



不動産東京

[Real Estate TOKYO]

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 **51%** ※テナント用 **41%**
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。



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

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）東京都本部 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!!

東京都本部1万社達成記念特集

本部長挨拶
 これまでの歩みと事業活動

《全日東京会館》

不動産東京 [Real Estate TOKYO] 2020年秋号

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。

発行所

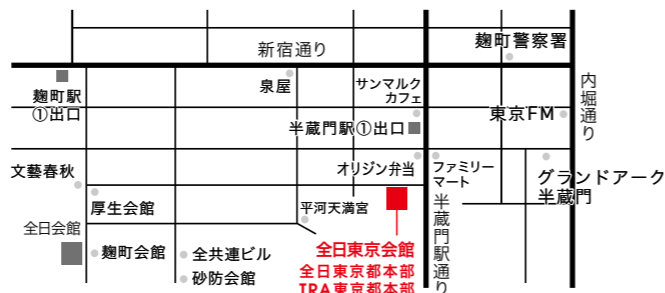
公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部
 公益社団法人 不動産保証協会 東京都本部
 一般社団法人 全国不動産協会 東京都本部 (TRA)

所在地 (全日・TRA)

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

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）



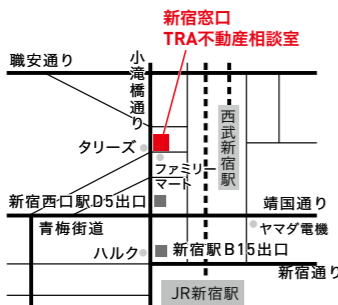
● 新宿窓口・TRA不動産相談室

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



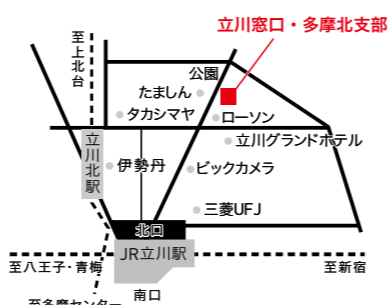
● 立川窓口

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

秋号

2020 No.190 Autumn Real Estate TOKYO

CONTENTS

- 03 | **東京都本部 1万社達成記念特集**
本部長挨拶
これまでの歩みと事業活動
- 06 | **[追跡・東京大改造]**
東西縦貫で再興する新宿
- 08 | **[シリーズ・変革に向かう不動産流通業]**
**水害ハザードマップを活用し
重説でリスク説明を義務化**
- 10 | **[この人に聞く]**
**障がい者への理解を深め
街や住宅、社会の仕組みが変わる力につなげる**
北澤 豪 氏
- 12 | **[区市長が語るわがまち]**
第43回 東村山市の巻
**「住んでよし、働いてよし、楽しんでよし」の
まちづくりを目指す**
渡部 尚 市長
- 14 | **[知っておきたい世界の“住まい文化”]**
Chapter.1
チェコ共和国 編
- 16 | **不動産テック最前線**
谷山 智彦
ビットリアルティ株式会社 取締役副社長／株式会社野村総合研究所 上級研究員
- 17 | **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
- 18 | **本部・TRA だより**
- 19 | **東京都からのお知らせ**

COVER ILLUSTRATION
「全日東京会館」



東京都本部1万社達成 記念特集

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東京都本部 本部長



中村 裕昌

会員の皆様におかれましては、日頃より協会運営にご支援、ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

東京都本部は今から68年前の昭和27年に母体である全国組織の全日本不動産協会の地方本部の一つとして東京都支部が、昭和48年には社団法人不動産保証協会東京都支部として全国組織とほぼ同じくしてそれぞれ誕生しました。その後、当本部が先導的に公益法人制度改革に対応し、保証は平成23年に、全日は平成25年に公益社団法人へ移行しました。そして、今年の4月からは一般社団法人としての特性を活かした全国不動産協会（TRA）が全国展開を果たし、全日グループの一翼を担うこととなりました。

創立当時316社だった会員数は、この8月に1万社を超えました。特に近年の増加は著しいものがあり、ここに至りましたのも、設立当初から多大なご苦勞をいただいた諸先輩の方々をはじめ、支部役職員や会員の皆様、並びに関係各位のご協力の賜物であると厚く感謝を申し上げます。今回の目標達成により、今後、安定的で永続的な協会運営を行う基盤が出来たものと認識しているところです。

これまでを振り返ってみますと、2度にわたるオイルショック、高度経済成長、バブル経済の崩壊、リーマンショック等の大きな景気変動とともに、東日本大震災や近年の気象変動による大規模自然災害の発生が続いています。そして、現在はコロナ禍の中にあり、事業や経営環境が急激に変化すると共に住生活や働き方等の様々な分野での見直しの動きがある中で、今後の社会経済状況の先行きが不透明になっています。

一方、私どもの業界にあってはこれまでの宅建業法の改正により、古くは取引業が登録制から免許制になり、営業保証金制度や手付金保証制度の導入とこれらの制度の見直し等が行われ、近年では弁済業務の対象者から宅地建物取引業者が除外されるなどの動きもありました。

また、当初宅地建物取引員という名称でしたが、その後、宅地建物取引主任者に、そして、宅地建物取引士へと変わり土業に位置付けられました。この4月には120年を経て全般的に見直された改正民法が施行されましたが、不動産取引に係る関係法令や施策等の重要な見直しにより新たな対応が求められるなど、私どもが担う役割の重要性が増してきております。

こうした動きの背景には常に全日がリーダーシップを発揮し、国等の関係行政機関や議会への要望等を通じて実現してきたものと認識しております。1万社達成を契機として、引き続きこれからの業界の健全な発展と秩序ある公正な取引業の構築に寄与してまいります。

今後もステップアップトレーニング等の様々な独自の研修の機会を設け、取引士としてのさらなる資質の向上と人材育成の一層の強化に努めていくことは言うまでもありません。そして、ウィズコロナ・ポストコロナという大きな流れを適切に踏まえ真に必要な会員支援の充実・強化に取り組むと共に、引き続き全日グループの将来を的確に見据え強固で持続可能な協会運営に努めてまいります。

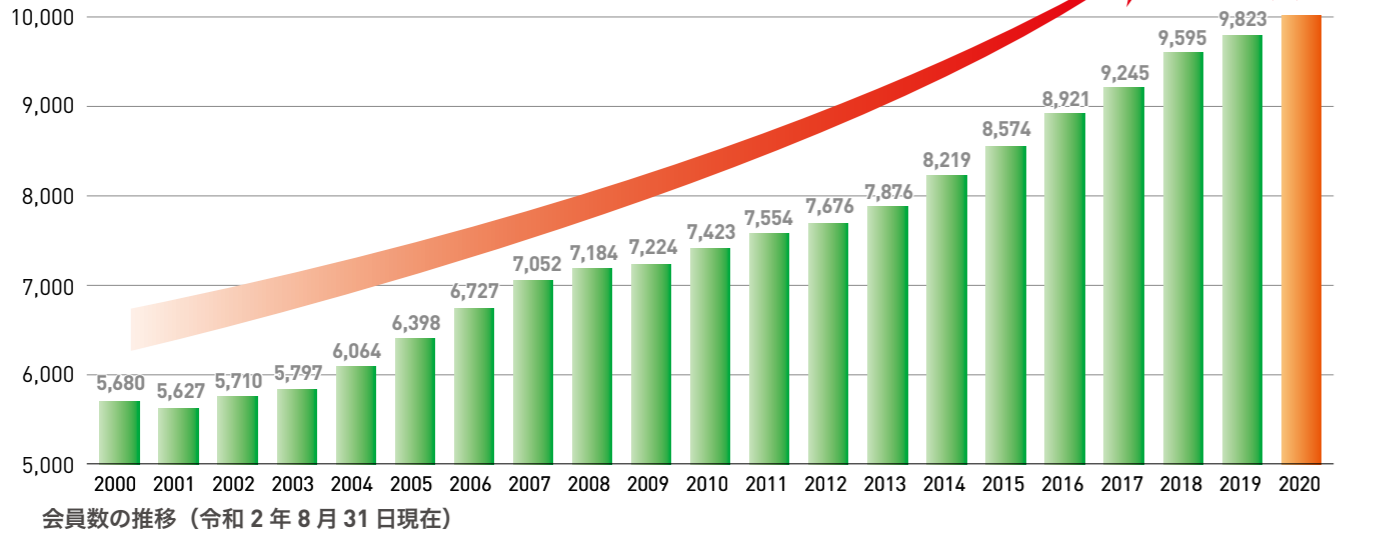
今後も皆様のご支援、ご協力を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

