



不動産東京

[Real Estate TOKYO]

[特集] 追跡・東京大改造

公園と交通インフラが まちの魅力を創る

[この人に聞く]

酒井千佳氏

全日会員の皆様におすすめていたします!! 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 **51%**
※テナント用 手数料 **41%**

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。



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/9:30～17:30
土日祝日・年末年始除く

🌐 <http://z-rabby.co.jp/>

全日ラビー 検索

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!!

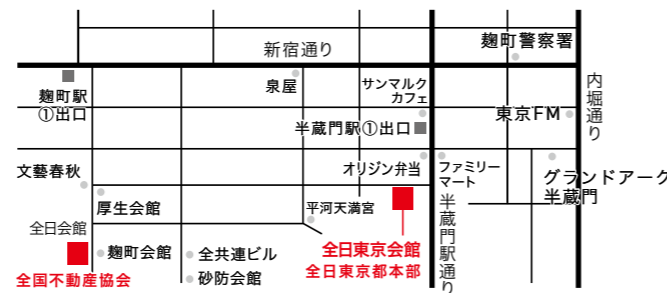
不動産東京 [Real Estate TOKYO] 2019年10月号

定価 500円 (本体価格 454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 全日 〒102-0093 千代田区平河町1-8-13 全日東京会館
TEL. 03-3261-1010
TRA 〒102-0094 千代田区紀尾井町3-30 全日会館3階
TEL. 03-3222-3808

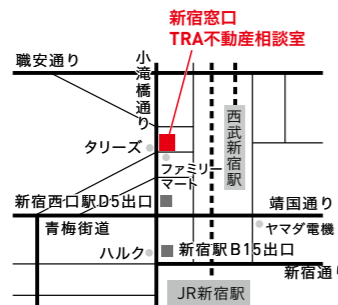
アクセス 地下鉄半蔵門線「半蔵門駅」1番出口 徒歩1分(全日東京会館)
地下鉄有楽町線「麹町駅」1番出口 徒歩5分(全日会館)



● 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

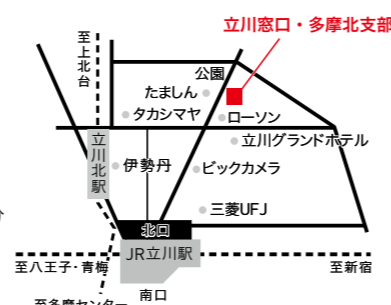
アクセス JR線「新宿駅」西口 徒歩6分
都営地下鉄大江戸線
「新宿西口駅」D5出口 徒歩2分
東京メトロ丸ノ内線
「新宿駅」B15出口 徒歩5分
西武新宿線「西武新宿駅」徒歩6分



● 立川窓口

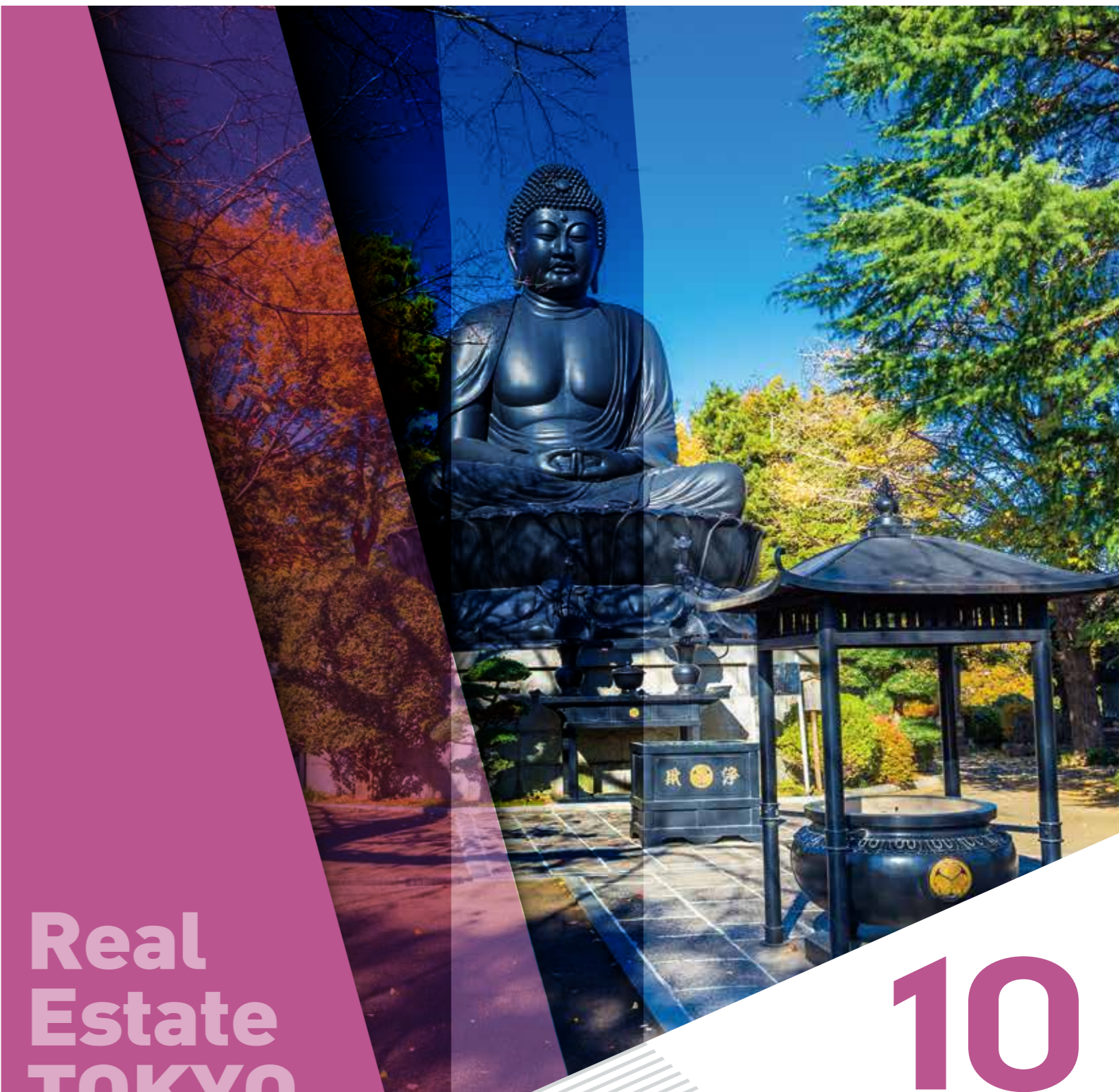
所在地 〒190-0012
立川市曙町2-9-2
菊屋ビルディング2階
TEL. 042-528-0011

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

10
2019 No.187 October
Real Estate TOKYO



CONTENTS

- 03 **[追跡・東京大改造]**
公園と交通インフラがまちの魅力を創る
- 06 **[シリーズ・変革に向かう不動産流通業]**
土地基本法改正で生じる
宅建業者の新たな役割
- 08 **[TOKYO クール不動産]**
File07 和室 2DK がシンプルモダンな
オフィス兼住宅に変身
- 10 **[この人に聞く]**
気象災害を想定して、備える
ハザードマップを活用し、地域の特性を知ろう
酒井千佳氏
- 12 **[区市長が語るわがまち]**
第41回 板橋区の巻
「東京で一番住みたいくなるまち」
を目指して 戦略的な都市づくり
坂本健 区長
- 14 知っておきたい世界の“住まい文化”
第1回 モスクワ 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 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 TRA だより
- 20 本部・支部だより
- 22 東京都からのお知らせ

COVER PHOTO
「東京大仏 乗蓮寺」



追跡・東京大改造

公園と交通インフラが まちの魅力を創る

池袋駅周辺は生まれ変わりつつあります。演劇・アニメ・音楽といったアートの魅力で世界中から人を呼び寄せられるまちを目指して、豊島区を中心とした官民連携のまちづくりが進んでいます。豊島区は、池袋駅周辺の将来像を、「世界中から人を惹きつける 国際アート・カルチャー都市のメインステージ ―界隈を歩き、にぎわいと四季の彩りを感じるまち・池袋―」としています。アート・カルチャーのハブ（結節点）となる4つの公園と、電気バスによって回遊性と賑わいをつくろうとする池袋駅周辺のまちづくりを見ていきます。

アートと公園のまち池袋

9月15日、池袋東口の大型電機店（旧百貨店）脇の道路「サンシャイン通り」の奥にある中池袋公園が1年弱の改装工事を終え、生まれ変わりました。中池袋公園は、豊島区が「池袋駅周辺地域基盤整備方針2018」の中で、「アート・カルチャー・ハブ」（以下、ACハブ）に位置付けている4つの公園の1つです。ACハブは、アート・カルチャー活動の拠点で、人々の回遊の目的地にもなります。

