



不動産東京

[Real Estate TOKYO]

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!!

「賃貸住宅総合保険」・「テナント総合保険」を発売

※賃貸住宅用 **50%** ※テナント用 **40%**
手数料

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。



商品とサービスの特徴

- 当社は一般社団法人全国不動産協会(略称:TRA)全額出資の全日グループの少額短期保険会社です!!
- 賃貸住宅用とテナント用の幅広い補償の商品を用意!!
- 網入り窓ガラスの熱割れを免責なしで補償!! ※賃貸住宅のみ
- 孤独死の場合の清掃・修理費用を補償、自殺も補償!! ※賃貸住宅のみ
- 保険料精算は都度口座振替方式!! 代理店手数料差し引き精算なので手数料受領が早い!! 全国ほとんどの都銀、地銀、信金信組で対応可能(振替手数料無料)!!
- 建物構造や種類、地域に関係なく全国一律のお手頃な保険料!!
- 申込書・領収証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7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

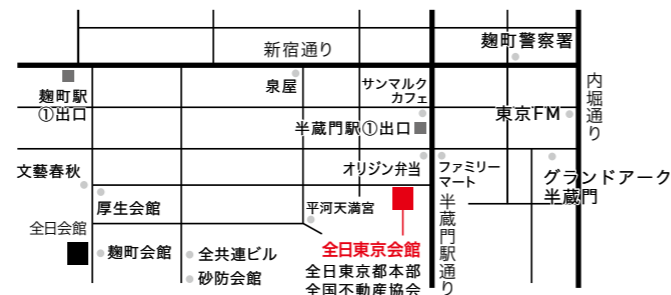
不動産東京 [Real Estate TOKYO] 2019年1月号

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 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

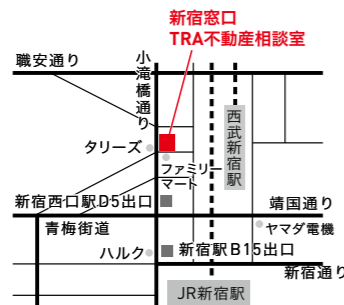
アクセス 地下鉄半蔵門線「半蔵門駅」1番出口 徒歩1分
 地下鉄有楽町線「麹町駅」1番出口 徒歩5分



● 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

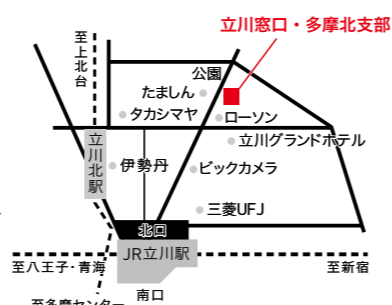
アクセス JR線「新宿駅」西口 徒歩6分
 都営地下鉄大江戸線
 「新宿西口駅」D5出口 徒歩2分
 東京メトロ丸ノ内線
 「新宿駅」B15出口 徒歩5分
 西武新宿線「西武新宿駅」徒歩6分



● 立川窓口

所在地 〒190-0012
 立川市曙町2-9-2
 菊屋ビルディング2階
 TEL. 042-528-0011

アクセス JR線
 「立川駅」北口より徒歩4分
 多摩都市モノレール線
 「立川北駅」徒歩4分



Real Estate TOKYO

1

2019 No.184 January
 Real Estate TOKYO

CONTENTS

- 03 | 新年のご挨拶
- 04 | **2019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]**
**国土交通省が物件情報を
一元化するIDの構築を検討**
- 10 | **[この人に聞く]**
**みんなの気持ちが沸き立つような場をつくるのが
街の活気や人の生きる力につながる**
別所哲也氏
- 12 | **[区市長が語るわがまち]**
第38回 新宿区の巻
**多面的な魅力に溢れるまち
各地域の特徴を活かしたまちづくりを推進**
吉住健一 区長
- 14 | 知っておきたいアジアの“住まい文化”
第10回 マレーシア編
- 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・支部だより
- 22 | 東京都からのお知らせ

COVER PHOTO

「浅草寺」



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
一般社団法人全国不動産協会(略称TRA) 会長

中村 裕昌

平 成31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。

去年は、中国・四国地区を中心とした豪雨災害、北海道胆振における地震による災害により、甚大な被害が発生しました。改めまして被害に遭われた方々に心からお見舞いを申しあげるとともに、被災地の一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

さて、我々不動産業界では、一昨年の

宅地建物取引業法の一部施行に続き、昨年4月からは、既存住宅の流通市場を活性化するため、宅地建物取引業者の主導による建物状況調査(インスペクション)の活用を促す一部改正が施行されました。また、既存住宅を選択できる「安心R住宅」制度について、全日が不動産流通団体として初めて事業者団体の登録を受けその運用を開始しました。そして、民泊新法の施行や民法改正等への対応を含め、宅地建物取引業者にとっては、専門化・高度化する不動産関連法令について、必要な知識の習熟が現実求められた年となり、当本部にとっては、これらに対応した研修の確実な実施とともに受講機会の拡充など、人材育成の強化を図る年となりました。本年は、これらに加え、10月1日からの消費税率の引上げ等の対応など、不動産業界においては、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。当本部といたしましても、不動産取引に影響を与える要因の推移及び動向を注視しながら、多様な研修

の機会を設け迅速な情報提供に努め、人材育成の更なる強化を図って参ります。また、東京都では、来年に迫った東京オリンピック・パラリンピックの開催に向け、世界各国からの賓客を迎える観光都市東京として準備が急がれております。他方で、オリンピック開催後の熟成都市東京のあり方として、みんなが支え合い誰もが共生できる社会の実現が期待されております。

当本部といたしましても、東京都をはじめ、関係行政機関との連携を図り、様々な課題に的確に対応してまいります。また、2020年までに正会員数1万社達成に向け、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



東京都都市整備局長
佐藤 伸朗

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全国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。

去年は、日本各地において大規模な災害が発生した年でした。東京でも、想定を超える災害がいつ起きるかわかりません。東京都では、「都市づくりのグランドデザイン」に基づき、2040年代を目標に、長期的な視点から施策を進め、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ています。

例えば、木密不燃化プロジェクトでは、地権者の方々との交渉等を十分に行いながら、防災生活道路に位置づけた狭あい道路の拡幅整備や延焼遮断帯となる街路の整備を進め、不燃化・無電柱化を一層推進してまいります。

また、住宅施策の分野では、東京が2025年をピークに人口減少社会を迎える中、あらゆる世代の方々が住みやすいと感じられるように、東京に暮らす方々の目線からの都市づくりも重要です。住宅マスタープランに掲げた「豊かな住生活の実現と持続」に向け、施策の重要性が一層増している空き家対策やセーフティネット住宅など、住宅ストック有効活用に関する施策を総合的・計画的に一層促進を図ってまいります。さらに、安全・安心なまちづくりには、マンションの適正な管理が欠かせません。都は、行政や管理組合、事業者等の責務・役割を明確化して、マンション適正管理に向けた仕組みづくりを進めてまいります。

宅建業法関連では、インスペクションに係る規定が実施され、間もなく1年となります。さらに来年は、宅地建物取引にも係る民法改正が行われます。消費者が安心して取引できる住宅市場の整備には、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。都としましても、消費者利益の保護を一層徹底し、宅地建物取引業に従事する方々の資質向上や、その専門知識をより発揮できるよう、今後とも支援してまいります。

今年も、ラグビーワールドカップ、そして来年は、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会を迎えます。「人」が輝く舞台である東京の魅力を高め、確かな成長へ繋げていくには、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。

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利廣氏による今年の世界経済と景気の予測。昨年は、「賃上げ」「耐久財」「米国経済」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、2019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。

1 KEY WORDS & POINT 消費増税

社会保障の財源を確保すべく、消費税率の引き上げが10月に実施される。今回は多くの増税対策が実施される予定となっており、経済への影響が軽減されることが期待されている。

消費税率引き上げで駆け込み需要とその反動

今年の景気を占う上では、消費税率の引き上げが大きな鍵を握っているでしょう。今回の消費増税の負担額については、軽減税率を導入せずに消費税率を10%に引き上げると、最終的に税収は5.6兆円増えることになります。しかし酒類・外食を除く食料を軽減税率の対象品目とした場合、1兆円の減収となります。また消費増税の使い道として、増収分の1.4兆円を教育無償化・負担軽減に充当することになっています。このことから、家計全体では前回の約8兆円の4分の1となる約2.2兆円の負担に軽

減されると計算されます。そこで、内閣府の最新マクロモデル乗数を用いて、前回の消費税率3%引き上げの際の経済成長率への影響を試算すると、13年度は駆け込み需要により個人消費の押し上げ等を通じて経済成長率が0.7%引き上げられた一方で、14年度は個人消費の押し下げ等を通じて経済成長率が1.4%押し下げられたこととなります。しかし、次回19年10月に軽減税率を導入した上で消費税率を2%引き上げた場合の効果を試算すると、前回は駆け込み需要による個人消費の