これまでの歩みと事業活動

令和2年8月末に全日本不動産協会東京都本部の

会員社数が念願であった1万社を突破いたしました。

東京都本部のこれまでの歩みと事業活動を一部ご紹介いたします。



東京都本部の歴史

昭和27年(1952)	東京都支部設立準備委員会設置。 東京都支部設立(会員数316社)。 初代支部長に永島氏が就任。	平成12年(2000)	東京国際フォーラムにおいて全会員を対象にした初の法定研修会を開催。
昭和30年(1955)	東京都支部を「東京都本部」と改め第4回通常総会を開催。初代本部長に藤川氏が就任。 都内を東西南北及び中央支部の5区に区分し、各々に支部長、副支部長を置く。	平成13年(2001)	「全日東京会館」の建設予定地を取得。
昭和48年(1973)	(社)不動産保証協会東京都支部設立。 初代支部長に白石氏が就任。	平成14年(2002)	ホテルニューオータニにおいて創立50周年式典を開催。
昭和52年(1977)	東京都本部広報誌「不動産シーズナル」創刊。	平成15年(2003)	全日東京都50年史、保証都本部30年史 「道ははてなく」を刊行。
昭和55年(1980)	(社)首都圏不動産公正取引協議会に入会。	平成16年(2004)	「全日東京会館(現所在地)」竣工引渡。
昭和56年(1981)	宅地建物取引業法改正に伴い、入会数が増加。 会員数が2,000社を突破する。 第1回宅地建物取引主任者講習会を実施。	平成19年(2007)	「全日東京アカデミー」を発足。 ホテルニューオータニにおいて創立55周年式典を開催。
昭和57年(1982)	広報誌「不動産東京」を発刊(「不動産シーズナル」を改名)。 全日本不動産政治連盟東京都支部設立。 初代支部長に廣瀬本部長が就任。 全日本不動産流通センター(関東流通センター)を発足。	平成23年(2011)	保証協会が公益社団法人として内閣総理大臣より認定される(業界初)。
昭和61年(1986)	初の「不動産街頭無料相談会」(新宿、立川)を開催。	平成24年(2012)	ホテルハイアットリージェンシーにおいて創立60周年式典を開催。
昭和62年(1987)	全日関東流通センターがレイズを導入。「全日関東レイズ」を称する。	平成25年(2013)	全日本不動産協会が公益社団法人として内閣総理大臣より認定される。 全日第23代・保証第14代本部長に中村裕昌現本部長が就任。
昭和63年(1988)	「全日東京都本部共済会」を発足。	平成27年(2015)	「全日ステップアップトレーニング」がスタート。
平成10年(1998)	社団法人東京都不動産関連業協会(TRA)発足。	平成28年(2016)	東京国際フォーラムにおいて創立65周年式典を開催(法定研修会と同時開催)。
		平成30年(2018)	東京都不動産協会を全国不動産協会に名称変更。
		令和2年(2020)	全国不動産協会の組織変更に伴い、会員支援業務の全国展開を開始。
		令和2年(2020)	8月末をもって正会員数が10,000社を突破。

事業紹介

会 現会員向け事業 公 公益事業 共 共通する事業 P 入会促進及び協会PRを目的とした事業全般

広報委員会

- 会 「不動産東京」の発行。(年3回)
- 公 小学三・四年生向け社会科副教材を作成し、希望した都内小学校に配布。(令和元年度実績:262校33,262部)
- 共 東京都本部HPの保守管理。
- P 業界紙へ協会PR広告の出稿。



左:不動産東京
右:社会科副教材

教育研修委員会

- 会 法定研修会の開催。
- 会 全日ステップアップトレーニングの開催。(令和元年度実績:全10回1,193名)



法定研修会

流通推進委員会

- 会 ラビーネット研修の開催。
- 会 女性会員向け流通推進イベントの開催。



ラビーネット研修

相談委員会

- 共 不動産街頭無料相談会の開催。(令和元年度実績:42会場1,292件)



不動産街頭無料相談会

講習センター委員会

- 共 宅地建物取引士法定講習会(※東京都からの委託事業)の開催。

取引相談委員会

- 公 宅建業法にかかる取引に関する苦情の処理及び解決。

総務委員会

- 会 総会・理事会等の運営。
- 共 宅地建物取引士資格試験実施への協力。
- 共 図書スペース(全日東京会館6階)の運営。

入会資格審査委員会

- 会 新規入会に至る諸手続き全般(入会資格審査等)。
- 会 免許更新案内の送付。

厚生委員会

- 会 会員交流会の開催。



会員交流会

組織委員会

- P 入会促進全般。
- P PRを目的としたパンフレット等の作成。
- P インターネット上へ入会促進を目的とした行動ターゲティング広告の出稿。
- P 駅構内、ホームドア等へ協会PR看板(ステッカー)広告の設置。

TRA

- 会 会員支援事業(研修及びセミナー、損害保険代理業等)。
- 会 相談事業(TRA不動産相談室の運営)。
- 会 福利厚生事業(TRA共済制度、会員特別価格にて宿泊施設や観劇が利用可)。

東西縦貫で再興する新宿

昭和の香り漂う新宿が、未来のまちに向けて再始動しています。新宿駅の東西自由通路が開通し、東西の往来がしやすくなったこと。そして1970年代に竣工した新宿住友ビル（三角ビル）の広場が大幅改装。人々が集まる屋根付きのアトリウムを整備したことで、スタイリッシュな空間が生まれています。2029年に向けて新宿駅西口の小田急百貨店の再開発も予定されています。日本一の乗降客数を誇る新宿のまちづくりを見ていきます。

静かに繋がった新宿駅の東西

「ここ繋がったんだ！」と感嘆の声が聞こえるのは、新宿駅の旧東口改札です。コロナ禍の7月に新宿駅の東西の行き来を隔てていた自動改札ゲートが撤去され、東西自由通路が開通したからです。いまでは広い通路が見渡せます。

新宿駅は長らく東西が分断されていました。北側には東西を貫く地下道や橋をくぐる新宿通りがあり、南側にも東西を走る甲州街道が線路を跨いでいたものの、いずれも東西を移動するには遠回りになっていました。そのため、新宿区や地元商店街などは、1990年代から東西自由通路の整備を求めてきました。この東西自由通路の整備に向けた基本協定が新宿区とJR東日本の間で結ばれたのは2008年のことです。新宿区とJR東日本が費用を負担し、国庫の補助を受けながら工事を進めていくこと



開通した東西自由通路

で合意しています。

工事は2012年に始まりましたが、階段の付け替えが多いこと、工事が終電後の深夜から早朝の始発までの5時間程度しかできないこと、などから、現在の開通まで工事期間は8年に及んでいます。また一部工事はこれからで、最終完成はまだ先です。工事費用は、新宿区の負担が約16億円で、国とJR東日本はそれぞれ3分の1ずつのため、工事総額は約50億円に上ります。