中池袋公園は、50mプールより少し大きい1800㎡ほどの公園です。1950年に区画整理によって開園した後、公園を取り囲むように豊島区本庁舎や公会堂、区民センターが建ち、区行政の中心地になりました。その後、1980年代に入り、1950年～60年代に建てられた区庁舎や公会堂の老朽化が進み、建て替えが検討され始め

ました。しかし、バブル崩壊後に区の財政は悪化。2000年代に入っても区庁舎建て替えのための資金が不足しており、区は画期的な手法で庁舎建て替えを実現することになります。それが、主に3つの収入で新庁舎建

設を実現するというものです。その収入とは、①新庁舎を民間デベロッパーと共に開発し、区有地部分を分譲する販売収入、②再開発に対する国の補助金、③移転した旧庁舎および公会堂、区民センターの跡地を民



ハレザ池袋

間デベロッパーに賃貸する賃料収入、この手法により、2015年に区は新たな新庁舎を完成させることができました。そして、庁舎・公会堂・区民センター跡地には公募提案で選ばれたデベロッパーが、オフィス・商業施設等からなる超高層ビル「ハレザタワー」と新たな区民ホール(区立芸術文化劇場)、新区民センターの3棟の建物を開発することになりました。

中池袋公園を取り囲む3棟の建物全体で構成する「ハレザ池袋」は、豊島区が目指す「国際アート・カルチャー都市」を象徴する都市空間になります。ハレザ池袋には大小8つのホールが創設され、池袋のアート・カルチャーを象徴する演劇や音楽が催されていくことになります。区民ホールの11月のこけら落としには、「池袋アニメタウンフェスティバル」が開催されます。このイベントは近年の池袋を象徴するイベントです。池袋駅周辺、駅東側には、女性向けのアニメショップが多数連なる「乙女ロード」もあることから、アニメ好きの若い女性が集まっています。ハレザ池袋の近くにも大型ア

ニメショップがあり、中池袋公園には若い女性たちが井戸端会議をしている風景がよく見られます。アニメタウンフェスティバルだけでなく、区民ホールでは漫画を原作とした舞台も上演される予定です。

暗い公園をお洒落な芝生公園に

豊島区がACハブに位置付けている駅周辺の4つの公園—「中池袋公園」「南池袋公園」「(仮称)造幣局地区防災公園」「池袋西口公園」は、いずれも改修・もしくは新設されます。中でも、他の公園に先んじて改修された「南池袋公園」は、大きな変貌を遂げました。改修が評価され、グッドデザイン賞や日本造園学会賞などを受賞し、国土交通省の大臣政務官も視察にくるほどです。南池袋公園はサッカー場ほどの広さ(約8000㎡)で、池袋駅東口から徒歩8分程度、繁華街の奥座敷にあります。2009年に閉鎖されるまでは、ホームレスが集まり、昼間でも暗くて近寄りた公園でした。しかし、2009年から地下の変電所整備と公園整備

を行うために閉鎖され、2016年に改修が終わると、見違えるようになりました。特色は、公園全体を占めるような芝生広場とテラス、カフェ施設、子どもたちの遊び場です。1950年代に植えられた樹木を残しながらも、芝生広場によって明るい公園に生まれ変わりました。周辺飲食店にも集客効果があるそうです。

また、池袋駅東側にはもう1つ新たな「ACハブ」が新設されます。駅徒歩約15分のサンシャインシティ裏手の造幣局跡地にできる「(仮称)造幣局地区防災公園」です。この公園は、幅100m・奥行き170mと約1.7haもの面積の公園として2020年春に開業の予定です。カフェや、キッズパークも併設されます。

池袋駅東側では3つの公園が改装・新設されましたが、西口駅前の東京芸術劇場に隣接する「池袋西口公園」もACハブとして生まれ変わります。東京芸術劇場の前庭と一体化している池袋西口公園は、サッカー場の半分ほどの約3100㎡の面積です。11月に改修を終え、円形野外劇場や大型ビジョンを備えた、大きなリングのあるシンボリックな空間に生まれ変わります。駅から徒歩2分という利便性の高い野外劇場では、演劇、音楽コンサートが行われる予定です。

池袋駅周辺は、東口、西口共に、アート・演劇の拠点「ACハブ」が生まれます。ACハブは、それ自体が来街者にとっての目的地になります。同時に、周辺に人々がにじみ出していくことで、歩行者が増えている南池袋公園周辺のように、周辺の街に面的な活気を上げていくという効果が期待されています。

なお、ACハブは交通モードの切り換え拠点でもあります。歩行から自転車、歩行から低速バス、といった乗り換えを指します。南池袋公園



東京芸術劇場(手前)と一体的な野外劇場が生まれる池袋西口公園



小さくてかわいいデザインのIKEBUS(イケバス)

豊島区提供

には、642台が停められる地下駐輪場があり、周辺住民のアクセスを担っています。11月からは、ACハブの4つの公園を結ぶ低速電気バス「IKEBUS(イケバス)」が運行する予定です。

池袋駅の東西を結び 回遊性をつくる

イケバスは、池袋駅東側の駅前か

ら3つの公園を結ぶ東ルートと、池袋西口公園と駅東側のサンシャインシティを結ぶ東西ルートがあり、それぞれ約20分間隔で運行する計画です。イケバスが目指すのは、ACハブに回遊性を創り出すことと、池袋観光の目玉になる乗り物となることです。

高野之夫豊島区長は、「池袋を訪れた際には、必ず乗りたくなるような、池袋を象徴する乗り物になることを目指していく」としています。

イケバスは小走りほどの低速走行を確保するため、左回りの運行です。座席数14と、小さくて赤いポップなイケバスは、アート・カルチャー都市を象徴することになるでしょう。

なお、豊島区はイケバスだけでなく、新たな交通手段の構想としてLRTを敷設したいとも考えています。次世代型路面電車と呼ばれるLRTは、低床、低速でバスよりも多く人数を輸送できるのが強みです。

区は、池袋駅東口から徒歩10分以上かかるサンシャインシティや、造幣局跡地までを繋ぎLRTを整備したい考えです。現在は、池袋駅東口の明治通りに南北からの通過交通が集中しているため、東口からサンシャインシティに向かうグリーン大通りにLRTを敷設することはほぼ不可能です。

ただし、現在施工中の環状5号線の雑司ヶ谷駅周辺の地下道路が開通すれば、池袋駅東口の通過交通は大幅に減ることが予想されています。池袋駅東口駅前には、歩行者空間を拡大し、LRTを整備できるだけでなく、歩行者広場にできる可能性も高まっています。数年後には池袋駅は現在とはまったく違った顔を持つまちになりそうです。



若い女性も集まるお洒落な公園になった南池袋公園



将来的に歩行者広場になり、LRTが整備される可能性がある池袋駅東口

土地基本法改正で生じる 宅建業者の新たな役割

人口減少などにより空き地や空き家が増加する中、管理が行き届かず周辺地域に悪影響を及ぼす恐れが指摘されています。国は2020年をめどに土地基本法を改正して所有者に土地の利用や管理についての責務があると位置付けるとともに、行政や地域がその取り組みを補完するようにしていきます。取り組みが補完されるためには宅建業者の役割が欠かせず、それが新たなビジネスを生む可能性もありそうです。国がこれまで進めている土地基本法の改正の論点と、宅建業者にどんな役割が出てくるのか、まとめました。

土地の適切な管理へ 土地基本法を改正 所有者と地域・行政が 連携した利用促す

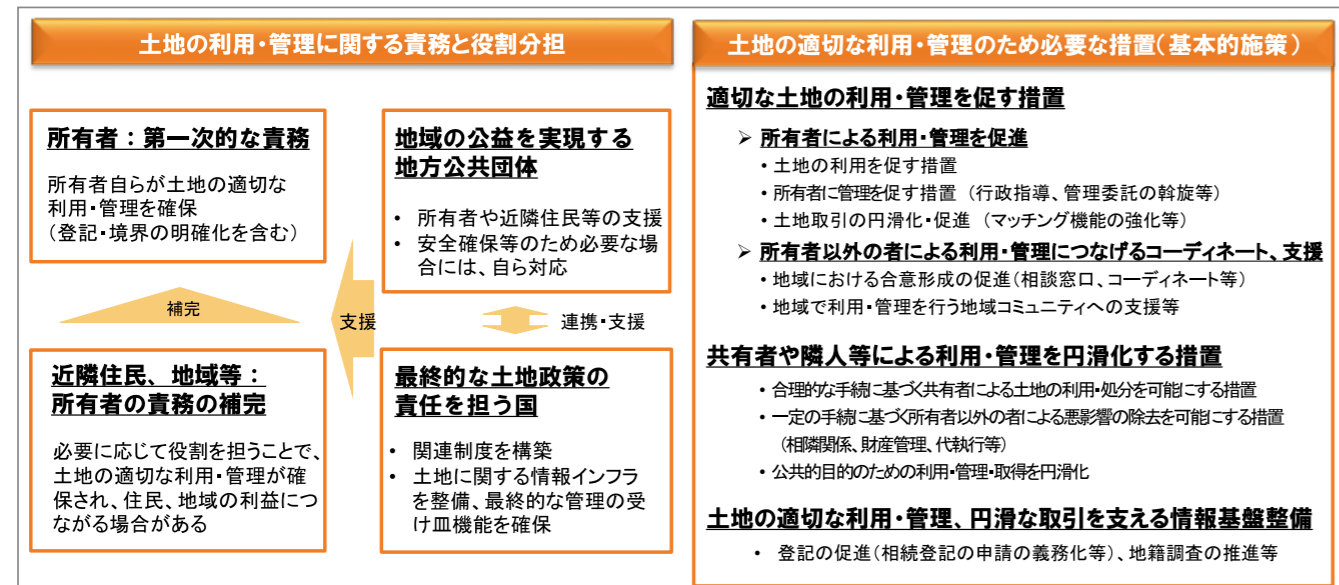
核家族化や都市居住の進展、ひとり暮らしの増加などを背景に、全国的に空き地・空き家が増加しています。また、土地を相続しても生活している場所から離れていることなどから活用されなかったり、時代とともに権利者が増えてその所在が把握しきれなくなり、誰も手がつけられずに放置されるケースも出ています。ゴミの不法投棄や樹木の繁茂、空き家への不

