



# 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 51%** ※テナント用 **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  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)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!!

### 2 新春挨拶

4 [特集]  
**2021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

8 [シリーズ・変革に向かう不動産流通業]  
賃貸住宅管理業法が施行  
ガイドラインで規制事例を提示

10 [この人に聞く]  
体の軸を意識してバランスを整える  
晴れやかな気持ちを原動力に進む  
貴乃花 光司氏

12 [区市長が語るわがまち] 第44回 杉並区の巻  
みどりに恵まれた 誰もが住み続けたい、  
住んでみたい質の高い住宅都市  
田中 良 区長

14 [知っておきたい世界の“住まい文化”] Chapter.2  
ウクライナ 編

16 [不動産テック最前線]  
谷山 智彦氏

17 [TRA 不動産相談室の事例から]  
井上 雅弘氏

18 本部・支部だより

19 東京都からのお知らせ

[COVER PHOTO]  
都内から富士山を臨む

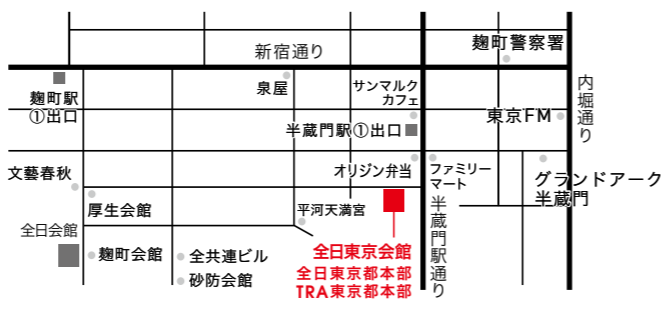
## 不動産東京 [Real Estate TOKYO] 2021年新年号

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

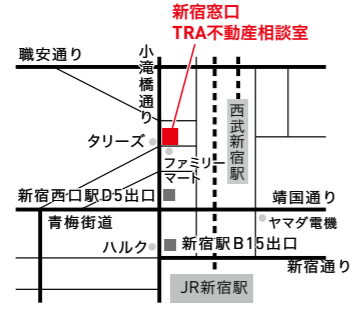
**アクセス**  
地下鉄半蔵門線「半蔵門駅」1番出口 徒歩1分 (全日東京会館)



### ● 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

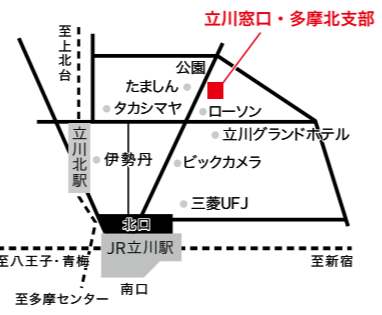
**アクセス**  
JR線「新宿駅」西口 徒歩6分  
都営地下鉄 大江戸線  
「新宿西口駅」D5出口 徒歩2分  
東京メトロ丸ノ内線  
「新宿駅」B15出口 徒歩5分  
西武新宿線「西武新宿駅」徒歩6分



### ● 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

新年号

2021 No.191 New Year Real Estate TOKYO



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)東京都本部 本部長

中村 裕昌

謹んで新春のご挨拶を申し上げます。

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。

昨年は、年初より新型コロナの感染拡大が始まり、そして現在もコロナ禍が続いております。現下の厳しい事業環境の中、創立当時316社だった会員数は、昨年8月に東京都本部は正会員数10,000社の目標を達成しました。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、支部役員や会員の皆さま、並びに関係各位のご協力の賜物であると厚く感謝申し上げます。

現在、私どもが実施している各事業については感染予防のために様々な制約を強いられており、今年度の事業計画で予定していました東京国際フォーラムでの法定研修会をはじめとする多くの集合研修を中止させていただき、一部の研修につきましては、動画配信によるeラーニング等を実施しているところです。また、法定講習については特例対応ということで教材を用いた自宅での学習をお願いするなど、会員の皆様にはご不便とご迷惑をおかけしております。

ウイズコロナ・アフターコロナ時代を迎え、わが国内外の政治経済・社会情勢は不透明な状況にあり

ますが、改めて申し上げるまでもなく住生活の基本である不動産事業の重要性はいささかも揺らぐことはありません。引き続き業態によって、また地域によって厳しい経営を強いられている会員の皆さまをお支えするとともに、感染症対策を含め取り得る最善の工夫や事業の見直しを行い、しっかりと会員の業務支援と会員増強に取り組んでいくこととしております。

令和3年度に全日は70周年を迎えます。今後も設立当初から多大のご尽力をいただいた諸先輩の方々のご労苦を忘れることなく、東京都本部の取り組みを広く社会へ周知させ、会員の皆さまが全日・保証の会員であることを誇りに思い真に必要とされる協会を目指してまいります。そして、今後の業界の先行きをしっかりと見据え、全国組織となったTRA（全国不動産協会）と連携を図るとともに、全日ラビー少短や新たにスタートした損害保険代理業を推進し、強固で持続可能な全日グループの発展に努めてまいります。

会員の皆様には引き続きご理解とご協力を賜りますよう何卒よろしく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。



東京都住宅政策本部長  
榎本 雅人

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、日頃より東京都の住宅行政に格別のご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

今般の新型コロナウイルス感染症は、失業等による住宅喪失などの直接的な影響に加え、外出や交流の減少による居場所の喪失や、高齢者の健康状況の悪化、孤立化など、都民の住生活にも大きな影響を与えております。一方で、テレワーク等の新しい働き方の実践といった「新しい日常」が定着しつつあり、人々の住まいのあり方に対する意識も大きく変容していく可能性があります。こうした変化や新たな課題を見据えて、住宅施策のバージョンアップを図っていくことが重要だと認識しています。

令和元年の台風15号及び19号により都内にも大きな被害が生じたように、近年の激甚化・頻発化する風水害や切迫する大規模地震災害を鑑みますと、その備えはますます重要になってきています。今後とも、災害応急対策など貴協会との連携を深めながら、災害時における安全な居住の継続に向けて一層取り組んでまいります。

また、昨年3月に「東京マンション管理・再生促進計画」を策定し、4月には「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づき、管理状況届出制度を開始しました。老朽マンション等の適正な管理から再生までの切れ目のない支援に向けて、様々な施策展開を図ってまいります。

都内の空き家率は、約10.6%と全国比較では低い割合ですが、空き家数は約81万戸あり、都としても空き家対策は

重要な課題です。地域の実情を把握している区市町村等と連携したこれまでの取り組みに加え、昨年より、民間事業者等が行う空き家対策の取り組みに対し、財政支援を行う「民間空き家対策東京モデル支援事業」を開始しました。都民の意識啓発も含めて、今後とも施策を着実に進めてまいります。

民間賃貸住宅における、高齢者や障害者、子育て世帯等住宅確保要配慮者への居住支援では、昨年は新たに2市で居住支援協議会が設立され、居住支援法人も9団体を指定するなど支援の担い手が一層拡大しました。引き続き、こうした方々の入居を拒まないセーフティネット住宅への登録促進も含め、支援の充実に努めてまいります。

不動産業に関しては、行政手続のオンライン化など、デジタルトランスフォーメーションの推進に向けた取組を順次進めていくほか、昨年8月に義務化された水害リスクの重要事項説明の徹底など、宅地建物取引業法の適正な運用の確保を通じ、引き続き、都民が安心して取引できる環境の整備に取り組んでまいります。

