

猪瀬 直樹 都知事 新春特別誌上インタビュー

決断・突破・解決で 東京を世界一の都市へ



昨年末の東京都知事選で、400万票を超える記録的な得票数で初当選した猪瀬直樹知事。新たなリーダーとして、首都・東京をどのような視点で導いていかれるのでしょうか。今回、新春特別誌上インタビューとして、東京の都市力強化策や2020年オリンピック・パラリンピック招致活動、今後の住宅・不動産政策において全日東京都本部が果たす役割などについて、猪瀬都知事に伺いました。

新年のご挨拶



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

本部長 林 直清

新 年明けましておめでとうございます。

会員の皆様におかれましては日頃より東京都本部の事業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。

さて、皆様ご承知の通り、我々の業界を取りまく環境は依然として厳しく、国内における景気・雇用・年金・教育問題・と難問が山積しております。このような中、昨年12月16日に行われた衆議院議員選挙の結果、自民党を中心とした安倍政権が誕生し、また、同日に行われた東京

都知事選挙では猪瀬新都知事が誕生しました。長引くデフレ経済から脱却すべく、新しいリーダーの景気浮揚策等、舵取りに期待したいところであります。

一方、当協会はこれまで公益法人制度改革への対応を行って参りましたが、昨年度の保証協会の公益社団法人化への移行に続いて、全日本不動産協会についても公益認定の答申を得ることができ、本年4月1日より新たな公益社団法人としてスタートいたします。

新しい年を迎え、東京都本部の

事業実施にあたっては、消費者ニーズに即した社会貢献活動をさらに積極的に進めながら、会員皆様に対する支援事業の一層の充実化を図るとともに、東京都本部組織の強化に最善を尽くして参りたいと考えております。

会員の皆様におかれましては引き続き昨年同様のご高配を賜りますよう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運営のご発展を心より祈念致しまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

新春のご挨拶



新春のご挨拶

東京都都市整備局長
飯尾 豊

新 春を迎え謹んで新年のご挨拶を申し上げます。全日本不動産協会東京都本部及び不動産保証協会東京都本部並びに会員の皆様には、日頃より東京の都市づくりに格別のご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

近年、世界規模での都市間競争が激化する中で、日本を新たな成長軌道に乗せるためには、首都東京がそのポテンシャルを存分に発揮し、そのプレゼンスを世界に示すことが重要です。そのためには、都として、

都市の安全性の向上や都市再生などを一層推進する必要があります。

喫緊の課題である防災への取組については、「木密地域不燃化10年プロジェクト」により建物の不燃化等に取り組むとともに、緊急輸送道路については、条例により沿道建築物の耐震診断義務化や助成等による耐震化を一層推進いたします。また、都市再生については、特定都市再生緊急整備地域等の活用により、民間提案を活かした質の高い開発計画を誘導するなど、都市の重要

なインフラの整備・保全とあわせ、まちの機能を一体的に再編・整備し、国際都市にふさわしい、魅力と賑わいを備えた都市づくりを目指します。

とりわけ、住宅政策につきましては、「東京都住宅マスタープラン」により、防災対策はもとより、既存ストックの有効活用や多様なニーズに対応する住宅市場の形成など、総合的な施策展開を図ります。

こうした東京の都市づくりを効果的に推進していくには、第一線でご活躍されている皆様との連携・協力が不可欠です。今後も一層のご支援とご協力を賜りますようお願いいたします。

最後になりましたが、両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。

不動産東京

2013年1月号 | No.160

発行所

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

所在地

〒102-0093
千代田区平河町1-8-13 全日東京会館
TEL. 03-3261-1010(代)
FAX. 03-3261-6609

<http://tokyo.zennichi.or.jp>

CONTENTS

- | | | | |
|---|---|----|--|
| 3 | 特集Ⅰ 新都知事に聞く 決断・突破・解決で 東京を世界一の都市へ 猪瀬直樹 東京都知事 | 12 | 特集Ⅳ 2020年オリンピック・ パラリンピック東京招致に向けて |
| 6 | 特集Ⅱ 2013年どうなる 日本経済と東京の不動産市場 | 14 | 連載 都市計画はどうあるべきか 浅見泰司 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻教授 |
| 8 | 特集Ⅲ この人に聞く —東京オリンピック・柔道・夢— 山下泰裕 東海大学理事・副学長 NPO法人柔道教育ソリダリティー理事長 | 16 | 連載 区市長が語るわがまち 交通至便で豊かな自然環境が魅力、 京王線地下化で駅前広場を整備 長友貴樹 調布市長 |
| | | 18 | 連載 実務に活かす！ 最新判決動向 |
| | | 20 | 本部・支部だより／編集後記 |