法侵入などで周辺地域の安全・衛生面に大きな懸念が寄せられています。地元の自治体でも権利者の確認なしには対処する術がなく、そのままの状態が続くこととなります。

こうした状況から、国は土地の利用に関する政策が大きな転換期にきてしていると判断し、法律を改正してこの問題に対処しようとしています。現在の土地利用についての方向性を定めている土地基本法は、バブル期の地価高騰を背景に1989年に制定されました。乱開発を防ぐためにも、適正な土地の

利用や投機的な取引の抑制を定めたものでしたが、それは土地の流通が活発で、所有したり活用しようとする人が多かったということが前提にありました。現在では地価が上昇し続ける時代が終わり、少子高齢化や人口減少が進みました。土地を所有しても売れる見込みが立たなかったり、できれば手放したいと考える人が増えるようになりましたが、土地基本法は所有しているときにどうすべきかを明確にできていません。土地の利用意欲が低下している現状を踏まえた土地基本法に改正する必要が生

土地の利用・管理に関して必要な措置の方向性



じています。

改正に向けたこれまでの検討では、土地所有者は適切な利用や管理を行う責務があることを明確にするとした方向性がまとまっています。公共性の観点からも土地は適切な利用や管理がされなければならないとし、所有者が責務を果たさず周辺に悪影響が生じているならば、土地所有権は制限され得るとの考えを示しています。所有者による適切な利用・管理が第一ですが、地域の公益性や周辺への影響を考慮して行政や地域のコミュニティが管理に関与する形も示されました。具体的には、行政が所有者に管理を促すための指導をしたり、管理を委託する方法をあっせんするといったことが考えられ、地域ぐるみで土地を利用したい人とマッチングさせる方法などが考えられます。土地基本法の改正は、地域や行政が連携し土地の適切な利用を進める一つの契機になるといえます。

土地所有者と利用希望者つなぐ ランドバンク コーディネートとマッチングが 役割に

国は土地基本法の改正をにらみ、土地の適切な管理や利用が進む方策について検討を始めています。そのひとつが、土地に関する専門家や行政が連携し、土地の所有者と土地の利用希望者をマッチングさせる取り組みの推進です。

海外では「ランドバンク」と呼ばれて定着している仕組みですが、その方法にはいろいろな種類があり、これという定義はありません。国でイメージしている形は、自治体に宅建業者、行政書士、司法書士、金融機関といった専門家が連携できる組織を設け、土地所有者

ランドバンクのイメージ



と利用希望者を橋渡しするものとなっています。その組織は、土地所有者と活用や管理の方法について提案できる関係をつくり、所有者が抱える課題を引き出すとともにそれに対する助言をしていけるようにしていきます。その土地の活用策が見えてくれば利用希望者に向けて土地をPRすることも必要で、土地のコーディネートとマッチングが組織の大きな役割といえます。

こうした形が実現するには、コーディネートとマッチングのどちらも対応できる組織でなければなりません。ただ、一足飛びに実現するのも難しいでしょう。国としても、まずは相談ができる窓口としての機能を設け、関係する専門家や行政など皆で考える場をつくれるようにしたい考えです。多様な問題の専門家がいるようになれば、その組織に連絡をとることで複雑で多岐にわたる問題も相談できるようになることが見込まれます。また、地元自治体との連携も、組織の運営や土地を管理する体制を整備する上で重要になります。国では、こうした活動に取り組もうとする組織などに補助金を使いながら支援する考えもあります。相談体制の構築や、空き地の適切な管理・流通を担う取り組み

などで先進的な活動をモデル事業とし、ノウハウを蓄積させ広く活用できるようにしていきます。

地域の信頼を得る宅建業者が 適正な土地の活用促す一番手に

対象となる土地を活用するのは多くの場合その地元になると思われ、土地の管理や手続きに関する専門的な知識を持つだけでなく、地域についてよく知る専門家が必要になります。空き地の活用を所有者に促す上では、地域に信頼されている宅建業者がまず欠かせない立場といえます。利用希望者だけでは土地所有者に接触することは難しいこともあり、その窓口としても宅建業者の必要性が高まってきました。

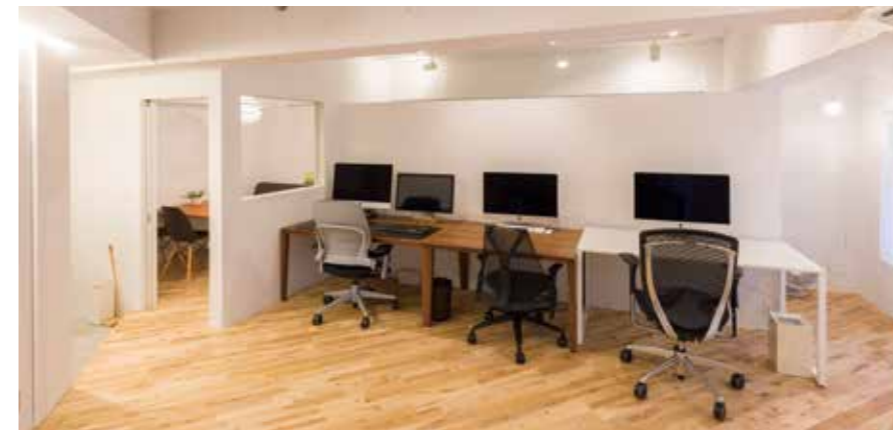
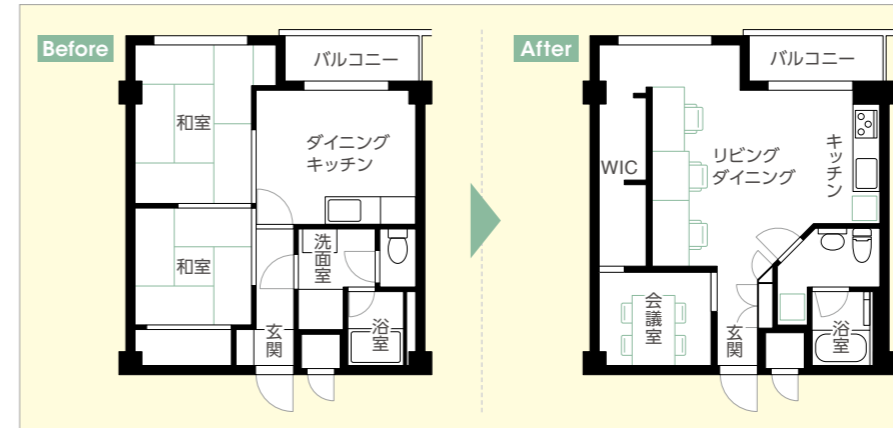
土地基本法の改正により、土地所有者だけでなくその地域でも適切な管理をサポートしていく形が想起されます。ランドバンクでひとつの解決事例ができ、ノウハウの蓄積や組織への信頼性が高まれば、さらに隣地とつなげた活用や別のエリアでの展開など次のビジネスにもつながっていくことが期待されます。土地への考え方が大きく変わる中で、宅建業者の仕事もより求められていくことになりそうです。

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。働き方改革のもと、リモートワークでの在宅勤務という選択肢が出始めている今日この頃ですが、そんな時代にマッチしたリノベーション事例を取り上げます。

