

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 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。



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 / 10:30～16:00
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!!



不動産東京

[Real Estate TOKYO]

2 本部長就任にあたって

- 3 (公社) 不動産保証協会東京都本部 第48回 定時総会を開催
(公社) 全日本不動産協会東京都本部 第70回 定時総会を開催
(一社) 全国不動産協会東京都本部 第2回 定時総会を開催

8 [追跡・東京大改造]

歩行者の回遊性と自然環境、賑わいを創出する竹芝

10 [シリーズ・変革に向かう不動産流通業]

売買取引でも IT 重説を本格運用

12 [この人に聞く]

やっと手に入れたわが住まい
年を重ねて膨らむ歌う喜び
美川 憲一氏

14 [区市長が語るわがまち] 第45回品川区の巻

「輝く笑顔 住み続けたい」まちを目指す
濱野 健区長

16 新連載【働き方最前線】

吉田 資氏

17 [TRA不動産相談室の事例から]

井上 雅弘氏

18 本部・支部・TRAだより

19 東京都からのお知らせ

[COVER PHOTO]
丸の内のお堀

不動産東京 [Real Estate TOKYO] 2021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

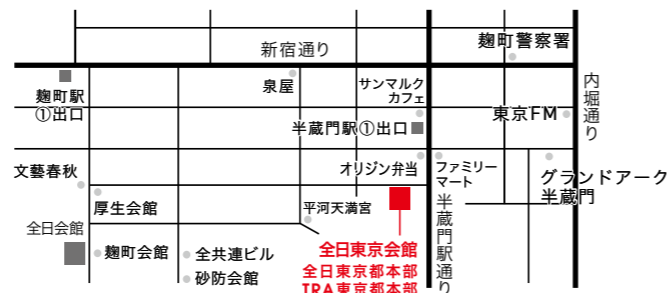
公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部
公益社団法人 不動産保証協会 東京都本部
一般社団法人 全国不動産協会東京都本部 (TRA)

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)



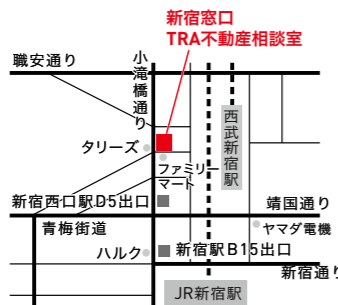
● 新宿窓口・TRA不動産相談室

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



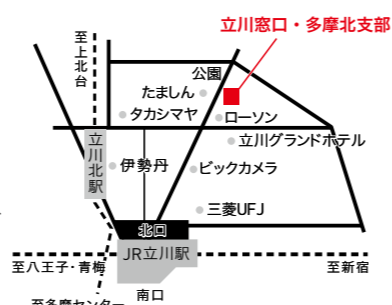
● 立川窓口

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

2021 No.192 Autumn
Real Estate TOKYO

本部長就任にあたって

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

本部長 石川 康雄



役員任期満了に伴い、東京都本部理事会において本部長に選任されましたので就任にあたりご挨拶申し上げます。

全日は業界最古の歴史を持ち、本年は創立70周年を迎えます。設立当初は316名であった会員は、支部役員や会員の皆さま、並びに関係各位のご協力により、8月末をもって10,363名を擁するまでに発展してまいりました。全日グループの筆頭にある東京都本部の本部長として、その責任の重大さを改めて感じる次第でございます。微力ではありますが、会員の皆さまのご理解とご協力をいただきながら全力でその職責を果たしてまいり所存です。

これまで宅地建物取引業法や民法等の不動産業に密接に関わる法令改正が続き、既存住宅の流通促進を図るため安心R住宅やインスペクション等の制度についても、本協会はいち早く導入を行ってまいりました。今後も、宅地建物取引業を通して、都民の安心安全な不動産取引の確保、業界の健全な発展に寄与できるよう活動してまいります。

改めて申すまでもなく、東京都本部の使命は会員支援を行い、それを実現するためにさらなる組織活動の充実強化と会員増強に努め、これらの活動を通じて公益法人として社会的な使命を果たすことにあります。DX時代を迎える中、引き続き、会員の業務支援の一層の充実を図るため、さらな

る機能の向上等に努めてまいります。

コロナ禍にあって、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。住生活の基本である不動産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、会員の皆さまとの信頼関係の構築に努め、公平公正な会務運営を図ってまいります。そして、会員の皆さまの目線に立って、可能な限り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ながら、令和3年度事業計画に則り事業を着実に執行し、「会員支援」、「社会貢献」、「組織強化」の各事業を進めてまいります。

今後も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、真に必要な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、全国組織となった全国不動産協会（TRA）と連携を図るとともに、強固で持続可能な全日グループの発展に寄与してまいります。

引き続き、東京都本部に対する更なるご支援、ご協力をお願い申し上げます。

結びに皆さまのご健勝と益々のご発展を心からご祈念申し上げまして、就任の挨拶に代えさせていただきます。



(公社) 不動産保証協会東京都本部 第48回 定時総会を開催

(公社) 全日本不動産協会東京都本部 第70回 定時総会を開催

(一社) 全国不動産協会東京都本部 第2回 定時総会を開催

5月21日、千代田区のグランドアーク半蔵門において、不動産保証協会東京都本部第48回定時総会、全日本不動産協会東京都本部第70回定時総会、全国不動産協会（TRA）東京都本部第2回定時総会を開催しました。保証では新宿地区（支部）・野田崇氏が議長を、城南地区（支部）・貝塚克実氏が副議長、全日では貝塚氏が議長、野田氏が副議長、TRAでは町田支部の大久保広宣氏が議長を、世田谷支部の塩見敦氏が副議長を務め、保証・全日・TRA、それぞれ124名、131名、136名の代議員が出席しました。

今回の総会開催にあたっては、新型コロナウイルス感染症への対応として、時間を大幅に短縮するとともに、会場収容人数に対し5分の1程度の出席者とし、十分な距離を保って実施しました。

各総会では、役員を選任、総本部役員候補者及び総本部代議員の選出、都本部組織運営細則の一部改正が承認されました。新本部長につきましては、令和3年8月24日に開催された理事会において、石川康雄氏（多摩東支部支部長 日商ホーム株式会社代表取締役）に決定いたしました。

*内容は主要部分を抜粋しました。



各定時総会では、新型コロナウイルス感染症への対応として、時間を短縮して開催したため、報告事項の説明を割愛もしくは簡略しましたが、本誌では概要を掲載します。

(公社)不動産保証協会東京都本部 第48回 定時総会

報告事項(1) 令和2年度 事業活動報告に関する件

第1 公益目的事業の実施

苦情申出件数は66件であった。本年度は過年度受理分も含め、計33件について処理を終えた。弁済業務保証金から還付を受け得る債権として認証された件数と認証額は、12社12件（前年度10社10件）4,578万円（同2,684万6,816円）となった。求償業務においては、575万1,488円（前年度246万円）の回収実績があった。

手付金等保管事業については、27件の問い合わせがあり、うち1件の利用申請があった。

一般保証業務は、2件の利用申請を承認した。

法定研修会は、従来の集合研修に加え、動画配信による個別研修やテキスト等の教材を送付する個別研修などを実施した。

第2 収益事業等の実施

当本部会館の一部を関連団体に賃貸し、賃料収益を得た。

第3 その他の活動の実施（広報・組織・総務等）

716社の入会があり、3月末の会員数は前年度比321社増の1万139社となった。従前より引き続き会員数は一貫して増加傾向にあり、平成23年4月1日から令和3年3月31日までの10年間で2,716社の純増となっている。会員増強策として、東京メトロ「半蔵門」駅及び「麹町」駅、東急「渋谷」駅、JR「池袋」駅及び「立川」駅の構内に電飾看板広告を掲示したほか、都営地下鉄58駅100カ所の鏡面広告の掲出及び都営線5駅にデジタルサイネージ動画広告の掲出を行った。



