動し、テレビドラマやファッション誌で活動。その後は女優として活躍し、現在は一児の母。DIYが得意で自宅をリフォームする様子がバラエティ番組や自身のブログを通して知られ、話題になる。学生時代にヨーロッパ文化を学び、著書に『ぐるっとイタリア4000キロ！船でめぐった港町』（イーストプレス）がある。



が魔法をかけてくれて、さらに味わい深い、素敵なものに仕上げてくださいました。いい関係が築ける業者さんとの出会いは大事だなと思いました。

家族の成長と共に 変化を楽しめる家

私は小さい頃から家具やインテリアの雑誌を読んでいました。高校の入学祝いに祖母からまとまったお金をもらった時、子ども部屋を改造して、ヴィンテージの椅子を購入し、カーテン生地を買って自分で縫ったりしました。父に市販の棚を半分に切ってもらい、自分で棚をカスタマイズしていましたね。母が家政学科出身だったので、父母と妹と私の家族4人は母の手作りのお揃いのパジャマを着ていました。かわいい子供服があまり売っていなかったので、



パース図を描いて古道具屋さんにつくってもらった吊戸棚



DIYで電気ドリルを使って作った娘のおまごセット (写真は野村佑香氏提供)

母が手作りしてくれていたんですよ。ものづくりの血は私も受け継いだのかもしれない。

自分の娘が生まれてからは市販の本棚と古材を使って、おまごごとセットを作ってあげました。来春には第2子の出産を予定していますが、新しい家族ができて、また住まいも変わっていくのだろうなという期待があります。リノベーションをしてみても良かったと思うことは、未来の暮らしを楽しめる前向きな気持ちになれることです。住宅は生活の場なので、家族の成長と共に変わっていくものだし、変わっていかないといけないのだと思います。変化を楽しめる気持ちで未来が広がっていくような感じがします。第2子が生まれたら、我が家もまた改造をしなければ、と意気込んでいます。

東京の面白さは 地域ごとにあるコントラスト

東京の街の面白さは、地域によって百面相のようなさまざまな表情を見せるころだと思っています。外国人に東京のおすすめの場所を聞かれたら、どこを紹介しようか迷ってしまうほど、浅草や渋谷のスクランブル交差点、原宿など地域ごとにコントラストがありますね。そんな街の表情は画一化しないでほしいなと思います。

最近の再開発事業でできたビルは、新しい建物は建つけけれど、古い歴史も生かしていくという工夫が見られます。すべてを刷新せずに昔の面影や歴史を残す街づくりは素敵だなと思います。また、マンションの共用空間に緑のある広場があったり、商業施設の中に子ども連れにはホッとできるスペースが用意されていたり、子育て世代にはうれしい配慮も見られます。子どもと一緒に暮らしてみると街の見え方が変わりました。ベビーカーを押しながら駅を利用すると、いままで気づかなかったことを発見します。家も街もさまざまな表情を楽しめる空間であることが人の暮らしを彩ってくれるのかなと思います。



区市長が語る

わがまち 江戸川区 多田 正見 区長

子育て世代が多く住む
水と緑があふれるまち、
多様な子育て支援を提供

江戸川区の魅力について

都内で唯一海に面した広大な自然公園を有し、江戸川と荒川といった大河川にも囲まれた水と緑の都市です。都心へのアクセスが良好なわりに住宅価格が手ごろなため、若い世代が多く住んでいます。子どもの数は非常に多く、区では子育てに関しさまざまな支援を提供しています。教育についても区独特のものがああります。「共育協働のまちづくり」をモットーに、子どもたちの郷土愛を育て、感性や人格を豊かにし、人との関わりの大切さや地域で暮らす豊かさを学び、地域と積極的に関わりを持つ機会を用意しています。また、江戸川区民は人情に厚く、区政に惜しみ

なく協力をしてくれます。地域の力が区政運営の更なる円滑化に非常に役立っています。

安全で快適な暮らしやすい
まちづくりに注力しています

防災性向上を図るまちづくりに取り組んでいます。これまで、土地区画整理事業や都市計画道路整備、密集住宅市街地整備促進事業などを着実に実施することで安全なまちを形成してきました。今後は、大規模災害リスクの高まりや少子高齢化の進展といった新たな課題に対応していくため、木造住宅密集地域の整備や国・都のスーパー堤防整備と一体となった防災まちづくりをより一層進めるとともに、駅周辺における市街地再開発事業の実施や公共交通の充実