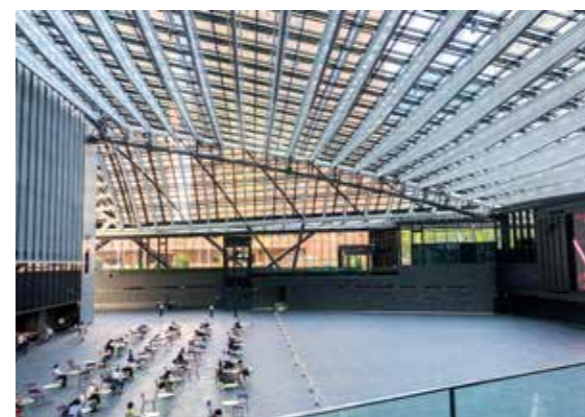
新宿区は、東西自由通路により来街者の利便性と回遊性が高まるとしています。東西自由通路だけでなく、あまり利用されていない新宿駅東口駅前広場もパブリックアートのある広場に改装します。

東西自由通路は、どちらかと言え

ば新宿駅東口側の商店街が積極的でした。東口駅前広場の改装は、そうした要望が反映されたと考えられます。もともと新宿は、小田急や京王などの百貨店や家電量販店が駅近くに立地する西口側が、年間商品販売額でリードしてきました（2014年、平成26年商業統計・経済産業省）。新宿駅の東口側は小規模な店舗が多く、百貨店の伊勢丹やマルイは新宿駅からは離れていたことが影響していると考えられます。しかし、2008年に東京メトロ副都心線新宿三丁目駅が開業し、2013年に東急東横線が直通して以降、新宿三丁目駅の平均乗降人員数は1日5万人弱から16万人強と約3倍になりました。新宿の人通りの重心は東側に移りつつあります。そ



新宿住友ビルのアトリウム



大空間が広がる新宿住友ビル三角広場



再開発が予定されている小田急百貨店などの建物

うした中で東西自由通路が開通したことは、むしろ西口側にメリットが大きくなるかもしれません。

西新宿エリアの再始動

商業統計によると、平成26年までの新宿エリア全体の年間商品販売額は、横ばいもしくは下落していました。*

この傾向に歯止めをかけるには、新宿でも比較的古い建物となっている新宿西口の駅ビル（小田急百貨店・京王百貨店）、そして超高層ビルの草分け的な西新宿の魅力再生が欠かせません。

その西新宿地区では、2014年に地元町会や商店街、新宿西新宿エリア環境改善委員会（西新宿の企業・大学で構成）が「西新宿まちづくり指針」を策定しています。同指針は、オフィスビルの公開空地などを利活用し、賑わいの創出や、回遊性を向上させていくことを示しています。同指針がうたう公開空地の利活用の代表的なプロジェクトが、新宿住友ビルで行われた公開空地のアトリウム整備です。1974年に竣工した新宿住友ビルは、竣工当時日本一の高さを誇りました。また、オフィスだけでなく、レストランや店舗、公開空地を備えた画期的なビルで、オフィスワーカーだけでなく多くの見物客でも賑わいました。しかし近年、ビル自体

の機能・耐震性などには問題がないものの、オフィスワーカー以外の来街者にとって目新しい魅力が薄れていました。ビル周辺の動線も地下と地上で二重になっており、歩行者にとってはわかりにくく、使いづらくなっていました。そこで、同ビルを所有する住友不動産は、1990年代から同ビルにおいて「建替えに拠らない再生」を検討。公開空地を改装し、大屋根のある大空間を整備して魅力を創出する計画を打ち出しました。公開空地の利用の変更は、あまり行われてきませんでした。今回、国家戦略特区事業として都市計画（特定街区）の変更が認められたことから、アトリウム整備が実現できました。

7月にオープンしたアトリウムは、ガラスと鉄骨で覆われており、広さは約3,250㎡、高さは最大25mあり、収容人数は最大2,000人に及びます。イベントに活用可能な564インチの大型ビジョンを備えています。大型ビジョンを使って多種多様なイベントも開催できます。地下鉄都営大江戸線の都庁前駅との連絡通路も改装し、地下鉄から同ビル1階のテナントへのアクセスが容易になっただけでなく、通りを隔てて接する東京都庁とのアクセスもわかりやすくなりました。

残念ながらコロナ禍の下、大規模なイベントは開催できていません。将来のコロナ後、海外からの訪日外国人観光客が復活すれば、訪日外国

人観光客に人気の新宿都庁の展望台と共に、同ビルのアトリウムも人気となるかもしれません。なお、同アトリウムは災害時には2,850人の帰宅困難者を受け入れる一時滞在施設としても機能します。

新宿西口の大改造

西新宿の更新だけでなく、新宿西口の小田急百貨店も建て替えに向けた動きが進んでいます。小田急電鉄と東京メトロは2022年度に、高さ約260m、延床面積約28万㎡の大規模複合施設「新宿駅西口開発計画」に着工します。2社の持つ敷地面積約1万5,720㎡に、地上48階地下5階建てで商業・業務・駅施設などを設置する超高層大規模施設を開発します。竣工は2029年度の予定です。

2018年に東京都と新宿区は「新宿の拠点再整備方針～新宿グランドターミナルの一体的な再編～」を策定しています。同方針は、2040年代を見据え、新宿駅の東西を「東西骨格軸」で繋ぐことや、ターミナルの再編を契機として、周辺のまちづくりを進め、新宿のまち全体の機能更新を促進することなどをうたっています。新宿の拠点整備は、2040年の次世代まで続いていきます。

※商業統計廃止のため、2014年以降は不明

水害ハザードマップを活用し 重説でリスク説明を義務化

ここ数年、大きな被害をもたらす豪雨災害が日本各地で立て続けに発生しています。命や暮らしを守るためには、住民一人ひとりが防災への意識を高め、住まいの周辺にある災害リスクを知る必要があります。そこで国土交通省は、住宅の売買・賃貸の際に行う重要事項説明にハザードマップを活用し、物件の所在地についての説明を義務化しました。説明の方法や活用するハザードマップについてまとめました。

ハザードマップで土地の特性に応じたリスクを把握

気象庁は著しい被害を生んだ災害に対して名称をつけ、その被害を記録や記憶に残りやすくしています。この5年のうちに名称が付いた水害には、茨城県を流れる鬼怒川が氾濫するなどした「平成27年9月関東・東北豪雨」、福岡県や大分県での氾濫や土砂崩れを起こした「平成29年7月九州北部豪雨」、九州から近畿で200人以上の死者を出した「平成30年7月豪雨」、台風15号の暴風により鉄塔の倒壊や広域な停電を発生させた「令和元年房総半島台風」、台風19号により関東地方や東北地方の多くの河川が氾濫した「令和元年東日本台風」があります。

今年に入っても、熊本県や岐阜県で局地的な豪雨が続き氾濫被害を生んだ「令和2年7月豪雨」が記憶に新しいところで、毎年のように大規模かつ広域な水害が発生していることとなります。歴史を振り返ると、名称の付いた災害は1993年に1件あった後は2004年までなかったものの、それ以降は1年か2年おきには指定がある状況で、それだけ大規模水害が頻発しています。

水害から身を守るには堤防などのハード整備も必要ですが、一人ひとりが災害へのリスクを認識し、災害が起こる前に避難や備えを行うことも重要です。つまり、住民が災害はどのような状況で発生するのか、自分の住まいや働く場所の周辺はどんなリスクがあるのか、知っておくことも重要になっています。そのためのひとつに挙げられるのがハザードマップです。ハザードマップは、その土地で発生が予測される被害を地図上で色分けするなどしてわかりやすく示しています。水害だけでなく、地震や津波、火山の噴火などのリスクを表示するものがあります。

日本の地形は、火山からの噴出物の堆積や地震活動による土地の隆起、川の流れの変遷などで形作られ、それらに起因する地盤の性質や土地の高低差により災害の被害にも差が出ます。川に関する地形でいうと、かつて川が流れていた場所は「旧河道」と呼ばれ、現在川が流れている場所から離れていて水がない土地に見えても、洪水があった際に水がたまりやすく浸水被害が大きくなる可能性があります。一方で、川の近くでも川が運んだ土砂が堆積して「自然堤防」と呼ばれる小高い土地が形成

