



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 手数料 **50%** ※テナント用 **40%**

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

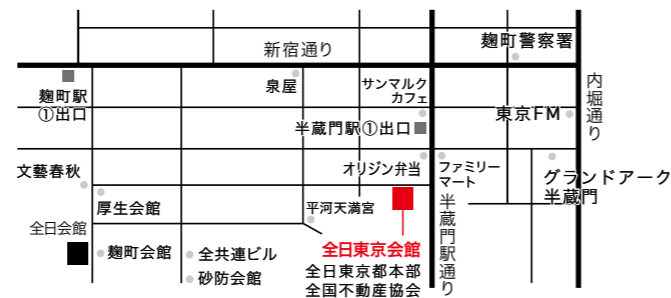
不動産東京 [Real Estate TOKYO] 2019年4月号

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

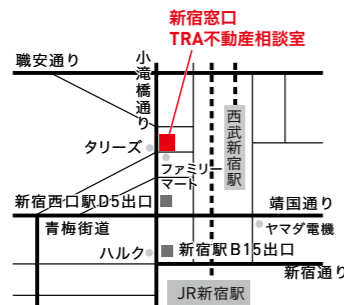
アクセス 地下鉄半蔵門線「半蔵門駅」1番出口 徒歩1分
地下鉄有楽町線「麹町駅」1番出口 徒歩5分



● 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

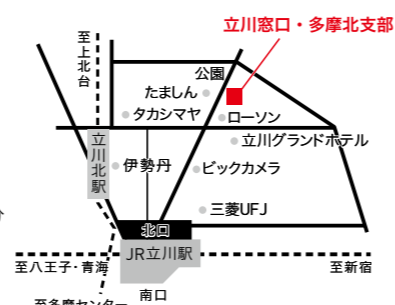
アクセス JR線「新宿駅」西口 徒歩6分
都営地下鉄大江戸線「新宿西口駅」D5出口 徒歩2分
東京メトロ丸ノ内線「新宿駅」B15出口 徒歩5分
西武新宿線「西武新宿駅」徒歩6分



● 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

4

CONTENTS

- 03 **[追跡・東京大改造]**
超高層ビル街に変貌する八重洲
—小学校が高層ビルに入るまちづくり—
- 06 **[シリーズ・変革に向かう不動産流通業]**
国交省、賃貸住宅管理業者登録制度
の法制化を検討
- 08 **[TOKYO クール不動産]**
File06 築40年の事務所兼マンションを再生
運河沿いの立地を生かして、にぎわいの拠点に
- 10 **[この人に聞く]**
自分の気持ちに住まいを合わせて
心地よい居住空間を作りたい
杉山 愛氏
- 12 **[区市長が語るわがまち]**
第39回 狛江市の巻
安心安全のまちづくりに注力
都心への良好なアクセスと
自然の多さで人口は順調に増加
松原 俊雄 市長
- 14 「不動産調査実務マニュアルアプリ」が
ラビーネットから新たにリリース
- 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 **新連載** 不動産テック入門講座
谷山 智彦 ビットリアルティ株式会社 取締役/株式会社野村総合研究所 上級研究員
- 19 TRA 不動産相談室の事例から
井上雅弘 銀座誠和法律事務所 弁護士
- 20 本部・支部・TRA だより
- 23 東京都からのお知らせ

COVER PHOTO

「都庁と夜桜」



追跡・東京大改造

超高層ビル街に変貌する 八重洲

—小学校が高層ビルに 入るまちづくり—

2022年以降、東京駅前の八重洲エリアは大きく変貌します。外堀通り沿いの八重洲では3つの街区にそれぞれ複合超高層ビルが建ち、空港直通バスや都市間高速バスなどのバスターミナルも整備される予定です。東京の玄関口は、改めて世界の玄関口としても生まれ変わります。八重洲にある小学校も超高層ビルに組み込まれるという画期的な八重洲側のまちづくりを見ていきましょう。

老朽化と細分化から再開発が 望まれた八重洲

現在、東京駅八重洲口から出て眼前に広がる八重洲エリアは、江戸時代は外堀（現在の外堀通り）の城外側の町人地でした。「八重洲」という地名は外堀の城内側、現在の丸の内の一部に付けられていた地名だったのです。現在の八重洲は、明治初めは南鍛冶町、南大工町、桶町、榎町などのいくつかの町名で呼ばれていましたが、何回かの地名の変遷を経て、1954年に八重洲一丁目・二丁目に改称、現在に至っています。江戸時代から町人地であった八重洲は、更地の多かった丸の内とは異なり、昭和になっても大きなオフィスビルを建てることは困難でした。同じ東京駅前でも、丸の内には明治時代には欧風の先進的なオフィスビルが建ち並び始めていましたが、八重洲に大規模なオフィスビルが建ち始めた

のは戦後のことです。八重洲口にひと際大きな「住友生命八重洲ビル」が竣工したのは1966年ですが、その裏手には明治初期からこの地に立つ城東小学校が残りました。八重洲は現在でも約70世帯・約100人が住んでいます。純然なオフィス街ではなく、住宅のあるまちでもあるのです。こうした八重洲に再開発の機運が高まってきたのは、2000年前後からです。大規模オフィスビルが竣工約40～50年と老朽化を迎える中で、東京駅前でありながら細分化した敷地が残り、防災性が低下していたためです。2006年には、八重洲一丁目に本社を置く東京建物が再開発構想を打ち出します。2008年には八重洲二丁目再開発準備組合が発足し、三井不動産が参加しています。この2つの再開発構想が実際に計画となったのは2015年のことです。2015年10月に東京建物の本社のある「八重洲一丁目6地区」と、住友生命八重洲

ビルや城東小学校のある「八重洲二丁目1地区」が揃って国家戦略都市計画建築物等整備事業に認定され、都市計画決定がなされました。また、「八重洲二丁目1地区」に隣接する常和八重洲ビルのある「八重洲二丁目中地区」も2017年9月に国家戦略特区の認定事業となり、再開発に向けた準備が進んでいます。さらに、八重洲二丁目中地区の南側に隣接する富士屋ホテル跡地などがある「八重洲二丁目南地区」でも再開発に向けた構想が立ち上がっています。4プロジェクトが竣工すれば、八重洲側も超高層オフィスが整然と並ぶ丸の内同様の景観になるでしょう。4プロジェクトのうち、計画が決まっているものは3プロジェクトです。まずは、東京建物本社のある「八重洲一丁目6地区」と、すでに着工している住友生命八重洲ビル跡地や城東小学校跡地のある「八重洲二丁目1地区」の開発を見ていきます。



八重洲で行われる再開発の位置図（三井不動産の地図に一部追加）



行幸通りから八重洲を望んだ将来イメージ（国家戦略特区の提出資料より）

日本初、超高層ビルに入る公立小学校

住友生命八重洲ビルや城東小学校の跡地を再開発する「八重洲二丁目1地区」は、「八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業」（以下、北地区）として認可され、2018年12月に着工しています。竣工は、2022年8月末の予定です。「北地区」は、施行区域面積約1.5haに、2つのビルを開発します。1つは、地下4階・地上45階建ての超高層ビルで、低層部に地下のバスターミナル、公立小

学校（城東小学校）、高層階に「ブルガリ ホテル 東京」、オフィスや店舗、駐車場からなる複合用途のビルです。もう1つのビルは地下2階、地上7階のビルで、子育て支援施設や事務所、店舗、駐輪場、駐車場、そして住宅から構成されます。最大の特徴は地権者である中央区の小学校が入ることです。中央区によると、低層部とはいえ、超高層ビルに小学校が入居するのは日本では初めてのこととのことです。また、地下2階には約5,000㎡規模で、6バース（乗降場）からなるバスターミナルが整