により、誰もが安心して暮らし続けられるまちづくりを推進していきます。

「街づくり基本プラン」と
「住まいの基本計画」の
改定作業中です

「都市計画マスタープラン」の改定プランでは、区民が安心して住み続けることができるよう、更なる木造住宅密集地域の改善やスーパー堤防整備と一体となったまちづくりなど防災対策を進めつつ、本区の魅力をいっそう高め、都市活力を創出するため、JR小岩駅や平井駅における市街地再開発事業、区役所本庁舎の移転を契機としたまちづくりや更なる公共交通の充実を図ることで、にぎわいの創出に取り組んでいきます。理想のまちを実現するため、区民、事業者、区が相互に連携・協力し、協働によるまちづくりを推進していきます。

「住宅マスタープラン」では、「循環型社会への対応、環境配慮、安全・安心の確保」並びに「居住継続可能な住環境づくり、地域共生社会づくり」に着眼し改定を進めています。計画のビジョン(基本理念)として、『快適で安心な住環境を目指して』～共生・循環社会の住まいづくり～を据え、このビジョンの下、3目標、7方針、



年間約140万人が訪れる大型文化施設「タワーホール船堀」。高さ115mのタワー展望室、大ホールなどを備える。1Fの「アンテナショップ エドマチ」には区内の工芸者の作品を取りそろえている。



都市計画マスタープラン・住宅マスタープランの改定版作成の検討におけるワークショップの様子。

78施策を掲げました。具体的な内容として、「子育て支援住宅」の普及、「なごみの家」の展開、「居住支援協議会」や「空き家活用」の進展、「マンション管理」に係る情報発信の強化、「耐震化」の更なる促進を行うことなど、良好な住環境を構築していきます。

スーパー堤防の進捗状況等を
教えてください

江戸川区は陸域の7割が満潮位以下ゼロメートル地帯である地勢から、その生い立ちは水害との闘いの歴史でもありました。しかし精力的に行われてきた治水事業により、近年は顕著な水害に見舞われることなく区民の生命・財産が守られてきました。とはいえ昨今は、異常気象が頻発化しこれまでの予測をはるかに超える風水害が発生しています。江戸川区は堤防を生命線としてまちが守られている宿命ですから、決壊しないスーパー堤防整備が究極の治水対策となります。スーパー堤防の整備は家屋の仮移転・仮住まいが必要であることから、沿川住民の理解と協力が不可欠となる協働の事業です。整備自体は、国や東京都など河川管理者が主体的に行いますが、区は河川管理者の一層の取組みを促すよう区民と協働で「江戸川区スーパー堤防整備方針」を平成18年に取りまとめ、区民との協働でスーパー堤防整備と一体的なまちづくりに取り組んでいます。進捗状況は、平井七丁目、小松川地区から北小岩エ

リアの整備を経て、現在江戸川二丁目及び篠崎エリアの事業を進めています。

2020年オリンピックでは
カヌー競技が江戸川区で
行われます

区内すべての小学校(71校)を対象としたカヌー教室や区民向けのカヌー教室(年20回)を実施しています。平成31年には「江戸川区新左近川親水公園カヌー場」も開設予定です。障害者スポーツの分野では、オランダとの連携事業や『障害者スポーツ推進月間(11月)』の実施、各スポーツ施設でのパラスポーツイベントの開催など様々な事業を行っていきます。今年7・8月の2年前記念イベントでは、区民ボランティアと協働で気運醸成事業を行い、2日間で1300人以上が来場しました。今後も、より多くの区民に東京2020大会に向けた取り組みに関われる機会を創出し、競技会場が所在する自治体として、大会成功に導く体制を築いていきます。

空家等対策計画を
策定しました

平成24年度に老朽家屋実態調査を行い、平成28年度以降は町会・自治会の協力で空き家の情報収集を行っています。平成28年1月には貴団体江戸川支部にも御参加いただき『江戸川区空家等対策計画』を策定しま

した。この計画では、老朽空き家対策の他、不動産団体や区民からの登録物件を公的活用につなげるマッチングに取り組んでいます。平成30年度からは耐震助成制度の対象に空き家を加え、空き家の利活用を促しています。また、空き家の除却助成を始め、空き家問題解消に向け積極的に制度の周知に取り組んでいます。

江戸川区のまちづくりに
全日本不動産協会はどういった
役割を果たせるでしょうか

民間の賃貸住宅は本区住宅総数の約4割(14万5000戸)を占めており、この活かし方が区の住環境評価に直結すると考えています。区民が安心して暮らし続けられるよう、住宅セーフティネットの充実による居住の安定が求められており、これには不動産団体の協力が必要不可欠です。今年7月の「江戸川区居住支援協議会」設立の際には、貴団体江戸川支部にも会員としてご参画いただくなど多大なご協力をいただいています。区は、「住宅確保要配慮者」の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進など、空き家・空き室を活用した居住支援について協働し、住宅セーフティネットの充実を図っていきます。その上で、不動産を取り扱う専門的知識を有する貴団体に「賃借人と賃貸人とのパイプ役」として今後とも本区との更なる連携強化に期待しています。