FILE 07 個人所有マンション
和室2DKがシンプルモダンなオフィス兼住宅に変身



床は無垢材のフローリングを斜め貼りにし、シャープな印象



デスク裏は通路を兼ねたクローゼット



玄関横にも3面の収納棚



壁を切り抜き、会議室の照明が見えるかたちに

和室が2部屋あった築36年の2DKを、オフィスを兼ねた一人住まいの部屋にリノベーションした事例を紹介します。

この部屋の所有者の男性は、グラフィック制作の仕事に携わっています。以前は賃貸のデザイナーズマンションの一室をオフィスとして使っていましたが、契約更新のタイミングを機に「他人に用意された場所ではなく、自分が居心地いいと思える環境をつくりたい」と考え、オフィス兼住宅としてリノベーションすることを決めました。「そこにいるだけで想像力が広がるような空間で仕

事をしたい」という思いから、白い壁と無垢材のフローリングで構成されたシンプルな空間に仕上げました。

でき上がった空間は、直線とキューブでデザインし、床は無垢材のフローリングを斜め貼りにすることで空間全体がシャープな印象に。オフィスと会議室の間の壁は、スクエアに切り抜き、会議室の照明が見えるようにしました。デスクで仕事をしているときに、会議室に吊るしたデンマークのデザイナーがデザインした照明機材を眺めることができます。所有者の男性のお気に入りの景色だそうです。



会議室に吊るしたデザイナーズ照明



デスクの背後にキッチン

物を表に出さないようにするため、デスク裏には通路を兼ねたクローゼットを配置。また、玄関横は一目すると壁のように見えますが、収納棚を3面備えており、事務用品からプリンターまでこの中にしまえることができます。リビングのカーテンレールにも一工夫。壁に厚みをつ

くってカーテンレールを壁の内側に設置し、カーテンのボリュームを部屋に出さないようにしたことで、さらにすっきりした印象にしました。デザインのこだわりと過ごし方のこだわりによって、シンプルでモダンなオフィス兼住宅に様変わりしました。

[DATA]
所在：東京都文京区
延床面積：41.56㎡
構造規模：RC造
改修：2DK→1LDK
完成(利用開始)時期：2016年

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

気象災害を想定して、備える ハザードマップを活用し、地域の特性を知ろう

「異常気象」や「数十年に一度」「観測史上初」という言葉を天気予報で最近耳にすることが増えました。今年9月には台風によって、関東地方でも住宅の損壊や停電などの被害が発生しました。不動産業者として気を付けておくべきことは何か、気象予報士の酒井千佳さんに伺いました。理想の住まいや不動産業者への期待についても話していただきました。

雨や風、気温は 極端化する傾向に

「異常気象」と言われる天気が最近増えています。雨の降り方や台風の勢力にしても極端化しているということが最近の気象の傾向です。今後、台風の個数自体が増えるとは予想していないのですが、勢力が強くなる

と予想されます。雨や風、気温が極端化し、激しさを増していく傾向にありますから、大雨や浸水、高温など今まで経験したことのないレベルに達する可能性があります。想定外のことが起こりうる時代になったということを受け止め、災害に対して備えていくことが大事です。「今まで起こっていないから大丈夫」となんとなく経験値で過信したくなるものですが、今一度、自分のこととしてとらえていくことが重要です。命にかかわるような災害も起こりうることを想定して、自分の暮らしや資産を自分で守るという意識をもっていたきたいなと思います。

不動産を取り扱っている皆さんはハザードマップを活用して地域の特性をしっかりと知っていただくことが最初のステップになると思います。災害が発生しやすい場所と発生しにく

い場所を把握してリスクを知ること、備えができます。ハザードマップは浸水や高潮などに対応したものが出ているので、そういったものを活用しながら、ご自身の管理している駐車場や建物はどれくらいリスクに耐えられるか気を付けてもらえたらと思います。

想定して過ごす

気象災害は地震と違って、備えることができる災害です。例えば台風であれば、数日前には情報が出ていて、危険を察知することができます。「危ないかもしれない」と思ったら、こまめに情報を自分から取りに行くことが大切です。気象災害は、住んでいる場所や建物の種類によってもリスクが異なります。自分で情報を

酒井 千佳 氏 Chika Sakai

1985年兵庫県生まれ。京都大学工学部建築学科卒業後、北陸放送・テレビ大阪にてアナウンサーとして活躍。気象予報士の資格を取得後、2012年よりフリー。2016年4月からNHK総合「おはよう日本」で気象コーナーを担当し、朝の顔として全国区になる。2018年4月よりフジテレビ系「プライムニュース イブニング」[Live News III]にて気象情報を担当。



入手して、自分で考えてもらえないのです。天気予報をこまめに確認して、自分から情報を取りに行く感覚を普段から身に付けていくと思います。

「想定する」ということがキーワードです。住んでいる地域や通勤経路、生活していく上で「この場所は災害時にはどうなってしまうだろう」「倒れてくる物はないか」などを想定したうえで日常を過ごすということが大事になってきます。

東京という街から 刺激を受けて

東京で暮らすようになって7年ほど経ちました。私は兵庫県伊丹市の出身で、昔から東京にはあこがれをもっていました。実際、住んでみると便利です。新しいお店が次から次へとオープンするので、新しいものが好きな私にとっては刺激があって楽しいです。凝り性の性格なので、趣味もとことん没頭するタイプ。これまでピアノやサイクリングなどさまざまな趣味にチャレンジしてきましたが、最近、凝っているのは陶芸です。陶芸に関する会社を起業するほど、入り込みました。休みの日は土をこねていることが多いです。7年の東京滞在中に、東京という街から刺激を

受けて人生を豊かに過ごしています。東京で私がお気に入りの風景と言えば、仕事に向かう時にテレビ局が見える景色ですね。東京のテレビ局にずっとあこがれを抱いてきたので、いまだにテレビ局に向かう時には「ああ、ここで働いているんだなあ」と実感します。

不動産業者がリスクを調べて 発信していく存在へ

住まい選びで一番重視するのは、便利さですね。いかに効率よく過ごすかということを考えているので、アクセスが良く、どこに行くにも便利であることは重要なポイントです。住まいのしつらえでは、収納が大きいかどうかは気になりますね。なかなか物が捨てられない性格ですし、陶芸に使う粘土や梱包材など趣味の道具がたくさんありますので、収納スペースがしっかり確保されている住まいがいいなと思います。

今は便利さを重視して住まいを選

んでいますが、理想の住まいは凝った造りの家です。大学で建築を学んできたので、設計者のこだわりが垣間見られるようなコンセプトのある住まいは魅力的だなと感じます。建物を見るのが大好きなので、旅先でも建築巡りや建物の写真を撮るのが好きです。陶芸が好きなので、アトリエがある家なんていうのも、いつかは住んでみたいなと思いますね。

私が思う良心的な不動産業者さんのイメージは、お客さんが提示した条件だけでなく、その先のニーズを読み取ってくれる人。お客さんの立場になって考えて、提案をしてくれる不動産業者さんは信用ができますね。東京は、都市型の雷雨などが起こりやすい場所だと思いますので、災害時に命を守れるかどうかというところで、お客さんの立場に立って想定し、思いを馳せることができる力を不動産業者の皆さんに期待したいです。気象災害のリスクを調べて、その情報を地域の人に発信していく存在になってほしいと思います。

設計者のこだわりが垣間見られるような
コンセプトのある住まいは魅力的だなと
感じます





区市長が語る

わがまち

板橋区 坂本 健 区長

「東京で一番住みたくなるまち」を目指して 戦略的な都市づくり

板橋区の特長や魅力について

板橋区は23区の北西部に位置し、人口は57万人です。旧中山道「板橋宿」周辺の名所・史跡や赤塚地域の「田遊び」など無形、有形の文化財が数多く存在しています。また、身近な商店街を中心とする商業や、赤塚・徳丸・成増地域の都市農業、荒川沿岸部における工業が併存し、長い歴史と伝統、新しい時代が調和する魅力あるまちです。

さらに、板橋を「東京で一番住みたくなるまち」とするため、「若い世代に選ばれ 魅力あるまち」「健康でいきいきといつまでも暮らせるまち」「スポーツと文化でにぎわう安心なまち」「未来に向けた人づくり・まちづくり」をテーマに掲げ、様々な施策を展開しています。また、国連で採択されたSDGsには「誰一人取り残さな

い」という考えのもと、17のゴールが示されていますが、区の施策とその方向性は軌を一にしており、しっかりとSDGsに取り組んでいきます。

まちづくりの方向性やプロジェクトについて教えてください

2018年3月に策定した「板橋区都市づくりビジョン」では、「都市生活の質」を戦略的に高めていくための都市づくりの方向性を明らかにしています。身近な商店街のにぎわいやものづくり産業、都心・副都心へのアクセスの良さ、農地や崖線、河川からなる豊かな緑と水のうろのおいのある環境、自然や歴史を活かした街並み等は、区民の満足度も高く今後もこの強みを活かして都市づくりを推進していきます。

また、多世代が魅力を感じる新しい価値を創造する視点では、地域資

源を活用した多彩な交流機会の充実、ライフステージに応じた住替え支援、ユニバーサルデザインの推進による多世代のニーズを踏まえた都市づくり、スマートシティの推進等による環境問題への対応、東日本大震災や熊本地震等の教訓を踏まえた災害対応力の強い都市づくり等に重点的に取り組んでいきます。