こうした施策を着実に推進し、都の住宅政策の基本方針「豊かな住生活の実現と持続」を目指し、住宅政策のバージョンアップを図ってまいります。貴協会の皆様には、適正な不動産取引の推進など民間住宅施策全般について、日頃よりご支援を頂いているところですが、本年もより一層のご理解・ご協力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 KEY WORDS & POINT ワクチン普及と東京五輪

コロナワクチンの普及が期待される。夏に東京五輪も開催されれば、コロナショックで落ち込んだ移動や接触を伴うビジネスの回復が期待される。

2021年の景気を占う上では、ワクチンの浸透が大きなカギを握るでしょう。特に、移動や接触を伴うビジネスにおける需要効果は大きいと思われます。なぜなら、コロナショックの影響で日本のサービス消費とインバウンド消費を含むサービス輸出は、2020年1～3月期から7～9月期までの累計で前年と比べてそれぞれ12.4兆円、3.9兆円減っているからです。

2020年の訪日外客数は新型コロナウイルスの世界的まん延による悪影響などもあり、2019年の3,188万人から400万人前後に激減しそうです。ただ、仮に2021年に完全な形ではなくとも東京五輪が開催されたりワクチンが浸透したりすれば、コロナ前の水準には戻らなくとも、9か月間で15兆円以上落ち込んだ国内のサービス関連消費の大幅な回復が期待できそうです。

加えて、東京五輪が開催されれば、観戦のための国内旅行やテレビなどの特需が発生することが予想され、Go Toキャンペーンもゴールデンウィークや東京五輪前後まで延長されれば、前半に駆け込み需要が発生することが予想されます。

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んでから、買い替えサイクルの10年以上が経つため、買い替え需要はかなりあることが期待されます。なお、政府の目標通りに2021年前半中に国民分のワクチンを確保し、順調に接種できれば、年後半にかけて国内サービス関連消費が正常化に向かう可能性があるでしょう。

ただ、逆にワクチンの普及が遅れば、東京五輪も開催が危うくなり、個人消費は引き続き、サービス関連消費を中心に停滞を余儀なくされる可能性もあるでしょう。

## 2 KEY WORDS & POINT スガノミクス

今年9月末には菅自民党総裁の任期となる。加えて、今年は10月に衆議院議員任期満了となっており、スガノミクスの実効性とともにも政局にも注目。

今年の日本経済を占う上では、スガノミクスの行方も大きなカギを握っているでしょう。昨年9月に発足した菅政権は、アベノミクスの継承とともに、デジタル化や携帯料金引き下げ、中小企業・地銀再編等の構造改革メニューも打ち出しました。しかし、デジタル化や中小企業・地銀再編などはサプライサイドを強化する政策ですので、需要の持ち直しが不十分な中で強行すると、痛みを伴う可能性もあるでしょう。

一方で、経済が正常化に向かえば、コロナショックで大幅に拡大した金融・財政政策にも正常化圧力がかかる可能性があります。しかし、そもそもコロナショック以前でも日本経済は経済が正常化していませんでした。このため、経済が正常化する前に金融・財政政策が拙速に手仕舞われることにより、経済が正常化に向かうチャンスを逸すれば、日本経済が失われた40年に突入するリスクもあるでしょう。

また、菅首相が自民党総裁として在任できる最長期限は2021年9月末ですが、その翌月10月21日が衆議院議員任期満了となることからすれば、自民党総裁選前の2021年中に解散総選挙を行う可能性もあるでしょう。

このため、構造改革や解散総選挙の状況次第で菅政権の政権基盤に揺らぎが生じることになれば、マーケット環境の悪化を通じて日本経済に悪影響を及ぼすリスクもあるでしょう。日本株の売買は6割以上が外国人投資家であるため、菅政権の政権基盤が盤石なほど、外国人投資家が日本株を保有しやすくなり、基盤が揺らぐほど手放されやすくなります。そうなれば日本経済も困難を強いられることになるかもしれません。

## 3 KEY WORDS & POINT 米新政権の経済政策

バイデン大統領が経済重視の政策をとるだろう。しかし、一方で増税やハイテク企業への規制強化などの公約を打ち出しており、それを警戒したマーケットのネガティブな反応には注意が必要。

1月に発足する予定のバイデン政権の経済政策に対する不確実性も、日本経済に大きく影響を及ぼすでしょう。中でも最大の注目は、息切れ感が出てきた追加の経済政策です。規模もさることながら、実施時期が遅れば米国経済が腰折れする懸念が残ります。

また、バイデン氏は個人所得・キャピタルゲイン税の最高税率引き上げや連邦法人税率の引き上げ、巨大IT企業に対する増税等を公約に掲げています。この実現可能性が高まれば、市場関係者は積極的なポジションを取りにくくなり、株安等を通じて米国経済に悪影響を及ぼす可能性があります。逆に、議会のねじれ等により、増税が回避されるようなことになれば、米国経済にとっては短期的にポジティブでしょう。

一方、バイデン政権の通商政策運営もリスクでしょう。バイデン氏はトランプ氏の通商政策をかなり批判してきたため、通商政策の不透明感が少し和らぐ可能性があるとの見方もあります。しかし、米民主党政権は民主主義や人権を非常に尊重していますので、人権問題や安全保障に関して強気な対応をしてくれば、米国経済に悪影響が及ぶ可能性もあるでしょう。

さらに、金融市場のバブルもリスクでしょう。特に、世界の政府・中央銀行は世界恐慌以来の危機とされるコロナショックの状況にあるため、異次元の金融・財政政策に動いています。しかし、ワクチンの普及などにより経済が正常化に向かう期待が高まり、世界の政府・中央銀行が金融・財政政策の拙速な出口に向かうようなことになれば、2013年のバーナンキショックのように、金融市場が大きく混乱することになり、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。

永濱 利廣 NAGAHAMA Toshihiro

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(株)入社。1998年日本経済研究センターへ出向、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。

## 2021年の 住宅・不動産マーケット

2020年の住宅・不動産マーケットは、コロナショックで前半は大きく落ち込みましたが、年後半は需要回復が鮮明となりました。この背景には、在宅時間増加に伴う住宅購入の潜在需要が顕在化している実需の動きに加え、都心部での投資ニーズも徐々に回復している可能性があるものと推察されます。

特に、昨年7～9月期は国内住宅需要が強かったわけですが、これは4～6月期に緊急事態宣言下に取り引ができずに溜まった需要の揺り戻しと、消費増税後に住宅を取得する人に対する住宅ローン減税の特例措置を享受するための駆け込み需要が集中したことが背景にあるとの見方があります。

しかし、国内の雇用所得環境は景気に半年から1年遅れて悪化します。このため、住宅取得のマインドは今後悪化する可能性があり、2021年は再び国内の住宅需要が減少する懸念もあります。

ただ一方で、国内住宅需要に対する新たな好材料として、政府が住宅ローン減税の特例措置の適用対象となる条件を2021年9月末までに契約し、2022年末までの入居に延長することにしました。また、日本でもワクチン普及が期待されることに加えて、東京五輪が無事に開催される可能性もあります。このため、経済が正常化に向かうとの見方が強まれば、金融市場の混乱等を通じて住宅・不動産マーケットの下押し圧力となる可能性があります。