共育・協働のまちづくり、
区民の力が区政を支える

多田 正見 Masami Tada

昭和10年生まれ。東京都職員、江戸川区区民部区民課長、江戸川区教育長を経て平成11年に江戸川区長に就任。現在5期目。「生きる喜びを実感できる都市」を掲げ、行政マンとしての豊富な経験と柔軟な発想で子育て支援や地域の活性化に力を注ぐ。座右の銘は「和顔愛語」。趣味は史跡文学散歩。



知っておきたい アジアの“住まい文化”

ミャンマー
編

2011年の民主化から急速に発展しているミャンマー。資本主義の波が押し寄せるなか、経済の成長も著しく、日本への留学生の数も近年では順調に増加しています。その一方で、敬虔な仏教徒の国として、宗教と家族の結びつきを大切にしているミャンマー人の住宅事情について、高田馬場ミャンマー語教室で語学授業のお手伝いしているナンヴォーティップさんに話を聞きました。

首都ヤンゴンでは住宅価格高騰 ルームシェアで家賃を抑える

ミャンマーは大都市のヤンゴンおよび主要3～4都市の住宅価格が近年急騰しています。地方から都市部へは大学入学のタイミングで住み始める人がほとんどですが、その際に住むのは大学の寮もしくはルームシェアが一般的です。家賃が高額なので一人で住むのはあまり現実的ではありません。これは企業に入社するときも同様で、かなりの高給でない限りルームシェアが一般的です。家賃は1R（約25㎡）で月額2万円程度です。ミャンマーの一般的な民間企業の月給は7万～8万円、教師（公務員）2万～3万円、サービス業であれば3万～5万円程度ですので、やはり家賃は高額だと言えるでしょう。

ルームシェアをする場合を含め部屋を探す際には、仲介を行う不動産会社を使うよりも、どちらかというところ、知り合いや先輩の紹介、ネットなど口コミで見つけることがほとんどです。最近、ネット環境が急速に整備されたためSNSが爆発的に広がっているのは他のアジア諸国と同様です。法律が整備されていないこ

ともあり、パワーバランスでは貸主が強いため、大家さんの気分次第で家賃が大幅に変わったりすることも頻繁にあります。

ミャンマーは鉄道がほとんどなくバス社会ですので、住居を選ぶ際に「駅近」という概念はありません。企業勤めであれば、会社に近いエリアを選ぶことが重要です。渋滞がひどいため自家用車を通勤に使うことはなく、急ぐ場合はタクシーを利用しますが、出勤時間に間に合わないこともしばしばあります。ヤンゴン市内ではバイク利用が禁止されてい



ヤンゴンの住宅街の風景

ます。バイクは急ぐ場合にとても便利なのですが、危険も伴うことがあります。これは、バイクが渋滞の間を縫って走るのが一般的な光景となっている他のアジアの国とは大きく違う点ではないでしょうか。

ここ数年、開発が進み都市部ではタワーマンションも建設されるようになってきました。ただ、法律は頻繁に変わります。数年前のある案件では、パゴダ（仏塔）の景観を損ねるという理由で建設が途中でストップしてしまったようです。超高額なタ



地方部シャン州の2階建て戸建て（築10年）

ワーマンションを購入するのは富裕層や政府高官などといった層の人々です。外国人が購入することはできません。

地方では戸建てを持つのが一般的 中心の部屋に大仏を置く

日本同様持家志向が強い国です。ただヤンゴンはかなり住宅価格が高い（2階建て約1,500万円）ので生涯賃貸で暮らす人たちが少なくありません。地方部ではほとんどの人が一軒屋に住んでいます。両親と同居し、三世代で住む家庭が一般的。平均的な子供数は3～4人ですので大家族での暮らしになります。子供が成長して大きくなったタイミングで自分たちの家を建てるとするのが一般的です。住宅ローンは存在していますが、手続き等が大変煩雑で面倒なため利用する人は少ないです。親との同居で資金を貯め、足りない分は親族などから借りて支払います。平屋であれば300万円程度から建てられます。これは建築費のみで、土地の代金は別になります。2階建てであれば500万円ほどでかなり立派な家になります。子供は一人一部屋与えられます。