されることがあり、そこでは周囲に洪水があっても浸水被害を免れたり被害が小さくなる場合があります。平野の中でもわずかな場所の違いでリスクにも違いが生じます。ハザードマップではこうした土地の特性を踏まえ、その場所の浸水の可能性や浸水した場合の深さなどを示しています。

重説で水害ハザードマップを活用 物件の概ねの位置をマップ上で説明

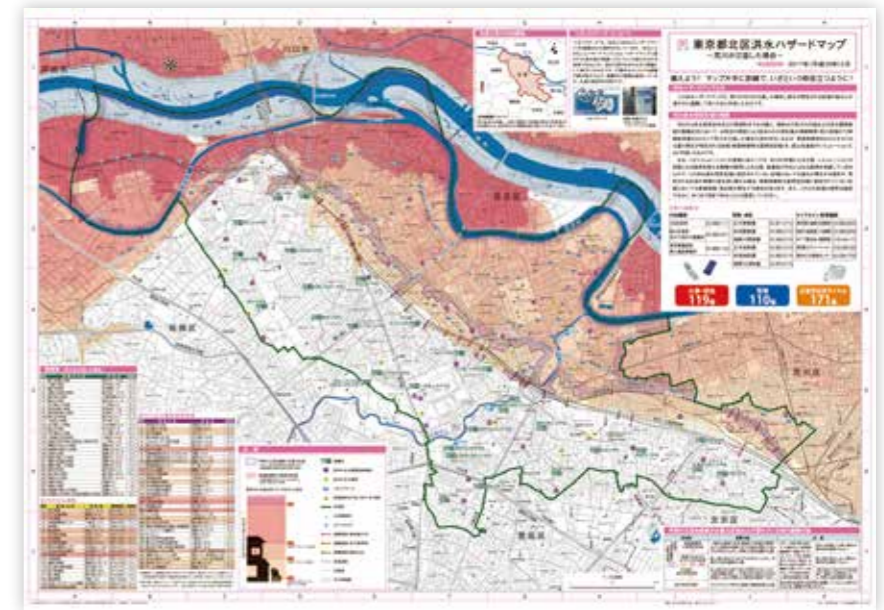
水害の多発もあり、地域の災害リスクを住民に浸透させるべきという意見は年々強まってきました。また、大規模水害のリスクに関する情報が不動産取引を決める上での重要な要素にもなっています。そこで国土交通省は8月から、水害ハザードマップで不動産取引の対象物件の所在地を説明することを義務付け、重要事項説明の対象項目に追加することにしました。宅地建物取引業法の施行規則が改正され、「水防法の規定に基づき作成された水害ハザードマップにおける対象物件の所在地」を重要事項説明の対象項目に位置付けています。

水害ハザードマップとは、河川

の水が堤防を越えて流れ込んだ場合の浸水深などを予測する「洪水ハザードマップ」、多量の降水を排水できずに氾濫が起きる場合に関する「雨水出水（内水）ハザードマップ」、台風などで潮位の高くなった海水により浸水する場合に関する「高潮ハザードマップ」の3種類を指します。水防法の規定では、市区町村が提供するハザードマップは河川管理者や都道府県知事が指定した資料に基づいて作製するもの（第15条第3項）としています。

施行規則の改正では、3種類のそれぞれで、宅地や建物の概ねの位置を示すことを求めています。市区町村によっては複数の河川が流れ込み、河川ごとにハザードマップが作成されているところもあります。物件の所在地が複数のマップにまたがる場合は、河川ごとのハザードマップで説明する必要があります。ハザードマップは対象物件のある市区町村が配布している印刷物か、ホームページに掲載しているものをプリントアウトしたものを利用し、物件の概ねの位置をハザードマップ上で指し示したり、マークを記すなどにより説明します。対象物件が浸水想定区域に含まれない場合もありますが、その場合も水害リスクがないとは言いきれませんのでハザードマップで位置を説明してください。浸水想定区域になれば水害リスクがない、と誤認されないように配慮することも必要です。

ただし、例えば海に接していない市区町村では、高潮に対する都道府県知事の指定がないため水防法の規定に基づく高潮ハザードマップがないということもあり、自治体によっては3種類すべてが作成されているわけではありませ



東京都北区の洪水ハザードマップ。地図の下側（南側）は高台でリスクが低く、荒川沿いの上側（北側）は場所によりリスクが色分けされている。（写真はイメージ）

ん。市区町村に照会し、ハザードマップが作成されていないことが確認できれば、説明すべきハザードマップが存在しないことを重要事項説明の際に説明します。

ハザードマップで 事前防災の啓発を

ハザードマップの作成から数年経過し最新の状況に更新されていない市区町村もあります。この場合は市区町村のホームページを確認し、入手できる中で最新のもので説明することとします。水防法の規定に基づいているかわからない場合は市区町村に問い合わせてください。なお、東京都内の市区町村では、ハザードマップの作成時期3種類のマップの有無などを説明するページを設けているところがあります。また、国土交通省は、市町村が作成したハザードマップを閲覧できるサイト (<https://disaportal.gsi.go.jp/>) を作成しています。

一方、災害の専門家でない宅建

士が説明することで、災害があった際の責任が宅建士に追及されるのではないかと懸念する声も挙げられています。今回の改正では、水害ハザードマップに記載されている内容まで宅建業者に説明することを義務付けておらず、ハザードマップでの対象物件の概ねの位置を示すことにとどめています。詳細な説明を顧客に求められた場合は市区町村の窓口を紹介してください。また、ハザードマップは変更や更新が行われる可能性があります。現状から変わることがある点も顧客に説明しておくといでしょう。

ハザードマップはそのエリアの危険性を示しているとはいえ、示されたとおりに災害が起きるとは限りません。大事なものは、ハザードマップにより災害のリスクを認識し、事前の対策を進めるきっかけにすることです。地域の土地を知る宅建業者がそうした意識を啓発し、防災の取り組みを促すのも今後の重要な役割といえます。

障がい者への理解を深め 街や住宅、社会の仕組みが変わる 力につなげる

サッカー界のレジェンドと言われる北澤豪さんは、日本障がい者サッカー連盟の会長でもあり、パラスポーツの普及活動に取り組んでいます。こうした社会貢献活動を通じて新たな気づきを得ているという北澤さんに、コロナ禍の今だからこそ求められる視点について聞きました。(取材時:2020年8月31日)



北澤 豪氏
KITAZAWA Tsuyoshi

1968年町田市生まれ。本田技研工業に入社。海外へのサッカー留学、日本代表初選出を経て読売クラブ(現・東京ヴェルディ)へ移籍し、日本代表としても多数の国際試合で活躍した。03年に現役を引退し、サッカー解説のかたわら、社会貢献活動にも積極的に取り組む。現在は日本テレビ系「シューイチ」、WOWOW「スペインサッカーラ・リーガ」等に出演。日本障がい者サッカー連盟会長、日本サッカー協会理事。

誰もがスポーツができる 環境を保障する社会

選手時代に海外遠征で訪れた国で「貧困だと言われている国だけど、なぜこんなにサッカーが強いのだろう」と思うことが幾度かありました。「貧困だから」「障がい者だから」ということで、壁があってはいけない。誰もがスポーツができる環境を保障する場が必要なのではないかという思いがあって、現役の頃からカンボジアやアフリカ諸国でサッカーを通

じたボランティア活動を続けてきました。海外のスポーツ選手はそういうマインドの人が多かったのですが、日本では勝敗だけで選手が評価されていましたので、「なぜそんなところに行くの?」とも言われました。ここ10年ほどで社会とスポーツ選手の関わり方が変わったと思います。特に実感したのは東日本大震災の時です。スポーツの力で励ますことができると思うと多くのアスリートが気づいて、アスリートのパフォーマンスが変わったと思います。