押し上げ等を通じて経済成長率が0.4%押し上げる一方で、引き上げた年は個人消費の押し下げ等を通じて経済成長率が0.8%押し下げることになります。ここに子育て還付のプラス効果が加わっても、引き上げた年の成長率押し下げは0.7%となります。更に、財源や予算額はまだ確定していませんが、①キャッシュレス決済によるポイント還元、②プレミアム付き商品券、③住宅購入支援、④自動車購入支援、等の増税対策も加味すれば、短期的な増税に伴う悪影響はさらに少なくなることが予想されます。

2019年の住宅・不動産マーケット

不動産株は昨年5月以降軟調に推移してきたものの、REITは昨年未以降から比較的堅調な展開が続いています。不動産株軟調の背景には、オフィスビルをはじめ不動産市況が堅調で売却物件が少ないことがある一方で、REITが堅調な背景には、海外投資家や地銀が割安感に着目して積極的に買いを入れていること等があると推察されます。特に、日銀が昨年7月末の金融政策決定会合で、長期金利の変動幅を拡大させるとともに、「当分の間、現在の極めて低い長短金利の水準を維持する」という政策金利のフォワードガイダンスを導入したことを、住宅や不動産市場にポジティブととらえる向きもあります。しかし、世界の中央銀行の常識として「当分の間」とは半年程度となります。このため、年明け早々の経済状況次第

では、日銀がもう一段の長期金利上昇を促す可能性もあること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、金融庁が9月末に公表した「金融行政方針」では、投資用不動産向けの過剰な融資を抑制するため、金融機関への検査や監督を強化することが打ち出されています。前述したように、日銀の金融政策については、金融機関への副作用も無視できなくなっていることから、もう一段の出口に向かうリスクもあり、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。米国でも、大型減税や保護主義の影響によりインフレ率が加速す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市況の下押し圧力となる可能性があることには注意が必要です。

2 KEY WORDS & POINT 五輪特需

五輪関連の建設投資は開催1年前の2019年夏にピークを迎える。今年は消費増税に加えて来年の東京五輪特需も相まって、夏にかけてテレビの買い替え需要も伸びる。

五輪特需の建設投資がピークアウト

今回の消費増税は、東京五輪の特需の反動減が起こる時期と重なる可能性があることには注意が必要でしょう。五輪特需は建設投資が主ですが、1964年10月開催の東京五輪では経済成長率のピークは五輪の前年の63年10～12月期でした。20年8月開催の今回の東京五輪にあてはめると19年7～9月期になります。このため、外部環境にもよりますが、いくら負担額が少なくなるからといっても、消費税率を引き上げ後は景気腰折れの可能性があるでしょう。

こうした中、五輪特需としてテレビの買い替えサイクルに伴う需要効果は大きいと思います。内閣府の消費動向調査によれば、テレビの平均使用年数は9.5年となっています。テレビの販売は2014年4月の消費税率引き上げ前に駆け込み需要で少し盛り上がりましたが、更に前に遡ると、2009年度～2010年度にかけてはそれ以上に販売が盛り上がりました。背景には、リーマンショック後の景気悪化を受けて、麻生政権下で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ており、2019年はそこから9年を経過していることに加え、10月に消費税率の引き上げを控えていることから、その時に販売された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多くの世帯で買い替えが進みまされたので、買い替え需要はかなりあることが期待されます。2020年に東京五輪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。

3 KEY WORDS & POINT 米国経済

インフレ率が加速しており、金融政策も利上げが続く。ねじれ議会の誕生で外交や通商政策面で過激な大統領令が発動される可能性があり、トランプ氏の政策運営にも注意が必要。

米国の利上げと保護主義が日本経済に逆風

トランプ政権の政策運営も日本経済の足を引っ張る可能性があるでしょう。減税や保護主義などによりインフレ率が加速すれば、FRBが物価の安定のために利上げを続けざるを得なくなり、経済に引き締めでも緩和でもない中立水準を上回る金利上昇により、米国経済も景気後退に陥る可能性があります。そうなれば、日本経済への悪影響も無視できないことになるでしょう。更に、米国資金の本国還流などにより、経常赤字の新興国が経済危機や通貨危機に陥るようなことになれば、日本経済も景気後退を余儀なくされるでしょう。中でも最大の注目は、米国のねじれ議会の誕生でしょう。トランプ政権の経済政策は、減税やインフラ投資をはじめとした財政政策の計画が

ありましたが、ねじれ議会ではこの法案が通りにくくなることが予想されます。このため、トランプ氏は財政政策で有権者にアピールしにくくなるため、外交や通商政策でのアピールを強めることが予想されます。特に、通商政策は大統領権限を発揮しやすい分野であり、議会の制御が効きにくいという意味では、更なる保護主義化のリスクは小さくないでしょう。この

ため、外交や通商政策において、トランプ氏がどこまで過激な大統領令を発動してくるかも焦点となります。日本経済への影響としては、自動車の追加関税発動等で対米貿易黒字の大幅縮小を余儀なくされれば、経済成長率がかなり押し下げられることになるでしょう。また、中東やロシアなどの産油国に対して更なる経済制裁の強化が実行されるようなことになれば、原油価格の上昇を通じて日本経済にも悪影響が波及する可能性もあります。



永濱 利廣 Toshihiro Nagahama
第一生命経済研究所 経済調査部 首席エコノミスト

1995年早稲田大学理工学部卒業後、第一生命保険(相)入社。1998年日本経済研究センター出身、2000年より第一生命経済研究所経済調査部、2016年より現職。跡見学園女子大学非常勤講師、あしぎん総合研究所客員研究員等を兼務。

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、2019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

“HARUMI FRAG”が市場のリード役に。住宅ローン厳格化と消費税が懸念材料

不動産経済研究所
取締役特別顧問
角田 勝司氏



新築マンション市場では「HARUMI FRAG」(総5632戸、内分譲4145戸)が話題を独占し、年明けから販売活動が始まることもあって、マンション市況全体のリード役となることが必至だ。東京五輪の選手村跡地に建設される超大規模マンションは東京都区部で1年間に販売される新規マンション戸数の3割近くになるが、都心立地、五輪ブランドの優位性からも全国から申し込みが殺到しそうだ。加えて販売価格も近隣物件に比べて割安になると予想されていることから人気はより高まることになる。月

島、勝どき、豊洲等の周辺部に建設されている超高層マンションの販売に影響することになるが、一挙に全戸が発売とはならないため、かえって湾岸人気に便乗する販売戦略が有効となろう。郊外部の実需層向け物件であるが、近年の価格上昇によって販売スピードの鈍化が続いており、大幅な供給増加は見込めない。ユーザーの選別は駅近立地指向が強いため、割安な中古マンションの売買が活発となりそうだ。建売住宅は好調が続いてきた狭小

低価格建売の販売戸数が先細りとなっている。土地代の上昇と建築費のアップで、一次取得層の購入力が減ってきているからだ。地価の低いエリアの建売需要も依然として弱いままだ。分譲マンション・建売住宅の両市場とも、問題は住宅ローン審査が急に厳しくなっていることだ。サブリース問題の拡大で投資用賃貸アパートの融資ばかりではなく、個人の住宅ローン融資も頭金額、返済力などが厳格化されている。10月からの消費税アップも住宅需要の攪乱要因となる。

J-REIT 市場

KEY
WORD

外部環境に不透明感。健全な成長に向けた各社の運営力に期待

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年ぶりに反発した。4%台の高い配金利回りや良好な不動産ファンダメンタルズが評価されて海外投資家やETF(上場投資信託)経由の資金が流入。配当込みベースの東証REIT指数は史上最高値を更新し堅調な年となった。また、4社の新規上場と1.8兆円の不動産取得により銘柄数は61社・運用資産19兆円に拡大した。今年は、世界情勢の不確実性が高まるなか内外景気の下振れリスクに注意を払いたい。

まず、国内では7月に参議院選と10月に消費税率引き上げが予定されている。ニッセイ基礎研究所は、消費増税のインパクトは軽減税率の導入などから前回時より小さく見ると見るが、下期にかけて景気の減速は避けられず19年度実質GDP成長率を0.8%と予想する。東京オフィス市場については企業のオフィス拡張意欲が強くシェアオフィスなど新たな借り手の台頭もあって需給の逼迫が続く。一方で、来年にオフィスの大量