“スピード感をもって、改革を推進してまいります”

都知事選のご感想と都知事としての抱負をお聞かせください。

多くの都民の皆様からの信任を賜りました。これまで取り組んできた改革を、更にスピードアップするようとの叱咤激励の声と受け止めております。就任直後には早速、都庁の全局にツイッターのアカウントを取得させました。引き続き、スピード感をもって、改革を推進していきます。

東京は、我が国のGDPの二割近くを生み出す「日本の心臓」であり、東京こそが、日本全体を支えていかなければなりません。東京は一つの国、「東京国」として、きちんとした「東京モデル」を作りながら、様々な改革を決断してすぐに実行し、壁を突破して、解決していきます。決断・突破・解決、この力を示すことによって日本を変え、都民の安全と安心を築き、日本国全体を支えていきます。ひとりひと

りが輝く東京をつくり、東京を世界一の都市にしていきます。

2020年オリンピック・パラリンピック招致について、1964年に次いで2度目となるオリンピックを東京でいま開催する意義を教えてください。

今の日本には、閉塞感が漂っています。東日本大震災からの復興もまだ道半ばであり、日本人は心のデフレになっています。2020年東京オリンピック・パラリンピックという目標があれば、東京だけでなく、被災地も含めた日本全体に希望を与えることができます。心のデフレを解消することができます。

昨年ロンドンでは日本人選手が大活躍して、我々日本人にとって非常に大きな力となりました。銀座のパレードでは、50万人もの大勢の人々が集まり、選手たちを祝福しました。国民が一つになれる夢を提供する、これがスポーツの力です。

本年9月には、2020年の開催都市が決まります。東日本大震災からの復興と東京オリンピック・パラリンピックとを重ねながら、東北の被災地に聖火ランナーが走り、宮城スタジアムではサッカー競技が行われます。

また、開催までの7年間にもわたり東京オリンピック・パラリンピック開催に向けて多くの人が日本を訪れます。外国人観光客は、国内ハブ空港の羽田空港

から日本中を旅するでしょう。今は3兆円と試算される経済波及効果も、長期的に見れば更に大きいものになります。

皆の力で、是が非でも招致を実現しましょう。

東京都の都市力を強化するにはどのような施策が必要だとお考えでしょうか。

都民の生活と産業を支える電力を安定的に供給できるよう、東京発の電力エネルギー改革を進めていきます。東京湾でフル稼働している老朽火力発電所については、最新鋭の天然ガス火力発電所にリプレースしていきます。

都民の安全・安心を確保していくため、自助・共助・公助の力で東京を襲う災害への備えを固めます。昨年には、帰宅困難者対策の条例を制定するとともに、都営地下鉄内での携帯メールの利用をほぼ全線で可能にしました。東日本大震災では、ツイッターによる機敏な情報収集で、孤立した住民を都が救いましたが、こうしたSNS活用も更に進めていきます。

東京の都市インフラの整備・更新について、どのように取り組んでいかれるのでしょうか。

東京の国際競争力を高めるためにも、世界トップクラスの都市インフラを整備するとともに、ビジネスや観光の拠点とな

る都心駅周辺のまちづくりを推進していきます。

特に道路については、三環状道路を完成させるとともに、幹線道路ネットワークの整備を強力で推進していきます。来年度末には中央環状品川線の工事が完了し、中央環状線が全線開通する予定です。首都高速道路などの老朽化対策も急いで進めていきます。

また、東京の地下鉄は、現在、二つに分かれています。利用者にとって便利なものにするため、この一元化を進めていきます。まずは、九段下駅の壁を取り払いました。こうした「バカの壁」はどんどん取り払っていきます。

高齢者のケア付き住宅増設や高齢者と若者の「シェアハウス」などをご提唱されていますが、その背景や狙いなどについて教えてください。

世界に類を見ないスピードで高齢化が進展する我が国で、東京の高齢者人口の増加は際立っており、高齢者のみの世帯や要介護高齢者の急増が見込まれています。

これまで、国や都の住宅部門と福祉部門の縦割りの弊害で、「すまい」に不安を抱えている高齢者への対策が不十分でしたが、2009(平成21)年度に都庁内にプロジェクトチームを立ち上げ、住宅政策と福祉政策の現場で横串を通し、高齢者にも安心・安