これはミャンマー独特だと思うのですが、ミャンマー人は敬虔な仏教徒であるため、家の中心に、大仏を置き礼拝用の部屋をしつらえ、みんなで拝みます。キッチンや家族用の部屋などはその周りに配置されています。2階建てであれば、礼拝用の部屋は2階に配置するのがほとんどです。室内

では靴を脱ぐ文化です。また、ミャンマーのお風呂に湯船はありません。停電が頻繁に起こるのも特徴的です。経済は急速に発展していますが、インフラ整備がそれに追いついていないため、電力不足が顕著です。

病院や大学などで働いている人たち向けには敷地内に住宅が用意されており、そこで暮らせます。また、低所得者層には公団住宅が国から提供されています。これらは複数階建てのいわゆる“団地”ではなく、平屋で見え目は小屋に近いもので、家賃は約2万円です。

便利な日本の住宅、 近隣とのかかわりが希薄

日本で暮らすようになり最初に感じたのは、“部屋が狭い”ということです。母国で戸建て生活に慣れていたので、当初はかなり狭さを実感しました。私がヤンゴンでルームシェアをしていたときの部屋の広さは1.5～2倍程度でした。ミャンマーと違って便利だと感じるのは、やはりインフラが整っていることです。先ほども話しましたが、ミャンマーでは停電が頻発しますので、日本で困ることなく電気を利用できるのは

とても便利です。また、ガスや水道が当たり前利用できるのも日本に来て感心した点です。

驚いたのは隣近所の人たちとの関わりがほとんどないことです。ミャンマーでは、ご近所づきあいが当たり前ですし、例えば、自宅に友人が遊びに来たときには、家族はもちろん親戚も紹介して、みんなが顔見知りになるというのが当然でしたので、隣に住んでいる人の顔もわからないという状況が普通であるのにはびっくりしました。

母国語の入居関連書類があれば 便利、翻訳アプリの利用も

日本で部屋を借りる場合、もちろんミャンマー語を話せるスタッフに対応してもらえるのが一番安心ですが、現実的だとは思えません。ミャンマー語の契約書や説明書があれば大変助かります。例えばモバイル端末で翻訳のアプリなどを利用して提示してもらえるとスムーズに手続きが進むと感じます。敷金については、ミャンマーにもありますので理解しやすいですが、礼金はミャンマーにはないシステムですので、最初に説明があればトラブルが発生することもないと思います。



今回取材をしたナンヴォーティップさんのお手伝いしている語学学校「高田馬場ミャンマー語教室」の様子



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が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.30

マンションに設置されている駐車場の使用料を一方的に増額する旨の管理組合の決議は有効か

—区分所有のマンションの駐車場使用料の増額に、必要性・合理性があり、かつ、増額された使用料が社会通念上相当である場合、増額の決議は使用者の承諾がなくても有効であるとされた事例

問題の所在

今回、皆さんに紹介するのは、区分所有マンションに設置されている駐車場の使用料を増額するというマンション管理組合の決議が、区分所有法31条1項後段にいう「規約の変更が一部の区分所有者の権利に『特別の影響』を及ぼすものであって、その承諾を得なければならない」ものといえるかが争点となった東京地裁平成28年9月15日判決です（規約の設定、変更等によることなく、集会決議によって使用料が増額されることになります）。

本件事案は、昭和48年築の13階建てマンションに設置された駐車場の使用料を巡って生じた問題です。この駐車場は、マンション分譲契約締結にあたり、専用使用権が併せて分譲されたものであり、当初、マンシ

ョン管理組合Xは専用使用権者Yに使用料の支払いを求めてきませんでした。その後、平成8年に月額100円、平成20年に1500円の使用料を徴収する決議がなされたことから、同額の支払いがYよりなされてきました。ところが、平成23年12月に、Xが専用使用料を15.6倍に大幅増額する決議をしたところ、Yがこれに応じられないとして従前の使用料を供託して支払いに応じなかったことから、XがYに対して本件増額決議の有効性の確認等を求めて訴えを提起したというのが、本件事案です。

「特別の影響を及ぼすとき」とは

最高裁平成10年10月30日判決は、「区分所有法31条1項後段の『特別の影響を及ぼすとき』の意義につい

て、規約の設定、変更等の必要性及び合理性とこれによって一部の区分所有者が受ける不利益とを比較衡量し、当該区分所有関係の実態に照らして、その不利益が区分所有者の受忍すべき限度を超えると認められる場合をいう。これを増額の使用料についていえば、使用料の増額は一般的に専用使用権に不利益を及ぼすものであるが、増額の必要性及び合理性が認められ、かつ、増額された使用料が当該区分所有関係において社会通念上相当な額であると認められる場合には、専用使用権者は使用料の増額を受忍すべきであり、使用料の増額に関する規約の設定、変更等は専用使用権者の権利に『特別の影響』を及ぼすものではないというべきである。