供給を控えるなか企業の賃料負担力にも限界があるため、年後半にかけて空室率の上昇や賃料がピークアウトするリスクも考えられる。また、海外では米中貿易戦争の激化、FRBの追加利上げ、英国のEU離脱など景気の下押し要因となる懸念材料が目白押しだ。外部環境の不透明感が高まるなか、J-REIT各社には安定したインカム収益を生み出す良質なポートフォリオの構築と運営を通じて、不動産市場の健全な成長への貢献に期待したい。

オフィス市場

KEY
WORD

オフィス需要の量と質の変化に注目

ザイマックス不動産総合研究所
代表取締役社長
中山 善夫氏



2012年に9%台だった東京の空室率は一貫して下がり続け、2018年には2%水準となった。この背景にあるのは、アベノミクス以降における企業業績の回復と採用拡大の動きだ。つまり、働く人が増えるとオフィススペースが必要になるという基本的公式に基づく需要の“量的”変化だ。空室率が下がり需給がひっ迫すると賃料が上昇することとなるが、実際に成約賃料も緩やかに上昇してきている。今後も企業が採用を拡大し、オフィススペースを拡張し、高い賃料を払うかどうかは、企業業績や日本経済の動向によるので、これらの動きに注目する必要がある。一方で、オフィス市場では、需要の“質的”

な変化も始まっている。企業は働き方改革の流れで、社員の働き方だけではなく、働く場所(ワークプレイス)の見直しも行い始めている。具体的には、在宅勤務やサードプレイスオフィスなどのテレワークや本社・拠点オフィス内でのABW*の導入だ。これらのオフィス内外での“質的”な変化は今後ますますインパクトを与えることになろう。企業向けにシェアオフィスを提供する専門業者も増えてきており、オフィスも使う人が賃貸借契約で借りる形態から専門業者のサービスを受ける方向に拡大してきている。従来は働く場所は一か所で、固定席で、長時間通勤を余儀なくされたが、これからは働く人が

働く「場所」と「時間」を柔軟に選択できることが重要と考えられ、このことが満足度を高め、生産性が高まり、ひいては企業業績やブランド力向上、優秀な人材の確保につながっていくことになろう。東京中心部では、2018年~2020年にかけて比較的大量のオフィス新規供給が予定されているが、これも企業のオフィス需要の強さから、マーケットの需給バランスを大きく崩す要因とはならず、2019年も引き続き、低水準な空室率と緩やかな賃料上昇が続くことになろう。

*アクティビティ・ベースド・ワーキング：ミーティングやPC作業など、活動次第で働く場所を選べる働き方

既存住宅市場

KEY
WORD

再販リノベ市場が正念場。大手寡占化をテックで食い止める

リクルート住まいカンパニー
SUUMO編集長
池本 洋一氏



マンションの買取再販市場はかつてない賑わいを見せている。以前は市場価格の3割安での仕入れが可能だったが、今では2割安、中には1割安で買い取るケースも。熾烈な争いが繰り広げられている。ただその副産物もある。長年リノベーションオブザイヤーの審査をやって気づいたこと。それはここ1、2年で再販物件のデザインが明らかによくなったということだ。いまだに新築再生デザインのものも多いが、それだと価格競争の波に飲まれることが自明となり、従来のナチュラル系の王道デザインが少し飽きられ、

白基調、黒基調などソリッドなものが人気だ。また流通市場では大手寡占が進んでいる。大手6社の売却サイト「住まいバリュー」のインパクト、また検査無料、保証無料の戦略。さて地場の不動産会社はどう戦っていくのか。米国最大の不動産エージェントのケラーウィリアムズのCEOは「我々は不動産屋ではなくテクノロジー企業になる。テックの専門家を採用し、テクノロジーを築いていく」と発表。先を行く米国は「IT業界が不動産領域へ」だけでなく「不動産からITへ」の流

れが起こっている。日本でも建物点検結果をアプリに自動入力したり、来店時のアンケートをiPadに、と時短化へのIT活用が進んでいる。それだけでなく、既存物件のリフォーム後イメージパース提示、ステージング(家具設置)の実施など、大手を超えるためにはまずはテックを使ってみるのが肝要だ。米国のリアルターの半分は女性(日本の生保レディのイメージ)だが、彼女らもカンファレンスに顔を出して、慣れないテックを一生懸命学んでいた。テックは敵ではなく仲間と見立てていただきたい。

国土交通省が物件情報を一元化するIDの構築を検討

国土交通省は、不動産の物件情報を一元化する仕組みの構築を検討します。現在の仕組みでは過去の取引情報や修繕の実績などがばらばらに存在するため、それをひとつにまとめて流通しやすくしようという狙いです。順調に進めば、2019年度から具体的な検討に着手し、課題の整理や情報の集め方などをさぐる予定です。

物件の取引情報は取引ごとに分散履歴の探索に膨大な手間も

宅建業者が不動産の売買を依頼された場合、レインズ（REINS、不動産流通標準情報システム）を使って物件の登録や検索を実施しているケースが多いでしょう。ホストコンピューターに蓄積された全国の情報から顧客の求めに応じた物件の情報を取り寄せ、売買を希望する顧客に情報を提供します。仲介会社が持っているネットワーク以外の情報も仕入れられることから、広く活用されてきました。2017年度の活用状況をみると、新規登録件数は539万3553件で、このうち売却物件は162万1702件が登録されました。月平均の検索件数は3874万2495件となっています。

一方で、物件を取引した際の仲介業者や売却価格といったデータは、その時々記録だけになっており、情報を一元的に把握できなかったり、その物件がいつ売買されたかといった情報がすぐに判別できないという課題も生まれています。物件の取引記録だけでなくリフォーム実績などの維持管理情報も統一されていない点や、取引履歴を把握するために登記簿を調

査したり以前の所有者に問い合わせるなどの膨大な手間がかかる点も課題となっています。さらに、民間でもポータルサイトが運営されるなど、不動産の売買価格や賃料といった情報がいろいろな場所に蓄積されるようになり、地域によって情報に偏りが生じるという課題も指摘されています。

既存住宅の流通促進へ不動産IDの構築で価格情報など一元化

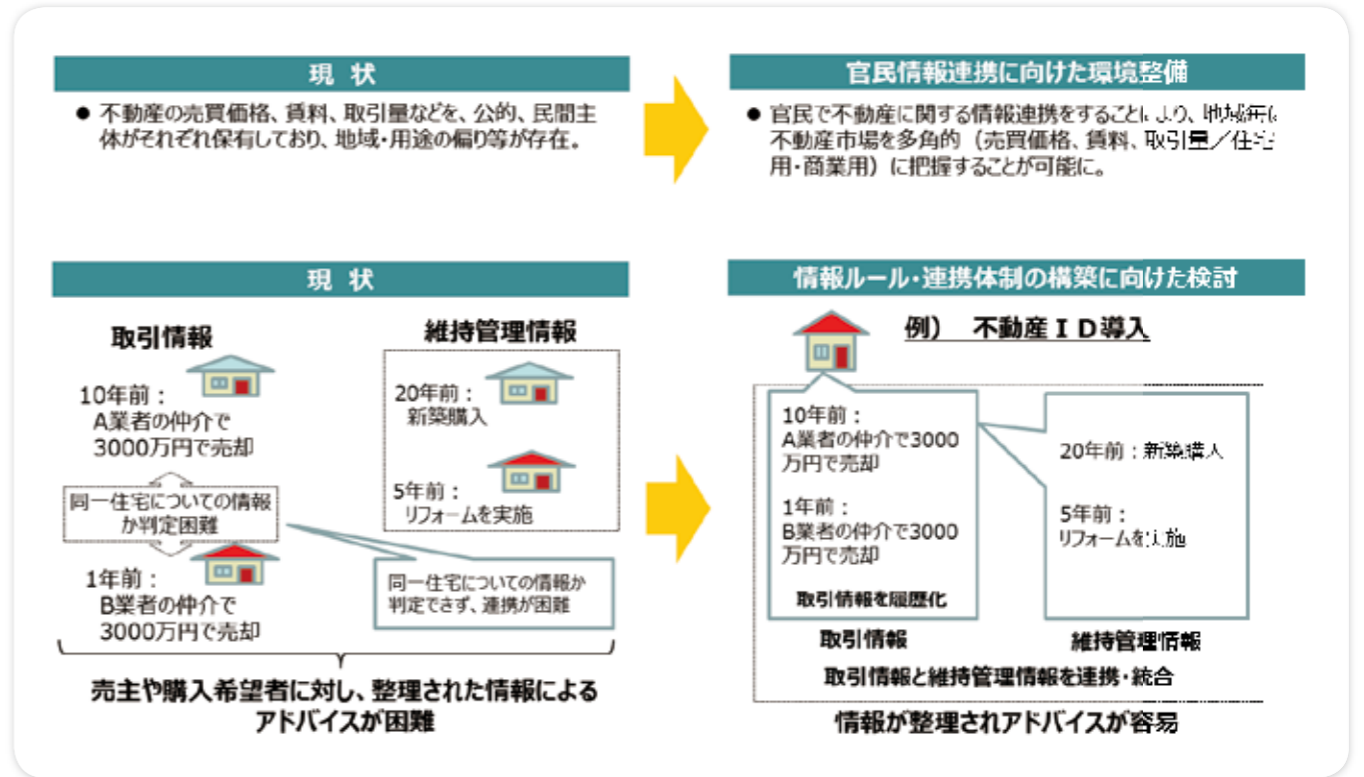
こうした情報を統一化しようとする取り組みは以前から構想されてきましたが、少子高齢化が進む中で住宅ストックや空き家が増加している問題が顕在化するようになり、既存住宅の流通活性化を促す上でも早急に対応する必要が生じてきました。そこで国土交通省は、レインズなどに蓄積された過去データを連携できる仕組みの構築について検討を本格化させる構えです。具体的には、物件ごとに「不動産ID」を付与し、そのIDのもとに過去の取引情報などをまとめ、売買の際の検討材料として活用しやすくします。情報がまとまっていれば、宅建業者が売買の