「生活支援体制整備事業」について教えてください

板橋区版AIP（Aging in Place）における重点事業として位置づけています。高齢者の日常生活の支援を地域住民の手で行う「支え合い・助け合い」のしくみで、2016年度から町会・自治会や民生・児童委員、老人クラブなどの関係者が実践しています。

区は2018年度に、地域センターの18圏域に高齢者を支える主体である「第2層協議体」（「第1層」は板橋区全体）の立ち上げを完了し、2016、2017年度に立ち上げた地域では、地域との調整・進行役である「生活支援コーディネーター」を置いています。このコーディネーター役を複数の地域住民で担っている地域が多い点が板橋区の大きな特徴です。収集した地域情報をマップ化して配布し、高齢者が地元で活動できるような取り組みを行っている地域や、地域活動や地域住民の悩みやニーズを把握し無理なくできる支援を検討する活



毎年1万5千人が出走する板橋Cityマラソン

動を進めています。

板橋区はこの取り組みを通して「多様性」にあふれる地域の支え合い・助け合いの活動を継続・充実・推進させることで、いくつになっても住み慣れた“地域（日常）”に自分らしく暮らし続けることができるまち「いたばし」の実現を目指します。

板橋駅西口地区市街地再開発事業が決定されました

商業・都市型住宅等で構成される高層と低層の2棟のビルと広場や公園で構成され、本年2月に都市計画決定を行いました。地域と一体となった賑わいと交流空間の創出を目指しています。こうしたハード面の整備とともに、コミュニティの活性化、国際交流の推進などソフト面の事業が一体となり、活気にあふれた魅力的な場所として、広く区民全体にメリットをもたらすまちづくりを進めることが、魅力を創造するまち・魅力創造発信都市としての発展につながると考えています。この地域のポテンシャルを最大限に活かし、板橋区の玄関口として区内の観光資源をつなげ、板橋区全体の活性化を図っていきたくと考えています。

東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会に向け区民の機運を高める取り組み等教えてください

これまでもオリンピックが教師役となる「オリンピック教室」や、アスリートの就職を支援する「アスナビ説明会」などJOCとの連携事業を行ってきましたが、今年度は「オリンピックデーラン板橋大会」を開催するなど更なる連携強化を図っています。

2018年5月、イタリアオリンピック委員会と東京2020オリンピック競技大会期間前・期間中にイタリアバレーボールチームが区立体育館を練習施設とする協定を締結しました。現在は、会場運営補助などを行う「板橋区イタリアバレーボールチーム応援ボランティア」を募集中です。今後も、イタリアバレーボールチームに全面的な協力を行うとともに、区民との交流機会を創出できるよう調整していきます。

「空家等利活用及び老朽建築物等実態調査」を実施しています。将来的にどのような対策をお考えでしょうか

板橋区も人口減少により維持管理が行き届かない住宅や空き家の増加が予測され、近隣住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが考えられます。区は2015年度に「板橋区老朽建築物等対策計画2025」を、2016年度には「板橋区老朽建築物等対策条例」を制定しました。また、危険度の高い空き家に対して全国初となる相続財産管理制度を活用した行政代執行を実施しています。危険度の高い建築物などに対し「特定空家等」の認定基準を定め、現段階では52件認定しています。

今年度、老朽建築物の追跡調査とともに、空き家の利活用の促進を目的とした調査（空き家の存在確認お



未永く住み続けるために「住まいに関する学習講座」を展開

よび空き家の発生要因や所有者の意向等を検討し利活用が可能か）を行っています。同時に、住宅対策審議会に新たな住まい方を展開する空き家対策について検討をお願いしました。貴団体をはじめとする専門家団体にもご協力いただきながら、適切な管理の指導および利活用の促進による空き家の解消に向けた取り組みを推進します。

板橋区のまちづくりに全日本不動産協会はこういった役割を果たせるでしょうか

長きにわたり区民の有用な住宅供給にご尽力をいただき感謝しております。居住支援協議会の会員として高齢者や障がい者などの住宅確保支援策の検討や相談対応等、引き続きご協力をお願いいたします。また、不動産を取得する方々に適切に管理する責任が伴うことをご周知いただくとともに、地域コミュニティの根幹である町会自治会への加入促進など幅広くご協力をいただければ幸いです。

「誰一人取り残さない」誰もがいつまでも暮らし続けられるまち

坂本 健 Takeshi Sakamoto

1982年日本大学生産工学部建築工学科卒業、1985年同大学院生産工学研究科博士前期課程建築工学専攻修了。1986年4月株式会社日本設計入社、1999年9月特別養護老人ホームケアタウン成増設立、代表者に就任。2005年東京都議会議員当選。2007年4月板橋区長初当選（現在4期目）。趣味は書道。





知っておきたい世界の“住まい文化”

モスクワ編



長く続いた帝政時代が1917年の十月革命により社会主義体制の国として生まれ変わり、さらには1991年に資本主義へと方向転換をしたロシア。ソ連崩壊とともに市場経済の波が押し寄せ、政治をはじめ人々の生活習慣など全てが一変しました。そんなロシアの人々の住宅事情について、ソ連建築史および都市計画が専門で、2009年から5年間をモスクワで過ごし、現在は東京外国語大学などで講師を勤めている鈴木佑也さんにお話を聞きました。

政策で広がるモスクワの都市部

フルシチョフ時代(1950年代末～1960年代前半)、都市部での急激な人口増加による住宅不足解消のため、大型パネルやブロックから成る大量生産型集合住宅を市民に提供しました。後々耐久性のあるものに建替える予定でしたが、便利であったためそのまま人が住み続けソ連崩壊後も利用されていました。ですが、品質が悪いため火事などが発生するとその部屋だけでなくフロア全体が崩壊するという事故が多発し、安全性が危惧されるようになりました。その解決に向け、1990年代にモスクワ市が2010年までをめぐりにフルシチョフ時代のアパート(5階程度)、特に初期の建物は取り壊して新しい建築基準を満たしたアパートを建てるというモスクワ市主導の綱領を出しました。これは未だ続いており、当時のアパートは姿を消しつつあります。

モスクワは、環状自動車道で囲まれたエリアが都心部、その外側が郊外という位置付けですが、都市政策の一環で、都心部で完結していた地下鉄網がどんどん郊外まで延伸しアクセスが非常に便利になっています。日本の私鉄会社が昭和30年頃進めたような、鉄道を延伸した郊外エリア

に新たな住居地区をつくるという政策を進めていて、さまざまなデベロッパーが郊外にもある程度の高さのマンションを建設しています。

そのため、都心部にはほとんどなかったけれど郊外ならあった戸建住宅はさらに離れた場所、いわゆる鉄道で1時間くらい離れた別荘地のようなエリアで見かける程度になっています。ただ、時間に縛られない富裕層が離れた土地を買って好みの家を建てそこから自動車ですべて通勤するというケースはあります。

資本主義国となり物件所有の概念が生まれた

住宅の歴史を少しお話しします。ロシア帝政時代から集合住宅はありましたが、十月革命(1917年)後に、地方から都心へ来る労働者や農民が増え、都市部は住居難に見舞われます。その際に登場したのが「コムナルカ」と呼ばれる共同住居です。これは帝政時代のアパートの所有者が政治的理由により、その権利を剥奪されそれぞれの部屋を貸し出すまたは所有者が余った部屋を貸し出すというもので、キッチンや水回りなどは全て共同という学校の寮レベルの建物でした。戦後のフルシチョフ時

代にソ連も人口が一気に増え、衛生設備やキッチンを備えた「一戸につき一家族」という考えから、いわゆる「アパート」が大量生産されました。住居は国や自治体が与えるもので、基本的に家賃は発生せず水道料金や電気代等含む共益費だけを払うシステムでした。ただ、寒い国なので、入居時に備え付けの設備を利用すれば、暖房費の負担は国や地方自治体です。建てる時にオイルヒーターを壁に埋め込むセントラルヒーティングで、10～5月頃自動的に稼働しています。

長らく不動産所有の概念はありませんでしたが、都市部でアパートが普及する1960年頃に「住居は自分の財産」という考えが市民にも根付きました。ソ連崩壊とともに、「現在あなたが住んでいる場所はあなたのものです」となり、当時住宅を得た世代はもはや現在60～70代となっています。亡くなったら物件は子どもに引き継がれる、子どもがいなければその建物の管理会社が買い取って貸し物件として扱っています。

ソ連時代から存在していたルームシェア

住宅価格は非常に高いです。モス



モスクワ近郊にある1990-2000年代に建設されたマンション



1950年代アパートを複数住人が共同で利用している様子。カーテンで仕切ってパーソナルスペースを確保している。

クワと日本のサラリーマンの平均年収を比較するとおおよそモスクワは1/3程度ですが、物価はほとんど変わらず、賃料・住宅価格もロシア人にとってはかなり高額なものとなります。