開会の挨拶をする中村裕昌本部長



原嶋和利理事長

報告事項(2) 令和2年度 決算報告に関する件

別表①のAを参照。

報告事項(3) 令和2年度 監査報告に関する件

業務処理は適正に実施されており、かつ出納業務等も適正に処理されていることが報告された。

報告事項(4) 令和3年度 事業活動計画に関する件

第1 公益目的事業の実施

重点事業は、eラーニングをはじめとする動画等の教材を活用するなど柔軟な方法等の導入を図りつつ法定研修会を実施すること及び消費者保護による「社会貢献」、令和10年度までに正会員1万3,000



議長・副議長を務めた、新宿支部・野田崇氏（左）と城南支部・貝塚克実氏（右）の挨拶の様子

社を目指す「組織強化」、業法改正等を会員に周知し資質向上に努める「会員への普及啓発」の3項目を掲げる。

不動産取引に関する苦情申立は、取引相談委員会において迅速かつ公正に対応し、消費者保護に努める。

求償業務は、総本部と連携を図り、求償債権者に対する資産調査・情報収集等を行い、求償債務者の状況に応じて、効率的な求償債権の回収に努める。

法定研修会は、全会員対象の研修会を令和4年2月3日（木）に東京国際フォーラムで開催するほか、eラーニングを活用した法定研修等を実施する。新入会員研修会を3回開催する。

第2 収益事業等の実施

（公社）全日本不動産協会東京都本部と共同して当本部会館の一部を賃貸し、賃料収入を得る。

第3 その他の事業の実施

新規入会目標（本店）予定数は、主たる事務所630社、従たる事務所120カ所とし、入会手続にあたっては公正な入会審査を行い優良会員の加入促進に努める。

ホームページや広報誌の充実を図り、消費者及び会員向けサービス、コンテンツの充実を図る。また、主要な駅の内外及びインターネット上において、効果的な広告活動を行う。

報告事項(5) 令和3年度 収支予算に関する件

別表①のBを参照。

決議事項 第1号議案 東京都本部役員を選任に関する件 役員一覧参照(右表)

理事37名、監事5名の承認がなされ、学識経験理事1名・本部長推薦理事2名の選任については、理事会に一任の承認がなされた。

決議事項 第2号議案 総本部役員候補者の選出に関する件

理事会に一任の承認がなされた。

決議事項 第3号議案 総本部代議員102名の選出に関する件

提案された102名の総本部代議員の承認がなされた。

決議事項 第4号議案 東京都本部組織運営細則の一部改正に関する件

東京都本部組織運営細則第2条第2項を、「当本部代議員の定数は、当本部に所属する正会員30名に1名の割合により各選挙区に割り当てる。」から、「正会員50名に1名の割合により各選挙区に割り当てる。」ことに変更する旨の承認がなされた。

別表① 公益社団法人 不動産保証協会東京都本部

㉖ 令和2年度決算報告に関する件 令和2年度収支決算収支状況概要表 令和2年4月1日から令和3年3月31日まで		㉗ 令和3年度収支予算に関する件 令和3年度収支予算収支状況概要表 令和3年4月1日から令和4年3月31日まで	
科目	決算額(単位:円)	科目	予算額(単位:円)
経常収益	77,864,131	経常収益	75,188,500
経常費用	113,359,482	経常費用	150,524,000
評価損益等	0	評価損益等	0
当期経常増減額	△35,495,351	当期経常増減額	△75,335,500
当期一般正味財産増減額	△35,495,351	当期一般正味財産増減額	△75,335,500
一般正味財産期首残高	1,055,295,620	一般正味財産期首残高	1,036,721,015
一般正味財産期末残高	1,019,800,269	一般正味財産期末残高	961,385,515
正味財産期末残高	1,019,800,269	正味財産期末残高	961,385,515

役員一覧

理事			
丸岡 敬	千代田支部	大原 仁	渋谷支部
松崎 信義	千代田支部	本多 健幸	中野・杉並支部
南雲 幸一	千代田支部	井上 正人	中野・杉並支部
和光 隆信	中央支部	萩原 武彦	豊島・文京支部
後藤 博幸	中央支部	内藤 淳	豊島・文京支部
風祭 富夫	城東第一支部	目黒 歳章	城北支部
矢作 憲一	江戸川支部	阿波 康則	練馬支部
竹林 香代	城東第二支部	及川 昇一	多摩北支部
石綿 昭	城東第二支部	石原 孝治	多摩中央支部
竹内 秀樹	港支部	石川 康雄	多摩東支部
柳沢 弘美	港支部	吉田 正人	多摩西支部
杉浦 公庸	港支部	河崎 浩三	多摩南支部
武藤 英孝	港支部	田代 雅司	町田支部
大鎌 博	世田谷支部		
木ノ内 諭	世田谷支部		
松本 太加男	城南支部		
岩田 和也	城南支部		
宮内 哲	城南支部		
中村 裕昌	新宿支部		
横山 武仁	新宿支部		
本嶋 重夫	新宿支部		
清水 修司	渋谷支部		
浅見 保明	渋谷支部		
上村 岩男	渋谷支部		
監事			
伊藤 晃嗣	第一地区協議会		
田中 尚之	第二地区協議会		
齋藤 貴之	第三地区協議会		
金田 賢太郎	会員外		
大下 航	会員外		



報告事項(1) 令和2年度 事業活動報告に関する件

第1 公益目的事業の実施

適正かつ公正な不動産取引を推進する事業として、法令違反・あるいは違反する恐れがある業者に対する指導、行政との協力による違反屋外広告物の調査・撤去活動を行った。また、地方公共団体等と連携し、「不動産取引における反社会的勢力の排除」「不当差別の撤廃」「居住支援事業」等、啓発活動に努めた。

不動産流通の円滑化推進事業では、総本部や関東流通センター等と連携し、ラビーネットやレインズ等の高度情報化システムの普及啓発を図るとともに、高度情報化ツールの活用方法に関する研修等の実施を予定していたが、新型コロナウイルス感染状況を鑑み中止した。さらに、中古住宅流通活性化事業として、東京都との「東京都における空き家の有効活用、適正管理等の推進に関する協定」に基づき、空き家所有者等への意識啓発に努めた。

研修事業は、宅地建物取引士法定講習を40回開催し、6,135名(うち他道府県登録主任者145名)が受講した。なお、新型コロナウイルス感染防止への対応として、令和2年度全開催分については、教材を用いた自宅学習及び効果測定等の提出により実施した。

「東京都本部会員向け研修動画(ラビーちゃんのwebセミナー)」全5回(10月～2月、毎月公開)を配信し、1万1,100回視聴再生された。また、宅地建物取引業者の従業者の資質向上と業務の適正な推進を目的とした「全日ステップアップトレーニング」を8回開催を予定していたが、新型コロナウイルス感染防止のため中止した。なお、総本部運用のeラーニングの普及啓発に協力した。

一般消費者や宅地建物取引業者等に対し、東京都本部事務所において相談を受け付けるとともに、不動産街頭無料相談は、4会場において63件の消費者等からの相談に応じた。

第2 収益事業等の実施

会員の利便及び親睦を図るため、配布品の提供、慶弔金の支給等を実施した。

第3 その他の活動の実施(組織・総務・財務等)

新規入会手続を行うにあたり、常に公正な入会審査を行うとともに優良会員の加入促進に努めた。

広報誌「不動産東京」を年3回発行するとともに、ホームページの全面リニューアルを行った。また、ホームページを活用して協会をPRしたほか、一般又は会員に向けて最新の情報を提供するため迅速な情報更新に努めた。

Table with 2 columns: 令和2年度決算報告に関する件 and 令和3年度収支予算に関する件. Includes financial data like 経常収益, 経常費用, etc.