希望者に行うアドバイスもよりの確になり、流通にもつながるという期待があります。流通した価格の推移も把握できるため、地域ごとの市況や相場観を確認しやすくなるメリットも挙げられます。

国土交通省が2019年度から始める検討では、レインズと民間の持つ情報の相互連携をどう進めるかをテーマにするほか、民間の保有する情報を活用する上での課題の洗い出しなどに取り組みます。その上で、情報の集め方や情報蓄積のためのルール、宅建業者が情報へアクセスするための方法や仕組みなどを探っていきます。レインズについても、蓄積している情報を整理し、現在活用されている中での課題を把握する作業を進めます。国土交通省で有識者を交えた検討会を立ち上げ、IDをどういった主体が運用するのも含め、方向性を見いだしていく予定です。課題整理が進めばレインズを活用した実証実験を試行していきます。

IDに盛り込む情報は、まず住宅の価格や流通の履歴に主眼を置く方針です。流通履歴がIDのもとに一元化されれば、購入希望者が求めている物件を探す際も分散している物件の情報をまとめる手間が減らせます。また、成約情報

不動産IDのイメージ



が統一され価格の流れが明確になれば、物件の信頼性を高める効果も期待できるでしょう。既存住宅の流通促進や空き家問題解消のためにも、物件の取引に関する情報から整備していきたい考えです。

将来的に不動産の周辺情報や住宅履歴情報とのひも付けを見据える

一方で、地盤やインフラの状況など、周辺情報の明確化も不動産流通の促進に不可欠です。国土交通省は宅建業者などがこうした情報を効率的に収集できるシステムとして「不動産総合データベース」の構築も進めています。

不動産総合データベースには、道路や水道、電気・ガスといったインフラの整備状況のほか、用途

地域や容積率などの土地条件、ハザードマップ、周辺の不動産価格に関する情報などを盛り込む予定です。2014年に基本構想をまとめ、2015年度からは横浜市、2016年度からは静岡市、大阪市、福岡市でシステムの試行運用を実施したところです。国土交通省は試行の検証結果をまとめる作業を進めており、結果を踏まえてシステムの運用や費用負担の主体などを固める予定です。試行の検証結果を踏まえ、情報の収集や管理、提供などについて、システムを運営していく上での課題を抽出するほか、システム導入により期待される市場活性化への効果、システムを活用した不動産取引の方法などを示していく考えです。今年度から2019年度にかけてシステムの本格運用を始め、全国展開に向けて対象地域を順次拡大していく方針です。

不動産IDのもとで一元化される情報と、不動産総合データベースに蓄積した情報は、将来的には連携した活用をできるようにしたい考えです。ただ、現状では検討状況にも差があることもあり、当面はそれぞれ別個に運用していきます。

また、住宅の点検や修繕、リフォームの記録などの住宅履歴情報を保存しようとする取り組みも国や住宅メーカーなどで検討され、2009年度には住宅履歴情報として扱うための必要項目や活用するためのルールなどが定められています。既に普及に向けた活動が業界団体などを通じて始まっていますが、既存住宅の流通には物件の性能や安全性が求められるため、不動産IDとの将来的なひも付けも見込まれています。

みんなの気持ちが沸き立つような場をつくることが 街の活気や人の生きる力につながる

海外の滞在経験が豊富で、俳優のみならずラジオパーソナリティとしても活躍している別所哲也さん。アメリカでの生活を経験して感じる住まいへの思いや、これからの東京という都市と人々の暮らしのあり方についてのお考えを伺いました。

転換期となった ロサンゼルスでの生活

上京して学生寮で1年ほど生活してから、大家さんが1階に住んで2階を5部屋くらい貸し出している、いわゆる下宿生活を経験しました。その後は東高円寺の賃貸マンションで一人暮らし。段階的に大人数での共同生活から一人暮らしへと住まいを移していきました。

大学4年生の時に俳優になると決めて、翌年に日米合作のハリウッド映画のオーディションに合格し、渡米しました。ロサンゼルスで

ミニウムを映画の製作サイドから支給されたのですが、ヨットハーバーが近くあって景色の美しいところでした。敷地の中央に大きなプールがあって、駐車場からプールサイドを通って、自分の部屋に入るような動線になっており、室内の設備も充実していました。大きな冷蔵庫や広いキッチンがあり、ランドリーは下の階で、日本では考えられないくらい大きな洗濯機と乾燥機がある。アメリカ西海岸のロサンゼルスでの生活を楽しみながら、仕事ではハリウッドのスタイルに触れ、演劇学校に通った日々は、人生の転換期と言える時期でしたね。

人の気配が感じられる 居住空間を大事に

ロサンゼルスから戻って、豪徳寺でワンルームマンションに住みました。そこからはいわゆるトレンドイ俳優として、テレビドラマや映画の仕事に掛け持ちでこなしていたため、住まいは寝に帰るような場所で、当時の記憶がないくらいに多忙な日々を過ごしました。

結婚して子どもを授かった今は、戸建て住宅を購入して生活しています。子どもの小学校までの距離や、早朝のラジオのパーソナリティの仕事に支障をきたさないよう、どんな天候であっても放送に間に合うようにラジオ局に行ける立地を考えて場所を選びました。3年半くらいかけて土地を探しました。

人の気配が感じられる居住空間を大事にしたいという思いがあり、家族が気持ちよく過ごせるリビングにしました。キッチンはオープンで明るい雰囲気にしたい、子どもや友人などみんなで料理ができるような、コミュニケーションできる場でありたいと考えて、広めにしました。動線もぐるっと回遊できるように工夫しました。

日米の住宅を経験してみて思うの

キッチンがオープンで
明るい雰囲気に
みんなが料理して
コミュニケーション
できる場でありたい

別所哲也 氏 Tetsuya Bessho

1965年静岡県生まれ。1990年に日米合作映画『クライシス2050』でハリウッドデビュー。その後、映画やドラマ、舞台、ラジオで幅広く活躍中。99年から日本初の国際短編映画祭「ショートショートフィルムフェスティバル」を主宰。



は、日本の住まいは造りがしっかりしているし、管理が行き届いているということです。一方で、アメリカは80年代からDIYをして家族や仲間と家を作り替えながら生活する文化が浸透しています。ガレージでBBQやガレージセールをしたり、家が開放されている感じがしましたね。日本でもハロウィンを楽しむ人々が増えてきましたが、アメリカでは季節のイベントがあって家自体をデコレーションしたり、人を招くパーティ文化があります。住まいの楽しみ方が日本とはまた違っていて、おもしろいです。

東京は多様な文化を 融合させるのがうまい “名アレンジャー”

東京は世界の国際都市と比べると、さまざまな海外の都市文化をアレンジする力が素晴らしいと思います。海外からのお客様が驚くのは、東京は世界中のさまざまな料理が楽しめることです。食文化だけでなく、さまざまな文化を融合させるのがうまいと思います。「東京は名アレンジャー」と言ってもいいと思います。

路地裏に入ると迷路のような世界が広がり、またあるところでは若者の新しい文化が顔を出す。そして明治神宮など心が落ち着く静かな場所もある。先進的な一面と古き良き日本の姿が絶妙なバランスで共存しているところが魅力的な街だと思います。

どんな暮らし方を したいかが問われる時代

暮らしや住まいとは、人と人とがどのようなつながりを求めていくかということだと思います。コミュニティやコミュニケーションは大切です。僕は自分が映画祭を開催していることもあるのですが、人間には祭りが必要だと思っています。神輿を担ぐような伝統的な祭りでもいいですし、現在であれば高層マンションの集会所で子どもたちが楽しめるようなイベントを開催することでもいい。街の中でみんなの気持ちが沸き立つような場をつかっていくことが、街の活気や人の生きる力につながるのではないのでしょうか。