そのため、大都市では3～4LDKの住戸の各部屋に1家族というルームシェアをする場合も少なくありません。こういう場所で生活し、ある程度の資金を貯めてステップアップしていきます。例えば大学生や新卒、若い夫婦が地方から大都会(モスクワ、サンクトペテルブルク)に来て一番安い住戸の1部屋に住み、次は住戸全体を借りる、さらに資金を貯めて別の階の広い住戸に住む。日本は最低賃金が決められているので、地方と都会の賃金差はそれほどありませんが、ロシアは非常に大きく、モスクワのお給料を1とすると、モスクワまで鉄道で6時間程度の中規模都市リャザンでは1/3、しかし物価や生活費はモスクワと変わらないので、多くの人がモスクワに働きに出てきてしまいます。さらに、山間部や沿海部など大都会に比べて物品の流通が悪い地方都市では、嗜好品などはモスクワよりも高いこともあるのに給料は安い。生まれ育った土地に愛着はあっても生活のためにモスクワで働かなくては行けない。こ

れによりモスクワの人口は増え住宅が足りなくなり、政府はその解消策としてモスクワを拡大していく。この循環はソ連時代からずっと続いています。ソ連時代

は政府主導で地方のインフラ問題や賃金格差をなくそうとしましたが、ロシアは資本主義経済なのでそれができなくなってしまっています。

駅近物件が好まれるのは日本と同じ

駐在する場合、現地法人が住居を手配します。通勤が便利な都心部でセキュリティ等もしっかりしています。家賃は月額、日本の金銭感覚では20万～30万円です。

先ほどマンションは郊外に建設されていると言いましたが、都心部にももちろん建設されています。以前工場であった場所や国の施設の払い下げ、使われなくなった教育施設、商業施設等をデベロッパーが買い取って建設します。15～20階建てが中心です。高級マンションも多く、広告には車内吊りなどでも多く見かけます。政府高官や富裕層が住むような「億ション」に該当する物件は、新しく建てたものより昔の耐久性が高い建物のリノベーションが多いです。スターリン時代やレンガ造りに漆喰を塗ったアパート、あるいはブレジネフ時代の都心部に建設されたマンションが人気です。特にスターリン時代の建物は天井高がおおよそ2800mmありゆったりした造りで、有名なものがいくつか中心部に存在しています。

駅近物件は人気ですが高額なので一般的な収入では入居が難しく、先

ほどお話したように1戸のうちの1室を借りるパターンが多いです。専用サイトがあり、駅名を入れて、賃料や部屋の中のどの1室を借りるといったかたちで検索します。1戸の中で1部屋を借りている人と購入している人が混在していることもあります。基本的には1室を買う人は自分では住まず、投資対象が主なようです。自宅としてであればもう少しきちんとした住戸を選びますので。サイトにはほかの住人情報も載っていますし、ペット可、子どもがいない家族など詳細な条件も掲載されています。スラブ系のみ、ロシア語が理解できることが条件という物件も意外と多いです。

敷金礼金が発生することも賃貸専門の場合はネット会社が中心

ロシアにも敷金礼金に似たシステムが存在しています。不動産会社を通して部屋を借りるとコミッションフィー(手数料)を払う必要があり、その金額は明記されています。それとは別に、家主に敷金礼金が発生する場合があります。

まちに不動産屋さんもありますが、それはあくまで分譲住宅が対象です。賃貸用不動産会社はネットが中心で、内見制度は日本と同じです。賃料の高いモスクワで、手数料を収入源とする不動産会社が店舗を借りて事業を行うのはムダでしかないというのが一般常識なようです。



東京外国語大学、上智大学 講師 鈴木佑也氏

実務に活かす!



最新判決動向

裁判所の判決が、皆さんの実務に大きな影響を及ぼすことは少なくありません。そこで、最近言い渡された判決を題材に、皆さんが知っておくべきことをできる限りわかりやすく解説していききたいと思います。

vol.34

使用貸借と第三者による明渡請求

—土地の譲受人が、使用貸借の使用借人に対して、建物収去土地明渡請求をすることが権利濫用になるか（積極）

はじめに

今回、皆さんに紹介するのは、貸主が所有する土地を無償で借主に使用させていたところ、貸主と借主が仲違いしたことをきっかけに、貸主が当該土地を第三者に売却した結果、新たに所有権を取得した第三者が建物の取壊しと土地の明渡しを借主に求めることが許されるか、それとも権利濫用に当たり許されないかが争点となった東京高裁平成30年5月23日判決です。

本件事案は、母親Bの再婚相手Aが所有していた土地上に、Bの子どもY1、Y2が家を建てて、1階に母親B、母親の再婚相手Aが、2階に子どもY1の家族が暮らしていたところ、母親の病没後、再婚相手のAとY1の仲が悪くなったことから、Aがこの家を出ていかざるをえなくなったため、Aとしては、自己所有の土地であるにもかかわらず、使用もできず収益も上げられない土地を所有し続けても仕方がないと考え、

第三者に売却した結果、転売によって新たに所有権を取得した第三者Xが、Y1、Y2にした建物収去土地明渡しの請求をすることが許されるか、それとも権利の濫用として許されないかが争点となったというものです。

使用貸借における対抗力

使用貸借は、賃貸借と異なり、貸主が対価なしに借主に目的物を使用収益させる契約です。こうした無償の使用は、親族間とか友人・知人などの特別な人間関係を背景になされることが多いものであって、ある意味特別な契約です。そのため、使用貸借契約では、賃貸借契約と異なり、期間の定めのない場合には、貸主は、借主の目的に従って使用・収益をなすに足るべき期間を経過したときは直ちに解約できるとされ（民法597条2項但書）、期間も目的も定めていない場合にはいつでも解約できるとされています（同条3項）。

このため、当事者間で紛争になったときは、目的を達したかどうか、目的に従って使用・収益をなすに足るべき期間を経過したかどうか、よく争われることとなります（この連載でも、そうした事案を2回ほど取り上げています）。

これに対して、目的物の所有権が第三者に譲渡されたときは、使用貸借に第三者に対する対抗力や対抗要件に関する規定がないため、消滅するとされています。本件は、使用貸借の目的物が第三者に譲渡された後、第三者から使用借人に建物収去土地明渡しが請求されたものですので、原則とおり、消滅することになるかどうか争われたのです。

使用貸借において、譲受人の使用借人に対する請求が権利濫用になる場合とは

はじめに、裁判所は、「本件土地の所有権は控訴人Xに帰属しており、

被控訴人Y1、Y2は本件土地上に本件建物を共有し本件土地を占有しているが、その占有権原は使用貸借であって、控訴人Xに対抗しうる対抗権限を有していないから、権利の濫用に当たるとの特段の事情が認められない限り、本件土地の所有権に基づき、控訴人Xは、被控訴人Y1、Y2に対し、本件建物を収去し、本件土地の明け渡しを求めることができる」と判示し、原則として、使用貸借は消滅するとしました。

そのうえで、特段の事情が認められるか否かについて、①Y1、Y2の本件土地の利用は、Aに本件建物の一部を利用させている限りにおいて安定したものであったが、その後、Y1のAに対する暴言等があったため本件建物から退去せざるを得なくなったことから、Aは本件土地の処分を決意するに至ったのであって、その時点で、もはや本件土地の使用貸借にかかるAとY1、Y2の信頼関係はかなり損なわれていたといえること、②本件順次売買の締結に当たって、XがY1、Y2と接触を図らなかったのは、本件土地の売主であるAの強い要望があったことが理由の1つになっていること、③本件土地の売買代金が著しく低廉なものとなったのは、Xからみると、本件土地と本件建物との占有・権利関係等に未解明な部分が存することから、リスクの存在を考慮する必要があったことを挙げます。

他方、④X及び転売人は、本件順次売買の締結にあたって、Y1、Y2が本件土地上に本件建物を所有し、Y1が居住していることを認識していたこと、⑤本件所有者で売主であるA（大正9年生まれ）は、本件順次売買の当時、すでに高齢で年相応に判断能力が低下しており、本件土地をめぐる法的な権利関係を十分に認識していなかったこと、⑥Xは、Aがそのような状況にあることを認識しつつ、Aから本件土地の利用について地代等の支払いのないことを確認して、その権利関係が使用貸借であると判断し、Y1、Y2と一度も接触を図ることなく、短期間のうちに、本件順次売買の締結手続を進め、本件土地の更地価格の3割にも満たないきわめて低廉な売買価格で本件土地を購入し、所有権移転登記手続を完了させたこと、⑦Y1は、幼少の頃から本件土地で居住してきたものであり（本件建物には昭和52年から居住）、80歳を超える高齢、健康状態も芳しくないという状況のなか、本件建物に居住し続けるために本件土地を利用する必要性が高いこと等を挙げます。