報告事項(2) 令和2年度 決算報告に関する件

別表②のAを参照。

報告事項(3) 令和2年度 監査報告に関する件

業務処理は適正に実施されており、かつ出納業務等も適正に処理されていることが報告された。

報告事項(4) 令和3年度 事業活動計画に関する件

第1 公益目的事業の実施

法令等違反業者に対する指導や不動産の表示に関する公正競争規約の徹底など、適正かつ公正な不動産取引の推進に努める。

総本部や関東流通センター等と連携し、ラビーネットやレインズ等の高度情報化システムについて、情報提供の充実及び普及啓発を図るとともに、IT重説及びクラウド版を含む全日版重説・契約書類ならびに民法改正、全日版安心R住宅等に対応した研修を実施する。全日ステップアップトレーニングについては、計8回、受講者数1,000名を計画しており、教育研修体制の更なる充実を図る。

一般消費者を対象とした街頭無料相談会などの相談事業のほか、会員などの宅地建物取引業者からの相談については、(一社)全国不動産協会「新宿不動産相談室」と連携して対応する。

社会貢献事業の一環として、社会全体で取り組むべき課題となっている子どもや子育て家庭に対する支援を図るため、小学生を対象とする社会科副教材の作成・配布などの事業を行う。

第2 収益事業等の実施

(公社)不動産保証協会東京都本部と共同して当本部会館の一部を賃貸し、賃料収益を得る。

第3 その他の活動の実施(組織・総務・広報等)

会員増強と財政基盤の安定に努める。(公社)不動産保証協会東京都本部及び(一社)全国不動産協会と連携し、開業費用応援キャンペーンとして入会促進に努めるほか東京都行政書士会との協力推進などの入会促進対策事業を行う。

報告事項(5) 令和3年度 収支予算に関する件

別表②のBを参照。

決議事項 第1号議案 東京都本部役員を選任に関する件

理事37名、監事5名の承認がなされ、学識経験理事1名・本部長推薦理事2名の選任については、理事会に一任の承認がなされた。

決議事項 第2号議案 総本部役員候補者の選出に関する件

理事会に一任の承認がなされた。

決議事項 第3号議案 総本部代議員102名の選出に関する件

提案された102名の総本部代議員の承認がなされた。

決議事項 第4号議案 東京都本部組織運営細則の一部改正に関する件

当本部代議員の定数は、当本部に所属する「正会員30名に1名の割合により各支部に割り当てる。」から、「正会員50名に1名の割合により各支部に割り当てる。」ことに変更する旨の承認がなされた。



報告事項(1) 令和2年度 事業報告に関する件

平成30年10月1日に「一般社団法人全国不動産協会」に名称を変更し、令和2年4月1日から全国組織として新たに発足し、東京都本部は全日・保証と同様に47地方本部の一員として事業を開始した。令和2年度も順調に会員数は増加し、令和2年度末の会員数は1万54社となった。

資格取得支援講座や不動産実務研修は、集合研修からWEB研修や資料郵送の自宅学習に変更して実施した。また、新型コロナウイルス感染症の国内感染拡大に伴い、総本部が実施した罹患した会員に対する特別見舞金の周知及び給付手続きを行った。

TRA不動産相談室の相談件数は、全国で会員及び会員以外を合わせて計4,117件。

報告事項(2) 令和2年度 決算報告に関する件

別表③のAを参照。

報告事項(3) 令和2年度 監査報告に関する件

業務処理は適正に実施されており、かつ出納業務も適正に処理されていることが報告された。

報告事項(4) 令和3年度 事業計画に関する件

(公社)全日本不動産協会東京都本部と連携し、会員支援に特化した事業運営を行う。会員の全日ラビー少額短期保険株式会社の利用促進に向け事業を実施し、会員の収益増加に寄与する。従業員向け研修及び人材育成のため研修事業を実施するほか、専門学校等と提携し、会員優待割引を案内する。

総本部が実施する不動産取引に関する相談事業について、会員及び一般消費者等にホームページ等を通じて案内する。更なる会員増強を最重要施策として、開業応援キャンペーンとして入会諸費用の減額に努めるなどの事業を実施する。

報告事項(5) 令和3年度 収支予算に関する件

別表③のBを参照。

決議事項 第1号議案 東京都本部役員を選任に関する件

理事25名、監事3名の承認がなされ、学識経験理事1名の選任については、理事会に一任の承認がなされた。

決議事項 第2号議案 総本部役員候補者の選出に関する件

理事会に一任の承認がなされた。



議長を務めた町田支部の大久保広宣氏と(左)と、副議長を務めた世田谷支部の塩見敦氏

決議事項 第3号議案 総本部代議員101名の選出に関する件

提案された101名の総本部代議員の承認がなされた。

決議事項 第4号議案 東京都本部組織運営細則の一部改正に関する件

東京都本部組織運営細則第2条第2項を、「当本部代議員の定数は、当本部に所属する正会員30名に1名の割合により各選挙区に割り当てる。」から、「正会員50名に1名の割合により各選挙区に割り当てる。」ことに変更する旨の承認がなされた。

Table with 2 columns: 令和2年度決算報告に関する件 and 令和3年度収支予算に関する件. Includes financial data like 経常収益, 経常費用, etc.

役員一覧

Table listing board members and their branches, including Chairman (丸岡 敬), Vice Chairman (松崎 信義), and various regional representatives.

歩行者の回遊性と自然環境、賑わいを創出する竹芝

竹芝は、港区のウォーターフロントでありながら地味な印象が拭えませんでした。令和に入って急速に変化しつつあります。歩行者デッキで歩行者交通の課題を克服し、テラスの広大な緑とミツバチの巣箱を整備したスマートビル、船着き場や干潟を整備したオフィス・ホテル・商業施設と劇団四季の劇場、といった新たな再開発によって、賑わいを創出しつつあります。令和のウォーターフロント、竹芝のまちづくりを見ていきます。

歩行者デッキでアクセスが改善した竹芝

JR浜松町駅北口を出て竹芝方面に向かうと、歩道の真上に竹芝方面に向かって高架橋が架かっています。エスカレーターで上り、屋根付きデッキを竹芝に向かって歩くと、眼下の首都高速道路と交差してから超高層複合ビル「東京ポートシティ竹芝」の2階玄関に到着します。このデッキは、浜松町駅付近から東京ポートシティ竹芝までの約120mを結ぶ歩行者デッキです。2020年9月に一部開

通しました。今後浜松町駅まで繋がる予定です。公道の上に架かる歩行者デッキですが、施工したのは超高層複合ビル「東京ポートシティ竹芝」を開発した東急不動産と鹿島が出資するアルベログランデです。

2020年9月に開業した東京ポートシティ竹芝は、東急不動産・鹿島のアルベログランデが、東京都の所有地を期間70年で賃借し、都立の展示場施設などを再開発したものです。敷地面積は約1万5,600㎡。業務棟(オフィスタワー)は延床面積約18万㎡の規模です。オフィスタワーには、東京都が運営する中小企業向けの展

示場である都立産業貿易センターや、シェアオフィス、飲食店などが入居しています。

東京都は竹芝の所有地を貸し出すにあたって、2012年に提案競技(コンペティション)を行っています。数社の応募があった中で、都の審査委員会は東急不・鹿島の提案を高く評価しました。中でも、①竹芝に歩行者ネットワークを整備すること、②オープンスペース(パブリックスペース)を創ること、の2点を高く評価しました。

東急不動産と鹿島は、提案を作成する際に、地元住民や竹芝客船ターミナルの利用者(伊豆諸島の住民や旅行者など)にヒアリングを行っています。ヒアリングで浮かび上がったのが、竹芝エリアの歩行者交通の課題です。浜松町駅から竹芝エリア