障がい者はこれまで「かわいそう」

と同情的に見られる面が多かったかもしれませんが、パラリンピック競技を通して、アスリートとしてのすごみを感じてもらえるようになってきました。僕より100倍以上に努力をして技術を磨いているパラアスリートを見ると、人間力の高さを感じます。一方で、駅のホームから落ちてしまう視覚障がい者がいるように、街のインフラはまだすべての人に対して使いやすいようには整備されていません。社会を変えるには時間がかかるかもしれませんが、人の心を変えるのはもっとスピード感をもってできるはず。パラ競技を通じて障がい者への理解を深め、これからの街や住宅、そして社会の仕組みが変わる原動力になればいいなと思っています。

マネジメント能力が 重要なシーズンに

Jリーグが6月下旬から再開しました。最初は無観客試合から始まったので、客席は無音。今まで客席の拍手からどれだけのパワーをもらっていたか痛感しました。当たり前になったものがなくなって、その意義や価値に思いを馳せる。コロナ禍はそういう時間だったのかなと思います。

す。コロナへの感染防止対策をしながら慎重に、時には大胆なルールの変更をしてJリーグは歩みを止めずに開催してきました。緊急事態宣言期間中、「スポーツは必要なのか」と言われる時期もありましたが、そんな時期だからこそチーム、そしてアスリートの価値をどう発信していくかを考え、サッカー界のリーダーたちはポジティブに動いて、試行錯誤しながら行動に移していきました。各クラブチームは地域の指針となるような行動ができたと思います。それにはスポンサーやパートナー企業と一緒に乗り越えようという熱意があったからだと思います。

フレキシブルにルールを変えたことにより、多くの若手選手が結果を出し、成長につながりました。今シーズンはハードスケジュールではありますが、1試合にける選手の熱量が違います。また、今まで経験したことのない、感染症を抑えながらのチーム運営になりますから、監督のマネジメント能力が重要になってくると思います。1週間に2試合を実施するような日程なので、選手のやりくりやケガのコントロール、トレーニングの量、若手の育成方法など、データを分析していかにか結果につなげていけるかが求められます。積極的には前に進めない時期だからこそ、監督の判断はまた違った意味でのサッカーの面白みを見せてくれるのかもしれない。

住宅の魅力は 駅近だけではない

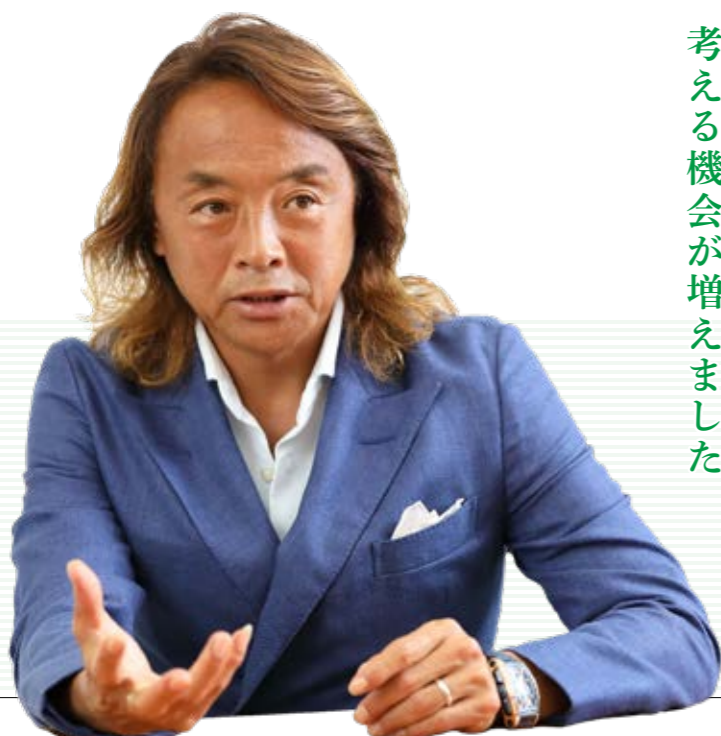
コロナの影響で家族がずっと一緒に家にいたので部屋の使い方は考えないといけないなと思いました。最近、家族そろって食事をする機会が増えて、やっぱり大きなダイニングは必要だねと再確認したり、プライベートの時間とのメリハリをつけたいから子どもたちの個室はあった方がいいのかなとか、間取りや空間の過ごし方について考える機会が増えました。住宅は駅から近いだけが魅力というわけではなくなくなってきているのではないのでしょうか。

「テレワークが増えたから、オフィスはもう必要ない」という意見があるように聞きますが、僕は限定して決めなくてもいいんじゃないかなと思います。人間同士なのでオンラインのテレビ会議だけの会話では限界があるし、会わなければいけない相手もいるでしょう。でも、オンラインは移動時間が省けて、多くの人と一度に会えるメリットがあります。状況や目的に応じて、ハイブリッドに手段を選んでいくことが大事ではないかな。そして、誰もが使いやすく、使う人の多様性を認めてくれるオフィスであってほしいですね。

変化し続けることが重要

少子高齢化、働き方の変化、そして今回の感染症の問題など、不動産業者の皆さんはさまざまな課題に懸命に取り組まれていると思います。「これをやったら街のためになるんだけどなあ」と思うことがあれば思い切って動いた方がいいと思いますよ。今の社会情勢を考えると変革期であることは間違いのないから、課題を共有できる異業種の人たちともコンタクトを取って、一歩でも動き出した方がいい。社会の変化は急にやって来ますから、ひとつのやり方に固執せず、柔軟に変化し続けることが重要でしょうね。サッカーでもベテランと言われる選手は若い世代から新しい刺激を受けてトレンドを学び、変化し続ける人が多い。僕たちの世代がまだまだ頑張らないといけないなと僕も自分を鼓舞していますよ。

間取りや空間の
過ごし方について
考える機会が増えました



渡部 尚 WATANABE Takashi

1985年茨城大学人文学部人文学科卒業。同年日本電気関連会社入社。1991年東村山市議会議員当選、2003年市議会議長に就任。2007年4月東村山市長初当選（現在4期目）。趣味は読書・釣り。



区市長が語る



東村山市長 渡部 尚 市長

「住んでよし、働いてよし、
楽しんでよし」の
まちづくりを目指す

東村山市の特長や
魅力について

東京都の北西部に位置し都心から30km圏内というアクセスの良さで、戦後住宅都市として発展しました。都内唯一の国宝木造建造物「正福寺地蔵堂」や新東京百景に指定され6月には約10万本の花菖蒲が咲き誇る「北山公園」、映画「となりのトトロ」の舞台とも言われている「八国山」など、豊かな自然に囲まれゆっくと流れる時間の中で快適に暮らせます。また、都内では数少ない酒蔵やクラフトビール醸造所、ソース製造会社など、個性豊かな食品加工業者や農業者が多いのも特長です。地域活動も盛んで、ライフステージに応じ主体的に生活を楽しむことで自己実現が図れるまちです。

東村山駅付近の連続立体交差
事業が進んでいます

現在、東村山駅付近の連続立体交差事業は最盛期を迎えています。市では連続立体交差事業とあわせた東西の一体化や回遊性の向上等につながる駅前広場の再整備、市街地開発

- □ □
- □ 都心からのアクセスの良さと自然豊かな環境が魅力



北山公園の菖蒲、季節には約10万本が咲き乱れる

事業等を推進し、商業・業務の集積によるにぎわい・活力の創出に取り組んでいます。更に、新たに創出される高架下空間を活用し、地域・行政・鉄道事業者が連携したにぎわいと交流を推進します。また、これらの情報を迅速に発信・共有するためTwitterを活用し工事の進捗状況など画像中心に発信しています。今後も随時情報を発信・共有し市民の皆さんと一緒にまちづくりを進めていきます。