八重洲二丁目1地区で開発される超高層ビル
低層部には城東小学校が入る

備されます。このバスターミナルは、空港直結バスや都市間高速バス用のターミナルとなる予定で、外堀通り沿いにこれから開発される「八重洲一丁目6地区」と「八重洲二丁目中地区」に整備されるバスターミナルとの連携を予定しています（二丁目中地区のバスターミナルとは通路で繋がる可能性）。また、「北地区」には、コージェネレーションシステムが設置される予定です。コージェネレーションシステムとは、ガスや重油などを燃焼させて、タービンを動かすことで電気と熱を供給する装置です。ガスから電気・熱と、高効率にエネルギーを転換できるため、環境負荷の低減につながるとされています。「北地区」では、災害時にも供給が停止しない中圧ガスを使ったコージェネレーションシステムを導入します。これにより、平時にも電気と熱を周辺のビルに供給だけでなく、災害が発生しても電気の供給を続けることができます。2～3日で重油などがなくなれば停止してしまう非常用発電とは異なり、電力量は落ちても持続的に電気を送るこ



八重洲の地下に整備されるバスターミナル

とができます。備蓄用倉庫や災害用トイレも整備し、帰宅困難者にも対応できるようにします。

医療施設やライフサイエンスビジネスの拠点に

東京建物本社ビルなどを再開発する「八重洲一丁目6地区」（以下、6地区）は、再開発組合の認可が今年1月に行われたばかりです。6地区の着工は、東京オリンピック・パラリンピック開催後の2021年度で、竣工は2025年度の予定です。「6地

区」では、A・Bの2街区に分かれ、街区面積の大きいB街区で超高層ビルの開発が行われます。約1.3haの施行面積に、地下4階・地上50階建ての超高層ビルが建ちます。同ビル内にはバスターミナルのほか、カンファレンス施設、医療施設、オフィスや店舗が整備されます。地下には、外堀通り沿いに開発中の「北地区」と同様に約5,000㎡規模、7バースからなるバスターミナルが整備されます。「6地区」の最大の特徴は、八重洲より北側の日本橋地域で進行するライフサイエンスビジネス（製薬など）の集積・発展に資するよう

なカンファレンス施設を整備することと、高度医療機関と連携した初期医療施設を設置することです（外国人対応可能）。これにより、日本橋地域との連携を図るだけでなく、外国人ワーカーとその家族が安心して日本で働ける環境を整備します。

外国人居住を誘引する インターナショナルスクール

最後に、「北地区」に隣接する常和八重洲ビルのある「八重洲二丁目中地区」（以下、中地区）です。中地区は、現在再開発組合の設立認可に向けて動いています。現在は、敷地面積約1.95haに、地下4階・地上46階建ての超高層ビルが計画されています。着工は2020年度、竣工は2023年度の予定となっています。同ビル内には隣接する「北地区」と連結する可能性があるバスターミナルのほか、インターナショナルスクール、サービスアパートメント、オフィスや店舗、駐車場が整備される計画です。地下のバスターミナルは約5,000㎡規模、7バースの予定です。

中地区の最大の特徴は、外国人居住を意識したサービスアパートメントとインターナショナルスクールです。外国人ワーカーとその家族が暮らしやすいよう、約7,700㎡のインターナショナルスクールを整備する予定としています。隣接する「北地区」の城東小学校はインターナショナルスクールとの交流を行っており、既存のインターナショナルスクールが移転してくる可能性もあります。また、サービスアパートメントの整備だけでなく、コンシェルジュ、フィットネス、ハウスキーピング、ランドリーなど、外国人ワーカーが求めるサービスも供給する予定です。



医療施設を整備予定の「八重洲一丁目6地区」の高層ビル



八重洲二丁目中地区の超高層ビルのバース

国交省、賃貸住宅管理業者登録制度の法制化を検討

オーナーが所有する賃貸住宅を不動産会社が一括で借り上げ、入居者の募集や管理業務などを担うサブリース契約でトラブルが発生しています。国土交通省は、現在任意登録として運用している「賃貸住宅管理業者登録制度」を法制化することで、賃貸住宅の適正な管理・運用やサブリース問題の解消につながらないか、今年度から本格的な検討に入ります。制度の現状と、今後の検討内容をまとめました。

サブリース契約のトラブルが増加 国は賃貸住宅管理業者登録制度の活用を喚起

サブリース契約は、建物の所有者から賃貸住宅を事業者が一括で借り上げて家賃収入を保証するため、安定的に家賃収入が見込める点や管理の手間がかからないというメリットがあります。ところが、そうしたメリットが強調され、空室が増えた際に家賃収入を減額するなどの説明が十分でないまま減額されてしまったり、事業者から家賃収入の支払いがないまま連絡が取れなくなり、オーナーが建物のローンを支払えないといった問題が顕在化してきました。

国土交通省と消費者庁はそうした事態を重くみて、昨年3月にはサブリース契約を検討している人やサブリース住宅の入居者に対する注意喚起のため、サブリース契約に関する注意点をまとめました。サブリース契約を行うオーナーはサブリースに関するリスクについて理解しておくことや、サブリース住宅の入居者はオーナーとサブリース業者の契約終了による不利益を受ける場合があることなどを周知し、契約内容の確認を求めています。また、賃貸住宅管理業務で順守すべきルールを守る適正な

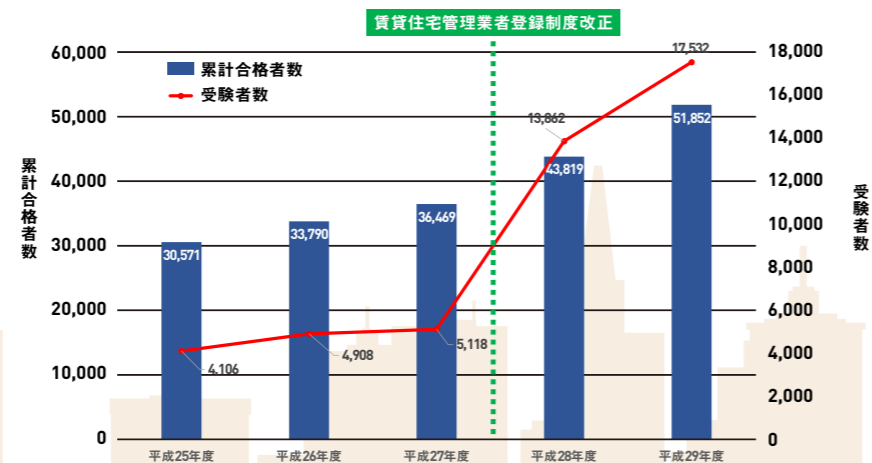
事業者であることを証明する賃貸住宅管理業者登録制度を活用し、契約内容に対する説明を十分に行わせるようにしています。

重説の説明に実務経験者か 賃貸不動産経営管理士の活用を規定

賃貸住宅管理業者登録制度は2011年に国土交通省が創設した制度です。賃貸住宅の賃料・敷金などの受領や契約更新、終了時の手続きといった管理業務のルールを規定し、ルールを順守する事業者を明確にすることでオーナーや入居者の利益保護を図ろうとしています。適正な業務水準を確保している事業者の信頼性を高める狙

いもあります。一方で、制度創設後にサブリースをめぐるトラブルが顕在化してきたことや、管理に関する苦情や相談も依然として残ることから、国交省は2016年に制度を見直しました。貸主への重要事項説明などを一定の資格者が実施することや、サブリースの借り上げ家賃などを含む貸主への重要事項説明の徹底、賃貸住宅媒介時の重要事項説明項目に管理業者の登録有無を位置付けることなどを柱としています。サブリース問題に対応し、契約前には将来賃料が変動する場合の条件などを示した重要事項説明を行い、書面を交付するよう規定しています。また、オーナーに支払う賃料について、登録業者の

賃貸不動産経営管理士の推移



財産やほかのオーナーの財産と明確に区分して管理することもルールに盛り込みました。

貸主への重説を資格者が実施する点については、事務所ごとに6年以上の実務経験者か、賃貸不動産管理に関する専門的な知識があることを認められた「賃貸不動産経営管理士」を置くことを義務化し、貸主への重説を実務経験者が行うように決めました。昨年7月から全面施行となっています。