東京ポートシティ竹芝のスキップテラス



ウォーターズ竹芝(中央がオフィス棟、右側に劇場棟)

に歩いて向かうと、まず高架の首都高速が視界を遮ります。高架の下には8車線の海岸通りがあり、信号を待って渡らなければいけません。本来、海側は明るい(海には建物がないため)にも関わらず、首都高の影や幅広の道路は歩行者を敬遠させ、事実上、竹芝エリアは分断される格好になっていました。竹芝エリアには年間約100万人が利用する客船ターミナルがあるにも関わらず、賑わいも少ないままでした。街中にオープンスペースがほとんどないことも、地域の魅力を削いでいます。

歩行者交通の課題を解決して回遊性を創出するために、東急不動産と鹿島は浜松町駅と竹芝を結ぶ歩行者デッキを整備することとしました。歩行者デッキには10億円以上(中小ビル1棟分)の建設費がかかっていますが、回遊性は向上しています。

オープンスペースも設けました。歩行者デッキと接続する竹芝ポートシティ低層部を多層のテラス「スキップテラス」として整備。東京湾を望める多層テラスにすることで、約6,600㎡のスペースを開放しています。スキップテラスの花壇には在来の植物を中心に植え、つる性の植物を使ったグリーンカーテンや、ミツバチの巣箱も置いています。将来、猛禽のハヤブサやチョウゲンボウが住めるよう、巣箱をビル壁面に据え付けています。

海側のスキップテラスからは、歩行者デッキでゆりかもめ竹芝駅だけでなく、竹芝客船ターミナルまで行くことができます。竹芝駅近くにはい

くつかオフィスビルがあり、昼時にはこのデッキを通過して竹芝ポートシティの飲食店に訪れる人も多いそうです。館内に人感センサーを備えた竹芝ポートシティは、各飲食店のリアルタイムの混雑状況をサイト上で公開しているため、どの店が混んでいるかどうかなど、離れていても一目で確認できます。大勢でランチをしたい人にとっては重宝です。竹芝ポートシティは、竹芝エリアの回遊性を向上させたと言えるでしょう。

干潟を整備、新設船着き場で新航路

竹芝ポートシティから竹芝客船ターミナルのテラス(竹芝ふ頭公園)に出て、北側の浜離宮公園側に歩くと、JR東日本が再開発した超高層複合ビル「ウォーターズ竹芝」にたどり着きます。

水辺に停泊する遊覧船、かすかな水音、棧橋沿いのテラス席。ウォーターズ竹芝は、映画のワンシーンのような風景が広がります。東京湾に接する汐留川(隅田川河口部)の水辺、川向こうの浜離宮恩賜庭園に面して立地するウォーターズ竹芝は、オフィス・商業施設・劇場棟などで構成する敷地面積約2万3,000㎡、延床面積約10万2,600㎡規模の複合ビルです。2020年10月に全面開業しました。

この土地は、現在は廃線となった旧国鉄の貨物線沿いに立地し、JR東日本が古くから保有する土地です。

再開発前は、社宅やホテル、そして劇団四季の劇場、JR東日本の業務施設などが立地していました。2016年にJR東日本はこれらの施設を再開発することを発表しています。再開発にあたって、JR東日本が重視したのは3点です。①浜離宮恩賜庭園への眺望や水辺の潤いなどの自然環境と交通の利便性を生かし、観光・ビジネスの拠点を目指すこと、②劇団四季の劇場とその周辺に屋外広場を設け、人々が集い、交流できる空間を創出すること、③地元、行政および企業等と積極的に連携を図り、竹芝エリア全体のにぎわいの創出に寄与すること、です。

これらJR東日本の重視した点は全て実現しつつあります。ホテルは、世界的なホテルブランドのマリオット・インターナショナルと提携したホテルを開業しました。新しい取り組みとしては、かつては岸壁だった場所に干潟を整備しました。東京湾に接する汐留川は潮汐の影響を受けるため、江戸前の干潟を再現できます。また、にぎわいに資する船着き場も新たに整備しました。浜松町棧橋と名付けられた船着き場には、東京都観光汽船による浜松町、豊洲、浅草を結ぶ遊覧船の新航路が開設されています。

コロナ禍で、劇場(JR東日本四季劇場[春][秋])の再開が待ち遠しい状況です。現在は静かな水辺環境ですが、今後、劇場が再開すれば、多くの人が竹芝を訪れ、竹芝を令和の新たなウォーターフロントとして認知するようになるでしょう。



竹芝干潟と名付けられたウォーターズ竹芝の干潟



竹芝全景



首都高速道路をまたいで浜松町駅から東京ポートシティ竹芝を結ぶ歩行者デッキ

売買取引でもIT重説を本格運用

国土交通省は、不動産の売買取引に関する重要事項説明へのIT活用（IT重説）を本格的に運用することにしました。これまで賃貸契約では導入が進んでいましたが、社会実験の結果大きなトラブルが認められなかったこともあり、今年3月から売買取引にも活用を広げました。これにより、契約のための移動や費用の負担が減らせたり、日程調整がしやすくなるといった効果も期待され、取引件数も増えるとみられます。実施に当たっての手順や留意すべき点をまとめてみました。

実施には4項目の条件

IT重説とは、通信環境のあるパソコンやタブレット端末、テレビなどの画面を利用し、宅建業者と物件購入者が双方向のやり取りをして重要事項説明や内容の質問などを行うことをいいます。実施に当たっては、説明する音声ははっきり聞き取れたり、資料などが鮮明に見られることが必要で、国交省でも実施に必要な条件として大きく4つの項目にまとめて紹介しています。

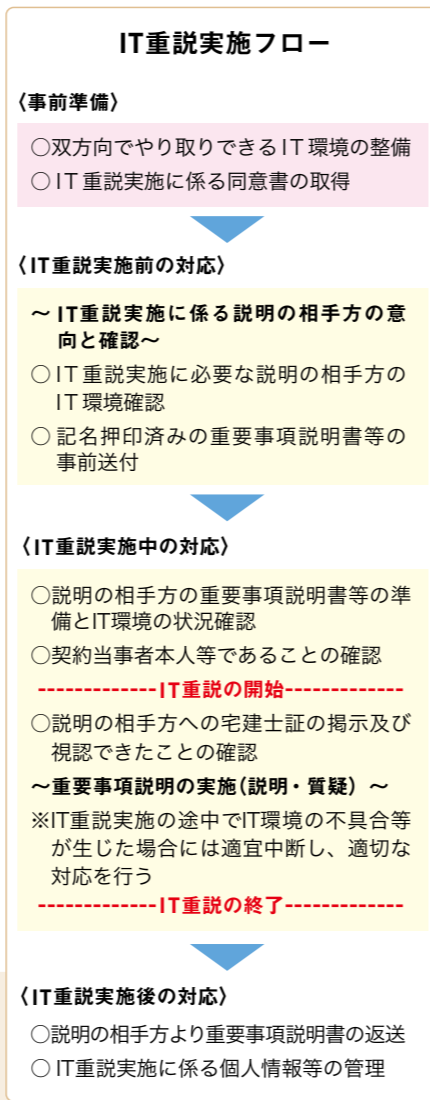
4つの項目とは、①映像や音声があり、双方向でやり取りできるIT環境があること、②宅建業者は説明を受ける相手に対し、事前に重要事項説明書を書面の形で送付していること、③説明する前に、相手の端末とやり取りできるか、また、事前に送付した資料が届いているかを確認すること、④宅地建物取引士証が相手の端末ではっきり確認できるか—となります。

双方向でやり取りできるIT環境に関しては、国交省が求められる機能を解説しています。画面については宅建士証の文字が確認できる大きさや解像度が重要です。宅建士の画面には、自身が重説をしている最中に相手にどのように映っているか確認できるワイプ画