空き家対策の総合相談窓口を
設置しました

全国的に空き家問題が顕在化する中、当市も空き家に関する問い合わせ等が増加しています。適切に管理されていない空き家は、防災、衛生、景観など地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性もあり、市としても空き家問題に総合的に対応する必要性が高まってきました。しかしながら調査を進めると、空き家所有者は、維持管理や処分、相続などの問題を複合的に抱えている場合があり、支援には広く専門的な知見を持った民間事業者との連携が不可欠であること、また、空き家が発生する前に支援を行い、発生を予防することが重要だとわかりました。そのため、市は民間事業者と協定を締結

し、空き家を所有している、または所有する予定がある方を対象に、売却・賃貸・適正管理等の利活用に関する総合的な相談に対応する「空き家対策の総合相談窓口」を平成30年7月に設置しました。

空き家の発生予防と適切な管理の促進が第一の空き家対策であると考えており、これまでも印刷物の配布や地域での講座、専門家によるセミナーなど手広く実施してきました。しかしながら、空き家を住宅ストックという資源として地域価値の向上のため利活用する方策や、地域の生活環境に悪影響を及ぼす空き家には法的措置の検討も重要となります。市としてはこれらの事業に複合的に取り組むことで事業効果を向上できると考えており、行政と市民、自治会、NPO法人、民間事業者などが協働・連携して、戦略的に取り組むことで人口減少・少子高齢化社会を乗り越えながら更なる住宅都市としての発展をめざしたいと考えています。

今年4月に「Bisport東村山」
を開設しました

令和2年度より、専門相談員による無料の経営相談窓口である「Bisport（ビスポート）東村山」を開設しました。この窓口は、市内の事業者や市内で起業を検討している人を対象に、売上拡大や経営改善、事業承継等の様々な課題について、月に2回、市役所で東京都よろず支援拠点*の経験豊富なコーディネーターが無料で相談に応じるもので、経営診断だけでなく解決施策を具体的に助言し、支援するものです（現在はコロナ禍の影響で、電話による相談を実施）。「Bisport東村山」は、「Business」と「Support」、また港を意味する「Port」を掛け合わせた造



令和2年1月に開催された空き家セミナーの様子



平成30年11月16日 社会福祉協議会主催ケアマネージャー研修会への出前出張（押しかけ）講座



語で、ビジネスに関するあらゆる悩みごとをサポートし、ここから出航し、またいつでも戻ってこられる拠点という意味合いを込めて名付けています。

*よろず支援拠点：国が都道府県に1カ所設置する経営相談窓口。東京都は一般社団法人東京都信用金庫協会が受託・運営

PPPに積極的に
取り組んでいます

これまで、防犯街路灯等のLED化による電気料金の削減やCO2排出量の削減、包括施設管理委託の導入による施設の維持管理水準の向上と職員の生産性向上、ジョブシェアセンター開設による雇用の創出などの効果を上げています。民間事業者にノウハウを発揮頂いたことで市民サービスや行政の生産性向上が実現し、長年の課題の解決や新たな価値の創造につなげることができたと、改めて公民連携の持つ可能性を実感しています。

また、民間事業者提案制度や公民

連携地域プラットフォームを通して、民間事業者の発想や考え方などから様々な学びを得られただけでなく、改めて行政に求められる役割を深く考える良い機会にもなりました。

東村山市のまちづくりに
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

コロナ禍の影響でリモートワークが急拡大するなど働き方が大きく変わりつつあり、当市にも職住近接の可能性が広がっていると感じます。当市は豊かな緑に囲まれた環境を生かしつつ、連続立体交差事業など都市インフラ整備を進め、自然と都市の利便性が調和した「住んでよし、働いてよし、楽しんでよしの東村山」を目指しています。すでに空き家対策等でお世話になっておりますが、市の目指すまちの姿にご理解いただき、住み替え等をお考えの方へのPRやサービス提供の強化など不動産のプロとしてウイズコロナ時代のまちづくりにご協力いただければ幸いです。



Chapter.1

チェコ共和国編
Česká republika

チェコは1993年にチェコスロバキア共和国が、チェコとスロバキアに平和的に分離し成立した共和国。日本の約5分の1の国土に約1,069万人が住んでいる。日本のチェコへの累積投資額は第2位で（第1位はドイツ）、約260社の日系企業がチェコに進出しており、日本ととても深いつながりがある。日本とチェコスロバキア共和国が外交関係を開設してから2020年でちょうど100年目。広島原爆ドーム（もともとは広島県物産陳列館）は世界的に知られているが、ヤン・レツェル（1880～1925年）というチェコ人の建築家が1915年（大正4年）に設計したことはあまり知られていないのではないか。

チェコは大陸性気候。日本と同じように四季はあるが、冬の寒さは厳しい。年間平均気温は5.5～9°C（東京：日最低11.6～日最高19.8°C）。

チェコの地方行政区画は、プラハ首都特別区と13のクライと呼ばれる行政区に区分されている。

Prague Towers

プラハ・タワーズ（プラハ）

- 2011年完成
- 21階建て×2棟
- 総戸数300戸
- 分譲価格（例）
- 1,915万円（18階/1部屋/39㎡）、2,107万円（1階/1部屋/44㎡）
- 1,752万円（19階/2部屋/51㎡）、2,808万円（13階/2部屋/58㎡）
- 4,776万円（6階/3部屋/95㎡）

※1チェコ・コルナ=4.8円換算

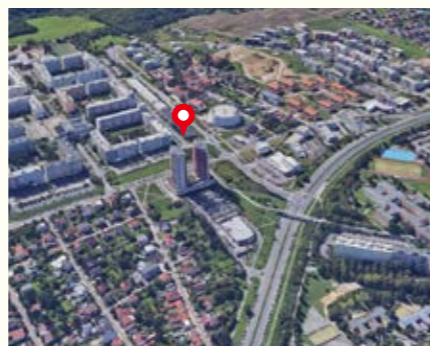


'Rezidence Pražské Věže' by Renardo la vulpo available at https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Rezidence_Pražské_Věže,_13.jpeg under the Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0.

チェコの首都であるプラハ（人口約132万人、496km²）の南西部、プラハ中心部から約9kmに位置するプラハ13（人口約6.8万人）に建つ2棟の高層住宅（21階建て×2棟、総戸数300戸、2011年完成）。

地下鉄の駅から600m（徒歩8分）。バス停は建物正面。近くには幼稚園、小学校、医療施設、店舗、郵便局、レストランのほか、3つの大きなショッピングセンター、シネマコンプレックス、スポーツ施設、プール、アイスリンクなどもある。さらに数百m先には大規模な自然公園（東京ドーム44個分）が広がっている。

プラハ・タワーズは1980年代に建てられた団地群に囲まれた敷地に計画されたことから、団地群からの景観に配慮されている。高層建物は2棟に分割



画像©2020 Google,画像©2020 CNES/Airbus,GEODIS Brno,GeoContent,Maxar Technologies,地図データ©2020

され、さらに外観がスリムに見えるよう楕円形にデザインされた。

6階にある間取り3+kk（※注）、専有面積95㎡（バルコニー4.9㎡を含む）で約4,780万円（1チェコ・コルナ=4.8円換算）。キッチン（食洗機、電磁調理器、

オープン付き）が付いたリビングルーム、2寝室、浴室、トイレ、玄関ホールで構成されている。風水の要素を取り入れた特注家具が付き、床はフローリング仕様。地下にはワインセラーと独立した施錠可能な専用ガレージが付いている。

（※注） 間取り3+kk

チェコの間取り表記は日本と若干異なっている。3+kkとは、3部屋のうち1部屋には簡易キッチンが付いている（kkは簡易キッチンのチェコ語の略）。日本の3LDKは、3+1（3部屋と独立した部屋としてのキッチン）が相当する。

Residence Luzanky
レジデンス・ルザーンキ（ブルノ）

- 2016年完成
- 16階建て+8階建て×2棟
- 総戸数94戸
- 月額家賃（例）
- 62,400円（8階/16階建て、1部屋/40㎡）
- 79,200円（6階/8階建て、2部屋/50㎡）
- 96,000円（5階/16階建て、3部屋/74㎡）

※1チェコ・コルナ=4.8円換算



'Rezidence Lužánky' by Martin Strachoň available at [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Brno,_Lidická_63c,_Rezidence_Lužánky_\(0927\).jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Brno,_Lidická_63c,_Rezidence_Lužánky_(0927).jpg) under the Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0.