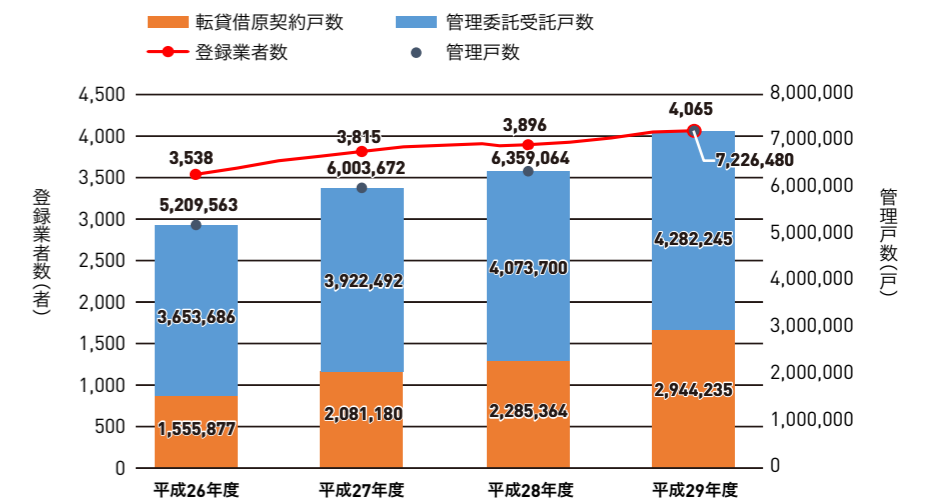
賃貸不動産経営管理士は、管理業務を受託契約する段階から入居者募集や重要事項説明、賃貸借契約、契約期間中の維持管理・修繕、契約更新、退去時の原状回復まで、賃貸管理に関する一連の業務に加え、節税や相続、不動産証券化などのコンサルティングも担う業務の専門家という位置づけです。2007年に、全日本不動産協会や日本賃貸住宅管理協会などで構成する賃貸不動産経営管理士協議会によって創設された任意資格となっています。

2016年の登録制度見直しや、サブリースなどのトラブルを受けて国が制度に登録していない事業者への登録を促したことにより、賃貸不動産経営管理士の認定試験への受験者数は大幅に増加しています。累積の合格者数も2017年度の段階で5万1,852人と5万人の舞台を突破しました。登録制度に登録した事業者数も4,000者を越えています。

登録制度の法制化に向け 管理業者や不動産投資の 実態調査に着手

一方で、賃貸住宅管理業に携わる事業者は約3万者あるといわれ、登録制度の活用や認知は道半ばといったところです。さらに、急増

登録業者数・登録業者の管理戸数の推移



する空き家の大半を賃貸住宅が占め、オーナーの高齢化が進んで自主管理が難しくなるなど、賃貸住宅全般で多様なトラブルを生む要素をはらんでいます。シェアハウスなど賃貸住宅の活用形態も多様化しており、今後新たに生じる課題もあることから、賃貸住宅管理業の適正化が重要になっています。

国交省はこうした状況を踏まえ、有識者を交えた検討会を開催し、昨年には賃貸管理業のあり方に関する提言をまとめています。その中では、賃貸住宅管理の確保を推進するため、登録制度について法制化に向けた検討を進めるべきである、との方向性が示されました。提言では、具体的な制度設計に当たり、賃貸住宅の管理受託を前提とした土地の購入や賃貸住宅の建設を勧誘しているケースの実態、賃貸住宅以外の不動産でのサブリースの実態、個人不動産投資の実態を調査すべきであると報告しています。

国交省は提言を受け、2019年度から法制化を見据えた調査・検討に入るべく予算案にも費用を計上しました。賃貸住宅管理業者が関与したサブリースの家賃保証をめぐるトラブルが社会問題化する中、

賃貸住宅管理業の適正化を急務ととらえ、ルールの強化や賃貸住宅管理業者登録制度の普及促進といった環境整備に乗り出します。

ルール強化では、サブリースの勧誘の適正化のほか、修繕工事費を含めた事業に関する事前説明、賃貸住宅管理に関する専門家の社会的役割の明確化などを目指します。そのために、まず賃貸住宅管理業者の業務がどのように行われているかなどの実態調査を行う予定です。調査結果をもとに、ルールの強化策を洗い出すほか、賃貸不動産管理業者登録制度の登録促進への方針を定めていきます。定めた内容についてはガイドラインの策定などにより周知していきます。賃貸住宅管理に関する専門家を育成するための研修にも取り組みます。

サブリースのトラブルを減らす上では、個人投資家が不安を抱えずに投資活動ができるようにする必要もあります。国交省は、不動産投資の手法が多様化している状況やそれによる被害に関する実態を調査する予定で、その内容を法令や監督指針などに反映させて良好な投資環境の整備につなげていく考えです。

東京都内のおしゃれで面白い、COOL(カッコいい)な不動産をご紹介します。魅力的な不動産との出会いは、TOKYOでの生き方や住宅づくりのヒントを与えてくれるかもしれません。築40年の事務所兼マンションを店舗、住宅、スモールオフィスが入った複合施設に改修し、運河を臨む階段状のベンチを設置することでにぎわいの創出に取り組んだリノベーション事例を取り上げます。

FILE 06 THE HARBOUR SHIBAURA
築40年の事務所兼マンションを再生
運河沿いの立地を生かして、にぎわいの拠点に



遊歩道に面した階段状のベンチ

築40年ほどの事務所兼マンションを、水辺の景観を生かしながら店舗と住宅、スモールオフィスの3つの機能が融合する複合施設に再生した事例を紹介します。

JR山手線に2020年12月に開業予定の新駅に近い芝浦地区。芝浦の運河沿いにたたずむ7階建ての事務所兼マンションを、住む・働く・食べるという3つの機能を集約した複合施設に改修しました。

特に注目したいのは駐車場として使っていた1階のピロティ部分で

す。増築して飲食店舗を配置し、敷地内に自由通路を通したことで、運河側に誰でも通り抜けができるようにしました。そこに遊歩道に面した階段状のベンチを新設し、運河とつながる広場が誕生。オフィスワーカーや住民たちのにぎわいが生まれています。運河と遊歩道を所有する東京都港湾局とそれを管理する港区とは約1年半をかけて協議し、水辺に隣接する立地を生かした新しい価値をプラスしました。

建物は耐震補強を施し、住宅と

スモールオフィス、会議室を配置。まるでホテルのような住宅やクラシカルなオフィスは、新築には出せないヴィンテージ感が漂うデザインに。若い世代にも受け入れられ、従前よりも高い賃料で貸し出すことができました。

運河に背を向けて建っていたビルが運河側に開かれたことで、にぎわいある水辺空間が生まれ、地域からも愛される存在に。新駅と共に成長する街と人、運河をつなぐ拠点となる建物に生まれ変わりました。



ホテルライクにデザインした住宅



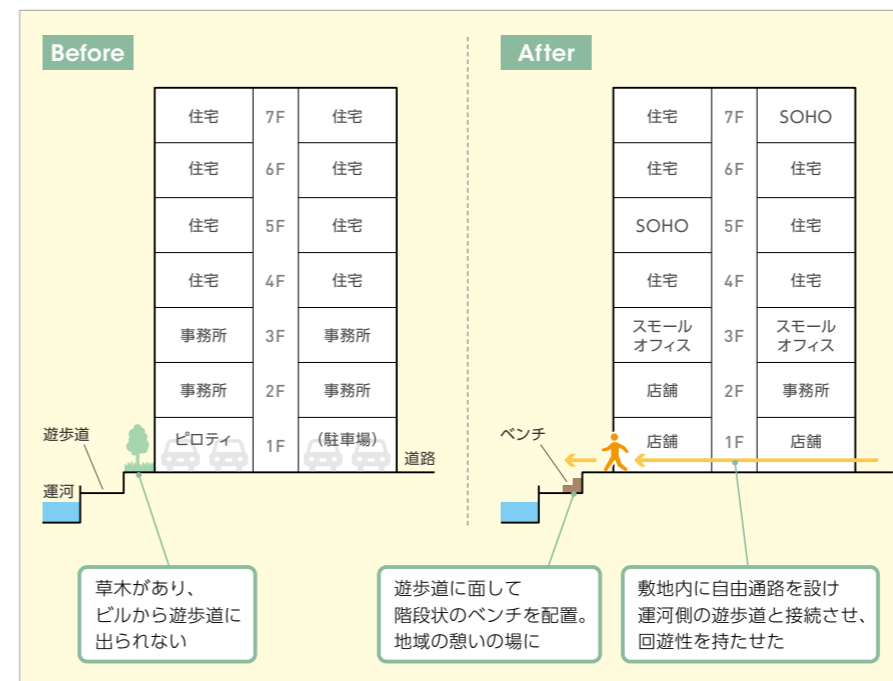
住宅の玄関



3階の会議室はSOHO利用者だけでなく、居住者も利用できる



住宅の洗面台



共用廊下

[DATA]