面を表示するのが有効で、その画像がわかる解像度があるのも望ましいところです。説明の様子や宅建士証を映し出すためのカメラにも十分な性能が求められ、さらに相手方の画面にどれだけ鮮明に映っているか確認しておくことも必要でしょう。マイクはタブレット端末などに内蔵されているものでも構いませんが、周辺の環境などから相手の声が聞き取りづらかったり、宅建士の説明が聞こえにくい可能性もありますので、マイクとヘッドホンが一体化しているヘッドセットなどを利用するのも方法です。なお、パソコンの種類やOS（ソフトウェア）の指定はありません。

事前の書面送付は、その内容を画面上だけでは理解しきれないこともあるため、事前に送付してIT重説の際に合わせて確認してもらうためにも必要です。賃貸契約と比較しても、売買取引は説明が必要になる事項も多く複雑になることから、送付する資料に番号をふったり、付箋やマーカーで重要な箇所をわかりやすくする工夫も推奨しています。また、重要事項説明書は、宅建士が記名押印をした上で書面にして交付する必要があるため、書面を送らずにPDFなどにして電子メールで送信して済ま

せることは認められていません。重要事項説明書に相手の記名押印を求める場合は、説明書を事前に2部送付し、重説を受けた後にそのうちの1部を返送してもらうよ



うにします。説明前の相手方への準備については、あらかじめ時間を決め、画面で宅建士の表情がわかるか、映像が固まったり音声途切れたりしないか、などを相手と確認するようにします。また、相手方の映像や音声もはっきり判別できるかチェックします。確認に当たっては、電話など別の連絡手段も使って確認します。さらに、テレビ会議システムを利用するためのアカウントがあるか、ソフトウェアのバージョンなどで映像が見られないことがないか、確認やアドバイスも必要になるケースがあるかもしれません。

最後の宅建士証の確認は、宅建士ではない者が重説を行うのを防ぐために重要です。画面の機能や事前の準備・確認で鮮明に見えるようにしておくだけでなく、宅建士証の氏名を相手に読み上げてもらったりして視認できていることを確認しましょう。

利用は投資物件の購入に6割、2,000～3,000万円の購入が最多の3割

国交省では今回の本格運用を前に2019年10月から社会実験を行い、実施の効果やトラブルの有無などを調査していました。2020年末の段階で宅建士を対象にアンケート調査した結果を見ると、IT重説を利用した物件の種別は「区分所有物件」が92.3%を占め、残りが「土地付建物」5.3%、「土地」2.0%、「建物」0.4%という結果になりました。購入者の目的は、投資目的が64.1%、実需目的が35.9%と、投資用物件の購入での活用が多くなっています。物件の購入金額で活用を比較すると、最も多いのが「2,000万円以上3,000万円以下」の

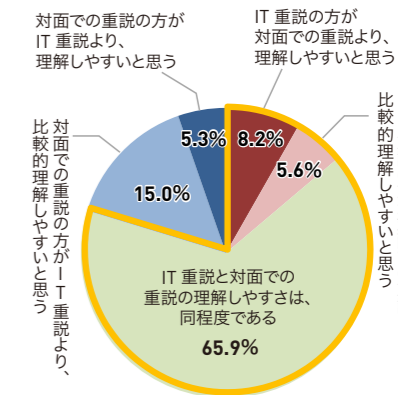
26.3%で、その後は「1,000万円未満」の16.9%、「1,000万円以上2,000万円未満」の16.7%と続いており、比較的価格の物件での活用が中心となっています。

一方、重説を受けた人に行ったアンケートの調査結果を見ると、IT重説を実施した年齢層は「31～40歳」の33.4%が最多で、「21～30歳」と「41～50歳」がそれぞれ24.3%を占めました。利用の動機を聞いたところ「店舗まで行く負担（時間・費用）を節約できる」が54.8%となるなど、移動負担の軽減への効果を期待する声が大半を占めています。このほか、新型コロナウイルスの感染対策を理由にした声もあり、IT重説が現在の状況に対応する手法として受け止められている様子も見受けられています。

事前の実験はトラブルなし9割理解のしやすさも対面と変わらず

IT重説を利用した感触やトラブルの有無について、宅建士と重説を受けた人の双方のアンケートから比較してみます。まずIT重説にかかった時間は、「30分以上1時間未満」が41.9%で最も多く、次いで「30分未満」が19.7%、「1時間以上1時間30分未満」が13.2%と、1時間前後での実施がほとんどとなりました（宅建士へのアンケートより）。機器のトラブルについては、宅建士側は「なかった」との回答が89.7%で、「あった」と回答（10.4%）した中では、音声トラブルが43.6%、映像トラブルが32.6%、通信回線のトラブルが18.6%などとなっています。重説を受けた側は「なかった」が86.8%、「あった」が13.2%と同様の結果となりましたが、「あった」

IT重説と対面重説の比較



と回答した中のトラブルは、音声トラブルが54.1%、映像トラブルが27.0%、通信回線のトラブルが24.1%と、その割合にわずかながら違いもみられています。

説明を受けた側には実施の感想もヒアリングしており、IT重説の聞き取りやすさについては「全体を通じて十分に聞き取れた」が87.3%、映像の確認のしやすさでは「確認しやすかった」が92.5%となっており、大きな不満は寄せられていません。

ただ、IT重説を受けた側にその疲労感を聞いたところ、「まったく疲労を感じなかった」「あまり疲労を感じなかった」が合わせて6割弱を占めたものの、「疲労を大きく感じた」「多少の疲労を感じた」の回答は合わせて4割以上寄せられており、このあたりは改善の余地があるのかもしれません。

それでも、IT重説と対面での重説と比較すると「理解のしやすさは同程度」とする回答が65.9%あり、「IT重説の方が理解しやすい」「IT重説の方が比較的的理解しやすい」も合わせると8割近くがIT重説を肯定的に受け止めています。今後の利用意向についても「利用したい」との回答が67.8%寄せられており、IT重説の普及は今後着実に進んでいくことになりそうです。

やっと手に入れたわが住まい 年を重ねて膨らむ歌う喜び

歌手の美川憲一さんにご自身の住まいについてお話を伺いました。2歳から東京に住み、天性の鋭い直感で心地よい住まいを探し求めてきた美川さん。海外の2か国にコンドミニウムを所有しているそうです。不動産と共に、ご自身の人生の岐路を重ねながら過ごしてきた経験と東京の魅力について語っていただきました。（取材時：2021年3月23日）

自分を磨きなさい 先輩の教え

「豪邸を建てるな。若い時こそ自分に投資をして、自分を磨きなさい」。私をかわいがってくださった大先輩であるブルースの女王・淡谷のり子さんの言葉です。その教えを受けて、まずは自分磨きにお金をかけよう、そして歌手として長く歌え

る努力しようと思って若い時期を過ごしてきました。だからこそ、年を重ねてやっと自分の住まいを購入した時の喜びはひとしおでしたね。

私には生みの母と育ての母という二人の母がいました。彼女たちは姉妹で、長野から上京して、私は2歳の時から東京暮らし。西新橋で子ども時代を過ごし、「柳ヶ瀬ブルース」を発売するまで2階建ての戸建てで暮らしました。15分くらいで愛宕神社に行けるような場所で、日比谷公園は遊び場でした。当時は高いビルは

ここに住んで、癒されて、 元気でいられるかが 判断基準

なく、道の左右に長屋風の本造戸建てが続いているような街並みでした。

その後は高輪や乃木坂でマンションを借りて、やっと自宅を購入したのは赤坂のマンション。価格は当時で4800万円くらいでした。がんばって働いてやっと手に入れたマンションですから、思い入れがありました。家具は特注で作って、好きな絵を飾りました。そろそろ飽きたなという時にそのマンションを9000万円ほどで売却しましたが、もっとタイミングを狙っていればバブルが訪れて3億円くらいに跳ね上がったんですから、不動産って値上がりするのを我慢しないとダメなのねと初めて気が付きました。