最近ワークライフバランスの考え方を取り入れて、働く場と暮らす

場の距離が縮まりつつありますよね。自宅テレワークができたり、住宅街にコワーキングスペースを設ける動きも出ています。長い時間をかけて働きにいかなくても、仕事ができる時代になってきましたし、それが加速的に具現化されていくのではないのでしょうか。自分がどういう住まい方や暮らし方をしたいかということが問われるようになってきていると思います。

空き家対策やリノベーション物件の登場など、既存のものを再生して価値を高めていく住環境のあり方と、新しい提案が盛り込まれた新築物件が増えて、街全体が個性的で、かつ子どもや高齢者にとっても優しい場所になってほしいなと思います。東京は名アレンジャーですから、うまく編集されて街が進化していけばいいですね。

僕はライフスタイルに合わせて住まいを変えてきました。地方から東京に出てきた人も、海外からのお客様も、一番頼りにするのは地域の情報です。不動産業者さんは地域に根差して街を見つめてきた力を持っていると思うので、住む場所だけでなく街の情報の発信拠点であってくれたらいいなと思います。





区市長が語る

わがまち

新宿区 吉住 健一 区長

多面的な魅力に溢れるまち 各地域の特徴を活かした まちづくりを推進

新宿区の魅力について

“多様性”がよく言われます。住民が多国籍であること、多様なジャンルの文化が共存していること。そして、歓楽街からビジネス街、準工業地域、住宅街、緑豊かな公園など、少し歩くと風景が変わる多面性を持った街です。閑静な住宅地に暮らしながらも、買い物や食事に出かければ人込みや雑踏にも身を置き、様々なライフスタイルを楽しめるところが魅力だと考えています。

昨年9月には、新宿区で生まれ活発な執筆活動を行いその生涯を閉じた文豪・夏目漱石の旧居跡に新宿区

立瀬石山房記念館（早稲田南町）を開館し、今年度末には10万人超の来館者が見込まれています。写真などから収集した情報をもとに精密に復元した書斎や客間が見所です。新宿の歴史の記憶を、ぜひご鑑賞ください。



漱石山房の書斎を再現して展示。再現に関しては県立神奈川近代文学館、東北大学附属図書館の協力により製作された。(http://soseki-museum.jp/)

新宿区は特徴のある地区を多く抱えています

中長期的なまちづくりの方向性としては、区内全域を俯瞰して策定した「まちづくり長期計画」があります。これは、景気の動向やブームによって町の活気が著しく変化してきた歴史を踏まえ、安定的に繁栄できるまちにすることを念頭に置き昨年12月に策定しました。

新宿のまちづくりといえば、どうしても新宿駅周辺地区に目が行きがちですが、区内には新大久保、高田馬場、四谷、飯田橋と人の往来が活発な鉄道駅が複数存在しています。それぞれの駅の特徴を活かし回遊性ある周辺環境を整備していきたいと考えています。

新大久保駅周辺は観光客が急増し、生活者にはやや利用しづらい状況が生まれています。今後、近隣に大学施設が完成するため利用者はさらに増える予定です。高田馬場駅は、日本でも有数の乗降客を抱える駅で、周囲にオフィスビルやタワーマンションが完成したこともあり、通勤時は非常に混雑します。鉄道3社が乗り入れています。バリアフリーの観点からは、連結が十分とは言えない状況が残されています。四ツ谷駅は、江戸以来の商業地域ですが、駅前の再開発や迎賓館の観光地化により今後ますますの発展が見込まれています。人の動線をどう周辺地域に広げることができるかが、鍵となると考えています。飯田橋駅周辺は駅のホームが移動することで、町とのアクセスに変化が訪れます。新たな駅が完成した後、飯田橋駅周辺のまちづくりを進めていくこととなりますが、江戸以来の道筋が残る街の特性をどう活かしながらまちづくりの方向性を考えていくかが重要となります。

グランドターミナル構想について教えてください

戦後整備されてきた新宿駅とその近接施設の更新時期に合わせ、土地区画整理も含めた大改造計画で2040年ごろ完成予定です。鉄道7路線が関わる世界最大の乗降客を持つターミナル駅として、利便性や回遊性の向上を目指していきます。無機質な建築とならないよう駅としての佇まいにも配慮した姿となる予定です。2020年には東西の地下自由通路が供用開始されますが、グランドターミナル構想では線路上に人工地盤ができ、賑わいの創出や人が自由に行き来できるスペースが予定されています。

新宿は、江戸時代の内藤新宿以来、宿場町として発展し、多くの来街者が回遊することで成長してきました。この再編整備でますます多くの来街者が集まるようになると考えています。一方で、時間帯によっては災害発生時に非常な混乱が生じることもあります。避難場所への誘導や帰宅困難者の一時滞在スペースの確保などを駅周辺の大規模開発に合わせて、事業者に働きかけています。

東京オリンピック・パラリンピックまで2年を切りました

新国立競技場が整備される地元自治体として内外からの期待が想像以上

来街者を楽しませながら、住民にも住みやすいまちづくりを

吉住 健一 Ken-ichi Yoshizumi

1972年生まれ。1996年3月日本大学法学部卒業後に、学生時代よりアルバイトをしていた与謝野馨衆議院議員の事務所に就職。地元後援会を担当し、2003年新宿区議会議員（～2009年）に当選。2009年東京都議会議員（～2014年）に当選。2014年新宿区長に当選（現2期）。趣味は読書や音楽鑑賞、体を動かすこと。



上に高いことを自覚するように、かねてから区役所内では話をしています。気運醸成に向け1,000日前イベントや障害者スポーツ体験イベントを開催しつつ、区民ニーズを汲み取るために新宿区東京2020大会区民検討会議で企画を検討するなど、準備をしてきました。大会開催まで約1年半となり、あっという間に開催時がやってくると思っています。

区民の記憶に残る大会にするための取り組みとしては、御神輿のパレードや鉄砲組百人隊の出陣、また文化的な活動で来街者をもてなすイベントなど、区民が得意分野で活躍できるように取り組んでいきます。

また、ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを実現していくために、「(仮称)ユニバーサルデザインまちづくり条例」を2020年に制定します。障害者も、高齢者も、子育て中の人も、外国人も移動しやすく、理解しやすい設計思想をもった建築物や道路などの整備を推進していきます。

空き家等対策計画を策定しました

区内全戸の現地調査を終え、管理不全の物件とその老朽化などをデータ化したうえで、定期的な調査を行っています。今年度、新宿区空き家等対策計画を策定しました。建物の損傷が激しいなど危険性の高い



平成30年10月に新宿駅西口イベント広場で開催された不動産街頭無料相談会の様子。

物件については、所有者に改善を求めています。隣家への倒壊が予測される危険性の高い物件については緊急措置で解体も実施しました。今後は、利活用の面からもアプローチしたいと考えています。

専門家による相談会を定期的に行い、空き家等への対策を進めています。全日本不動産協会東京都本部新宿支部の会員の方々を中心に相談員として迎え、昨年度まで毎月2回行っていた住宅相談を今年度から週に2回と回数を増やして開催しています。相談員の方々には区民のさまざまな住宅に関する悩みの解決に向け親身になって対応していただいています。

新宿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

常日頃から、価値の高い“都市部の不動産”をいかに活かしていくかのご指導や、高齢者や低所得者も利用できる物件情報も含めた住宅相談など、住宅政策全般にわたってご協力いただいております。

現在、区民住宅の入居率向上にもご助言をいただいております。専門家ならではのご意見により入居率は回復しつつあります。その他、区の審議会等への委員の派遣や、区の事業への社会的貢献もいただき、貴協会と新宿区の連携の幅は広がりより緊密になっています。今後とも、ますますのご理解とご協力をお願いいたします。

知っておきたい アジアの“住まい文化”

マレーシア
編

昨年、独立以来初の政権交代が行われ、親日派の首相が再び返り咲いたマレーシア。多民族国家であるため、民族によって異なる生活習慣が混在していると話すのは、在学中よりマレーシア語の通訳・翻訳を行っている飯島葉月さん。日本語教師アシスタントとしてボルネオ島の都市クチンにも8ヶ月の在任経験を持つなど幅広く活躍する彼女にマレーシアの住宅・生活についてうかがいました。