裁判所は、これらの事情を総合的に考慮して、「Xは、本件土地上にY1らが本件建物を所有して、Y1が本件建物で生活していることを認識しつつ、高齢で本件土地を巡る権利関係を十分に把握しているとは思われないAから、きわめて低廉な底

地価格でもって本件土地を購入して巨額な経済的な利益を得た上、本件建物の敷地利用権が使用貸借であって対抗力を有しないことを奇貨として、本件土地の使用借人であるY1の生活等に及ぼす影響等を考慮せず、Aに対して説明した1億円での本件建物の買い取りも提案することなく、巨額な利益を保持したまま本件請求をしていることになるから、権利の濫用に当たるものというべきである」と判示して、Xの請求を棄却しました。

この判決から学ぶこと

この判決は、結論として、1億円の立退料と引き替えにXの請求を認めただけですが、本来、当事者間での事由を引き継がない第三者にも、「権利濫用」の法理によって、請求を認めない場合があることに注意すべきでしょう。

川上法律事務所 弁護士
川上 俊宏 先生
Toshihiro KAWAKAMI

東京都職員を経て弁護士に。平成10年に川上法律事務所を開設。不動産関係を中心に幅広く訴訟を手がける。全日東京都本部では、宅地建物取引士講習センターにて宅建業法及び宅地建物取引士の使命と役割の講師を、取引相談委員会にて20年間にわたり顧問を務めている。その他公職多数。

不動産テック入門講座

CHAPTER 3

「ビッグデータと人工知能が変える不動産査定の世界」

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。

前回までの講座では、不動産テックの概念と海外における先進事例について見てきました。今回の講座では、不動産テックを支える先端テクノロジーのなかでも、海外の不動産流通業界での活用が進んでいるビッグデータと人工知能について紹介します。

◎蓄積されつつある不動産データ

不動産業界で「ビッグデータ」と聞くと、日本では入手可能なデータが少ないため、分析が難しいのではないかという先入観に囚われてしまうことが多いかもしれません。しかし、今では決してそうではありません。実際、日本国内の不動産関連の情報整備は、例えば地価公示における鑑定評価書データの公開等に見られるように、官民によるオープンデータの推進によって飛躍的に向上しています。従来に比べてデータ量は指数関数的に増大しており、不動産業界はデータが少ないというのは過去の話になりつつあります。

そして、そもそもビッグデータの定義は、Volume(量)だけではなく、Velocity(速度、頻度)、Veracity(正確性)、Variety(多様性)、Value(価値)、Visibility(可読性)等、幾つかのVによって示されます。つまり、ビッグデータと言っても、データの「量」だけが重要ではないのです。

もちろんデータ量が多いことに越したことはありませんが、正確性や速度も極めて重要です。従来までの不動産関連の情報は、粒度が粗かったり、頻度も年に1回だったりと、あまり使い勝手のよいデータばかりではありません

でした。しかし近年では、POSデータやテキストデータ、そして衛星画像データ等の「オルタナティブ・データ」とも呼ばれる非伝統的なデータを活用することで、たとえ取引事例等の伝統的なデータ量が少なくても、十分に不動産ビッグデータを分析することが可能になりつつあるのです。

◎人工知能による査定の仕組み

上記のように蓄積されたビッグデータに基づき、人工知能等によってデータ解析・分析を行います。この不動産データ分析の分野では、不動産の価格や賃料の自動査定サービスやオフィス空間の設計等、人工知能を活用した無数の新サービスが登場しています。

これらのサービスを正しく理解するためには、人工知能という流行り言葉に惑わされることなく、その仕組みについて把握することが重要です。そのためには、複雑な数式やプログラミングを理解する必要があると思うかもしれませんが、人工知能の開発者でもない限り、ビジネス応用の観点からは人工知能の入出力のイメージを理解すれば良いでしょう。

ここでは、不動産の価格査定サービスを例にとって説明してみます。右の【図】は、従来の不動産価格の推定方法と、人工知能(特にディープラーニング)を用いた場合の考え方の違いを示したものです。

重要なポイントは「人間にとって結果の解釈が可能かどうか」と「人工知能に何のデータを入力するのか」です。まず、従来の方法であれば、この不動産の価格が高い理由として、駅から近

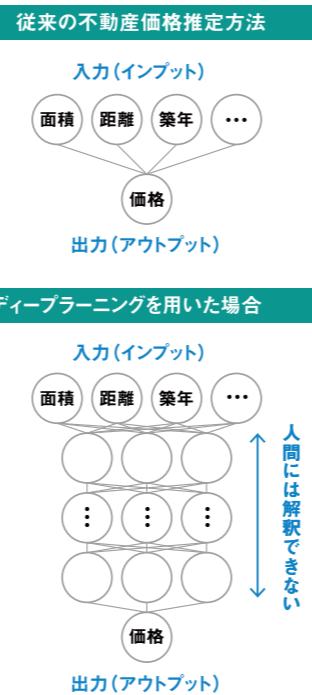
い、部屋が広いなど、人間でも理解できる説明をすることができます。しかし、人工知能を用いた場合、出力された価格の精度は高いかもしれませんが、その理由を(今のところは)人間が理解することはできません。何故この結果が導き出されたのかはブラックボックスになってしまうのです。

また、いくら人工知能と言っても、学習するための教師データが必要となります。そして、このデータの量や中身によって、人工知能が導き出す結果は大きく異なります。優れた教師からは優れた生徒が育ちますが、その逆の場合も当然あるのです。

少なくともこのような仕組みを理解しておく、いくら新進気鋭の人工知能ベンチャー企業が手掛ける新しい不動産サービスと言っても、それを過信することなく、冷静に判断できるようになるでしょう。つまり、結果の確からしさが必要なのか、もしくは結果が導き出された理由も必要なのか。囲碁やチェスに勝つためなら結果の確からしさが重要ですが、もし何らかのコンサルティングを行う場合は、その人間的な解釈も重要ではないでしょうか。

本連載の最後となる今回の講座では、不動産テックによって近未来の不動産流通業界がどう変化する可能性があるのかについて紹介してみたいと思います。

【図】人工知能を用いた不動産価格査定サービスのイメージ



Real Estate Consultation

[第24回]

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

賃借人である小規模企業の経営者交代を理由に賃貸借契約を解除することは可能か

今回は、賃借人である会社の経営者や株主の交代を理由とした、賃貸借契約解除の可否についてです。

約10年前、相談者は土地賃貸借契約を仲介しました。賃借人であるA有限会社は、製本業等を目的とする家族経営の会社です。代表取締役Bとその妻が株式全部を保有し、役員もB夫妻と子です。賃借人である地主は、当初、製本作業の騒音を気にしており、賃貸に消極的でしたが、B家族の人柄を気に入ったため、賃貸借契約締結に至った経緯があります。

ところが最近、B夫妻はA有限会社を第三者に譲渡したようであり、役員は全員交代し、借地上で稼働している者も全く別人になりました。地主は、B家族だからこそ賃貸したのであり、それ以外の者が使用収益するのであれば賃貸借契約を解除したいと言っています。経営者や株主の交代を賃借権の無断譲渡と考え、賃貸借契約を解除することはできるか、とのご相談です。

相談員の回答

特約がなければ解除は難しい

ご質問のケースでは、A有限会社の経営者や、場合によっては株主の交代が、民法612条の賃借権の無断譲渡に該当するのかが問題になります。

この点に関しては、最高裁判例があります(平成8年10月14日判決)。これは、借地上で運送業を営む賃借人は、代表取締役とその家族が持分全部を保有し、役員も代表取締役とその親族で占められていた有限会社であったところ、賃借人の持分が第三者に全部譲渡され、役員も全員変更されたため、賃借人が民法612条等に基づき賃貸借契約を解除し、土地明渡しを求めた事案です。

原審は、このような場合の経営者の交代は、実質的には旧経営者から新経営者に対する賃借権の譲渡であるとし、地主の請求を認めました。

しかし、最高裁は、「法人の構成員や機関に変動が生じて、法人格の同一性は失われぬこと」、「このことは、特定の個人が経営の実権を握り、社員や役員が右個人及びその家族、知人等によって占められているような小規模で閉鎖的な有限会社

が賃借人である場合についても基本的に変わらないこと」を理由に、賃借権の無断譲渡には該当しないとし、地主の請求を認めませんでした。もっとも、理由中には、「賃借人に有限会社としての活動の実体がなく、その法人格が全く形骸化しているような場合はともかく」との留保が付けられています。

ご相談のケースでは、A有限会社の法人格が形骸化しているような事情は特にないようでしたので、上記最高裁判例に照らすと、役員や株主の交代を賃借権の無断譲渡とし、賃貸借契約を解除することは困難と思われます。