母のために家を建てる

育ての母のために世田谷で家を建てたのは2000年頃でしょうか。こだわって建てた家は自分で言うのもおかしいけれど立派なものでした。玄関近くに桜の木を植えました。育ての母と生みの母の姉妹ははっきり物を言う性格ですから、時には私がないだめすかしながら一緒に暮らしました。家を建ててあげて一緒に過ごした日々は二人の母にとってよかった

美川 憲一 氏

MIKAWA Kenichi

1946年生まれ、長野県出身。1964年に大映ニューフェイスに合格。翌年シングル「だけど だけど だけど」でデビュー。ヒット曲は「柳ヶ瀬ブルース」「鎧路の夜」「さそり座の女」など。1999年から「ドラマチックシャンソン」コンサートを主催し、シャンソンにも意欲的に取り組み、表現の幅を広げている。2020年9月からブログ「しぶとく生きる」を開設したほか、SNSのInstagramでの発信もスタートした。

なと思いますね。

二人の母を看取って余裕が出てきた時、今から15年ほど前にタイのバンコクにコンドミニウムを、12年前にはアメリカ・ロサンゼルスにビバリーヒルズにもコンドミニウムを買いました。

ビバリーヒルズのコンドミニウムは本当に素晴らしいところですよ。空が青くて燦々とした日差しが降り注ぐロスの気候が気に入って、いろいろな物件を見て回っていたんですよ。気に入るものに出会えなかったのですが、ある時、ラスベガスの不動産業者から掘り出し物を紹介されました。築40年ほどのコンドミニウムでしたが、長くそのコンドミニウムに住む夫婦の話聞いて、夕陽が沈む時間に内見したら、初めて見るような美しい夕陽を見て、涙が出ました。私、そんなロマンチストじゃないのに、感動しちゃったのね。今までいっぱい仕事をしてきて、リフレッシュできる場所が一つぐらいあってもいい、二人の母が「買いなさいよ」と言っている、私はそう思いました。即決でした。

直感を大事に しぶとく生きる

私は直感で住まいを選んできました。ここに住んで、癒されて、元気でいられるかというのが判断基準です。住まいには相性があるのよ。私

の選んだ住まいはどこも値上がりしているから、私の直感はあるが間違いではないということかしら。人生の分かれ道も直感に従って、勘で生きてきました。すごいでしょ。だから「しぶとく生きる」というのが私のモットーです。

今はコロナ禍で、生活するのも大変ですよ。芸能界も大変だけど、どんな人もそれぞれに大変じゃないですか。負けないためには、気持ちの強さしかないのよ。いいお友達を持って、悩みがあった時に相談して、前に進むことが大事だと思うわ。

私は歌手になりたくてなったわけじゃなくて、実を言うとお金のためだったの。二人の母という背負うものがあって早く独立して面倒を見ないといけない。役者と歌手の道があった時に、一攫千金を狙って歌手の道に飛び込んだ。ヒット曲に恵まれた時期はありましたが、環境に甘えて失敗したり、いろいろな経験をしてきました。でも自分の引き出しはたくさんあると信じていましたから、スランプの時は海外のショーを見て自分の肥やしにしていきました。

年を重ねてやっと歌うことの喜びは大きくなりました。若い時は「柳ヶ瀬ブルース」なんか歌いたくな

かったけど、今は名曲だなと思います。亡くなった先輩たちの仕事を見て私もシャンソンを歌おうと思って、今はシャンソンの灯火を消さないように歌い続けたいです。声が衰えないようにボイストレーニングをして頑張っていますよ。

エネルギーな街・東京 待っているのはダメ

東京は物価が高くて、部屋を借りるのも高いし、生活しにくい面があります。でも、パワーがあふれるエネルギーな街で切磋琢磨して、強いエネルギーを自分に植え付ける街というのはやっぱり東京だと思うのよ。地方にも魅力はいっぱいありますが、東京は特別だと思います。都会は情が薄いと言われるけれど、それは思い込みです。人間である限りは情が深い人も必ずいますからね。

不動産業者の皆さんもコロナ禍の中、大変だと思います。でも待っているのはダメ。自分にカツを入れて、他人とは違う努力をしていかなければいけないと思います。それが身について大きなものになっていくんじゃないかしら。





区市長が語る

わがまち

品川区長 濱野 健 区長

「輝く笑顔 住み続けたい」まちを目指す

品川区の特長や魅力について

品川区は、東京湾に面した臨海部と山の手に連なる台地を擁しています。区内には旧東海道品川宿の街並みや寺社仏閣、都心を代表するオフィスビル、先端技術を誇る工場、活気ある商店街、閑静な住宅地、大規模団地、緑豊かな公園や水辺空間など、多様な景観が広がり、私はこの街並みをパッチワークにたとえています。

品川は、品川湊など、古くから交通・交易の拠点として栄え東海道第一の宿場町としてにぎわい、明治時代には京浜工業地帯発祥の地として発展してきました。現在は、羽田空港の国際化や品川駅への新幹線乗り

入れ、長距離バスのターミナルの整備、国際クルーズターミナルの開業など交通の要衝となっています。リニア中央新幹線の開業も予定されており、国際都市東京の表玄関として



オフィスビルを背景に緑豊かな公園と水辺空間が広がる景観はパッチワークさながら

今後ますます重要な役割を担うこととなります。

地域特性を踏まえたまちづくりを進めています

平成25年2月に「品川区まちづくりマスタープラン」を策定し、駅を中心とした拠点市街地の整備や、防災まちづくり、水とみどりのまちづくりなど、地域の特性を踏まえながら計画的にまちづくりを推進してきました。

「拠点市街地の整備」では、大井町駅周辺においてJR東日本広町社宅跡地での区画整理事業を活用した事業を予定しています。大崎駅周辺では、再開発事業や街区どうしを結ぶデッキネットワーク化を進め、さらにエリアマネジメントにより活性化を図っています。武蔵小山駅周辺では商店街と連携した回遊性の高いにぎわいのあるまちづくりを進めています。

一方、北品川駅や戸越公園駅の周辺にはいわゆる「開かずの踏切」が連続して存在し、交通渋滞や踏切での歩行者等の安全確保、また、鉄道に分断された市街地の一体化等が課

題となっています。そのため、鉄道立体化の事業主体である東京都と連携し、北品川駅周辺では令和2年4月に鉄道立体化の事業認可を取得、戸越公園駅周辺では事業化に向けた調査を行っているところです。今後も、再開発や鉄道立体化、駅前広場整備等のさまざまな手法を活用し、活気に溢れたまちづくりを進めていきます。

「防災まちづくり」では、荏原地区を中心とする古い木造住宅密集地域において、平成25年度から東京都の不燃化10年プロジェクトの制度を活用し、燃えない・燃え広がらないまちづくりを強力に進めてきました。令和3年度からは、新たに「不燃化特区支援事業」として、令和7年度までの5年間、対象に3つの町丁目を追加しました。また、特定整備路線3路線の沿道でも本事業を導入しており、建築物の不燃化や延焼遮断帯の形成を促進しています。このほか、旧耐震基準で建てられた戸建住宅やマンション等の耐震診断、補強設計ならびに改修工事に関する助成を進めるなど、今後も、事業目的や制度概要をわかりやすく周知し、安全・安心なまちづくりを進めていきます。