多民族国家マレーシア

マレーシアは主にマレー半島とボルネオ島（東マレーシア）から成っていて、地域によって気候をはじめ文化等が異なります。国民はマレー系、中華系、インド系といった3つの主な民族構成のほか、さまざまな少数民族や先住民が共存しており、本質的な多民族の国であると言えます。マレー系はイスラム教徒で、家族構成は近年、子供は4～5人、少し上の世代だと10人以上子供がいるという家族も特に田舎では珍しくありません。中華系は日本に似た傾向があり子供の数はマレー系に比較すると少なく2～3人です。インド系はマレー系と中華系の間ぐらい（ややマレー系寄り）といった家族構成です。

マレーシアは民族で住むエリアが分かれています。というのも、宗教施設の周辺にその宗教の民族が住むからです。都市部では2階建て程度の長屋形式（タウンハウス）の住宅が主流ですが、田舎では戸建てに住んでいる人の割合が増えます。

中華系は裕福な人が多いので、マレー系やインド系と比べて家は大きめで、外壁などの色合いは地味な住宅に住んでいます。理由はわからないのですがマレー系の人たちは派手な色彩の住宅を好む人が多いです。古くからのマレーシアの住宅の作りとして特徴的なのは高床式の住宅が多いことです。特に雨の多いサラワク州や海辺のマラッカなどの田舎では高床式の住宅をよく目にします。低所得者層向けの公営住宅（団地のようなタイプ）もあります。

各部屋にシャワールーム、 宗教上の理由

湯船はありません。浴室は水のシャワーが一般的で、シャワールームが一部屋に1つある住宅も少なく

ありません。というのも、イスラム教徒はお祈りの前に必ず身体を清めるからです。マレー半島北部のクランタン州ではイスラム教徒が多いのですが、この地域の住宅はリビングルームにも小さな手洗い場がある家も多いです。これはイスラム教徒は右手を使って食事をするため、食事前後にはすぐ手が洗えるようにする家の工夫の一つです。

室内では日本同様に靴は脱ぎますが、揃えるという文化はありません。いわゆる“サンダル”を履く人が多いのですが、脱いだサンダルは散乱したままで、子供が投げて遊んだりしている光景をよく目にしました。日本人は素足でよそのお宅に上がることは抵抗がありますが、室内で靴下を履いているマレーシア人はほとんどいません（ビジネスシーンで



ボルネオ島サラワク州の田舎にあるロングハウス（高床式）



都市部の高層コンドミニアム



田舎の住宅のユニットバス。低い位置にホースが設置されているのはイスラム教徒が用を足した後に洗浄するため。お祈りに足を洗ったりするのに使う人もいるそう。

はもちろん別ですが)。日本と違って床はタイル張りですので、箒や掃除機よりもモップを使って拭くのが一般的です。

マレーシア人が日本で寮に入るお世話をした際に、掃除道具になぜモップがないのかと聞かれたこともあります（モップがないことにやや不満そうでした）。その寮には大浴場があったのですが、彼らにとっては他人と一緒に風呂に入るのは想像ができないようで、本当にイヤだと言っていました。

寮やシェアハウス、 家族愛は強いが離れて 暮らすことは苦ではない

進学校は全寮制のところが多く、敷地内に教師の寮もあります。教師の半数は寮に住み寮監督のような役割もしています。日本でいうところの義務教育はマレーシアでは小学校6年+中学校5年の17歳までです。その後の進学状況は民族や経済状況によっても異なってきます。過去にイギリス領であったこともあり、イギリスの有名校に進学を希望する生徒も少なくありません。

国公立大学は州に1～2、私立大学や専門学校は各地に数多くありま

す。地元から通える距離でも、自宅から離れることに抵抗がないようで、寮に入る人が多いです。加えて、友人とシェアハウスをする人も多くいます。以前シェアハウスで暮らしていた友人の話では、ボルネオ島にあるサラワク州ミリ付近で5部屋+リビングが20～30畳の部屋に5人で借りて、家賃は一人月額3万円程度でした。ミリはブルネイに近くマレーシアでも高級なエリアに該当します。個人用の各部屋も8畳くらいの大きさはありましたが、このくらいの部屋の広さはあまり珍しくはありません。日本人と比べて他人と暮らすことにあまり抵抗がないようで、社会人になってもシェアハウスで暮らしているマレーシア人は民族に係らず一定数います。

田舎では多世代で住んでいる家族が多いのですが、家庭を持つとゆくゆくは住宅を購入して独立を、と考える人が多いようです。マレーシアにも住宅ローンはありますが、特に中華系の方はしっかりしているの、お金をしっかり貯めて即金で購入するパターンも少なくないようです。

日本のように鉄道網が発達していないので、家を探すときに「駅近」という概念はありません。家族愛が強いので実家の近くや利便性を求めて職場の近くを探すことが多いです。クアラルンプールには地下鉄もありますが、基本的には車社会です。路線バスもありますが、定刻どおりに運行されないで通勤時の利用には向きません。通勤時のラッシュがひどく、国は渋滞解消等に向けてさまざまな計画を立てており、現在鉄道敷設計画も立ってきました。また、中国と関係の深かったナジブ前首相による高速鉄道計画もありましたが、これは昨年5月に再選された親日家

のマハティール首相により一旦白紙に戻っています。現首相は代わりに日本の新幹線を採用するのではないかという報道も出ているところです。

部屋を借りるときは ウェブ上で検索、直接取引の ためトラブル発生も

部屋を借りる場合は、ウェブサイトや街の広告を閲覧して直接オーナーとやり取りするのが普通です。不動産業者（エージェント）を経由して部屋を借りることもできますが、中間マージンがかかるため好まない人が多いようです。内見制度はありません。オーナーと直接やり取りするので融通が利きやすいというメリットもありますが、書面にしていなかったり、支払い確認がおざなりだったりすることもあるためトラブルは発生しやすいです。

日本にはまに不動産屋さんがたくさんあってそこで部屋を借りるのが一般的だということをまず知ってもらいたいですね。きちんとしたルールに則って部屋を借りられるというのは、異国でのトラブル回避という意味でも、彼らもありがたいと感じると思います。マレーシアにはデポジットという敷金礼金のような制度はありますが、内容は少し異なりますので、それを最初に説明する必要があります。湯船は必要ありませんが、シャワーがない部屋に入居を希望するマレーシア人はいないと思います。



飯島葉月さん

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.31

土壌汚染と契約解除

——売買対象地から基準を超えるヒ素が検出された場合に、「調査の結果土壌汚染が検出された場合、売主買主協議の上本契約は白紙解約できる」とした特約により、買主からの契約解除が認められるか(積極)

はじめに

今回、皆さんに紹介するのは、購入した不動産から環境基準値の2倍を超えるヒ素が検出されたため、特約に定める解約事由に該当するとして、買主が売主に対し、手付金相当額の返還を求めた名古屋高裁平成29年8月31日判決です。

本件事案は、Xが、不動産業者Zの媒介により、Yから、倉庫として利用されていた土地建物を買い受ける契約を締結しましたが、その後、買主であるXが専門業者に依頼して土壌汚染調査を実施したところ、本件不動産の土地の北西側の広い範囲から環境基準値の2倍を超えるヒ素が検出されました。本件売買契約には「本物件契約後引き渡し前に、買主の費用負担において土壌汚染調査を行うことを売主は了解するものと

します。なお、調査の結果土壌汚染が検出された場合、売主買主協議の上本契約は白紙解約できるものとし、売主は買主から受領した金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない」という特約(以下「本件特約」という)があったことから、Xが、本件調査結果は本件特約の定める解約事由に該当するので、本件特約に基づき本件売買契約を解約したと主張して、Yに対し、原状回復請求として、手付金相当額の支払いを求めたものです。

本件紛争の争点

土壌汚染調査の結果、本件不動産から環境基準値の2倍を超えるヒ素が検出されたことが、特約にいう「調査の結果土壌汚染が検出された場合」に該当するといえるかというのが本件の争点です。

本件土壌汚染調査の結果は解約事由に該当するか

(1) はじめに、Yは、環境基準は、人の健康を保護し、生活環境を保全する上で維持されることが望ましい基準を定めたものにすぎないから、本件各土地について本件ヒ素が検出されたことは、本件特約にいう「土壌汚染」に該当するものではないと主張しました。これに対して、裁判所は、本件売買契約に本件特約が設けられたのは、Xの廃棄物処理業という業務の性質上、廃棄物処理法による各種規制を受けるほか、近隣住民から迷惑施設として様々な批判等を受けやすい立場にあることから、Xにおいて、新

たに取得する土地については、安全で苦情等を受けないことを希望していたためであるところ、環境基準が、土壌汚染対策法上、ヒ素を含む特定有害物質による汚染の有無を判断する基準となるものであること、本件売買契約の締結に至る過程で、本件特約にいう「土壌汚染」が、重大な健康被害を招く場合に限られるとの説明や発言が一切なされていないことも考慮すれば、一般に、環境基準が土壌汚染の有無を判断するための重要な基準であることは明らかであり、本件ヒ素が検出されたことは、本件特約にいう「調査の結果土壌汚染が検出された場合」にあたるものと認めることが相当であると判示しました。