そして、増額された使用料が社会通念上相当なものか否かは、当該区分所有関係における諸事情、例えば、①当初の専用使用権分譲における

価の額、その額とマンション本体の価格との関係、②分譲当時の近隣における類似の駐車場の使用料、その現在までの推移、③この間のマンション駐車場の敷地の価格及び公租公課の変動、④専用使用権者がマンション駐車場を使用してきた期間、⑤マンション駐車場の維持・管理に要する費用等を総合的に考慮して判断すべき」と判示しました。

社会通念上相当な額と認められるか

本件駐車場について、先に述べた事情を検討してみます。

- (1) 本件駐車場の分譲時に支払われた対価の額は、屋内部分については120万円、屋外部分については80万円であったが、この金額は居室部分の分譲価格とは無関係に定められたものである
- (2) Yは昭和62年頃まで本件駐車場の一部を賃借していたが、その賃料は当初月額6000円程度、最終的には2万円程度であり、これを前提とすれば、本件マンション分譲当時の近隣の一般的な駐車場の使用料もこの程度であったと考えられる。これに対し、本件増額決定がされた時期においては、月額2万5000円程度の使用料が設定された駐車場も近隣に存在していたの

であり、使用料の相場は相当程度値上がりしていたものと考えられる

- (3) Yは、専用使用面積は駐車面積のみで算定すべきであり進入のための部分は共用部分として扱うべきであるとするが、専用使用料算定の要素としての専用使用面積は、駐車面積のみならず、当該部分への駐車のために合理的に必要な部分の面積も含めて算定するのが相当である
- (4) Yが専用使用権に基づき本件駐車場を使用した期間に相当賃料額（6000円と算定）を乗じた額は、専用使用権設定時に支払われた対価の額を明らかに上回っている
- (5) 本件駐車場が本件マンションの1階部分に所在し、建物敷地と一体的に使用されている状況等に照らせば、共有部分のうち本件駐車場については専用使用権者のみが管理費・修繕積立金を負担し、その余の部分については区分所有者全員が専有面積に応じて負担するとする算定方法が相応の合理性を有する
- (6) 本件駐車場については日常的な点検の他、塗装作業や漏水部分への対応作業等が行われていることが認められる。これらの作業には今後も継続的に費用支出が見込まれ、かつ、本件マンションの老朽化に伴い支出額の増大も見込まれる。これらにより、本件増額決議に係

る増額については、必要性及び合理性があり、かつ、増額された使用料も社会通念上相当な額であったと認められるから、同決議はYの承諾を要することなく有効であると判示しました。

この判決から学ぶこと

この判決から、専用使用権者は、管理組合が使用料の増額を決議した場合、原則として、使用料の増額を受忍しなければなりませんが、一部の区分所有者が受ける不利益が使用料増額の必要性・合理性よりも大きい、又は、増額された使用料が当該区分所有関係において社会通念上相当な額と認められないときは、例外的に、専用使用権者の承諾を要することになるので、当該マンションの個別の事情を精査したうえで判断しなければなりませんと裁判所が考えていることが理解できると思います。

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 ③

日本の不動産流通業界において、今日まで重要事項の調査説明方法基準について、一切、情報開示されてきませんでした。トラブルが発生するたびに、調査説明義務違反だから「宅建業者が悪い」と業者が非難されてきました。今後はこれから述べる調査説明方法基準により重要事項の調査説明をしているということの特記事項で明確に告知し、一般消費者に確認を得ていくことが大切となります。本誌上において数回に分けて、「宅建業者が行う通常の調査説明方法基準」について述べていきます。

「通常の調査説明方法基準」は、おおむね六分野に分類されます。第一に、「現地調査における調査説明方法基準」、第二に「権利関係調査における調査説明方法基準」、第三に「法令関係調査における調査説明方法基準」、第四に「諸設備関係調査における調査説明方法基準」、第五に「調査によって得られた不動産関係書類の現地照合調査における調査説明方法基準」、第六に「周辺環境の調査説明方法基準」があります。

「現地調査における調査説明方法基準」とは、一体何か?