また、年後半以降は住宅ローン減税の特例措置の期限が意識されることからすれば、年後半は駆け込み需要後に反動減となる展開になるかもしれません。

# 東京の不動産市場 編

## 分譲マンション・建売住宅市場

KEY WORD

### 減税でコンパクトマンションに追い風 パワービルダーの戸建て販売が急回復

不動産経済研究所  
取締役特別顧問  
角田 勝司氏



2020年の分譲住宅市場はコロナ禍で上半期こそ大きく落ち込んだものの、下期には底堅い回復となった。新築マンションは販売活動の自粛期間を経てから、新規物件が徐々に発売され、販売活動も再開され始めた。建売住宅市場も同様な動きで、在宅勤務による居住スペースの窮屈さを体験した反映で、戸建て志向が強まり、狭小アパートから脱出する実需要が顕在化した。特にパワービルダーによる低価格、コンパクト建売の販売数が急増した。新築マンションはこのところ地価上昇や建築費の高止まりの影響で、販売価格がバブル期の水準を超える値上がりが続いている。昨年の都区部の一戸当たり価格は約7,800万円で前年比約500万円、6.8%の上昇を示した。1㎡当たりの分譲単価は約128万円と坪400万円を超えている。

とりわけ港区、渋谷区、豊島区の3区は超高層マンションが多く、平均価格は1億円を上回っている。都区部ではやはり大型再開発物件が新規供給の中心となる。都心部では建替え事例も増える。新築マンション販売で追い風となるのは、税制改正で住宅ローン減税の対象となる面積要件の下限が50㎡から40㎡に引き下げられることだ。これでシングルや若年カップルの需要が一挙に増えることが見込め、また中小マンション業者によるコンパクト・ファミリー型の供給が活発になる。建売住宅もコロナ不況業種の需要減がリスク要因となるものの、逆にマイホーム志向の高まりが需給を活性化することになるだろう。

## J-REIT 市場

KEY WORD

### コロナ、オフィス市況の不調で 一段と高まる不確実性

ニッセイ基礎研究所  
金融研究部 首席研究員  
岩佐 浩人氏



昨年のJ-REIT市場は3年ぶりの下落となった。コロナ禍による幅広い分野での需要消滅が不動産市場にも甚大な影響を及ぼすなか、東証REIT指数は2ケタを超える大幅な下落を記録した。一方、各国中央銀行の金融緩和を背景に資金調達環境は良好で、J-REITによる不動産取得額は約1.4兆円と一昨年並みを確保した。今年は、コロナ感染収束が何より重要となるほか、国内では東京五輪や衆議院選挙、米国では新大統領の政権運営が注目される。まず、国内景気は2021年度の実質GDP成長率を3.4%と予想する。前年の反動から高めの成長となるが、新しい生活様式のもと対面型サービス消費の抑制などが需要の下押し圧力となり、持ち直しのペースは緩やかとなる見通しである。また、東京オフィス市場では、企業業績の悪化やテレワーク拡大に伴うオフィス床の解約増加が

本格化する。既に空室率は4%台まで上昇しているが、ピーク水準の目処や賃料への影響について注視する必要がある。J-REIT市場では運用資産の4割をオフィスセクターが占めており、オフィス市況のボトムラインの見極めが今後の反転のカギとなる。次に、米国ではバイデン政権がスタートする。公約に掲げた2兆ドルの環境・インフラ投資や規制強化のほか、対中政策の行方にも関心が集まる。J-REIT市場は昨年来の価格下落から割安な水準にある。しかし、コロナ収束の可否など外部環境の不確実性が一段と高まっているほか、東京五輪や衆院選挙などイベントリスクも控えている。この難局において、J-REIT各社は守りを固めたリスクマネジメント重視の運用戦略が求められることになりそうだ。

## 既存住宅市場

KEY WORD

### 個人のライフスタイルの多様化により 築古・郊外・狭小など選択肢にも注目が集まる

リクルート住まいカンパニー  
SUUMO副編集長  
笠松 美香氏



コロナ禍により急速に進んだリモートワークは、共働き世帯の増加により優先されていた「通勤先への利便性」の位置づけを大きく変えた。弊社が行った調査でも、緊急事態宣言以降、駅からの距離よりも居住空間の広さを優先するという意見が大きく上昇し、ネット上の物件閲覧数も郊外が大きく伸びた。日中、自宅で過ごす時間が増えたことで遮音性、断熱性能など住宅の性能に対する希望をあげる人も増加した。さらに注目すべき点としては、都心と郊外地域の複数拠点でのデュアルライフを志向する人が2018年の初回の調査からの約2倍の28%にも上った点だ。自宅には働きやすさや快適性、田舎の住まいでは趣味や開放的な時間を求めるというような、家を使い分ける志向が急速に進んだといえる。実際、2020年は、市場では値が付きにくい郊外の古い空き家や山林な

どの遊休不動産を持て余しているオーナーと、それを使って複数拠点生活など何か新しい活用をしてみたいという希望者をマッチングするサービスや、都会のマンションが中心だった買取再販業態を郊外の一戸建てに広げ、1,000万円程度の手ごろな価格で販売する事業などが大きく躍進した。ファミリータイプの新築や築浅が中心だった住宅マーケットだが、このような志向性の変化、単身世帯の増加、さらには住宅ローン控除の対象要件が40㎡以上になることも後押しし、狭いもの、古いもの、超郊外など、よりバラエティに富んだ選択肢に光が当たり、マッチングの機会も増えると考えられる。2021年は個人の多様性の尊重が、暮らし方・住まいにまで、より深く浸透する1年になると考えられる。

## オフィス市場

KEY WORD

### ポストコロナを見据えた 企業のオフィス戦略に注目

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



新型コロナは様々な分野に影響を及ぼし、ニューノーマル（新常态）を生み出し、今までの当たり前を変えようとしている。オフィスも例外ではない。緊急事態宣言下で、政府から在宅勤務が要請され、9割以上の企業がこれに従った。このことは、今まで働き方改革で徐々にしか進んでこなかったテレワークの大規模な社会実験となり、働き方や働く場所について再考するきっかけとなった。従来は都心のオフィスに郊外から毎日、電車で通勤するのが日常であり、企業は「近・新・大」のオフィスを好んで拡張移転していた。しかし、コロナを機に一変しつつある。企業やそこで働くワーカーは、実際にテレワークを経験してみて、そのメリットもデメリットも確認した。ポストコロナを見据えた企業のオフィス戦略は、これまでの都心のメインオフィスのみからテレワークも組み合わ

せた「ハイブリッド戦略」が主流になるだろう。既にメインオフィスの床を削減する動きもあり、空室率も上昇し始めている。今後どの程度まで上昇するかは、コロナ危機がどのくらい長く続くか、企業業績にどの程度影響を及ぼすか、企業のオフィス戦略がどうなるかによる。巷には「オフィス不要論」も出ているが、これは極論で、やはり人が集まるオフィスはこれからも必要であり続けるだろう。ただし、その役割は再定義され、進化していく必要がある。一方、これから期待されるのは、郊外のオフィスだ。職住接近をサポートするプラットフォームとしてのフレキシブルオフィスの必要性はますます高まるだろう。ワーカーには、メインオフィスや在宅に加えて、フレキシブルオフィスという、多様な働く場所の選択肢が与えられることが好ましいのである。

# 賃貸住宅管理業法が施行 ガイドラインで規制事例を提示

昨年12月に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」（賃貸住宅管理業法）の一部が施行され、サブリースに関わる事業者に関する規制や契約時に行うべき説明の内容が明確化されました。国はこういった行為が規制の対象となるか具体例を示したガイドラインをまとめ、契約の適正化に乗り出しています。ここではガイドラインのポイントを説明し、不動産業者が取り組むべき内容をまとめました。