(2) 次に、Yは、本件ヒ素の検出量は、環境基準を超えるものであるが、人の健康にとって何の影響もない量であり、周辺住民から、本件ヒ素を理由に反対運動を受ける可能性はないと主張しました。

これに対して、裁判所は、行政庁は、本件ヒ素が健康被害を引き起こす可能性が全くないとまでは断言しておらず、本件ヒ素が環境基準を超えるものであるが人の健康にとって何の影響もない量であるとまで断定することはできない。また、本件各土地の周辺住民も、本件調査結果について、Yが主張するように、環境基準を超えるが健康に何の影響もな

いと考えると認めるに足りる証拠はない。そうすると、Xの懸念するように、本件各土地で操業した場合に、本件調査結果が一般廃棄物処理等を行うXの業務と関連づけられて、周辺住民からXの操業に反対される可能性を否定することはできず、Yの主張は採用することはできないと判示しました。

(3) さらに、Yは、環境基本法や土壌汚染対策法にいう「土壌汚染」は、人の活動に伴って生ずる土壌の汚染に限定されるから、本件特約の「土壌汚染」も自然由来のものはこれに当たらない、本件各土地の従前の使用状況に鑑みれば、本件ヒ素は自然由来のものであるから、本件調査結果は本件特約にいう「調査の結果土壌汚染が検出された場合」にあたらぬと主張しました。

これに対して、裁判所は、本件売買契約が締結された平成26年11月の時点における土壌汚染対策法は、健康被害防止の観点からは、自然由来の有害物質が含まれる汚染された土壌を、それ以外の汚染された土壌と区別する理由がないことを理由に、自然由来の有害物質が含まれる汚染された土壌も同法の適用対象としていたものであって、Yの主張するように、同法の適用が人の活動に伴って生じる土壌汚染に限定されていたと認めることはできない。そして、

本件売買契約締結に至る過程で、本件特約の「土壌汚染」の意味が、上記の土壌汚染対策法上の土壌汚染とは異なり、自然由来のものを除くとの説明や協議がなされたものとは認められない。

したがって、本件ヒ素が自然由来のものであるか否かにかかわらず、本件調査結果は、「調査の結果土壌汚染が検出された場合」に該当するというべき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、特約の解釈が問題となる場合には、当該特約が設けられた経緯、契約締結に至る過程で、特約の文言の解釈にあたり、説明や発言がされていたかといった観点から判断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 ④

不動産トラブルにおける最大の訴訟の争点である宅地建物取引業者（以下、「宅建業者」という）が行うべき通常の不動産調査方法（重要事項の調査説明方法）については、グレーゾーンと言われ、これまでに、法令や告示等がないために、一切、消費者に情報開示されていません。本誌で、宅建業者が行う通常の重要事項の調査説明方法の「権利関係調査における調査説明方法」について述べましょう。

法務局における「権利関係調査における調査説明方法」には、第一に、「物件の特定作業」、第二に、「権利関係の確認作業」の2種類の視点があり、それぞれの視点から「取引開始時点における物件の特定調査および権利関係の状況の調査説明」をすることです。

不動産登記規則第28条（保存期間）では、「土地に関する閉鎖登記記録は閉鎖した日から50年間」、「建物に関する閉鎖登記記録は閉鎖した日から30年間」の保存等を義務付けていますが、保存期間を過ぎれば登記官の判断にゆだねられています。実際には、登記官により焼却処分とされ、過去の土地の閉鎖登記記録に基づく履歴調査をすることができない法務局が存在します。過去の閉鎖された登記の履歴調査をする必要がある場合でも、閉鎖記録の保存がない法務局においては、履歴調査をすることはできません。

それでは、「権利関係調査における調査説明方法」では、どのような事項を調査説明できるのでしょうか。「現時点における土地、建物の登

記記録の登記事項証明書、地図又は地図に準ずる図面、地積測量図、隣接地主の要約書、建物図面、各階平面図、共同担保目録、信託目録、筆界特定図面などを取得し、内容の確認調査をして説明することが主な業務」になります。

しかし、①過去の所有者情報の変遷記録を調べるための土地建物の閉鎖登記簿の写しの取得②過去の登記地目の変遷の記録を調べるための旧土地台帳の写しの取得③過去の地番や地目の変遷記録を調べるための旧紙公図の写しの取得④地下室の存在などの過去の建物の利用履歴を調べるための閉鎖建物の登記記録や閉鎖建物図面の取得⑤境界確認のための過去の地積測量図の変遷記録を調べるための閉鎖地積測量図の取得一などの調査については、宅建業者は通常、調査をしていません。このよう

な不動産の専門調査業務は、土地家屋調査士や司法書士などの専門検査機関が行う業務であり、宅建業者は専門検査機関ではないため、通常はこれらの業務を行っていません。

大切なことは、このような宅建業者が行う通常の調査説明方法について、契約締結前の重要事項説明の段階で消費者の確認を取得することです。もちろん、消費者からの特段の申入れなどが存在する場合は、可能な限り、これに応じて調査をする努力が必要です。そして、調査ができない業務範囲については、専門検査機関を紹介することが大切です。

「重要事項の権利関係調査における調査説明方法」を情報開示し、取引当事者の確認を取得することが、不動産トラブル防止の上で、とても大切である理由がここにあります。

▲ 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、「権利関係の調査説明方法」を書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。

〈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のご確認

〈権利関係調査説明方法〉「取引開始時点における物件の特定調査および権利関係の状況を調査説明します。」（過去の差押え記録の有無などの履歴調査は、原則的に、除かれます。）

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

バルコニーでのガーデニングは問題か

今回は、マンションのバルコニーでのガーデニングに関するご相談です。相談者が管理業務を受託しているマンションの区分所有者の1人が、バルコニーに土を敷いて本格的にガーデニングをしています。その隣の区分所有者から、自分のバルコニーに土が流れ込んでくる、肥料や薬剤が臭いなどの苦情がありました。バルコニーでのガーデニングは管理規約違反になるのか、止めさせることはできるのか、とのご相談です。

なお、当該マンションの管理規約では、国土交通省の定める「マンション標準管理規約」と同様に、バルコニーは共用部分であること、区分所有者はバルコニーについて専用使用権を有すること、区分所有者は敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならぬことが規定されています。

相談員の回答

管理規約・区分所有法違反の可能性はある

バルコニーの使用方法が管理規約

や使用細則等で具体的に規定されている場合はそれに従う必要がありますが、規定されていない場合はその可否を個別に判断することになります。具体的には、管理規約で規定されている「通常の用法」と言えるのかどうか、使用態様が区分所有法6条1項で禁止されている「建物の保存に有害な行為（共同利益背反行為）に該当するのかがどうかを検討することになります。

ご相談のケースでまず気になるのは、バルコニーの耐荷重量です。構成成分にもよりますが、土は一般的に大変重いです。降雨や水やりで水分を含めば更に重くなります。加えて、ガーデニングしているのであればレンガや植物の重量もあります。これらの総重量がバルコニーの耐荷重量を超えるようであれば、端的に「建物の保存に有害な行為」であり、「通常の用法」とは言えず、管理規約・区分所有法違反と言えます。

また、隣のバルコニーへの土の流出は、隣人のバルコニーの使用を妨げるものであり、場合によっては排水溝の詰まりなどを引き起こすおそれがあるものです。さらに、バルコニーが共用避難路となっている場合、

土や植物等によって避難路としての効用が妨げられているかも知れません。これらの点も、共同利益背反行為に該当する可能性があります。

最後に、肥料や薬剤の臭いについては、受忍限度を超える程度であれば共同利益背反行為になり得ます。

以上より、具体的態様によりますが、ご相談のケースは共同利益背反行為に該当する可能性があります。したがって、当該区分所有者に対しては、ガーデニングを止めるか、継続するとしても全面的に土を敷くのではなくプランターや植木鉢と受皿を使用するなどし、総重量への配慮、共用避難路としての効用の確保、隣への土流出の防止を求めることが現実的です。臭いについては、ほとんど無臭の肥料や薬剤も市販されていますので、これらの使用を促すか、使用自体を止めてもらうと良いでしょう。

それでも当該区分所有者が現状を維持するのであれば、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（区分所有法57条1項）。



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

本部

平成30年度東京都功労者表彰 「都市づくり功労」を受賞

平 成30年10月1日(月)、平成30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」に新宿支部の宮崎俊江氏が選出されました。宮崎氏の受賞を心よりお祝い申し上げます。



功労者表彰式(新宿支部・宮崎俊江氏)

本部

《ゆるキャラ®グランプリ2018》ラビーちゃんが5位入賞!!