所在：東京都港区
延床面積：1,183.59㎡
構造規模：SRC造、7階建て
改修：住宅・事務所・ピロティ(駐車場)
→住宅・スモールオフィス・SOHO・店舗
完成(利用開始)時期：2016年

写真・協力 ● サンフロンティア不動産
[https://www.sunfrt.co.jp/]

自分の気持ちに住まいを合わせて 心地よい居住空間を作りたい

杉山 愛 氏

Ai Sugiyama

1975年生まれ。1992年にプロテニスプレイヤーとなり、グランドスラムで4度のダブルス優勝を経験。グランドスラムの連続出場62回の世界記録を樹立し、最高世界ランクはシングルス8位、ダブルス1位。2009年に現役を引退し、現在は指導者や解説者として活躍。



17歳でプロテニスプレイヤーとなり、練習環境やライフスタイルの変化に合わせて幾度も引っ越しを経験したという杉山愛さん。住まいは、「英気を養って再び頑張ろうと思える“パワースポット”である」と話す杉山さんは、日頃から不動産情報をインターネットで検索することが大好きだそうです。そんな杉山さんに住まいへのこだわりや、東京オリンピック・パラリンピックが約1年後に迫ってきた東京の街への想いをお聞きしました。

空間を作りたい、そういう思いをこれまでも大事にしてきました。自分が動きやすい場所に拠点を持って、心地よい空間で過ごすことは人生において大切だと思うんですね。住まいは私の居場所なので、そこで英気を養って「また頑張るぞ」と思えることが大事。居住空間は私にとっての“パワースポット”で、空気がきれいであるとか開放感がある空間であることを大事にしていますね。

日本人のきめ細かさやおもてなしの心は世界に誇れる文化のひとつ

東京オリンピック・パラリンピックが約1年後に近づいてきました。私は東京2020エンブレム委員会や大会マスコット選考検討会議委員を務めました。オリンピックマスコットを最終的に小学生たちが投票して決めたことで、みんなに愛されるキャラクターになってくれたのはうれしく思います。

私は過去4回、オリンピックに出場しました。開催国によって、まったく雰囲気が違うんですね。東京はコンパクトな開催都市であることがコンセプトになったように、関連施設の距離が近いことは選手にとっても、観客にとっても重要なことだと思います。アトランタ五輪では、競技場から遠いこともあって私は選手村に宿泊しなかったのですが、オ

リンピックに出場している感じが薄いくらいでした。アクセスが良いということはとても重要で、東京はその点、整っていると感じています。

オリンピックをきっかけに、東京の良さを世界の人々に知っていただいで、東京の街の面白さや日本の良さを実感してほしいなと思います。東京は、食は世界の中でも一番ではないかと思うほど、バラエティーに富んでいますし、きれいで安全、そして、日本人はとても親切だと思いますね。日本の製品についても、よく使い手の気持ちを汲み取っていて、発想が斬新ですよ。東京オリンピックではボランティアの皆さんが活躍されると思いますが、日本人の持つきめ細かさやおもてなしの心というのは、世界に誇れる文化のひとつだと思います。

希望ぴったりの間取り図が出ると、テンションが上がる

私は生活に合わせて住まいを変えるのが好きなので、不動産情報は暇さえあればしょっちゅう調べています。最近はスマートフォンを使ってアプリを起動させれば好みの物件が

検索できるので、便利です。不動産業者の皆さんは、お客さんのニーズを素早くキャッチしてピンポイントで情報を提供してくれます。私の希望にぴったりの物件の間取り図を目の前に出してもらえると、すごくテンションが上がりますね。

実は私より夫の方が物件を探すのは得意です。ライフステージに合わせて住み替えたり、住まいを貸したり売ったりということは、臆することなく、夫や家族、頼れる知り合いに相談しながらトライしてきました。「こういう暮らしがしたいね」「ここをリノベーションしたらどうかな」というように、みんなで相談することが楽しいし、コミュニケーションできる家族がいることがうれしいです。私の母も住まいのことを考えるのが好きなので、これは杉山家の血筋かなと思ったりもします。

家族の一員のように、気兼ねなく相談できる不動産業者さんが身近にいてくれると心強いです。2020年以降の不動産市況はどうなるのか、これからの住まい選びに関係するのかなど、気になっているので、そんなことも気軽に聞けたらうれしいですね。

中古マンションを
スケルトンリフォーム

17歳でプロになりました。実家がある神奈川県茅ヶ崎市から都内の練習場まで片道2時間ほどかかってしまうことが疲労につながると考え、よりよいコンディションを維持するために、都内で一人暮らしを始めました。それ以降、選手時代はずっと一人暮らしです。選手時代の終盤の頃は、実家からも近い江の島のそばに自分で中古マンションを購入しました。購入した中古マンションはスケルトンリフォームを施し、水回り

設備を新しくしただけでなく、間取りも使いやすいように大幅に改修しました。リビングダイニングで過ごす時間が多かったので、リビングダイニングを広くしたり、2つに分かれていた寝室を1つにしたり、キッチンには大きな作業台を置いたり、いろいろ手を入れました。リフォームのアイデアを巡らせることがとにかく楽しかったです。私は、自分のライフスタイルを「こうしたい」という要求が明確なので、リフォームのイメージはしやすかったですね。

アスリートにとって、住まいはとても大事なものだと思っています。自分の時間を持ってリフレッシュし

たり、時には友人と食事をして気分を切り替えたり、心身ともにリラックスして再生する場として必要な空間なのだと思います。

居住空間は私にとっての
“パワースポット”

結婚して子どもがいる現在は、仕事のメインである都内でマンションを借りて暮らしています。今の住まいを決めたきっかけは、子どもの保育園への近さと安全に登園できるかという視点、さらにリビングダイニングの広さと天井の高さがポイントでした。だいたい住まいを選ぶ時は、広さを感じられるような天井高とリビングダイニングの広さは重要視しています。

今後、子どもが小学校に通うようになるタイミングで、また別のライフスタイルを持ちたいと考えています。私はライフスタイルの変化によって、住まいを変えることに抵抗はなくて、これまでも引っ越しはかたりしてきました。自分がどういう暮らしをしたいのかという要求に素直に従って、その気持ちに住まいを合わせていくことで、心地よい居住

「こういう暮らしがしたいね」とみんなで相談することが楽しい





区市長が語る

わがまち

狛江市 松原 俊雄 市長

安心安全のまちづくりに注力 都心への良好なアクセスと 自然の多さで人口は順調に増加

狛江市の魅力について 教えてください

狛江市は、全国で2番目に小さな市で、市の中心部に位置する市役所から半径2km範囲内に市域全域が収まる程コンパクトなまちです。都心や郊外へのアクセスも良好で、市内には多摩川や野川など市民の憩いの場となる自然も多く、静かで暮らしやすい住環境は狛江市の大きな魅力の一つです。平成30年には小田急線狛江駅に準急が停まるようになり、日比谷・大手町などへのアクセスがさらに向上しています。

こうした魅力の後押しもあり、日本の総人口が減少している中、狛江

市の人口は6年前に比べると5000人以上増えています（平成31年1月1日現在8万2481人）。今後はさらなる人口増加も期待されます。

2020年度は市政50周年を迎えます。これまでの50年を振り返りつつ、これから先50年の狛江市を考える節目



7月に開催された第28回多摩川いかだレースの様子。夏の風物詩として定着しており、狛江市をはじめ全国のさまざまな地域から約90のチームが参加し、いかだレースを楽しんだ。