## 広告に家賃減額の可能性や修繕の負担も表示

サブリースは、サブリース事業者が賃貸住宅のオーナーから建物を一括で借り上げ（マスターリース契約）、事業者が貸主（転貸人）となって第三者に賃貸住宅の住戸を貸し出す仕組みです。サブリース事業者が建物ごと借り上げることでオーナーは空室の有無に関わらず安定した賃料収入が見込め、収入が変動するリスクを回避できる手法として広まりました。

一方、オーナーがサブリース事業者とマスターリース契約を結ぶ際に、将来的に家賃の減額や変動がある可能性を知らされないなど、事業のリスクや契約内容を誤認させトラブルになる事例も増え、社会問題にもなっています。このため国は、サブリース事業者がマスターリース契約を適切に行うよう、勧誘や広告のあり方などを規定した賃貸住宅管理業法を制定しました。法律は昨年12月にサブリース事業者などが行う広告や勧誘への規制についての内容を施行し、今年6月には賃貸住宅を管理する事業者の登録制度について施行する予定です。

法律で規制される広告や勧誘の

具体的な方法を示すため、国は昨年10月、「サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン」をまとめています。ガイドラインでは、まず誇大広告と不当勧誘の禁止を掲げ、こういったケースが禁止に当たるのか示しました。禁止事項を守るのはサブリース事業者だけでなく、連携して勧誘などに関わる「勧誘者」も対象とし、勧誘者に当たるのはどのような状況なのかも説明しています。さらに、サブリース事業者がオーナーとマスターリース契約を結ぶ上で必要になる重要事項説明の実施についても説明しています。

誇大広告の禁止に関しては、まずサブリース業者がオーナーに支払う賃料やその支払期日、見直しの方法などの記載を説明しています。空室があっても一定期間決まった賃料を支払うと思わせる「家賃保証」「空室保証」といった言葉を使うとしても、その文言の近くの場合によっては賃料が減額される可能性がある点も記載するよう求めました。借地借家法32条では、経済状況などにより近隣の賃貸住宅と比べて不相当な家賃となったとき、契約条件にかかわらず当事者が家賃の増減を請求できると規定しています。こうした変

更が起こり得るにもかかわらず、オーナーになろうとする人が確実に利益を得られると思えるような表示は禁止します。

また、賃貸住宅の維持保全に当たっての実施方法や費用分担については、実際はオーナーにも負担があるのにオーナーは負担がないと誤解させる広告を規制します。さらに、事業者が契約期間中に解約ができるのに期間中に解約することはないとオーナーに思わせたり、オーナーは借地借家法28条により正当な理由がなければ事業者との契約が解約できないにも関わらず中途解約ができると誤解させるような表示も禁止しています。

広告の表示に当たっては、PRしたい部分と注意を促す部分（打消し表示）を一体的に表示することや、動画の場合は打消し表示の表示時間が短くならないように求めています。オーナー経験者の体験談についても、多くの人が同様の効果を得られるという印象を与えやすいとし、活用を呼び掛けている。

不当勧誘の禁止では、故意に事実を告げずに勧誘したり、事実でないことを知りながら事実と違うことを説明する行為が禁止される点を強調しています。「故意に」の

判断について、事業者であれば当然知っていると思われる事項を告げない場合は故意としており、「うっかり説明し忘れた」と説明しても故意となる可能性があります。

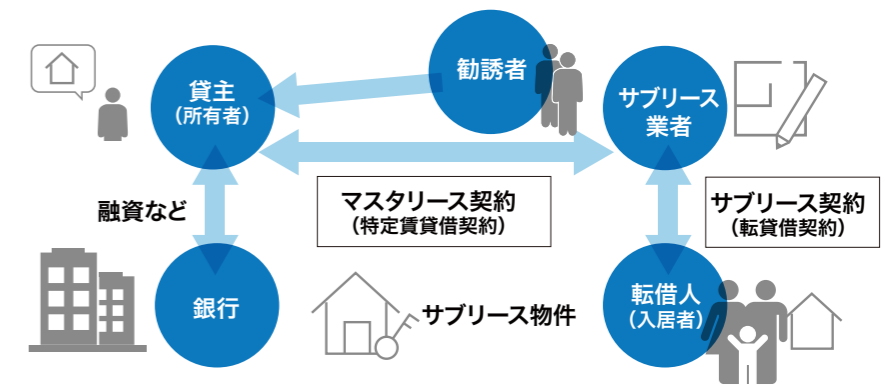
また、周辺より明らかに高い家賃設定にして事業性が見込みにくい状況にありながら「周辺の相場より当社だと高く借ります」といった勧誘をすることも、将来的なトラブルの起因になるとして禁止しています。

## サブリース事業者と連携して勧誘する不動産業者も規制の対象に

こうした規制は、サブリース事業者のほかに勧誘者にも適用されます。土地の所有者にサブリースを前提とした土地の売買契約や建物の建設請負契約を持ち掛ける不動産業者や建設業者、金融機関など、サブリース事業者と土地所有者の間に介在して事業を働き掛ける場合を対象としています。

ガイドラインで示した勧誘者の定義は、特定のサブリース事業者と関係性があり、その事業者とのマスターリース契約の締結に向けた勧誘を行う者、としています。この場合の関係性とは、委託契約の有無ではなく個別の事業に関わっているかどうか、を指します。たとえ勧誘者が自発的に勧誘をしていてサブリース事業者から依頼されていないと主張しても、特定の事業者が作成した資料を使って勧誘をしていたり、勧誘の謝礼を事業者から得ているなど、客観的な状況によっては勧誘者と判断されます。ただし、単にサブリース事業者を紹介しただけの場合は勧誘者とみなされません。

## サブリースの仕組み



## マスターリース契約に重説を義務化 説明から契約までに検討期間

賃貸住宅管理業法はサブリース事業者に対し、オーナーとなろうとする人とマスターリース契約を締結する前に書面を交付して重要事項説明を行うよう義務付けています。法律では説明事項の規定はありませんが、ガイドラインにはサブリース事業者がオーナーに支払う賃料に関する内容のほか、維持保全の実施方法や負担の分担、サブリース事業者からの賃料の減額請求やオーナーからの更新拒絶に関する借地借家法の規定の説明など、重要事項として記載すべき14の項目を挙げています。賃料に関する説明では、近隣の相場を示すなどして設定した賃料の根拠を説明するよう求めています。維持保全に関する説明では、実施方法や内容、費用の分担などを記載し、オーナーの誤認を避けるように定めています。

ガイドラインには重要事項説明書の記載例も提示し、作成の参考にすることができます。説明は対面のほか、双方の合意のもとITの活用も可能です。ただし、勧誘

者やグループ会社が重要事項説明を行うことは認められません。また、重説はマスターリース契約を締結する上での重要な判断材料となることから、オーナーとなる人が内容を理解して契約してもらうために説明から契約までに1週間程度の期間を置くことが望ましいとしています。禁止事項の実施や書面の交付で法律に違反すると、50万円以下の罰金や6カ月以下の懲役といった罰則が科されます。行政処分としては指示処分や業務停止命令、勧誘停止命令が課され、指示処分を受けると事業者名が公表されることとなります。

住宅ストックが増加する中、サブリースという手法は使い方によって高齢者や外国人留学生などへの居住環境の提供、空き家対策といった社会問題になっている課題を解決する有効な仕組みといえます。国では、賃貸住宅管理業法によりトラブルを防止して健全にサブリースが活用されるよう取り組む方針です。サブリースが法律のもと適切に活用されれば、事業者とオーナー双方にとってより積極的な活用にもつながり、不動産業界のさらなる発展も期待されます。