なお、上記最高裁判決では、賃借人が経営者個人との信頼関係を重視する場合の対策として、「会社ではなく代表者個人を賃借人とする」、「賃借人が賃借人の承諾を得ずに役員や資本構成を変動させたときは契約を解除することができる旨の特約をする」の2つの方法が例示されています。そのため、仲介業者としては、賃貸借契約締結時、賃借人の意向をよくヒアリングし、もし賃借人である会社の経営者個人との信頼関係等を重視しているようであれば、上記最高裁の挙げるような対策を講じることが望ましいと言えます。

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

相談日時

- ①電話相談 [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。

TRA

改正民法対策に役立つ書籍の配布のお知らせ

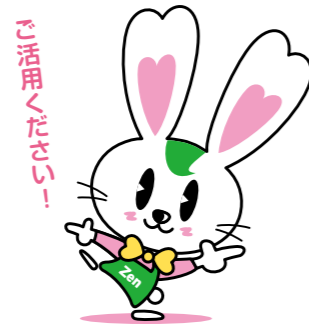
T RAでは、4月1日に施行される民法改正への対応の一環として、不動産売買及び不動産賃貸実務に与える影響について、具体的な場面を想定して解説した書籍『宅建業者・賃貸不動産管理業者のための民法(債権法)改正における実務ポイント』(著・弁護士 江口正夫/発行・大成出版社)を会員皆様に配付します。

公益社団法人全日本不動産協会が毎月発刊している「月刊不動産11月号」に同封し発送いたしますので、ご一読いただき皆様の業務にお役立てください。

なお、追加購入をご希望の場合は大成出版社にて取り扱っておりますので直接お問い合わせください。



追加のご購入はこちらへ▼
大成出版社
TEL. 03-3321-4131
 ※ 定価: 本体1,800円(税別)
 ※ 送料実費



支部

練馬支部 日帰りバスツアーを開催

練 馬支部は、令和元年9月4日(水)に厚生事業の一環として「日帰りバスツアー」を開催しました。

当日は、昇仙峡散策後、温泉宿「ホテルふじ」にて昼食と温泉を堪能。最後に浅間園にてぶどう狩りを行いました。

当日の様子(厚生委員長 高山さんより)

当日は朝から曇り空で、昇仙峡の散策時に雨が降らなければいいなと、思うような天候でしたが昇仙峡の散策時には奇跡的に晴れ間が見えてみなさん喜んでいました。

昼食休憩は、「ホテルふじ」にておいしいお料理をたくさんいただき、ゆっくり温泉に入る時間が持てました。今回のバスツアーはゆったりとした日程で、参加して頂いた皆様には、より一層親睦を深めていただくことができたのではないかと思います。



支部

第5地区 法定研修会を開催

第 五地区協議会は、令和元年7月9日(火)にたましんRISURUホールで法定研修会を開催しました。

第一部「特殊詐欺の実態について」、第二部「安倍政権の課題と参院選の展望」、第三部「日本人の知らない中国の現実」の3テーマを、それぞれ分かりやすく講義いただき、得るものが多い有意義な研修となりました。6支部の全日会員541名、一般1名が参加しました。



支部

多摩中央支部 法定研修会を開催

多 摩中央支部は令和元年9月2日(月)に小金井市の宮地楽器ホールにて、多摩中央地区主催(後援:小金井市)の法定研修会を開催しました。第一部ではみつばグループ上内先生による高齢化時代における家族信託のメリット、第二部はアパホテル社長の元谷先生による同グループをここまで成長させた戦略をテーマに「私が社長です」と題して講義をいただきました。

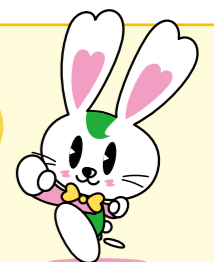


左:石原多摩中央支部長
右:アパホテル元谷社長

欠席者対象研修会のお知らせ

2019年12月20日(金)、有楽町よみうりホールにて欠席者を対象とした研修会を開催します。10月9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、10月9日の研修会に出席した方でも聴講が可能です。

12月20日(金)
必ずご参加ください!



東京都住宅政策本部から **新たな住宅セーフティネット制度について**

住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録申請をご検討ください。

東京都では、改正された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、住まい探しにお困りの低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者の方々の入居を拒まない賃貸住宅の登録を進めております。本制度を着実に普及させていくため、「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を策定し、東京の実情を踏まえて、登録における面積基準を緩和しました。登録された住宅は、専用ホームページを通して住宅確保要配慮者に広く周知されるとともに、一定の条件に該当する場合は、改修費などの補助や住宅金

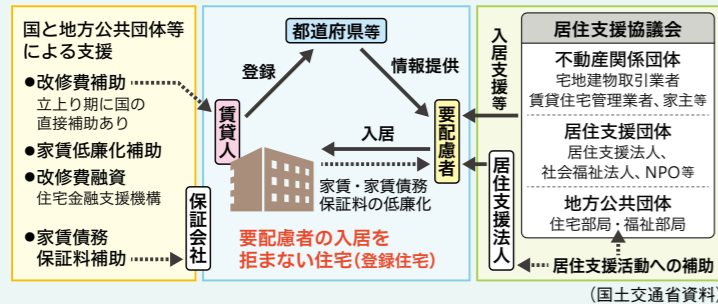
融支援機構の融資が受けられるなどのメリットがあります。また、東京都では、2019年度より、セーフティネット住宅に入居している60歳以上の高齢者への見守りサービスを実施する居住支援法人に対する補助(2カ年のモデル事業)や、入居者の死亡時に貸主が被る損失を補償する少額短期保険等の保険料の一部の補助といった新たな取組を実施しています。日頃の業務の中で、賃貸住宅の所有者の皆さまへ、本制度について情報提供頂きますよう、ご協力をお願いします。また、下記のサイトにて登録制度、手続きなどをご覧頂けますので、ご活用ください。

■ 新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)の一部を改正する法律(平成29年4月26日公布10月25日施行)

- ① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度
- ② 専用住宅の改修・入居への経済的支援
- ③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



←このページに、住宅セーフティネット制度の詳細を記載したパンフレット(貸主の方向け・借主の方向け)を掲載しています。ぜひ、ご覧ください。

■ 居住支援法人をご活用ください。

- 居住支援法人は、法律に基づき、住宅確保要配慮者の入居・生活支援を行う法人として、都道府県が指定しています。
- 東京都が指定する居住支援法人の一覧を右のQRコードのページに掲載しておりますので、住宅確保要配慮者から入居相談等があった場合にご活用ください。
- また、自ら居住支援を行うなど、一定の要件を満たす場合は、**不動産事業者の方も指定を受けることができます**ので、詳しくは右下のお問い合わせ先までご連絡ください。

住宅の登録基準(一般住宅)

原則(全国共通)
<ul style="list-style-type: none"> ● 耐震性を有すること ● 台所、便所、浴室等を適切に設けている ● 住戸の面積が25㎡以上
緩和基準(東京都のみ)
<p>(平成30年3月30日までに着工の場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 着工年度別に各戸の床面積の基準を緩和 平成7年度までに着工：15㎡以上 平成8～17年度に着工：17㎡以上 平成18年度以降に着工：20㎡以上

注)シェアハウス及び台所、収納、浴室・シャワー室が共用の場合は、別に定める基準があります。



←このページに、居住支援法人の一覧や、指定に係る具体的な手続きなどを記載しています。ぜひ、ご覧ください。

本件についてのお問い合わせ先

東京都住宅政策本部 住宅企画部
民間住宅課 住宅セーフティネット担当
TEL. 03-5388-3320

「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、今年4月から全面施行いたしました。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考えて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、現在もおお部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、同和地区に関する問合せを行うなどといった差別につながるおそれのある土地調査やインターネットへの悪質な書き込み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などを心掛けてください。

編集後記

広報委員長
後藤 博幸

地震・雷・火事・親父。令和の時代に恐れ“親父”がいなくなり、代わりに“台風”が私たちの明確な脅威として台頭してきました。今回台風19号が関東甲信越から東北にかけて甚大な被害を与え、通り過ぎました。特に10月12日土曜日は午前から運休する交通機関が見られ、商店や公的機関も朝から休むところが多く、異例の厳戒態勢で「大型で非常に強い台風」の通過をご自宅や避難所で見守ったことでしょう。テレビ各局が連呼する「5段階の警戒レベルで最大レベルのレベル5」(数十年に一度の災害が起きる可能性が高い)「少しで

も命が助かる可能性が高い行動を選択して下さい)あまり聞きなれない非常時のアナウンスが連呼される中で眠れぬ夜を過ごした方も多かったと思います。暴風雨と高波高潮、河川の決壊氾濫により、多くの方が被災された台風19号。約60年前の狩野川台風と規模が似ていると言われていますが、また近い将来、同規模かそれ以上の台風が来るとしても、被害をできるだけ小さくする為の万全の備えを行政にはお願いし、私たち住宅業界の事業者もこのレベルの台風に負けない、強い住まい造りの開発に注力する機会としましょう。

編集

公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部 広報委員長 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、武田良広、沼田文子、横塚誠、北出光子、後藤優美、松永久和