国土交通省は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、「既存住宅の評価方法基準」を告示しています。この基準は建築士等の専門検査機関が行う業務方法基準です。宅建業者が調査をする場合は、この業務方法基準の内の専門検査業務を除いたものになります。

まず、「目視調査」は、「少なくとも歩行その他の通常的手段により移動できる位置において、調査の対象となる部位等のうち、少なくとも仕上げ材、移動が困難な家具等により隠蔽されている部分以外の部分について、少なくとも当該位置の地上面、床面等からの高さが2m以内の部分における目視により認められた劣化事象等」を、また、「簡易計測」は、「調査の対象となる部位等のうち、少なくとも歩行その他の通常的手段により移動できる位置において」行います。

たとえば、「目視調査」では、敷地の背面ががけ斜面の場合にがけ下の境界線の現況調査はできないので、調査をしていない。敷地の後方に雑木林が存在する場合に、遊歩道がなく容易に林の中に入っていく場合には、現況調査はできないので、調査をしていない。隣接地にビルがあり、ビルとビルとの隙間に人が

容易に入っていく場合、境界線の現況調査はできないので、調査をしていない。あるいは、大きな物置等が敷地の端にある場合に、その陰になっている境界線の現況調査はできないので、調査をしていない。通常人の視力が1.0~1.5だとすれば、2mを超える高さの位置の外壁や屋根、庇の状態については、亀裂なのか影なのかはわからないので、調査をしていない。また、「簡易計測」では、バスや車の交通量が多い道路の場合に、道路幅員の簡易計測は危険な作業となるので、簡易計測をしていない。

このような方法が、「宅建業者が行う通常の現地調査説明方法基準」であるということを消費者に対して、丁寧に告知し、合意しておくことがトラブル防止の上で大切です。(詳細については、すでに発表している「お客様のための取引のしおり」を参照してください。)

▲ ここに注意! 調査のポイント ▲

重要事項説明書の特記事項として、現地調査説明方法基準を画面にして情報開示しておくことは、トラブル防止の上で大切です。

4 特記事項	
宅地建物取引業者が行う通常の不動産調査方法及び説明方法基準のご確認	
※ <u>現地調査方法基準</u> >	「目視」では、少なくとも歩行その他の通常的手段により移動できる位置において、調査の対象となる部位等のうち、少なくとも仕上げ材、移動が困難な家具等により隠蔽されている部分以外の部分について、少なくとも当該位置の地上面、床面等からの高さが2m以内の部分における目視により認められた劣化事象等を対象として調査説明をします。」また、「簡易計測」は、調査の対象となる部位等のうち、少なくとも歩行その他の通常的手段により移動できる位置において調査説明をします。」(平成28年国土交通省告示第1347号・国交省告示より抜粋)

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

住居専用マンションにおける託児所の開設の可否

今回は、住居専用マンションにおける託児所の開設についてです。相談者が管理業務を受託しているマンションの1つは、約100戸からなる駅に近い便利な立地です。住居専用ですが、実際には会社事務所、エステ及び税理士事務所等として使用している区分所有者がいます。もっとも、用途違反は長年黙認されており、他の居住者から苦情もありませんでした。

そうしたところ、新たに区分所有権を取得した者が、不特定多数を対象とした無認可託児所を開設しました。開設後、居住者から、託児所利用者のベビーカーによる共用部分の床の汚れやキズ、ベビーカー放置による共用廊下の通行の妨げ、居住者のエレベーター使用の支障、乳幼児の泣き声による騒音等について苦情が出るようになりました。管理組合としては託児所としての使用を禁止したいが可能かどうか、とのご相談です。

相談員の回答

可能と考えられるが他の用途違反がネックになる可能性も

託児所としての使用禁止の可否は、このような使用が「区分所有者の共同の利益に反する行為」(区分所有法6条1項)、いわゆる「共同利益背反行為」に該当するか否かによります。該当する場合、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、当該行為の差止等を請求することができます(同法57条1項)。共同利益背反行為の該当性は、当該行為の必要性の程度、これによって他の区分所有者が被る不利益の態様・程度等の諸事情を比較考量して決すべきとされています(東京高裁昭和53年2月27日判決等)。

参考になる裁判例としては、東京地裁平成18年3月30日判決があります。これは、同様に住居専用マンションの専有部分を無認可託児所として使用したことが共同利益背反行為に該当するか否かが問題とされた事案です。裁判所は、託児所としての使用に起因した、騒音、廊下等の床の汚れ、エレベーターの利用障害等を認定した上、共同利益背反行為に該

当すると判断し、託児所としての使用差止請求を認容しました。この裁判例に照らせば、ご相談のケースも共同利益背反行為に該当する可能性が高いと考えられます。

もっとも、ご相談のケースでは、他にも会社事務所等として使用している複数の用途違反が存在します。そのため、他の用途違反を黙認しながら託児所としての使用についてだけ差止請求することは、権利濫用であり許されないのではないかと、といった問題があります(権利濫用を理由に請求を棄却した同種の裁判例として、東京地裁平成17年6月23日判決)。