の年です。迫り来る人口減少社会に向けて、どのような展望を示せるのか、市職員と積極的に会議を行っています。民間の活力をどう活用していくのかを含め職員には行政という枠にとらわれない柔軟な発想を期待しています。大変やりがいのある仕事です。

どのようなまちづくりを進めているのでしょうか

多摩川住宅の一団地の住宅施設の廃止に伴う地区計画と岩戸北二丁目周辺地区の地区計画の策定があります。また、2015年12月公表の「狛江市和泉多摩川緑地都立公園誘致推進構想」をベースとした都立公園の誘致に向けた取組の推進、調布都市計画道路3・4・16号線や水道道路の早期整備等も狛江市のまちづくりの重要なポイントです。さらに、生産緑地の行為制限が解除となることに伴う手続きの準備を進めているほか、住宅の耐震化の促進や管理不全の空家等の対策等を行っています。

多摩川が身近な自然として存在しており、水害等の防災には強い思いで取り組んでいます

狛江市では水害への備えとして多



摩川河川敷で、消防署や消防団・調布警察署の関係機関とともに総合水防訓練を行い、土のうを積み上げる水防工法の訓練を行っています。水害に関する市民に向けた取り組みとしては、ハザードマップを掲載した防災ガイドを平成30年3月に全戸配布し、その後は転入者を対象に配布することで洪水浸水想定区域の周知を行っています。平成30年度には、洪水想定浸水深の標識を電柱に掲出する、「まるごとまちごとハザードマップ」に取り組んでいます。また、防災に関する市民向け講座として防災カレッジを定期的に開催しています。

その他の災害対策として、都立狛江高校を除く全ての指定避難所で避難所開設・運営訓練を実施する総合防災訓練や各種関係機関との災害時協力協定の締結などを行うことで、市民の安全を確保する市政を進めています。

「狛江市空家等対策計画」を策定しました

現在、少子高齢化の進展や人口減少社会の到来を受け、全国的に空家等が増加しています。とりわけ管理が不十分で荒廃化が進んでいる空家等は、火災の危険性や倒壊のおそれ、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題が懸

念される等、大きな社会問題となっています。そうした状況を受け、市はより総合的・計画的な空家等対策を推進するため条例の制定と計画の策定をしました。内容は主に空家等に関する調査、発生抑制、適切管理の促進、特定空家等に対する措置、利活用の促進、相談体制等です。

今後に向けて特に考えているのが、戸建て空家の活用法です。空家等対策推進協議会でも議論していますが、空家等をうまく活用すればまちの活性化につながります。例えば戸建ての1階をシェアオフィスにして2階を託児所にすれば、多様な働き方の提供が可能になるのではないのでしょうか。また、高齢者にとって、生きがいを見つけて外に出ることが重要なのですが、そのためには出かける「場」が必要となります。もちろん図書館や公民館などがありますが、もっと柔軟に自分たちが楽しみながら豊富な知識や能力を活かせる場として、市が空家等の活用により場の提供をすることも重要だと考えています。

さらに、創業支援にも空家等が活用できるはずで、狛江市で創業したいという意欲を積極的にフォローしたいと考えています。創業時にオフィス候補のスペースを制度や助成等とともに紹介する。移転や拡大の



狛江市主催空家セミナーの様子

際にも同様に情報を提供して狛江市で企業が成長していく循環システムを作りたいのです。情報提供を的確に行うことで、意欲ある人がスムーズに創業できる環境づくりを進めていきたいと考えています。

狛江市のまちづくりに 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

市民が空家等について抱えている問題や課題は、相続や売買、耐震化や利活用等、多岐に渡るものが想定されます。関係団体にご協力いただき、連携体制を取っていかなくてはなりません。今後も、不動産に関する相談等に対応していただき、適切な管理及び利活用等の事例があればそのフォローアップ、その他空家等対策に関する施策等の広報における連携等を期待しています。

- □ □
- **30年後の狛江を見据え**
- **柔軟な発想を市政に取り込む**

松原 俊雄 Toshiro Matsubara

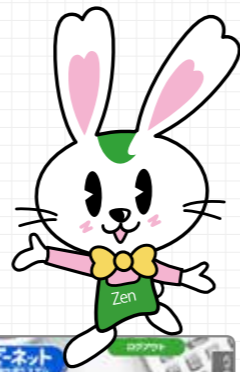
1951年世田谷区生まれ。1974年狛江市役所入庁。2001年企画財政部市民協働課長、2005年企画財政部理事、2007年企画財政部長、2008年副市長を歴任。2013年に起業し5年間経営に携わった。2018年狛江市長就任。趣味は旅行やまち散策、お囃子。





作成時間大幅短縮の「契約書類作成システム」、
人気小冊子がスマホアプリになってさらに便利

Word不要
Excel不要



「不動産調査実務マニュアルアプリ」が ラビーネットから新たにリリース

使いやすい、操作が簡単、そして短時間で見栄えのする重説・契約書が作成できる、契約書類作成システムがクラウド版でラビーネットから2月1日にリリースされました。

そして3月、多くの会員の皆様からご好評いただいているポケット版不動産調査実務マニュアルがスマホアプリになって登場しました。ラビーネットからの簡単操作でご利用を開始できます。



今こそ、Excel・Wordからの卒業！

ラビーネット契約書類作成システム

まず、従来の契約書式と違い、エクセルやワードの操作を覚えることなく、インターネット上で重説・契約書が簡単に作成できます。

取引業者情報、取引士情報など必要な情報を事前登録しておけば、1クリックで書式に反映することができます。また、備考に記載すべき事項の例文も同様に1クリックで反映できます。

これまでは、重説の事項は契約書に自動で反映していましたが、その逆はできませんでした。本システムでは、重説・契約書の相互連携が取られているため、どちらから先に作り始めることも可能です。



現場を変える

クラウド版契約書類作成システム

作成した不動産書式はクラウド（インターネット上）に保存されています。そのため、いつでもどこでも、事務所以外からでもラビーネットのIDとパスワードさえあれば、必要な時にラビーネットから契約書類作成システムへアクセスして印刷や作成・修正などが行えます。

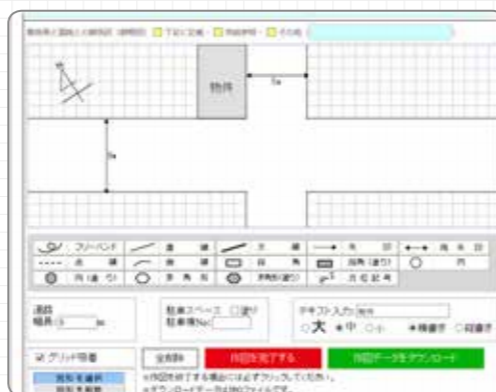
敷地と道路の関係図など、かんたん作図機能も搭載しています。エクセルで大変な思いをして作図をする手間から解放されます。

行の挿入や削除、取引業者欄・売り主欄の追加なども1クリックの簡単操作で行えるようになりました。

重説の作成にまとまった時間を確保するのが難しい方やお忙しい方でも、作成時間を大幅に短縮できるため業務を行う上で強い味方になります。

「書式の作成時間が1/3で済むようになった！」との評価もいただいております。

Webブラウザ（インターネットエクスプローラー等）を使い、必要項目の入力とマウスのクリックだけで、ラクラク操作で重説・契約書を素早く仕上げることができます。是非ご利用ください。



不動産調査実務マニュアルアプリ

不動産取引において必要となる不動産物件調査を行う際には、（一社）全国不動産協会が作成したポケット版不動産調査実務マニュアルがとても役立ちます。

この度ラビーネットでは、その人気小冊子をスマホアプリとして会員の皆様にお届けします！

アプリはiPhone・Androidに対応しており、タブレット端末でも利用可能です。また、現在Windows版も開発中です。

アプリは小冊子をそのまま電子書籍にただけではありません。スマホならではの特性を活かし、付箋機能やキーワード検索機能も搭載しております。

付箋は、何箇所でも貼り付け可能で、貼り付けた日付順や目次順で並び替えができてとても便利です。

キーワード検索では小冊子全体を全文検索することができ



き、あたかも辞書のようにお使いいただくことができます。もちろん、検索したページを開き、そこに付箋を貼り付けることも可能です。

アプリはラビーネットご加入中の全日会員の皆様ならどなたでもダウンロードしてご利用いただけます。

その他も充実のラビーネット

ラビーネットをまだご存知ない方、知ってはいるものもの使ってみたことがない方は是非この機会にご利用されることをお勧めいたします。契約書類作成システムや不動産調査実務マニュアルアプリ以外にも皆さんの役に立つ様々なコンテンツをご用意しております。