猪瀬 直樹 東京都知事
Naoki Inose



1946年生まれ。長野県出身。83年「天皇の影法師」「昭和16年の夏の敗戦」「日本凡人伝」。87年「ミカドの肖像」で第18回大宅社ノンフィクション賞。96年「日本国の研究」で文藝春秋読者賞ほか。小泉政権下では道路公団民営化委員を務める。2007年東京都副知事に任命される。2012年東京都知事に就任。近著に、「言葉の力―作家の視点で国をつくる」(中公新書ラクレ)、「解決する力」(PHPビジネス新書)など。

全な「すまい」を提供する「東京モデル」を国に先駆けて提案しました。住宅か施設かという従来型の二者択一でない新たな発想でスタートした「ケア付きすまい」は、本年度で4500戸を実現し、早期に1万戸を目指します。

一方、最近の若者は孤立しています。かつて、藤子不二雄の漫画で知られている「トキワ荘」などのアパートでは、1人の部屋に皆が集まってわいわいガヤガヤとやっていたのですが、今はそうした場所がありません。シャワー付きのワンルームの部屋で、隣人同士が知らない顔をしながら生活しています。こうした若者たちや高齢者が世代を超えて交流し、共生できる場として、「シェアハウス」を普及させていきたいと思っています。

東京都の住宅・不動産政策において、全日東京都本部など不動産業界団体はどのような役割を果たすことができるでしょうか。

全日本不動産協会東京都本部などの不動産業界団体におかれましては、これまでの長きにわた

り不動産取引の安全と公正を確保するなど、社会への貢献と宅地建物取引業界の健全な発展にご尽力をいただいております。深く敬意を表します。

東京は1300万人の都民がいきいきと暮らす生活の場であり、産業、文化、情報、教育など多様な機能の高いレベルの集積により、世界で最も住みやすい都市のひとつです。今後とも東京が国内外の人々を惹きつける魅力的な都市であり続けるためには、そこで暮らす人々の安全・安心が確保されるとともに、充実した住生活を送ることができる住まいの実現が不可欠です。

都民の住生活の向上に向けて、東京都は福祉・医療・雇用などの分野とも連携を図り、社会経済情勢の変化に対応した住宅政策に全力で取り組んでおりますが、各不動産業界団体におかれましては、こうした東京都の政策にご理解とご協力をいただきますとともに、今後とも都民のニーズに応え、不動産取引の適正化などに、より一層取り組まれるよう期待しております。



2013年
どうなる

日本経済と 東京の不動産市場

昨年末の総選挙、都知事選により、3年ぶりに政権交代が行われ、首都・東京の顔も代わりました。日本、そして東京が新たな体制で迎える2013年、日本経済と東京の不動産市場はどうなるのでしょうか。例年同様、第一生命経済研究所経済調査部主席エコノミストの永濱利廣氏に日本経済と景気の方針について、分譲マンション・建売住宅、オフィス、既存住宅、J-REITの専門家の方々に東京の不動産市場について、今年のキーワードを挙げてもらい予測していただきました。

どうなる

日本経済と景気

キーワード

「金融緩和」「国土強靱化」「駆け込み」

昨年春から景気後退局面に転じた日本経済だが、年明けから景気は改善していく可能性が高い。まず、エコカー補助金の終了等によって減産を示してきた製造工業の生産予測指数は、2012年12月に増産に転じている。また、電子部品の生産や在庫の状況等を見ても最悪期は脱している。

さらに、過去の景気後退局面では大きく落ち込むことが多い設備投資も、今回はそれほど落ち込んでいない。足元低調な機械受注も、耐震工事や省エネ、節電等への投資中心に2012年10-12月期の見通しは機械メーカーの単純集計で相当盛り上がるが見込まれている。

今回の景気減速の最大の要因であった中国経済も、製造業の景況感指数が最悪期を脱したことに加え、小売売上、鉱工業生産、固定

資産投資等、主要な指標は10月から好転しており、中国向けの輸出も回復に転じると思われる。

また、アメリカ経済は減税の失効と歳出削減が重なる「財政の崖」と呼ばれる緊縮財政の問題も、緊縮財政の総額7,990億ドルのうち実際の落ち込みが3,600億ドル程度に止まれば何とか乗り切れよう。2013年4月以降には「財政の崖」を控えて先送りされた設備投資が行われ、住宅価格が反転していることもあり、アメリカ経済も2013年4-6月期以降に改善するだろう。