託児所開設による用途違反とそれ以外の用途違反では、他の区分所有者に対する迷惑の程度や苦情の有無等が異なるので、他の用途違反が複数存在していても託児所の使用差止請求は認められるかもしれません。しかし、他の用途違反の是正後の方が、託児所の使用差止請求が認められる可能性は確実に高まります。少なくとも、同様に是正した方が公平であることは間違いありません。そのため、託児所の使用差止請求に際しては、他の用途違反に関しても検討することをお勧めします。



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

名称変更のお知らせ

全 国展開を契機とし、平成30年10月1日より、旧名称「一般社団法人東京都不動産協会」を新名称「一般社団法人全国不動産協会」に変更しました。
皆様に親しまれている略称「TRA」については、新名称においても引き続き略称として利用します。

TRA

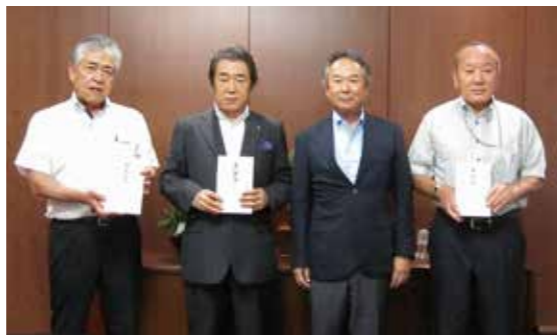
西日本豪雨の各被災地へ義援金を贈りました

こ の度、TRAは理事会決議に基づき、西日本豪雨により会員など多くの方が被災された県に所在する賛助支部に対し、右記のとおり義援金を贈りましたので報告致します。
皆さまのご協力に感謝申し上げますとともに、被災地の一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

京都府…… 50万円	兵庫県…… 50万円
和歌山県…… 20万円	広島県…… 100万円
山口県…… 30万円	愛媛県…… 100万円
高知県…… 30万円	福岡県…… 50万円



中村裕昌会長・上谷進本部長（愛媛）



南村忠敬本部長（兵庫）・坊雅勝本部長（京都）・中村裕昌会長・坂本俊一本部長（和歌山）



中村裕昌会長・沢田光泰本部長（福岡）



中村克己本部長（広島）・風祭富夫副会長



清水正博本部長（高知）・風祭富夫副会長



中村裕昌会長・倉田康也本部長（山口）

本部

平成30年度法定研修会を開催

平 成30年9月12日（水）、東京都本部主催の平成30年度法定研修会を東京・千代田区の東京国



際フォーラムAホールで開催しました。研修①として、東京都市整備局住宅政策推進部 不動産課課長の平松紀晴氏より「東京都の不動産行政の最近の動向と人権に関する取組みについて」、研修②として、早稲田大学教授の中林美恵子氏より「トランプ政権と日米関係、日本経済の行方」、研修③として、(公社)全日本不動産協会 流通推進委員長 風祭富夫氏より「宅建業法改正等に伴う全日契約書とラビネット登録システムの変更点・留意点」、研修④として、(一財)不動産適正取引推進機構調査研究部客員研究員の中戸康文氏より「業法改正に伴う重要事項説明書の書き方について」というテーマでご講演いただきました。当日は快晴に恵まれ、約6700名の会員が受講しました。



講演をする平松課長



日米関係を中心に語る中林氏



講演をする風祭委員長

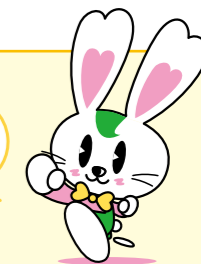


講演をする中戸氏

欠席者対象研修会のお知らせ

平成30年12月11日（火）、中野区の中野ZEROホールにて欠席者を対象とした研修会を開催します。9月12日の研修会に欠席した方は必ずご出席ください(対象会員には郵便で詳細をご案内します)。なお、9月12日の研修会に出席した方でも聴講が可能です。

12月11日 火
ぜひご参加ください!



本部

会員交流会で
新たなビジネスパートナー獲得

平 成30年度法定研修会と同日、今年度は帝国ホテルにて会員交流会を開催しました。当日は238名の会員の方々にご参加いただき、名刺交換・情報交換等を行いました。希望者には壇上で自社PRを行う場を設けるなど、新たなビジネスパートナーの獲得の場となりました。