チェコ第2の都市ブルノ（人口約38万人、230km²）に建つ3棟からなる共同住宅（16階建て+8階建て×2棟、総戸数94戸、2016年完成）。

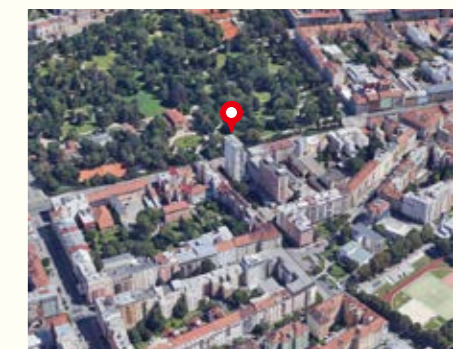
この共同住宅の周辺には、19世紀から20世紀前半にかけて建てられた豊かな装飾が施された建物が建ち並んでいる。その建物の多くはほぼ同じ高さで、閉鎖した口の字型のブロックを形成している。どの建物もとても保存状態が良く、ファサードは出窓、テラス、ドームなどで装飾されている。幹線道路を挟んだ西側にはチェコで最も古く、文化的記念碑にも指定されているルザーンキ公園（1786年設立。22.3ヘクタール、東京ドーム4.8個分）が憩いの場を提供している。

この共同住宅は16階建てと8階建て2棟で、中庭を囲むかたちで配置されている。3棟配置は、豊かな空間を生み

出すとともに、街路空間に変化を与え、周辺建物と高さがほぼ同じという幹線道路から見たときの単調さを避けることが企図されている。1階と2階は商業施設用・オフィス用スペースで、3階以上が住宅スペースとなっている。

3棟の地上部分は、外壁とサッシの材料と色を合わせることで統一感を演出。また、3棟の地下部分はつながっていて、158台分の駐車スペースが確保されている。

ルザーンキ公園が見える5階にある間取り3+kk（※注）、専有面積74㎡（バルコニー5㎡を含む）の賃貸で月額9万6,000円（1チェコ・コルナ=4.8円換算）。キッチンは冷蔵庫、オープン、セラミックコンロ、電子レンジなどが備わったアイランドタイプ。



画像©2020 Google,画像©2020 CNES/Airbus,GEODIS Brno,GeoContent,Maxar Technologies,地図データ©2020



武内 修二 (shuji Takeuchi)
マンション選び研究所代表・一級建築士

マンションアナリスト。11年間で5,000枚以上のマンション・チラシを「読破」したマンション・チラシ研究者。長寿ブログ「マンション・チラシの定点観測 (<https://1manken.hatenablog.com/>)」の管理人。



谷山 智彦 (たにやま ともひこ)

ビットリアルティ株式会社 取締役副社長
株式会社野村総合研究所 上級研究員

2004年に株式会社野村総合研究所に入社後、主に不動産市場に関する調査研究及びデータサイエンス業務に従事。2017年にケネディクス株式会社との合弁会社であるビットリアルティ株式会社を立ち上げ、取締役として不動産テック事業を推進。2020年3月より現職。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、早稲田大学ビジネススクール等で非常勤講師を務める。博士(経済学)。

今回は、不動産ビジネスのデジタル化とは、不動産業務におけるIT活用の推進に留まるのではなく、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トランスフォーメーション(DX)であることを紹介しました。

今回は、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の世界的な拡大により、急加速している非対面・非接触エコノミーの進展が、不動産ビジネスをどのようにデジタル化させているのかを見てみましょう。

突如として注目を集めた eXp Realty

eXp Realty(イーエックスピー・リアルティ)は、リーマンショック後の2009年に米国で設立された不動産仲介会社です。一般に、不動産仲介に関連するテック企業としては、ZillowやRedfin、OpendoorやCompassなどが有名なのですが、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大後、このeXp Realtyが突如として注目を集めることになりました。

eXp Realtyの最大の特徴は、オフィスや店舗を持たないバーチャル仲介会社であることです。同社はリーマンショック直後の設立であることから、もし再び同様の金融危機が起こったとしても事業への影響が少なくなるように、固定費が必要なオフィスや店舗を一切保有せず、全ての業務をリモートワークで行うことにしました。そして会議や研修、セミナーや事務手続き、さらに同僚との雑談や休憩なども、[図]に示すような同社がeXp Worldと呼ぶクラウド上の仮想空間で行って来ました。

そのため、昨今のリモートワーク需要の高まりを当初から見据えていたわけではないのですが、2018年5月にNASDAQに上場した際は約1万人だったエージェント数が、2020年8月時点で3

万2千人以上を抱えるまでに急成長しています。まさに今般のコロナ禍を追い風として、異例のスピードで業容を拡大しているのです。

費用削減のIT活用から 成長に向けたDXへ

米国におけるeXp Realtyの事例だけではなく、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の登場は、まさに世界を一変させました。新しい生活様式や経済活動(いわゆるニューノーマル)のもとで、非対面(コンタクトレス)や非接触(タッチレス)を実現するデジタル技術への需要が急速に高まり、様々な産業で一気にDXが加速しています。

特に日本の不動産流通業界においては、店舗において対面で接客することが一般的であったことから、コロナ禍においては様々な制約が生じました。対面が中心だった従来のビジネスモデルを、デジタル技術を活用して大きく変革しようと、各社がオンライン接客やバーチャル内覧、電子契約やスマートロックなどを展開し始めています。もしかしら、いつか米国のeXp Realtyのように、完全にバーチャルな仲介会社が日本国内からも出てくるかもしれません。

【図】 eXp Realtyの仮想空間で交流するエージェントの様子



出所) <https://life.exprealty.com/exp-cloud-based-site/>

そして今般のコロナ禍は、いわゆる「不動産テック」の捉え方にも大きな変化をもたらしたと言えるかもしれません。コロナ前の不動産テックとは、どちらかと言えば、従来の不動産業務を効率化するために、もしくはコストを削減するためにITを活用するという側面が強く見られました。主にITベンダーやベンチャー企業を中心となって、アナログな不動産業務をシステム化しようとする動きでした。それがコロナ後は、従来の不動産業務プロセスそのものが立ち行かなくなり、不動産会社自身が必要に迫られて、デジタル技術を活用したビジネス変革、まさに不動産DXへと舵を切り始めています。つまり、効率化や費用削減のためのIT活用から、成長や売上拡大に向けた不動産DXへと大きく潮目が変わってきているのです。そして、それを主導するプレイヤーも、ITベンダーから不動産会社へと主体が変わりつつあり、いよいよ不動産テック・不動産DXが不動産ビジネスの成長戦略として位置付けられてきました。

今回の本連載では、不動産テック・不動産DXを活用した成長戦略としてのプラットフォーム戦略や、他業種・他業界とのボーダレス化が進む不動産ビジネスの最前線のトレンドについて見ていきたいと思います。

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

賃貸物件が特殊詐欺に使用されていた事実は心理的瑕疵に該当するか

今回は、賃貸借と心理的瑕疵についてです。相談者は、事業用マンションの賃貸借契約を仲介しました。賃借人は税理士で、当該物件にて税理士事務所を開設しました。ところがその後、警視庁のホームページに掲載されている特殊詐欺(振り込め詐欺、オレオレ詐欺)の現金送付先一覧に、当該物件も含まれていることが判明しました。