# 体の軸を意識してバランスを整える 晴れやかな気持ちを原動力に進む

貴乃花 光司 氏

TAKANOHANA Koji

1972年生まれ、東京都出身。88年に藤島部屋に入門。92年史上最年少で幕内優勝を果たし、その後、「若貴フィーバー」を巻き起こす。94年に第65代横綱に昇進。2003年に現役引退。幕内優勝22回、殊勲賞4回、敢闘賞2回、技能賞3回など数々の記録を残す。04年に「貴乃花部屋」の親方に。10年に日本相撲協会理事に就任。18年に同協会を退職。19年5月に一般社団法人貴乃花道場を設立。



平成の大横綱として知られる第65代横綱の貴乃花光司さんにコロナ禍での住まいや暮らし、大事にしたい伝統文化の継承についてお考えをうかがいました。体の軸や呼吸を意識できる四股を通して体のバランスを整えることができるそうです。コロナに打ち勝つ心や免疫力を高めるためにもぜひ挑戦してみてください。いかがでしょうか。

(取材時:2020年11月26日)

## 衣食住は心の環境を保つ 大切な要素

コロナ禍によって、自宅で過ごす機会が増えて、今まさに住空間の充実を図っているところ。家具の位置を変えてみたり、換気に気を配って窓を開けて風通しを良くしています。特に冬の時期は部屋の湿度にも気を付けています。私が子どもの頃からしつけられてきたことでもあるのですが、玄関の靴はきちんと並べて置いておくというのが習慣になっていますので、玄関だけはいつもきれいにしておくように心掛けています。

昔から衣食住が大切だと言いますが、心の環境を保つためにもこの3つの要素が充実していることが最も大切かなと思います。生活がしやすい、身の丈にあった暮らしと住まいは気持ちが良いですね。私は相撲部屋で育ってきて常に畳と足袋の世界で暮らしてきたので、畳の上で胡座をかいていると落ち着いていられる。住まいはその人なりの人生に合ったものでありたいと思います。

ウイルスに強い住宅ってどういものだろうと想像してみると、今後、シェルターのような地下空間での住

まいというのも求められるのではないかなと考えます。しかし、人間は太陽の光が必要ですし、実際つくるとなると建築費も相当かかるでしょうから、今すぐには実現は難しいと思いますが、感染症の拡大が住まいや社会に与えたインパクトは大きいと感じています。

## 四股は呼吸がポイント

土俵の文化を多くの人に伝えたいという思いで、令和元年5月に一般

社団法人貴乃花道場を設立しました。土俵という相撲の世界に限定される話と思われがちなのですが、日本人の生活環境を集約させたようなものですから、こうした日本文化の継承が設立の目的です。東日本大震災の発災から約1か月後に仲間と共にちゃんこ用の鍋や器材一式をトラックに積んで、東北各地でちゃんこの炊き出しをした経験や思いも団体創設のきっかけになりました。被災された方々に温かい食べ物を提供した

玄関はいつも  
きれいにしておくように  
心掛けています



い一心で、仲間と協力して東北に向かって、朝から夕方まで寒風の中、ちゃんこを何千人分と注がせていただきました。喜んでいただける人のためにいい汗がかけた、いい勝負ができたという、スカッとした晴れやかな気持ちが私の原動力です。コロナ禍で今は、平時に戻るのを待ち焦がれるばかりですが、この期間にも私自身が他分野のさまざまな経験をして知見を蓄え、エネルギーを溜めています。情勢を見ながら徐々にエンジンをかけていけたらいいなと思っています。

活動の一環として四股についても皆さんに教えています。四股というのは、畳一畳の中で最大限に体力向上に努められるもので、人間の体のバランスを保つために有益なものです。実は四股は呼吸法がポイントなんです。お腹から息をしっかりと吐いて、足の下まで全身の力を使って自分の体重を支える。体の軸を保つということが大事です。

椅子に座っている時でも体の軸である中心がつながっていることを意識することが二足歩行で生きる我々人間の基本になります。体の軸が曲がっていると体調が悪くなってしまいます。そして精神的に切羽詰まっていると息を必要以上に吸い込んでしまいます。内臓筋を使って息をしっかりと吐いて、土踏まずで大地をつかむようにぐっと立つ。不動産業

界で働く皆さんも新年から大変忙しいことと思いますが、コロナに打ち勝つ心を維持していただくためにも四股を踏んでみてはいかがでしょうか。免疫力がアップすると思いますよ。

## 東京の街の緑で リフレッシュ

東京の街で好きなところは緑が多い場所ですね。私は武蔵野地域で育ったので、杉並区の大宮八幡宮は印象深い場所です。東京都を地図にしますと、大宮八幡宮はちょうど真ん中辺りに位置していて、「東京のへそ」とも言われている神社です。たまに立ち寄ると緑が多くてリフレッシュできます。東京都内もちょっと都心から離れると緑が多いところが多く残っていて癒されます。

横綱の土俵入りで有名な明治神宮は日本文化の原点のような場所です。新横綱になる時は明治神宮の本殿の中で綱を受け取ります。神事として相撲が息づいていることを感じられる場所です。緑の多い公園の周辺は住みやすく、住宅地としても人気が高いところが多いですね。

## 消費者の考え方や 志向がより複雑に

これから不動産は都心集中型から郊外部へと関心が移っていくような予感を抱いています。また、コロナの影響で住み替えに対する消費者の考え方や志向がより複雑に分かれていくような感じがします。不動産事業者の皆さんはこれからそういった消費者の要望に寄り添い、丁寧な対応が求められていくので忙しくなるのではないかと思います。都心のオフィスや住宅から人々が移動するという事象がもし発生するならば、空いたオフィスや住宅を文化を育む場所として活用できればうれしいなと思います。

街の不動産事業者さんは地域のことを熟知して、地域に根差して仕事をしている人ですから、街や不動産の情報をつかんでいると思います。最近はネット社会で簡単に表面的な情報は得ることができますが、地域で頑張っている不動産事業者さんの生の情報が得られると、「そういう人に会えてよかったなあ」と実感します。街や住まいの多角的な情報を教えていただける不動産事業者さんであってほしいと思います。



区市長が語る

**わがまち**

杉並区長 田中良 区長

## みどりに恵まれた 誰もが住み続けたい、 住んでみたい質の高い住宅都市

### 杉並区の魅力について 教えてください

杉並区は東京23区の西端に位置し、都心に近い住宅都市として発展しました。区のみどりは、杉並の原風景といえる屋敷林や農地などの民有地のみどりが全体の7割を占めるとともに、区の東西に流れる3本の川（善福寺川、神田川、妙正寺川）周辺には遊歩道や大きな公園等が整備されています。

区内最大の交通結節点である荻窪境界は、音楽評論家の大田黒元雄や俳人で角川書店の創設者・角川源義、首相を3度務めた近衛文麿などが邸

宅を構え、かつて「西の鎌倉、東の荻窪」と称される別荘地として知られた場所です。前者2つは「大田黒公園」「角川庭園」として整備され、後者は、国史跡「荻外荘」に指定され（平成28年3月）、現在「（仮称）荻外荘公園」として整備中です。