会員交流会の様子

本部

東京都本部 立川窓口を開設しました

東 京都本部では会員皆様の利便性と業務拡張を図るため、平成30年9月3日(月)より『立川窓口』を開設しました。『立川窓口』では以下7項目の窓口業務を取扱います。

【対応業務】

- ① 入会申込 (東京都知事業者のみ)
- ② 支店新設届出 (東京都知事業者のみ)
- ③ 代表者や所在地等の変更届出
- ④ 退会届出
- ⑤ 支店廃止届出 (東京都知事業者のみ)
- ⑥ 協会販売物
- ⑦ 宅地建物取引士法定講習会の受講申し込み (東京都知事登録者のみ)

※上記以外の業務(大臣免許業者の届出や免許換えに伴う届出等)は『立川窓口』では取り扱うことができませんので、ご了承下さい。



所在地: 〒190-0012 立川市曙町2-9-2 菊屋ビルディング2階
交通案内: JR線「立川駅」北口 徒歩4分
 多摩都市モノレール線「立川北駅」徒歩4分
TEL: 042-528-0011
窓口営業日: 平日 10:00~12:00、13:00~16:30 (土・日・祝祭日および年末年始を除く)

支部

多摩北支部 事務所移転のお知らせ

立 川窓口の開設に併せまして、多摩北支部事務所を立川窓口と同所に平成30年9月3日(月)に移転しました。

所在地: 〒190-0012 立川市曙町2-9-2 菊屋ビルディング2階(立川窓口と同所)
TEL: 042-528-2121 **FAX:** 042-528-2122
営業日: 月・火・木 12:00~17:30

「平成30年7月豪雨災害」支援へのご協力のお礼

西日本全域及び中部北陸地域に甚大な被害をもたらした豪雨災害により、多くの方が避難生活を余儀なくされております。多くの会員の皆様から義援金のご協力をいただき、当本部及び支部からの義援金と併せて、合計32,029,725円(8月10日時点)となりました。お預かりいたしました義援金につきましては、全日本不動産協会総

本部を通じて、岡山県、広島県に2500万円、愛媛県に2000万円、京都府、兵庫県、福岡県に100万円、岐阜県、山口県、高知県に50万円を生活再建及び被災地域の復旧・復興にお役立ていただくために寄付させていただきましたので、ご報告申し上げます。ご協力いただきました会員の皆様には心より感謝申し上げます。

支部

城南支部 目黒区と町会・自治会加入促進に関する協定締結

城 南支部は、平成30年7月23日(月)に、目黒区役所にて「町会・自治会加入促進に関する協定締結式」に出席し協定書を締結しました。当日は松本太加男支部長及び西間木勝美副支部長が締結式に出席しました。



町会・自治会加入促進に関する協定

支部

多摩中央支部 日帰りバス旅行を開催

多 摩中央支部は平成30年9月4日(火)に全日・TRA合同企画として日帰りバス旅行を開催しました。台風襲来のさなかの開催でしたが、アサヒビール茨城工場やJAXAつくば宇宙センター、霞ヶ浦予科練記念館等を訪れ、参加された会員39名が親睦を深めました。

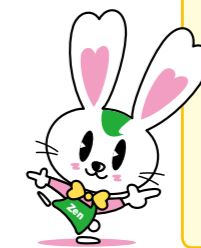


JAXAつくば宇宙センターでの記念撮影

本部

ゆるキャラグランプリ 現在4位 (10/5時点) Web投票にご参加ください!

す でに当広報誌7月号にてご案内しておりますが、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る「ゆるキャラグランプリ2018」に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。引き続き、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願いたします!



投票受付中
 ~11月9日金 18時まで

投票はこちら

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

編集後記

広報委員長
 後藤 博幸

今年も豪雨・暴風・高潮などによる被害が相次ぎ、地震も含めた自然災害が日本全土で数多く起きました。特に近年は台風の大型化とその数の多さで、警戒・対策をする回数が増え経済活動にも甚大な影響を及ぼしています。気象庁のデータで確認すると台風発生数の多い年の第1位は1967年の39号、発生数の少ない年の第1位は2010年の14号と、極端に台風の多い年と少ない年があることがわかります。10~12月にも毎年5~6回の台風が発生していますので、今年は30号前後の台風が来る見込みです。防災対策を年々進めてい

る東京都は、本号で特集した東京東部の海抜ゼロメートル地帯の江東5区の水害対策に注力しています。今年夏に西日本で発生した豪雨が、東日本で起こる前に私たち事業者が関心を持って注視し、早期に水害対策が高い水準に達するよう推進していきたいですね。
 「ゆるキャラグランプリ」の締め切りが近づきました。終盤は各キャラクターとも組織票が加わり、著しく票が伸びる時期となります。東京都本部約1万社の皆さんの力で「ラビーちゃん」を初のベスト3以上へ押し上げて頂きます様ご協力お願い致します。

編集

公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部 広報委員会 一般社団法人 全国不動産協会 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