賃借人は、賃貸人と仲介業者が調査・告知しなかったことは違法であると主張し、移転費用等の支払いを請求してきました。

賃貸人と相談者はそのような過去を知らなかったが、調査・告知しなかったことは義務違反になるのか、との相談です。

回答

心理的瑕疵には該当しないと考えられる

本件は、当該物件が過去に特殊詐欺の現金送付先に使用されていたことが、いわゆる心理的瑕疵に該当するかどうかの問題です。

例えば、過去に居室内で自殺者が

いた、近隣に暴力団事務所が存在するなど、目的物の物質的・法的な欠陥ではなく、心理的要素に基づく欠陥がある場合も「隠れたる瑕疵」に該当するとして、瑕疵担保責任や告知義務違反が認められる場合があります。民法改正によって瑕疵担保責任は契約不適合責任となりましたが、概念としてはほぼ同一と考えられており、少なくとも心理的瑕疵の該当性の判断要素に変更はないと考えられます。

類似のケースとして、東京地裁平成27年9月1日判決があります。これは、インターネット販売事業者が賃借した物件が、特殊詐欺の現金送付先として警察のホームページに掲載されていたため、このことが心理的瑕疵に該当するかどうか争われた事案です。

裁判所は、事業用賃貸借契約において心理的瑕疵といえるためには、「賃借人において単に抽象的・観念的に本件事務所の使用継続に嫌悪感、不安感等があるというだけでは足りず、当該嫌悪感等が事業収益減少や信用毀損等の具体的危険性に基づくものであり、通常の事業者であれば本件建物の利用を差し控えると認められることが必要である」としました。

そして、①当該物件に関連する特殊詐欺はテレビや新聞等で報道され

ていないこと、②警察のホームページで特殊詐欺関連の住所が公表されていることは一般に周知されていないこと、③インターネット販売において、通常、顧客は販売業者の住所を精査した上で購入するかどうか判断しないことなどを理由に、心理的瑕疵の該当性を否定しました。

この裁判例に照らせば、ご相談のケースも心理的瑕疵には該当しないと考えられます。もっとも、税理士業務には、顧客との高度な信頼関係を必要とする特殊性があります。しかし、顧客が税理士事務所の所在地に係る過去を精査してその信用性を判断することは通常ありません。仮に特殊詐欺に使用された過去が知られたとしても、その事実と税理士に対する信頼を関連付け、税理士への依頼自体を取り止める顧客は極めて稀と思われます。したがって、やはり心理的瑕疵と判断される可能性は低いです。

また、仲介業者としても、物件にまつわる犯罪歴まで調査・確認すべき義務はないと一般的に考えられています。

以上により、ご相談のケースでは、契約不適合責任や調査・告知義務違反はないと考えられますので、賃借人からの請求に応じる必要はありません。

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。

本部

令和2年度の法定研修会実施につきまして

この度、10月に東京国際フォーラムで開催を予定しておりました東京都本部主催「法定研修会」は情勢を鑑み、中止となりました。東京都本部ではそれに代わる代替研修として江口弁護士、上野税理士による「eラーニング研修」を実施しております(11月末まで受講可能)。また、上記の研修に加え10月より日々の業務に不可欠な基礎から専門知識の向上を目的とした研修動画(右記参照)の配信を開始いたしました。これら研修の詳細につきましては全日東京都本部HPをご覧ください。

支部主催の法定研修会につきましては感染拡大防止対策を講じ、順次再開して予定です。その際にご参加の程、宜しくお願い申し上げます。

配信中研修内容
「不動産広告表示の規制について(前半/後半)」 配信期間: 令和2年10月5日~12月4日 講師: 公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 次長 関 泰誠 氏
今後の配信予定
「東京都の不動産行政の最近の動向と人権に関する取組みについて」 「水害リスク情報の重要事項説明(令和2年8月28日施行)」 「地中埋設物・土壌汚染と売主の瑕疵担保(契約不適合)責任」 「気をつけたい 物件の調査漏れ・誤りとトラブル事例」

*なお、都合により配信スケジュールやタイトルは変更する場合がございます。ご了承ください。



TRA

TRA共済制度・特別見舞金

当会では、共済事業の一環として会員及び社員を対象に給付事由に応じて共済金をお支払いしています。また、この度の新型コロナウイルス感染症の流行を踏まえ、共済事業の一環として、新型コロナウイルスに罹患された会員に対する特別見舞金(10万円)の給付を実施しています。

申請方法等、詳細は「TRA 全国不動産協会」HPにてご確認ください。



TRA共済制度: [トップページ](#) → [TRA共済制度](#) 特別見舞金: [トップページ](#) → [お知らせ](#)

生命共済	18歳~77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
入院見舞金	78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 会員又は政令使用人が引き続き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。

下記に該当する場合は本規定による共済金等は支払われません。

1. 入会后1年以内に自殺したとき
2. 会費を完納していないとき
3. 支給事由が生じた時から2年間請求がないとき
4. 戦争又は変乱によるとき
5. 地震、噴火、津波等天災によるとき
6. 入会申込時の告知が事実と異なるなど、TRA共済事業に関する規程第11条の規定に基づき提携を結ぶ生命保険会社の保険約款により支払うことができないとき
7. 18歳~77歳の生命共済は生年月日が昭和18年10月1日以前のとき(保険年齢の適用による)

火災見舞金につきましては、次の各号に該当する場合も支払われません。

1. 故意又は重大な過失によるとき
2. 精神障害又は泥酔の状態を原因とするとき

感染防止徹底宣言ステッカーの掲示について(ご協力のお願い)

東京都では、都民と事業者の皆様が互いに協力して、感染のリスクを徹底的に抑え込んでいくため、8月1日から、改正新型コロナウイルス感染症対策条例に基づき、都民・事業者の皆様が虹のステッカー掲示について、ご協力をお願いしています。

店舗等の利用者への安心の提供と感染拡大防止のため、貴協会会員の皆様におかれましても、ぜひこの取組にご協力ください。

ステッカーのダウンロードはこちらから



「新しい日常」をみんなで作っていきましょう

「感染しない、感染させない。」ために

感染防止対策は私たちの責務です。

感染防止徹底宣言



東京都

感染防止徹底宣言ステッカー

- 虹のステッカーは、感染防止対策を実施している目印です。
- 事業者の皆様はガイドラインを遵守し、ステッカーの掲示を!
- 都民の皆様はステッカーのある安心なお店に!

改正新型コロナウイルス感染症対策条例 8月1日施行

東京都ステッカー申請・感染拡大防止協力金相談センター | TEL.03-5388-0567
(午前9時~午後7時 土日祝日を含む毎日)

新しい日常の新しいルール





東京都

編集後記

広報委員長
後藤 博幸

誕生から六十数年の間成長を続けてきた全日東京都本部の会員数が節目となる「1万社」を突破し、新たな成長のステージを迎えようとしています。特に2000年を超えてからの直近20年間で会員数を約2倍にする事ができました。次なる成長戦略を会員の皆さんと追求し、次の20年も発展する協会にする為には、種々の課題への取組が重要となります。協会が運営する各委員会の役割と事業を5頁にまとめさせていただきましたが、幾度となく訪れた経済変動や自然災害にも負けない強固な企業集団を支える業界団体として、会員支援の

さらなる強化・充実を各委員会の事業を進化させることで、今まで以上に推進して参ります。毎年数千人の会員が受講する一大イベントである東京都本部主催の法定研修会は残念ながらコロナ禍で開催が見送られましたが、代替研修の「eラーニング研修」が始まり、続いて「WEB研修」も開始されています。新しい形式での研修となりますので受講方法は操作マニュアルをご熟読の上、ご活用いただければと存じます。リモートワークが当たり前の昨今、ネットを苦手にしてきた皆さんもご受講をお願い致します。

編集

公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部 広報委員会 一般社団法人 全国不動産協会東京都本部 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、横塚誠人、北出光子、後藤優美、松永久和