ラビーネットは、ラビーネット登録検索システム（会員業者間）を中心に、消費者向けサイトであるラビーネット不動産も包含する全日の情報プラットフォームです。ラビーネット登録検索システムに物件をご登録いただければレイズにも物件情報を連動させることができます。

ラビーネットの人気コンテンツトップ3

第1位 重説・契約書ダウンロード



- 重説・契約書等不動産取引に必要なエクセル版、ワード版の書類が入手可能！
- 100種類近くの様々な書式で不動産業務をサポートします。契約書類作成システムにまだ準備されていない不動産書式もこちらにあります。

第2位 登記簿図書館



- ブルーマップや登記情報サービスが全日会員割引価格でご利用ができるサービスです。多くの会員様から反響をいただいております。

第3位 マイページメイカー



- パソコンの簡単操作、必要最低限の入力だけであっという間にホームページが完成します。作成したホームページは完成直後からインターネットへ公開されます。
- スマホデザインにも対応し、現在100種類ほどの中からお好きなデザインでホームページを作っていただくことができます。

—その他にも50種類以上のコンテンツを取り揃えております—

契約書類作成システムを始めとするラビーネットの操作実務研修会も近日中に開催予定ですので、東京都本部からのお知らせは要チェックです。ますます充実のラビーネット。是非この機会にお使いください。



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.32

別荘地の管理契約を分譲地所有者は一方的に解除できるか ——民法651条1項の適用を否定できる場合とは？

事案の紹介

今回、皆さんに紹介するのは、別荘地の分譲にあたり締結が義務づけられていた管理契約を、委任者である別荘地所有者が一方的に解除して、管理費の支払いを免れることができるかが争点となった東京高裁平成28年1月19日判決です。

本件事案は、古くは昭和50年代に、新しくは平成23年に、本件分譲地内の別荘地を取得したXらが、分譲地の購入にあたり締結が義務づけられていた管理会社Yとの管理契約を一方的に解除しようとしたことを端緒に生じた紛争です。本件管理契約の締結が義務づけられるに至ったのは、本件別荘地全体の面積が約231万平方メートルと広大であり、平成24年の時点で分譲済みの建物付土地が2591区画（別荘利用者1767区画、常住者824区画）、土地のみが1609区画となっていて、常住者が増加傾向にある中、各分譲地の個別的管理及び

別荘地全体の道路、排水路等の維持管理等（道路の清掃、道路沿いの草刈り、地元自治体が行うごみ収集の補助的作業、救急車等の緊急車両の誘導、パトロール用車両による巡回、別荘地内に進入する車両の監視等）を行うことが不可欠であると考えられたためです。

ところが、Xらが、本件管理契約は準委任契約であるので、いつでも契約を解除できると主張し、争いとなりました。

委任契約の解除はどのような場合には認められないのか

1 委任は、信頼関係を基礎とするものですので、事務の処理がどのような段階にあるかに関係なく、また、何ら特別の事由がなくても解約告知（将来的な解除）することができる（民法651条1項）。

もっとも判例は、委任が委任者のためのみのものでなく、受任者も事務の処理につき正当な利害関係を有する場合には、同項による委任者からの解除は認められない。また、仮に、委任事務の処理が受任者の利益である場合でも、委任者が解除権を放棄したとはいえない事情があれば、本項により解除できるとされています。

2 本件管理契約が「委任者のためのものでなく、受任者も事務の処理につき正当な利害関係を有する」といえるかについて、裁判所は、本件管理契約の目的（分譲地の自然や環境を守り、居住者の秩序を維持し、居住者の便宜を図ること）やその実現のためにYが各物件所有者から徴収する管理費を原資として各物件所有者の所有物件に係る個別管理事務のほか各物件所有者に共通する全体管理事務ないし業務を不可分的に履行するという仕組みが採用されていることに鑑みると、本件管理契約は、Yと各物件所有者との間で個別に締結されるものではあるものの、単にYに対して管理を依頼する各物

件所有者の個人的利益のみではなく、それと併せて、本件分譲地の自然や環境の保守、居住者の秩序維持、居住者の便宜という各物件所有者に共通する不可分の利益をも図るものであると解するのが相当である。仮に、物件所有者からの本件管理契約の解除が認められ、その者から管理費が支払われなくなれば、物件所有者の全員から管理費を得た場合と比較して、全体管理の質が低下していくことになり、その程度によっては、Yが全体管理を行い得なくなり、全体管理中の施設等の維持・管理に係る事務の不履行のみならず、全体管理の対象となっている各施設等を物件所有者の利用に供する業務ができなくなる危険が生ずることになる。以上のことに鑑みると、上記の利益は、本件管理契約上、物件所有者が管理事務の履行を享受することに対する単なる対価を受領するという意味のものに止まらず、Y自身が受ける特有の利益があるというべきであると判示して、本件管理契約はYの利益ためにも締結されたものと認められるとしました。

3 次に、Xらが本件管理契約の解除権自体を放棄したものと解されない事情があるかどうかは、本件管理契約の趣旨、目的、本件管理契約によりY及び各物件所有者が得る利益の程度、本件管理契約の存続に関する契約条項の定め等本件管理契約に関する諸事情を総合考慮して判断すべきであると判示しました。

そしてそのうえで、①分譲地内の土地を購入した者は、分譲地全体の居住環境を良好なものとして維持していくために管理契約の締結が義務づけられることを承諾して、本件分譲地内の土地を購入していること、②本件管理契約は、各物件所有者に管理費の支払義務を課し、Yにおいて、徴収した管理費を原資として各物件所有者全員に共通の不可分の内容の全体管理を行うという仕組みを採用しているのであり、その目的や仕組みに照らすと、本件分譲地内に不動産を所有して全体管理による利益を享受しながら、管理契約を一方的に解除してその費用負担のみを免れることを許容しているとは解されないこと、③本件管理契約は、各物件所有者に共通する利益を図るものであると同時に、Yが管理費を得ることによって各物件所有者に対する全体管理に係る管理事務を安定的に履行できるというYの利益をも目的とするものであり、これらの利益は、本件管理契約の目的に照らして重要な利益であるというべきであること、④本件管理契約は、Yによる役務の提供のほか、Yが所有する排水路、ごみ置き場、公園その他の施設等をXらに利用させることをも内容とするものであるから、この点からも、本件管理契約が、Xらを含む物件所有者が本件分譲地内に不動産を所有してこれらを利用しながら、本件管理契約を解除して管理費の支出を免れることを許容しているとは解され

ない等として、本件管理契約の解除権自体を放棄したものと解されない事情があると認めることはできないと判示しました。

この判決から学ぶこと

この判決から、本件管理契約が一分譲地所有者の利益にとどまらず、各分譲地所有者の共同の利益を目的とし、管理費が共益費的なものとして別荘地全体の管理業務のための原資となる仕組みとされていることを重視して、一方的な解除を許さないとしたことが理解できるでしょう。ただし、これは本件分譲地のように別荘地としての開発がある程度進んでいて、現に各所有者が全体管理による利益を享受できている状況にあることが必須であり、どのような別荘地でも妥当するわけではないことに注意する必要があります。

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。

不動産テック入門講座

CHAPTER 1 → 「不動産テックとは何か」

ビットリアルティ株式会社 取締役／株式会社野村総合研究所 上級研究員

谷山 智彦 (たにやま ともひこ)

2004年に株式会社野村総合研究所に入社後、主に不動産・インフラ等のオルタナティブ資産に関する調査研究及びデータサイエンス業務に従事。2017年11月よりビットリアルティ株式会社の取締役に就任し、不動産テック事業を推進。また、国土審議会土地政策分科会企画部会専門委員、内閣府「都市再生の推進に係る有識者ボード」委員等の他、早稲田大学大学院経営管理研究科（ビジネススクール）等で非常勤講師を務める。