国史跡「荻外荘」(近衛文麿旧宅)。敷地の南側(芝生部分)は一般開放を行い、区民の憩いの場となっている



### 住宅都市 杉並のまちづくりとは

本区では、重点施策のひとつとして、区民生活の防災性・安全性・利便性を高めるため「都市計画道路の整備」や「狭あい道路の拡幅整備」に取り組んでいます。都市計画道路の整備は東京都の都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）に基づき、令和7年度までに優先的に整備すべき4路線の事業化を図るとともに、都施行の路線は都と連携し整備を進めています。狭あい道路拡幅整備では、火災危険度の高い地区などでの重点的な取り組みとあわせて電柱のセットバックを促進することで災害時における円滑な避難及び緊急車両の通行を確保しています。

JR阿佐ヶ谷駅の北東地区では、民間病院が移転改築の意向を示したことを契機に、全体最適・長期最適の観点から、地区の防災性・安全性の向上、駅前に相応しい都市機能の強化、みどりと住環境の調和したまちづくりを進めるため「杉並第一小学校等施設整備等方針」及び「まちづくり計画」を策定し、その実現に向け官民連携で推進しています。

築地本願寺を手がけた建築家・伊東忠太の設計で昭和初期に建てられた荻外荘は、戦前の国策に関わる会議が行われるなど歴史的にも注目を

浴びた場所です。住宅都市杉並の歴史を代表するこの邸宅を後世に引き継いでいくため、復元・整備に向けた基本設計及び実施設計を進めているところです。現在、荻外荘を含めた三庭園（大田黒公園、角川庭園、荻外荘）の魅力伝える「三庭園めぐりイベント」を開催して、魅力的で価値ある歴史的・文化的資源を生かしたまちの魅力の維持発展に取り組んでいます。

### 今後のまちづくりの 展望について

現在の杉並区基本構想では「災害に強く安全・安心に暮らせるまち」「暮らしやすく快適で魅力あるまち」「みどり豊かな環境にやさしいまち」を掲げ、関係施策に取り組んでいますが、道半ばの施策や先進的な取り組みは引き続き進めてまいります。

新たな杉並区基本構想（令和4年度～）の策定に向け、災害分野では複合的な被災に対するリスクレベルの見直しを進めるとともに、被災しても住み続けられるまちづくりを目指すなどの議論が行われています。また、今日の技術革新に伴う自動運転を見据えたまちづくりについては、交通事故や交通渋滞の解消、物流業

のドライバー不足の代替につながることを期待されています。杉並区は、都市部におけるレベル3での自動運転公道実証を全国に先駆け平成30年に行うなどICTの活用積極的に取り組んでおり、将来的には「すぎ丸」などの路線バスへの導入を期待しています。

### 空き家対策の 具体的な取り組みは

多くの自治体と同様、杉並区においても空き家が増加し、平成30年度空き家実態調査では区内の空き家は748件（推定）となっています。空き家が環境に著しく影響を与えるほどの状態になってしまう要因には、維持管理費用の負担や相続による権利関係の複雑化などが挙げられます。それらの課題を解決する一助として、空家等総合相談窓口を開設しています。窓口では、弁護士・建築士・宅地建物取引士・司法書士・税理士の専門家が様々な視点からアドバイスを行っています。

さらに、空き家の発生抑制と適正な管理を目的とした空き家セミナーの開催や老朽危険空家除却費用の助



令和元年7月に開催した空き家セミナーの様子

成、空家等利活用モデル事業等の実施などに取り組んでいます。空き家の利活用については、建物の耐震性確保や家主の意向尊重などの課題があるため、民間事業者やNPO団体等と連携しながら引き続き対策を講じていきます。

### 杉並区のまちづくりに 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

杉並区のまちづくりについては、基本構想の改定の時期に合わせ、杉並区基本構想審議会を設置し、この先概ね10年の杉並区を見据えた議論を行っているところです。コロナ禍の影響で、区民の生活や仕事のスタイル、経済・産業などに大きな変化が起きています。その変化のスピードをしっかりと捉えたいと、区民の暮らしに対応できるまちづくりに取り組む必要があります。

「誰もが住み続けたい、住んでみたいと思う質の高い住宅都市」を目指す杉並区にとって、空き家対策は大きな課題です。空き家にならない、させないための適正な管理や利活用、売買など、貴協会の豊富な経験と知識で共に解決に向けて取り組み、杉並区の魅力あるまちづくりにご協力いただければ幸いです。

- 
- 災害に強く暮らしやすい**
- まちを目指して**

田中良 TANAKA Ryo

昭和35年11月生まれ、杉並区出身。明治大学政治経済学部卒業。テレビ東京社員を経て、平成3年に杉並区議初当選。平成5年から東京都議（連続5期当選）、平成21年東京都議議長を経て、平成22年に杉並区長。現在3期目。座右の銘は「澄心得妙観（ちようしんみょうかんをえる）」。





知っておきたい  
世界の  
“住まい文化”

Chapter.2

ウクライナ編  
Ukraine

ウクライナは、ソビエト連邦の崩壊後、1991年に独立した共和国。ロシアを除くとヨーロッパで最大の国土（日本の約1.6倍）に約4,205万人（クリミアを除く）が住んでいる。ウクライナはモルドバと並んでヨーロッパで最も貧しい国であり、1人当たりGDPが3,659ドル（2019年世銀、日本4万247ドル）。日本とウクライナは外交関係を樹立して2020年で28年。京都市とキエフ市、横浜市とオデッサ市がそれぞれ姉妹都市を結んでいて、草の根レベルでの交流が行われている。

戦後の大横綱・大鵬（1940～2013年）がウクライナ人であることはあまり知られていないのではないかと。出生名はイヴァーン・ポリシコ。ウクライナ人の元コサック騎兵将校と日本人女性の三男として、日本の領土である樺太に生まれている。

ウクライナは温暖な大陸性気候。夏は暑く、冬は寒い。年間平均気温は北部で5.5～7℃、南部で11～13℃（東京：日最低11.6～日最高19.8℃）。

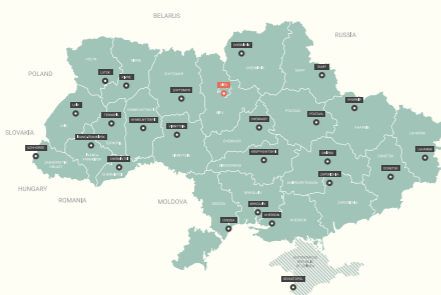
ウクライナは、クリミア自治共和国（2014年以降ロシアの実行支配下にある）と2つの特別市（首都にして最大の都市であるキエフとセヴァストポリ）、24の州で構成されている。



Sanatorny Tower

サナトニータワー（キエフ）

- 2009年完成
- 25階建て
- 総戸数166戸
- 価格（例）  
《分譲》約1,140万円（3階/3部屋/80㎡）  
《賃貸》月額約2万9,000円（9階/1部屋/52㎡）  
※1ウクライナ グリブナ=3.68円換算



（東京ドーム24個分）にはサッカー場がある。

サナトニータワーの外壁はベージュとソ連の国旗を連想させる赤色のツートンカラー。腰壁の高さまでの小さい多数の窓の配置と相まって、日本では見られないファサードを生み出している。内廊下形式。窓下にとこところエアコン室外機が無造作に取り付けられているので、取り付け部材が劣化し落下しないか気になる。1階には美容室、銀行、レストラン、歯科などがあり、地下駐車場が設置されている。

分譲価格は3階／3部屋／80㎡で約1,140万円、賃貸は9階／1部屋／52㎡で月額約2万9,000円。



‘Ул. Бориспольская’ by Artemka available at [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Ул.\\_Бориспольская.JPG](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Ул._Бориспольская.JPG) under the Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0.