昨年5月に「水辺利活用ビジョン」を策定しました

区内の天王洲や目黒川、京浜運河、勝島運河など、水辺空間の積極的な活用は区民へ安らぎやうるおいを与えると同時に、来訪者の増加や地域経済の活性化につながります。そのため、五反田リバーステーションをはじめとする船着場や、水辺を楽しむ広場の整備、橋梁のライトアップなど、水辺の賑わいを生み出すための取り組みをこれまで進めてきました。まちのますますの発展に伴い、区の大きな魅力のひとつである水辺

空間の一層の活用を図るため、本ビジョンを策定しました。

「水を感じ、楽しみ、憩える水辺の賑わいの創出」を目標に掲げ、「整える」（水辺を楽しむ拠点や施設の整備）、「結ぶ」（舟運等による水辺の活用や水辺周辺の回遊性の向上）、「使う」（イベント等の実施）の3つの視点から取り組みを推進し、水辺の賑わいをさらに充実していきます。

空き家対策を着実に実施します

適正な管理がされない空き家が大きな課題となっています。空き家は、維持管理や相続などの問題を複合的に抱えている場合が多くあります。そこで「品川区空き家等対策計画」（平成31～令和10年度）を策定しました。計画では、「発生予防の推進」「適正管理の促進」「有効活用の推進」を3本柱に、空き家セミナー開催やパンフレット配布等により、啓発・周知を図りながら空き家の発生を抑制します。またご相談者には、広く専門的な知見を持つ民間事業者のあっせんや、空き家除却に伴う経済的負担を軽減するための助成制度をご案内します。さらに、所有者には適切な情報提供を行い、公的な利活用を推進していきます。空き家問題の解決に向けて、区民、町会・自治会、民間事業者等とより一層連携を深め、快適な住環境を目指していきます。

- □ □
- この10年間で
- 年少人口3割増、
- 区の活力は順調に向上

濱野 健 Takeshi Hamano

昭和48年入区、平成12年助役就任、平成18年区長に就任、現在4期目。



空き家予防啓発セミナー

品川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

区では令和2年2月に不動産関係団体や居住支援団体等で構成する居住支援協議会を設立しました。住宅確保に配慮を要する高齢者やひとり親などの民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するための支援策について協議を進めています。適切なアドバイスをはじめ、貴協会の知恵をお借りして支援を進めていきたいと考えております。

「輝く笑顔 住み続けたいまち しながら」を将来像として掲げる本区にとって、まちの魅力向上や住環境のさらなる向上のため、空き家対策は重要な課題です。多くの方に「訪れたい、住みたい、住み続けたい」と感じていただくために、豊富な経験と知識をもつ貴協会には引き続きご協力をお願いします。





吉田 資 (よした たすく)

ニッセイ基礎研究所
金融研究部 主任研究員

1980年生まれ。慶應義塾大学大学院政策・メディア研究科修士課程修了。
三井住友トラスト基礎研究所を経て、2018年よりニッセイ基礎研究所で調査・研究業務に従事。専門分野は、不動産市場、投資分析など。

コロナ禍を経て進む ワークプレイスの見直し

コロナ禍を経て 在宅勤務が急速に普及

新型コロナウイルス感染拡大への対応で在宅勤務（テレワーク）が急速に普及し、ワークプレイスに対する考え方に影響を及ぼしている。

内閣府「第3回新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」（令和3年6月）によれば、テレワーク実施率は、全国で31%、東京都区部では54%となり、過半数を超えた。また、同調査によれば、通勤時間の削減によって家族との時間が増えた等のメリットから、テレワーク利用者の約8割が今後も継続してテレワークで働くことを希望している。

多様化する働き方が 在宅勤務の導入を後押し

人口減少・高齢化社会が到来し、生産年齢人口の減少に伴う労働力不足に直面する中で、労働力（就業者）の確保は企業にとって恒常的な課題である。労働力確保の観点から、企業は、高齢者および女性就業者の雇用増加や外国人労働者の受け入れ、従業員の高齢化に伴い増加している介護離職の防止に積極的に取り組むだろう。また、価値創造のためのダイバーシティ経営も推進されていることから、就業者および就業形態の多様化が一層進むと考えられる。

今後、ワークプレイスに求められる条件として、こうした多様化する働き方への対応が挙げられる。2016年より始まった働き方改革に伴うワーク・ライフ・バランス向上の必要性も相俟って、従業員の働きやすさを担保するため、働く場所に関しても多様な選択肢を用意することが求められている。

東京都「テレワーク導入実態調査結果」では、テレワークの導入効果として、通勤時間の削減や非常時の事業継続とともに、育児・介護対応等で効果があったとしている。アフターコロナにおいても、多様化する働き方への対応として、在宅勤務を導入する企業は更に増えるだろう。

ワークプレイスの見直しは 喫緊の課題に

アフターコロナの世界においては、在宅勤務とオフィス勤務を最適に組み合わせた働き方が予想される。また、新型コロナウイルスの感染拡大を受けた事業継続計画（BCP）を考えた場合、今後、事業拠点のエリア分散を検討する企業が増えるだろう。これまで、企業のBCP対応は、地震などの自然災害への対応が中心で感染拡大への対策は相対的に遅れていた。今後、拠点分散に取り組むにあたり、郊外のシェアオフィスやレンタルオフィス等を利用する企業も増える可能性がある。

このような状況下で、ワークプレイスの見直しは喫緊の課題となっている。ザイマックス不動産総合研究所のアンケート調査によれば、約6割の企業が、ワークプレイス戦略の見直しを経営課題として重視していると回答した。ところで、在宅勤務ではコミュニ

ケーションの量が生産性を図る重要な指標となる。特に、管理職や営業職等、対面でのコミュニケーションが求められる職種では、在宅勤務は非効率で生産性が低下するとの指摘がある。パーソルファシリティマネジメントが実施した「在宅ワーク経験者対象 今後のワークスタイルに関する意識調査」によれば、在宅勤務の経験者が「これからのオフィスに求めるもの」として、「気軽に質問・相談できる場」との回答が半数を、「新しい知恵・知見を得る場」との回答が約4割を占めた。実際に「在宅勤務」を経験し、オフィスは「コミュニケーションを図る場」として重要だと再認識されたと言える。

一方、人との交流機会の場であるオフィスは、不特定多数の利用者が出入りすることから、感染症拡大防止や利用者の健康に配慮した対応が求められている。今後、利用者の健康や感染症対策に配慮したオフィス設計（換気、面積、動線等）および運用（衛生管理、人口密度等）等が重視されるだろう。

在宅勤務とオフィス勤務を組み合わせた働き方の定着や、シェアオフィスの利用拡大等、ワークプレイスを取り巻く環境は大きく変化している。このような中で、不動産事業者には、いわゆる3密を回避しつつ、生産性を高めるコミュニケーションの場を提供することが求められる。



3密を避けつつ、コミュニケーションを図ることができるオフィス
アメリカに本社をおく不動産会社Cushman&Wakefieldは、ウィズコロナやアフターコロナのオフィスのあり方を考え、「6 Feet Office」と呼ばれるオフィスのプロトタイプを開発。ソーシャルディスタンスの基準とされる6フィート（約2m）を従業員が自然に保てるデザインで設計されている。

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

借地契約の更新拒絶と立退料の支払い

今回は、借地契約の更新拒絶に関するご相談です。相談者のお客様は、所有している土地を約30年前から賃貸しています。借地人は、借地上に戸建てを建設して配偶者と2人で居住しています。借地人夫婦の健康状態に問題はなく、相当の収入もあると予想されます。

他方、お客様は、単身用マンションに1人で居住しています。高齢であり、最近、身体機能が衰えて日常生活に支障が生じ始めたため、別居している娘夫婦と同居し、介護を受けながら生活することを希望しています。そのため、お客様は、借地契約がちょうど更新時期であることから、更新せずに土地を明け渡してもらい、その土地上に娘夫婦と同居する家を新築したいと考えています。しかし、借地人は、借地契約の更新を希望しています。