子供たちと触れあうラビーちゃん

平 成30年11月17日(土)、18日(日)の2日間、大阪府東大阪市の花園中央公園にて「ゆるキャラグランプリ2018」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、企業・その他ランキングで堂々の5位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。

本部

全国一斉不動産無料相談会

平 成30年10月1日(月)、(公社)全日本不動産協会では設立日である10月1日の「全日の日」にあわせて、安心安全な不動産取引を実現するため、全国85会場において「全国一斉不動産無料相談会」が開催されました。東京都本部でも、公益目的事業として、同日、都内14会場において一斉相談会を開催し、多くの消費者からの各種相談に対応いたしました。



東京都本部主催・東京都庁都民広場会場

支部

多摩中央支部 法定研修会を開催

多 摩中央支部は平成30年10月11日(木)に「多摩中央支部法定研修会」を国分寺市のリオンホールで開催しました。題目は第一部「重要事項説明に関する最近のトラブル事例」、第二部は「買主・借主の契約目的と媒介業者の説明義務について」など、日常的に発生し得る事例をテーマとし、大変有意義な研修会となりました。



多摩中央支部法定研修

支部

城東第一支部・多摩東支部、空き家等に関する協定を自治体と締結

城 東第一支部は、平成30年7月31日(火)に足立区と「空き家対策及び老朽家屋等の解消に関する協定」を締結しました。今後は足立区と連携し、本協定に基づく情報交換等を定期的に行うなど協力してまいります。

多 摩東支部は、平成30年11月29日(木)に武蔵野市と「良好な住まいづくりに関するパートナーシップ協定」を、同年12月5日(水)には三鷹市と「空き家等の適正管理、有効活用等の推進に関する協定」を締結しました。

自主規制委員会より不動産違反広告物に関する注意喚起

1. 公正競争規約違反に対する措置状況

当本部は、公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会(以下「公取協」という。)の会員団体です。会員の皆さまは当該加盟事業者として、公取協が運用する「不動産の表示に関する公正競争規約(以下「表示規約」という。)」等が適用されます。なお、表示規約に違反した場合、公取協から「嚴重警告・違約金」等の厳しい措置を受ける場合があります。平成30年度上半期(9月末時点)に嚴重警告・違約金の措置を受けた事業者は累計で22件、うち当本部会員事業者は5件でした。

公取協実績

嚴重警告・違約金課徴 平成30年度：22件(当本部5件)
うちインターネット広告：21件(当本部4件)
うち屋外広告物及びインターネット広告：1件(当本部1件)

2. 公取協より嚴重警告・違約金の措置を受けた場合

当該措置を受けた加盟事業者は、「主要ポータルサイトへの広告掲載停止」処分も受けることとなります。

公取協の対応

掲載停止の対象となる措置：嚴重警告・違約金

掲載停止の対象サイト：

「アットホーム」「CHINTAI」「マイナビ賃貸」
「LIFULL HOMES」「SUUMO」「ヤフー不動産」
「いい部屋ネット」「スマイティ」「健美家」
「ラビーネット」「ハトマークサイト」計11サイト

上記対象サイトの掲載停止期間：

最低1ヶ月以上(原則法人単位)

掲載停止の対象物件：賃貸・売買の別を問わない

掲載停止の対象となる広告媒体：

インターネット・チラシ等種別を問わない

3. 公取協への相談事例

Q. 元付業者が誤った情報を提供した業者間情報図面に基に、そのまま不動産情報サイトに広告をした場合、広告違反の責任は当社が負いますか？

A. 広告主である御社が責任を負うことになります。

Q. 新築住宅の広告を新聞折込チラシで実施する予定ですが、現在建築確認申請中であり、受付番号の交付のみ受けています。この番号を記載し、「販売予定」等と称して広告を実施することは可能ですか？

A. 受付番号ではなく、建築確認番号の交付を受けていなければ「販売予定」等と称しても広告することはできません。

Q. 通勤時の電車の所要時間について、特急利用時の時間表示をしたいと考えていますが、この特急は午前7時以降の運転を一旦取りやめるものです。この場合、特急を利用したターミナル駅までの所要時間をメインに表示することは可能ですか？

A. このような表示は、通勤時の全時間帯で特急が利用できることと誤認されるおそれのある不当表示に当たります。実際には、通勤時に特急を利用できる時間が限られているわけですから、その旨を記載する必要があります。なお、通勤時において特急を利用できない時間帯の所要時間も併せて表示してください。

このほか、公正競争規約等に関するお問い合わせは、公取協(TEL:03-3261-3811)までお問い合わせください。会員の皆様におかれましては、広告の掲載にあたり、表示規約や関係法令等を遵守のうえ適正な広告表示を実施していただきますようお願い申し上げます。

「人権に関する都の取組」について

東京都は、「東京都障害者への理解促進及び差別解消の推進に関する条例」及び「東京都オリンピック憲章にうたわれる人権尊重の理念の実現を目指す条例」を制定し、昨年10月から施行いたしました。宅地建物取引業は、住生活の向上等に寄与するという重要な社会的責務を担っており、また、人権問題の早期解決は国民的課題です。同和地区出身者、外国人、障害者、高齢者、LGBTなどをめぐる人権問題に対する意識の更なる向上を図る必要があります。東京都では、差別をなくすために様々な取組を行っています。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にご意見を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。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/>
パネル展示、図書・ビデオの閲覧・貸出、人権相談事業等
- **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といった心掛けてください。

誰もが共生する社会を目指して

「東京都障害者への理解促進及び差別解消の推進に関する条例」 平成30年10月1日より施行されました！

条例のポイント

ポイント1 合理的配慮の提供の義務化

障害者差別解消法において、民間事業者の合理的配慮の提供は努力義務ですが、都条例では、差別解消の取組を一層進めるため、義務としました。

ポイント2 紛争解決の仕組みの整備

相談支援を行っても解決しない事案について、紛争解決の仕組みによって、解決を図ります。新たに調整委員会を設け、あっせん・勧告・公表を行うことができる仕組みです。

ポイント3 広域支援相談員の設置

広域支援相談員は、障害者差別に関する相談を、障害者や関係者からだけでなく、民間事業者からも受け付けます。

問い合わせ先

東京都福祉保健局 障害者施策推進部 計画課 権利擁護担当
〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
TEL: 03-5320-4559 FAX: 03-5388-1413
メールアドレス: S0000230@section.metro.tokyo.jp

※東京都における取組の詳細については、以下のHPをご覧ください。
http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/shougai/shougai_shisaku/sabetsukaisho_yougo/sabekaikeihatsu.html

東京都の取組

● 障害者差別解消条例に関する 広報物を作成しました！

1. 条例普及啓発パンフレット

より分かりやすく条例の内容をお伝えするため作成しました。4コマ漫画を用いて説明しています。



2. 条例リーフレット

条例の施行を広く周知するために作成しました。条例のポイントをまとめて紹介しています。

3. 東京都障害者差別解消法ハンドブック (平成30年10月改定版)

障害者差別解消法の施行に当たり作成したハンドブックを条例の内容等を新たに追加し、改定しました。

● 障害者差別解消法の出前研修を実施します！

実施に当たりますは、都内に所在する事業者を対象とさせていただきます。ご指定いただいた会場に、都職員が講師として伺います。（無償）

編集後記

広報委員長
後藤 博幸

明けましておめでとうございます。
日経平均株価は昨年末にかけて大きく値を下げ、12月最終日にかろうじて2万円台をキープして年越しを迎えました。日本国民の願いである経済の継続的な成長と安定が株価に反映した相場を2019年は期待したいものです。東証1部株式の時価総額が2128社で約590兆円(31/1/15現在)、マイクロソフト、アップル、アマゾン・ドット・コム、グーグルそれぞれ1社の時価総額(米国株式)は約80兆円と4社で320兆円です。AIが人の仕事を奪っていく時代に入り、不動産業も資本力のあるIT企業に仕事を奪われないよう、お客様への商品・

サービスを強化して行かねばなりません。
「平成」時代の前半10年は、実態が伴わない株と不動産のバブル価格が短期間で是正される著しい調整期で、「失われた10年」と呼ばれる冬の時代でした。その後、長期的な経済成長期が2度訪れ、街も経済も発展し、日本企業は強さを取り戻しています。わが全日も全国3万5千社、東京都本部もまもなく1万社の組織へと発展してきました。新入会員の代表者の中には平成生まれの方も含まれるようになってきましたが、しっかりと歩みと取組をこれまで以上のレベルで行い、次の時代も成長し発展する歴史を刻んでまいりましょう。

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 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、芦荃茂、武田良広、中村文典