ヨーロッパで最大かつ最古の都市の1つであるウクライナの首都キエフ（約296万人、848km<sup>2</sup>）。その中心部を南北に流れるドニエプル川左岸の南東部、ダルニツキー地区に建つ高層住宅（25階建て、総戸数166戸、2009年完成）。

駅からは1.1km（徒歩14分）とやや遠いが、高層住宅に面した4車線の間を走るトラム（路面電車）の停留所がすぐ近くにある。周辺に広がる中層住宅の隣棟間隔には十分な余裕があり、中・高木の植栽により緑豊かな空間が形成されている。近くには複数のスーパーマーケットのほかショッピングモールもあり買い物はいたって便利。また、約1km南に広がるパルチザン栄光公園

‘Санаторный’ by Artemka available at [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:ЖК\\_«Санаторный»](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:ЖК_«Санаторный») under the Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0.



Royal Tower

ロイヤルタワー（ドネツク）

- 2010年完成
- 29階建て
- 総戸数144戸
- 分譲価格（例）  
495万円（5階/2部屋/90㎡）  
※1ウクライナ グリブナ=3.68円換算



‘12 октября 2010 - panoramio’ by Валерий Деда available at [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:12\\_октября\\_2010\\_-\\_panoramio.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:12_октября_2010_-_panoramio.jpg) under the Creative Commons Attribution-Share Alike 3.0.

ウクライナの東部に位置する人口が5番目に多い工業都市ドネツク（人口約91万人、358km<sup>2</sup>）。南北に流れるカルミウス川の貯水池左岸に建つ高層住宅（29階建て、総戸数144戸、2010年完成）。この高層住宅の建つボロシロフ地区（人口約9.4万人、9.8 km<sup>2</sup>）の9割は高

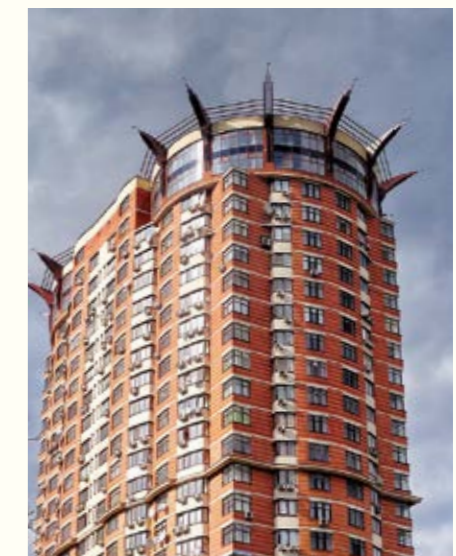
層建物。一部残されていた民家も徐々に高級住宅やオフィスビルに建て替えられている。貯水池側から見ると同地区で最も高いこの高層住宅の上部の冠を模したデザインが異彩を放っている。ロイヤルタワー、クラウンタワー、あるいはキングズ

タワーとも呼ばれているゆえである。

幹線道路を走るトラム（路面電車）の停留所まで350m（徒歩5分）とやや遠い。すぐ近くに屋内プール付きのスポーツジム、スーパーマーケットがある。

1・2階には、運動・健康センター、美容室、銀行、24時間対応の医療センターなどがあり、地下には駐車場（85台）が設けられている。

分譲価格は5階／2部屋／90㎡で約500万円。



‘12 октября 2010 - panoramio’ by Валерий Деда available at [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Башня\\_Корона\\_-\\_panoramio.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Башня_Корона_-_panoramio.jpg) under the Creative Commons Attribution-Share Alike 3.0.

ウクライナの不動産取引事情

1991年にソ連が崩壊しウクライナが独立した後、不動産の私有が認められるようになった。不動産関係法令のなかには日本では見られない規制がなされている。「配偶者の共同所有規則」では、結婚協定で別段の定めがない場合、一方の配偶者が取得したすべての財産は両方の配偶者の共同財産と見なされる。また、「子ども

の権利の保護」として、18歳未満の子どもが所有する、または子どもの住所が登録されている居住用不動産を販売するためには、ウクライナの児童保護部の同意が必要となっている。不動産の購入にかかる手数料としては、年金基金手数料（不動産売却額の1%）、公証人手数料（100～200米ドルを買手と

売手で折半）、不動産業者手数料（1～5%）。このほかに売手に適用される税金は、個人所得税5%、軍事資金税1.5%、州税1%。また、不動産を所有する際の税金としては、固定資産税として1㎡当たり最低賃金の1.5%が課せられる（2018年は1㎡当たり205円）。ただし、共同住宅60㎡以下、戸建て120㎡以下の場合には課税されない。



武内 修二 (TAKEUCHI Shuji)  
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・チラシ研究家。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)。

本連載では、不動産ビジネスのデジタル化である不動産テック・不動産DX(デジタルトランスフォーメーション)について、その意義や今般のコロナ禍で急加速している最前線のトレンドを紹介してきました。

最終回の今回は、デジタル化によって大きく進展しつつある不動産業界の構造変化を、サービス化とボーダレス化という2つの観点から整理した上で、今後の日本の不動産ビジネスが向かうべき方向性について紹介します。

### サービスとしての不動産とは

最近、「aaS(アズ・ア・サービス)」という言葉に注目が集まり、様々な業界においてモノの提供からサービスの提供へとビジネスモデルの転換が進んでいます。例えば、継続的な課金形態であるサブスクリプションのように、モノではなくサービスとして提供するビジネスモデルを一般にザース(XaaS: Everything as a Service)と総称しますが、その流れは様々な世界に及びつつあります。代表的なものにサース(SaaS: Software as a Service)やマース(MaaS: Mobility as a Service)などがありますが、不動産の世界でも「リアルエステート・アズ・ア・サービス(Real Estate as a Service)」と言われるようになってきました。

そもそもサービスとは、経済学でいう「形のない財」のことであり、売買した後にはモノが残らずに、効用や満足を与えるような財をサービスと言います。従来の不動産業界では、まさに「形のある財」、つまり不動産をモノとして提供することによってお客様に効用を与えていました。しかしデジタル化の進展に伴い、不動産をサービスとして提供するビジネスモデルへと大きく転換する動きが見られます。これは今般のコロナ禍によって更に加速しており、単なる場所や空間を提供するモノとして

の不動産ではなく、働き方や暮らし方などに対する付加価値をサービスとして提供する不動産への期待が急速に高まっています。

### 不動産ビジネスのボーダレス化

デジタル化の進展は、前述したような不動産のサービス化に加え、不動産そのものや不動産ビジネスのボーダレス化も加速させています。このボーダレス化は、従来は働く場所としての事務所(オフィス)という用途の境界や、不動産の開発、流通、管理運営というビジネスの境界も越えて、その隣接領域も含めた付加価値を一体的に提供するサービスへと進化しつつあります。これは、不動産ビジネスのプラットフォーム化の動きを、さらに幅広い領域においてサービスとして提供していく動きと捉えることができるでしょう。

[図]は、従来の不動産ビジネスのバリューチェーンに基づいて、例えば建設、金融、保険などの隣接領域へ進出する統合プラットフォームのイメージを示したものです。アジア圏においては1つのスマートフォンアプリで生活の大半が完結できる「スーパーアプリ」が登場しつつありますし、国内外のスマートシティにおいては不動産デベロッパーなどが提

供する「街アプリ」が提供され始めています。今後の不動産サービスは、そのような多様な領域が統合したプラットフォームやスーパーアプリが提供する機能の1つになるかもしれません。