◎はじめに

最近、人工知能やビッグデータ、IoTやブロックチェーンなどのテクノロジーに注目が集まっています。そして、これらの先端テクノロジーを用いて、利便性・汎用性が高く、コスト競争力があり、新しい付加価値を創出するサービスがさまざまな業界で登場しています。実際に、金融業界では「フィンテック (Fintech)」が話題になっていますが、その動きは不動産業界も例外ではなく、「不動産テック (PropTech)」と呼ばれる新しい動きが国内外で次々と登場しています。

この不動産テック入門講座では、全4回の連載を通じて、最近メディアなどを賑わせている不動産テックについて紹介していきたいと思えます。不動産テックは、不動産業界における従来のデジタル化やIT活用と何が異なるのでしょうか。そして今後の不動産業界は、

不動産テックによって、どのような姿に生まれ変わる可能性があるのでしょうか。

本連載では、不動産テックが登場してきた背景や現状の概要、国内外での先進事例、そして特に不動産流通業界の今後について基礎から分かりやすく説明します。

◎不動産テックとは何か

まず、不動産テック (PropTech) とは、不動産 (Property) とテクノロジー (Technology) を組み合わせた造語です。しかし、その本質は、単純に不動産業務において情報技術 (IT) を利用するということではありません。フィンテックが過去の金融技術革新とは明らかに異なる性質を帯びているのと同様に、不動産テックも過去の単なるデジタル化やIT活用とは大きく異なる性質があります。それは、不動産に関連する業務プロセスや特定の作業を効率

化するためにデジタルツールを活用するのではなく、不動産に関連する新しいビジネスモデルを構築し、不動産事業そのものを変革させるためのデジタル化である点です。これは「デジタル・トランスフォーメーション (DX)」とも呼ばれ、単に不動産業務の効率を向上させるという従来の「デジタル化」の延長線上にはない概念なのです。

現在、グローバルに注目を集めている不動産テックは、一言で言えば、「不動産に関連する個々の事業・サービスに対して、さまざまな先端テクノロジーを活用して、新たな付加価値を生み出す概念」となります。このような不動産分野における新たなテクノロジー活用の動きは、下の図表に示したように、(1) 不動産の取引・市場、(2) 評価・情報、そして (3) 管理・制御の3つの領域において、関連する要素技術を活用して革新的なサービスを展開しようとしていると整理できます。

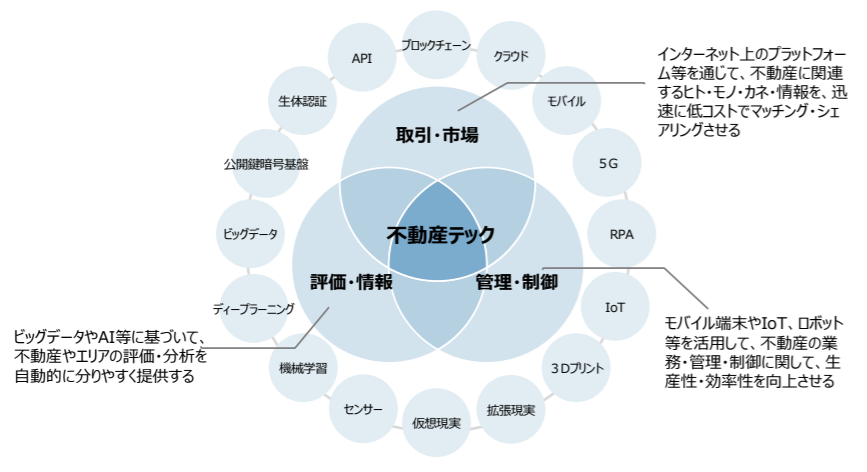
まず、(1) 取引・市場に関しては、不動産に係るヒト・モノ・カネ・情報を、従来よりも飛躍的に素早く、効率的にマッチング・シェアリング (共有) させることが可能であり、不動産取引などの生産性向上だけではなく、不動産取引市場そのものの拡大や、プラットフォームを通じた資産・資金の有効活用を促進させることができるものです。

次に、(2) 評価・情報に関しては、従来は情報の不透明性・非対称性が大きかった領域において、人工知能などによるビッグデータ解析に基づいて客観的な評価情報を分析・提供することで、不動産に関わる意思決定を高度化させ、不動産市場の活性化や資産の有効活用を促進させることができるものです。

最後に、(3) 管理・制御に関しては、不動産に関連する業務フローのうち、従来は非効率で労働集約的だった一部の機能を、ロボットや人工知能の活用、データの共有化、IoTなどによって効率化させ、労働生産性を向上させることができます。

今回は、これらの3つの領域に関連して、海外の不動産流通業における先進事例を紹介しながら、不動産テックの現状について示してみたいと思えます。

不動産テックが変える3つの領域と周辺の要素技術



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

高額な違約金規定は公序良俗違反で無効か

今回は、賃貸借契約における違約金の規定の有効性についてです。

相談者が管理業務を受託している港区西麻布所在のテナントビルの1フロアは、事業者に対し、賃料月額100万円、保証金2,000万円、賃借人の債務不履行による解除の場合の違約金800万円の約定で賃貸されています。賃借人が賃料を4か月分滞納したので、賃貸人は催告を経て賃貸借契約を債務不履行解除しました。そして、賃貸人は、賃借人による明渡後、保証金から滞納賃料や違約金を控除した上、残金を賃借人に返還しました。そうしたところ、賃借人から「当該違約金規定は公序良俗違反であり無効のため、控除された違約金800万円を返還せよ。」との請求がありました。賃借人の主張するとおり、当該違約金規定は公序良俗違反で無効なのかどうか、とのご相談です。

相談員の回答

有効である可能性は十分ある

ご質問のケースでは、違約金の額が賃料の8か月分、保証金の40%にもなり、一般的な違約金規定と比較して高額です。もっとも、どの程度の金額になれば違約金規定が公序良俗違反 (民法90条) で無効となるのかについては、明確な基準はありません。諸般の事情を考慮し、ケースバイケースで判断されます。

ご相談のケースと類似の裁判例として、東京地裁平成27年9月24日判決が挙げられます。これは、六本木のテナントビルの1フロアを月額75万750円、保証金1,500万円、債務不履行解除の違約金を保証金の50%の約定で賃貸借していたところ、賃借人の賃料滞納によって賃貸借契約が解除された事案です。当該違約金規定は公序良俗違反か否かが争われました。裁判所は、違約金規定が高額であることは認めつつ、①対象物件が日本有数の商業地である六本木にあるテナントビルであり、その収益性は高く、賃料の確保は最大の関心事であると認められるから、その確保や滞納者の居座りを防止することを念頭に、ある程度高額になる違約金条項等を定めることは許さ

れると考えられること、②賃借人も賃貸人も不動産賃貸や仲介を業としている、いわば専門家であること、③賃借人は、契約に当たり弁護士に内容を検討してもらっていることなどを理由に、本件においては通常の貸主と一般消費者との関係と同様には論ぜられず、公序良俗違反で無効とまではいえないと判断しました。

この裁判例の事案とご相談のケースにおける、六本木と西麻布の地域的な類似性・近接性や、違約金額と賃料額・保証金額の割合に照らせば、ご相談のケースの違約金条項も同様に公序良俗違反とは言えないと判断される可能性は十分にあると考えられます。

もっとも、違約金規定の有効性は、地域性や賃料・保証金との比較だけでなく、当事者の属性 (事業者・消費者)、賃貸借契約の種類 (普通・定期)、他の契約条件等にもよります。この裁判例とは異なり、違約金規定を公序良俗違反と判断した別の裁判例も存在します。そのため、ご相談のケースにおいても、訴訟対応の物理的・経済的負担や敗訴のリスクを考慮し、違約金を一部返金して円満解決を目指す選択も合理的と思われる。

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 [月・木曜日] 10:00~12:00/13:00~16:00 [火・水・金曜日] 13:00~16:00
- ②弁護士相談 (要事前予約) [奇数週 火曜日] 13:00~16:00 [偶数週 火・木曜日] 13:00~16:00
- ③税務相談 (要事前予約) [第2水曜日] 13:00~16:00