更新拒絶は法的に可能か、立退料の支払いが必要な場合はいくらくらいが妥当か、とのご相談です。

回答

立退料と引き換えに正当事由が認められる可能性も

賃貸人による借地契約の更新拒絶

には、正当事由が必要です。正当事由の有無は、「当事者双方の土地使用の必要性」、「借地に関する従前の経緯」、「土地の利用状況」、「財産上の給付」を総合的に考慮して判断されます（借地借家法6条）。もっとも、条文の構成から明らかなどおり、「当事者双方の土地使用の必要性」が主要な判断要素であって、その他は補充的な判断要素です。一方当事者の土地使用の必要性が他方当事者のそれよりもはるかに高い場合には、裁判所は、土地使用の必要性のみで正当事由の有無を判断することができます。また、賃貸人の土地使用の必要性が認められなければ、いくら補充的要素を積み上げても正当事由は認められません。なお、立退料は「財産上の給付」の典型例です。

お客様の更新拒絶に正当事由が認められるかどうかは、まず「当事者双方の土地使用の必要性」を検討しなければなりません。この点、お客様は高齢で、家族による介護が必要な状態とのこと。そのため、同居計画の具体性・実現可能性、代替不動産の有無、代替不動産の取得資金の有無等の事情にもよりますが、お客様による土地の自己使用の必要性は相応に高いものと考えられます。

他方で、借地人も借地上に約30年居住しており、地域と相応の関係性を構築していると考えられるため、土地使用の必要性は否定できません。もっとも、賃借人が生活や通勤等に不便が生じない代替不動産を確保することができるのであれば、土地使用の必要性は、お客様のそれよりも相対的に低いと言えます。

として、お客様の土地使用の必要性が借地人のそれよりもはるかに高いとまでは言い難いと思われます。また、過去の裁判例を見ると、立退料の支払いなく正当事由が認められたケースは限定的です。そのようなケースは、例えば賃貸人に極めて高い自己使用の必要性がある反面、賃借人には土地の使用実態がないなど、土地使用の必要性がほぼない事案が大半です。

そのため、ご相談のケースでは、仮にお客様の自己使用の必要性が借地人のそれよりも優越していると認定され、正当事由が認められるとしても、立退料の給付と引き換えとされる可能性が高いです。

立退料の金額については、賃借人にも相当の自己使用の必要性が認められること、長年の生活拠点を移動することになること、転居費用が発生することなどを踏まえると、少なくとも数百万円にはなるのではないかと予想されます。

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。

支部 令和3年春「黄綬褒章」を受章

令和3年4月29日、令和3年春の褒章において、丸岡敬千代田支部長が長年にわたり、業界の発展、地位向上に尽力された功績により黄綬褒章を受章されました。心よりお祝い申し上げます。

※新型コロナウイルスの影響で、褒章伝達式及び天皇陛下拝謁は見送られることになりました。



丸岡 敬 千代田支部長

本部 講習センターより法定講習会に関するお知らせ

取引士講習センターでは、月3、4回程「全日東京会館」にて取引士証(旧：取引主任者証)の交付・更新に必要な法定講習会を実施しております。当センターでの受講を希望される方は東京都本部HPをご確認の上、事前の受講申し込みをお願い致します。なお、東京都からの有効期限満了の通知はございませんので士証を確認の上、お早めにお申込下さい。(有効期限の6ヵ月前よりご受講いただけます。)



来館不要の
"新"お申込サービス
実施中!



講習会の実施日及びリアルタイムの空席状況は(公社)全日本不動産協会東京都本部HPよりご確認頂けます →

TRA TRAからの共済事業に関するお知らせ

死亡共済金(100万円)

対象年齢を記載のとおり引き上げました。
18歳～77歳 → 18歳～78歳

死亡見舞金(10万円)

前述の変更に伴い対象年齢を記載のとおり引き上げました。
78歳以上 → 79歳以上

新型コロナウイルス感染症にかかる特別見舞金の給付について

当会では、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)の給付を実施しております。

人間ドック助成金のご案内

令和3年4月1日より、共済事業の一環として、40歳以上の代表者を対象に人間ドック受診に要する費用の一部を補助する新事業を開始します。(上限5,000円、年度内に一度)



対象者・申請方法等、詳細は「TRA 全国不動産協会」HPにてご確認下さい →

1. 「東京ささエール住宅」への様々な経済的支援等について

住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅(東京ささエール住宅)の主な支援策をご紹介します。補助制度の活用や東京ささエール住宅の登録について、是非ご確認ください。

支援策1 入居後の見守り・生活相談など要配慮者に対するサポート

※貸主や要配慮者からのお困りごとに相談対応する**居住支援法人の指定**や**居住支援協議会の設立・活動を支援**し、地域の実情に応じたきめ細かい居住支援体制の構築を推進

支援策2 東京ささエール住宅の登録をサポート

※貸主が登録時に行う「住宅情報提供システム」の入力事務を**無料で支援**(夏頃に受付開始)
※空き家等を新たに高齢者等の専用住宅に登録した場合、貸主及び不動産業者にそれぞれ**1戸当たり5万円の報奨金**を交付

支援策3 居室内の事故や孤独死、騒音への不安軽減

※バリアフリー改修費や子育て世帯対応改修費などを補助【最大200万円/戸】
※高齢者の受け入れ住宅で見守り機器の購入費と取付費を補助【最大3万円/戸】
※残存家財整理費用などを補償内容とする保険料を補助【最大6千円/戸・年】

支援策4 家賃滞納の不安軽減

※専用住宅の入居者の家賃減額を行った貸主に補助【最大4万円/戸・月(10年間)】
※専用住宅の家賃債務保証料を減額した保証会社等に補助【最大6万円/戸】

※補助の適否や補助限度額等は、登録住宅の種類や区市町村の補助制度の有無などによって変わります。詳細な支援内容や補助要件については、以下のホームページをご覧ください。担当にご連絡ください。

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/chintaitorokuseido.html



東京都 住宅セーフティネット 制度・パンフレット 検索

2. 「東京既存住宅ガイドブック」の発行について

既存住宅の流通が促進されることを目的として、既存住宅を売りたい人・買いたい人のために、参考となるポイントをわかりやすくまとめました。

ガイドブックの主な内容

《お問い合わせ先》
住宅政策本部 住宅企画部
民間住宅課 市場環境整備担当
電話：03-5388-5006



事例でみる売買成立のポイント

具体的な事例により、売買成立のポイントを説明しています。

東京都既存住宅流通促進事業者グループ登録制度
制度の概要と登録された事業者グループの紹介をしています。



編集後記

広報委員長
後藤 博幸

就任より8年間東京都本部を導いてこられた前任の中村本部長は、保証協会の副理事長及び全日総本部の専務理事として活躍の場を移されました。また6年間理事長として全日を引っ張ってきた原嶋理事長がご退任され今春、旭日中綬章を叙勲されました。ご両名の東京都本部に対する多大なる貢献に深く感謝申し上げます。そして石川新本部長が就任し、活躍が大いに期待されます。ビジネスや家庭での新様式が進み、変動する市場動向への対応等、執行部に求められる使命は大きいと思

います。コロナ渦での事業推進にご注目下さい。開催にあたり様々な意見が飛び交った東京オリ・パラ五輪も終了し、勇気と感動を与えてくれた日本選手団の皆さんに心からエールを送りたいと思います。世界一の都市を目指してきた東京の街のレガシーを背景に、進化した東京の街を商品として扱うのが業界のポテンシャルは拡大してきました。コロナ渦での行動制限を受けつつも、チャンスをもたにする為の取組みを積み重ねる結果に繋がってまいりましょう。

編集 公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部 広報委員会 一般社団法人 全国不動産協会 東京都本部 広報委員会