### 新時代の不動産ビジネスの 創出に向けて

本連載で見てきたように、まさにデジタル時代の到来を迎え、不動産ビジネスはサービス化、そしてボーダレス化が進展していくことになります。そして今般のコロナ禍の進展に伴い、従来までのIT活用やシステム化を前提とした「不動産テック」だけではなく、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「不動産DX」が強く求められています。

今後、海外から新進気鋭のスーパーアプリが日本に上陸し、我が国の不動産サービスは単なるアプリの1つの機能として組み込まれてしまうのでしょうか。それとも、日本独自に現在の不動産ビジネスをさらに高度化させ、より付加価値の高いサービスとして提供できるようデジタル技術を自ら積極的に活用していくのでしょうか。今後の日本における不動産テック・不動産DXの進展に期待しています。

[図] 不動産ビジネスのボーダレス化と総合プラットフォームのイメージ



出所) 筆者作成

# 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

### 居住用の普通借家契約から定期借家契約への切り替えは有効か

今回は、居住用の定期借家に関する相談です。相談者のお客様は、戸建てのオーナー兼賃貸人です。この戸建ては約30年前から居住用建物として賃貸されていますが、平成20年に賃貸人と賃借人の合意によって普通借家契約から2年間の定期借家契約に切り替えられました。その後、2年ごとに定期借家契約が締結され続け、現在に至ります。なお、定期借家契約書上には「当該建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了する」旨の規定がありますが、別途書面は作成・交付されていません。

この度、賃貸人は、賃借人に対して通知期間中に終了通知をしました。そうしたところ、賃借人から立退きを拒否され、立退きの条件として高額な立退料が提案されました。賃貸人は、賃借人に対して立退きを求められるのか、立退料の支払いは必要なのか、とのご相談です。

## 回答

### 普通借家開始時期と手続きが原因で有効とは言えない

定期借家を定める法制度は、平成12(2000)年3月1日から施行されました。その際、それまで普通借家契約に基づき保護されてきた居住者の利益に配慮するため、施行日より前に締結された居住用借家契約については、当分の間、定期借家契約への切り替えを認めないこととされました(借地借家法附則(平成11年12月15日法律第153号)3条)。この「当分の間」が具体的にいつまでなのかは定まっていますが、少なくとも令和2年12月1日現在においては未だ切り替えは認められていません。この切り替えは、賃借人が同意したとしても、また普通借家契約期間中であっても更新時であっても、一律に禁止されています。

なお、切り替えが禁止されているのは居住用建物についてのみです。平成12年3月1日より前に締結された普通賃貸借契約であっても、事業用建物であれば切り替えは可能です。また、施行日以降に締結された居住用普通借家契約を定期借家契約に切り替えることは禁止されていません。

ご相談のケースは、約30年前、すなわち平成12年3月1日より前に締結された居住用の普通借家契約を定期借家契約に切り替えた事案です。したがって、切り替えは無効であり、現在の契約は普通借家契約であることとなります。そのため、賃貸人からの更新拒絶ないし解除には正当事由ないし信頼関係の破壊が必要であり、これを具備しない限り立退きを請求することはできません。賃貸人が賃借人の立退きを希望するのであれば、立退料を含めた諸条件を交渉するしかありません。

なお、借地借家法38条2項が賃借人に対する交付を要求する「当該建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了する」旨の説明書面(いわゆる「38条書面」又は「事前説明書面」)は、契約書とは別個の独立した書面であることが必要です(最高裁平成24年9月13日判決)。

ご相談のケースでは、38条書面が交付されたとは認められません。したがって、平成12年3月1日より前の普通借家契約である点と、38条書面の交付がない点の二重の意味で、定期借家契約に有効に切り替わったとは言えません。

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。

**支部** 東久留米市における空家等対策に関する協定

多摩北支部は令和2年10月9日(金)に東久留米市と「東久留米市における空家等対策に関する協定」を締結しました。この協定は同市内の空家等所有者等への意識啓発や助言などにより、適正な管理がなされていない空家等の発生を未然防止、有効活用等の推進を目的としたものです。今後も東久留米市と連携し、双方の公益事業の発展につなげて参ります。



並木東久留米市長(左)と及川多摩北支部長

**支部** 「豊島区全日ラビー杯新人戦大会」表彰式

豊島文京支部は協賛している豊島区少年野球「令和2年豊島区全日ラビー杯新人戦大会」の表彰式を令和2年12月5日(土)に豊島区総合体育場内野球場にて執り行いました。昨年はコロナ禍の中、大会関係の皆様・地域の皆様のご協力と、大会運営のより一層のご尽力により、無事に開催することができました。大会の盛会を祝い、スポーツを通して、親睦の輪がますます広がりますことを祈念いたします。



ご協力ありがとうございました!

優勝おめでとう!



小学生部門優勝チーム



中学生部門優勝チーム

**本部** 退会届・廃止届の提出について

東京都本部の事業年度は、毎年4月1日より翌年3月31日までとなっております。**※1**

つきましては、令和2年度内に廃業届を都庁に提出された方、並びに免許の有効期限満了につき更新されない方は**令和3年3月31日(水)まで(必着)**に退会届等の書類を東京都本部へご提出ください。



退会・廃止手続きの詳細はこちら



なお、令和3年4月1日以降に退会届を提出した場合には令和3年度会費を全額納めていただきます。**※2**

また、すでに退会され会費が未納の場合は、官報公告期間満了時に官報広告料と併せて当該年度会費を取り戻し分担金より差引いて清算させていただきますのでご了承ください。**※3**

- ※1 (公社)不動産保証協定会款第46条、(公社)全日本不動産協定会款第46条
- ※2 (公社)不動産保証協定会款施行規則第4条1項、(公社)全日本不動産協定会款施行規則第4条1項
- ※3 (公社)不動産保証協定会款施行規則第4条3項及び同条4項、(公社)全日本不動産協定会款施行規則第4条3項

「人権に関する都の取組」について

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、「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・施行するとともに、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と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(令和2年度は、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、一部イベントを中止しております)。

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▶ <https://www.soumu.metro.tokyo.lg.jp/10jinken/tobira/>

東京都人権プラザHP▶ <https://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▶ <https://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、基本的な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ると心掛けてください。

編集後記

広報委員長

後藤 博幸

新年あけましておめでとうございます。オリンピックによる経済活性化の期待と共に年が明けた昨年が一転、新型コロナウイルス感染者の増加を受け、一都三県で2度目の緊急事態宣言が発令されました。専門家による分科会が定める4段階の感染状況で最も深刻なステージ4となり影響が心配な年明けとなりました。新たな目標を掲げ新年を迎えた会員も多くいることと思いますが、丑年は先を急がず目の前を確実に進めることが将来の成功につながるといわれています。ここはじっくりと力を蓄えつつ社業の歩みを進めて頂ければと思います。

“平成の大横綱” 貴乃花光司氏をゲストに迎えた「この人に聞く」は、凜としたオーラに包まれながらも終始にこやかにインタビューにお応えいただいた姿が印象的でした。四股についてお話がありましたが、老化防止・ダイエット効果がある四股をこの機会にお試し下さい。

今年度はコロナ禍で例年通り行えない事業が多くありますが、全日本不動産協会は設立70周年の節目を迎えます。昨年一万社を超えた東京都本部は中心的な役割を果たしていく地方本部ですので、20支部の総力を結集し推進力を強化して参ります。ご理解とご協力をお願いいたします。

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 広報委員会  
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