※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。

支部

各支部で開催中!! ラビーネット研修

会 員の皆様幅広くご利用いただいているラビーネット。この度、クラウド版の契約書類作成サービスが新たにリリースし、皆様の業務に役立つ様々なコンテンツが目白押しです。進化を続ける

ラビーネットですが「興味はあるけど、使い方がいまいちよく分からない」「使ってはいるけど、もっと活用したい」そんな方は各支部で開催されているラビーネット研修会にぜひ一度ご参加ください。

町田支部 3月1日、町田市文化交流センターにて



江戸川支部 3月5日、タワーホール船堀にて



練馬支部 3月7日、練馬支部事務所にて



渋谷支部 3月27日、全日東京会館5階にて



支部

多摩西支部
あきる野市不動産取引相談に関する協定

多 摩西支部は平成30年12月26日(水)にあきる野市と「あきる野市不動産取引相談に関する協定」を締結しました。市民の適正かつ公正な不動産取引の推進を目的としたもので、同支部が相談事業のための協定を自治体と締結したのは今回が初めてとなります。今後もあきる野市と連携し、双方の公益事業の発展につなげて参ります。



協定を結ぶ原嶋支部長(左)と澤井あきる野市長(右)

支部

多摩南支部
八王子市への寄贈品贈呈

多 摩南支部は平成31年1月29日(火)に行われた多摩南支部賀詞交歓会において、八王子市に対し「赤ちゃんふれあい事業」へ、授乳・おむつ替え用ベビーテント、幼児用スライダーなどの寄贈品の贈呈を行いました。



支部

世田谷支部 うさぎのラビー 笑顔がいっぱい歌声コンサートを開催



世 田谷支部は平成31年3月12日(火)に「うさぎのラビー 笑顔がいっぱい歌声コンサート」を開催いたしました。杉山公章氏による演奏に合わせて会場では様々な歌声が響きました。ロビーではラビーちゃんが皆様をお出迎え♪握手をしたり、写真を撮ったりと大変な人気でした。

本部

全日東京アカデミー「都民セミナー」を開催

東 京都本部は平成31年3月12日(火)に全日東京アカデミー「都民セミナー」を開催いたしました。13回目となる今回は「人口減少社会における東京の都市づくり」をテーマに明治大学ガバナンス研究所客員研究員・河上牧子氏にご講演いただきました。また、全日東京アカデミー学院長・青山侑氏(元東京都副知事、都市調査会代表)に「超高齢化社会突入! 東京の住宅政策・過去・現在・未来」をテーマにご講演いただきました。



明治大学ガバナンス研究所客員研究員 河上氏による説明

青山侑学院長による講演の様子

本部

全日ステップアップトレーニングWeb申し込み開始!

東 京都本部ではご好評をいただいておりますステップアップトレーニングを今年度も10回開催する予定であります(売買編・賃貸編、各5回)。今年度より会員の皆様は無料でご受講いただけるこ

とになりました。また、これまでFAXにてお申込みいただいておりますが、今年度よりWebでのお申し込みをスタートいたしました。詳細は東京都本部HPを適宜ご確認くださいませようお願いいたします。

※全日東京都本部HP「お知らせ」から対象日よりお申し込みください。(「全日 東京」で検索!)

TRA

千代田区紀尾井町の全日会館に移転

全 国組織化に向けて、平成31年4月1日より事務所を移転しました。新所在地は右記のとおりです。

※電話、FAXに変更はありません。

〒102-0094
東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館
[営業時間] 9:00～17:00 (土日祝日を除く)
TEL.03-3222-3808 FAX.03-3222-3640

TRA

TRA共済事業「生命共済」の対象年齢拡大

共 済事業のうち「生命共済」について、平成31年4月1日より下記のとおり支払い対象年齢が変更になりました(赤字の部分)。その他の事業内容は下記のとおりですので、支払事由が生じた場合には事務局までご連絡下さい。
TEL:03-3222-3808 (TRA事務局)

保障内容	
生命共済	18歳～76歳の会員に対する生命共済保障 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
	77歳以上の会員に対する生命共済保障 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。

TRA

TRA不動産相談室 相談日時変更のお知らせ

4 月1日より、右記のとおり相談日時が変更になりました。ご利用の際はご注意下さい。

TRA不動産相談室
新宿区西新宿7-4-3 升本ビル2階
TEL.03-5338-0370(相談室専用電話)
FAX.03-5338-0371



電話相談	月・木曜日	10:00～12:00 13:00～16:00
	火・水・金曜日	13:00～16:00
法律相談 <small>(要事前予約)</small>	(奇数週)火曜日	13:00～16:00
	(偶数週)火・木曜日	13:00～16:00
税務相談 <small>(要事前予約)</small>	第2水曜日	13:00～16:00

TRA

TRA「Online News」開始のお知らせ

こ 好評いただいておりますFAXNEWSは昨年度をもって廃止し、それに代わる「Online News」を平成31年4月より当会ホームページにて配信を開始します。今後は毎月月末に当会ホームページ中の該当ページ(4月中旬頃開設予定)にデータをアップしますのでブックマークのうえ、発信するニュースをご確認ください。

平成31年4月1日 住宅政策本部を設置しました。

日頃から、東京都の都市整備事業や住宅政策に御理解、御協力を頂き、厚く御礼申し上げます。このたび、都の住宅政策を一層加速し、機動的に展開していくため、次のとおり都市整備局に住宅政策本部を設置しましたので、御案内申し上げます。

■住宅政策本部の組織体制

- 住宅企画部、都営住宅経営部、東部住宅建設事務所及び西部住宅建設事務所の2部2所を設置
- 住宅企画部には、総務課、企画経理課、民間住宅課、マンション課及び不動産業課の5課を設置
- 都営住宅経営部には、経営企画課、指導管理課、資産活用課、住宅整備課、施設整備課及び技術管理課の6課を設置

■連絡先等(平成31年4月1日以降)

住宅企画部(第二本庁舎)			
総務課	03-5320-4916(予定)	13階・南側(予定)	本部の庶務、文書、人事、組織、広報広聴など
企画経理課	03-5320-4921(予定)	13階・南側(予定)	本部の企画・調整、予算・決算、契約など
民間住宅課	03-5320-5005	13階・南側	民間住宅施策の企画・調整など
マンション課	03-5320-5004	13階・中央	マンションの維持管理・建替え・耐震化等の施策の推進に関する事など
不動産業課	03-5320-5072	3階・北側 *これまでと同じ場所 変更ありません	宅地建物取引業の免許・指導、適正な不動産取引の促進など

※住宅企画部(総務課、企画経理課)及び都営住宅経営部(技術管理課:03-5320-4962(予定))の他は、連絡先等に変更ございません。

編集後記

広報委員長
後藤 博幸

新元号が「令和」に決定し、新時代の到来に多くの国民が沸いたことは、昭和から平成に変わった時と大きな違いを感じた人も少なくないと思います。出典は万葉集で元号の漢字を日本の古典(国書)から採用したのは初めてとのこと。「春の訪れを告げ、見事に咲き誇る梅の花のように一人一人が明日への希望とともに、それぞれの花を大きく咲かせることができる、そうした日本でありたいとの願いを込め、決定した」と首相談話で語られました。「変わる世界に挑む国に」、伝統と挑戦をテーマに決意を新たにする機会を得たことは我が国にとって将来に向けての大きな推進力となるに違いありません。

このところ国内に良いニュースがなかったこともあり、「令和」の持つ真新しい響きが、国民一人一人に明るい未来展望を予感させるのは大変喜ばしいことだと思います。取引の停滞感や人手不足の採用難に頭を悩ます経営者が多くなってきているのがわが業界の現況です。この壁の向こう側に大きな果実があることを夢見て、目の前の課題をクリアしていく日々があとで振り返った時にいい思い出となっていればGOODですから、「令和」の持つ不思議な響きを期待感に変えて、そこまで全力で駆け抜けましょう。全日東京都本部約1万社の仲間とともに!

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、沼田文子、芦荳茂、武田良広、中村文典