日本国内をみると、2013年4-6月期頃から2014年4月の消費税率引き上げ前の駆け込み需要が住宅分野で盛り上がり、2013年10-12月期に個人消費も押し上げられると思われる。特に、住宅は1997年の引き上げ時に1年程度前から駆け込

第一生命経済研究所
経済調査部主席エコノミスト
永濱 利廣氏



み需要が生じたことから、他の商品に先駆けて盛り上がるのではないかと。

2013年は政権交代によって、安全防災のための公共投資である国土強靱化計画やインフレ目標、日銀法改正も視野に入れた大胆な金融緩和等、政策の変更が行われる可能性がある。加えて2013年3-4月に日銀の副総裁、総裁の交代があるが、金融緩和に積極的な人に代わる可能性が高い。2013年4月以降、日銀が金融緩和を積極的に行い、円高ドル安が解消され、さらなる株価上昇という方向に向かうかもしれない。

今年は政権や日銀執行部の交代等によって経済政策が大きく変わる可能性があり、建設・不動産・住宅セクターに恩恵が及ぶ期待も高まる。経済政策には注目する必要があるだろう。

どうなる 東京の不動産市場

キーワード 駆け込み購入

分譲マンション・建売住宅市場



不動産経済研究所
社長
角田 勝司氏

東 京都内の新築マンションの発売はピーク時の半分、2万戸前後となっている。所得伸び悩み、震災リスクなどが重なって住宅購入意欲が衰えているからだ。都心部ではストック更新による再開発、老朽マンションの建替えプロジェクトが大幅に増える。ただし高額マンションの需要は低迷して

いる。消費税引き上げが直前に迫っているため、駆け込み購入が期待できる。住宅購入者には住宅ローン控除額引き上げ、生前贈与額拡大などの住宅取得優遇策が講じられる見込みだ。一時取得者層向けの3~400万円台の低価格マンション、コンパクトな発電装置付き建売住宅の供給が急増しそうだ。

キーワード 不動産「ハレ」の年

オフィス市場



みずほ証券
チーフ不動産アナリスト
石澤 卓志氏

長 らく低迷していた不動産市場に、ようやく明るさがでてきた。オフィスビル空室率は2012年後半から低下に転じ、地価も底打ちした。金融緩和期待もあって不動産業界の一部では、やや過熱気味な反応も見られる。日本企業の多くが業績悪化に悩んでいるのに対して、不動産分野、特

に不動産賃貸事業は、外部環境にあまり左右されずに安定収益を得られることが大きな特徴である。2013年は、他分野から不動産に対して注目が集まると予想されるが、「ハレの日も雨の日も」変わらぬ姿勢で、真摯に事業に取り組むことが重要と思われる。

キーワード 市場変革の一年

既存住宅市場



リクルート住まい研究所
主任研究員
矢部 智仁氏

2 020年までに既存住宅取引市場の倍増という政策目標に対し残り7年。数式上は前年比10%成長を7年間継続すれば規模は倍増するわけだが、価格の動向は前年比数%の下落傾向（レインズデータ）であり、取引の拡大が一層重要なテーマとなる。2012年は性能不安、価格の不透明感、

リフォームローン条件など取引停滞の背景にある諸問題について行政・業界の認識が揃った年であった。2013年は市場活性化にむけて消費者ニーズを満たす諸案が示され実行される年となるであろう。事業者にもこれまで以上に消費者の利益を重視した取引の実現が求められる。

キーワード 投信法の抜本改正

J-REIT市場



ニッセイ基礎研究所
金融研究部門主任研究員
岩佐 浩人氏

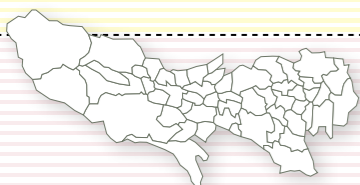
J -REIT市場は、昨年に続いて底堅い展開が期待される。新政権下での経済活性化・金融緩和の強化など外部環境が好転するなか、今年は13年ぶりに投信法が抜本的に見直される。J-REITに関しては、ライツ・イシューや自己投資口の取得など資金調達・資本政策手段の多様化が認めら

れるほか、スポンサーとの取引における役員会での事前承認や鑑定評価の情報開示拡充、インサイダー取引規制の適用などが予定される。いずれの項目も、投資家の利益保護と制度基盤の強化に資する内容として投資家の評価は高く、市場にとってフォローの風となりそうだ。

この人に聞く

ロス五輪柔道金メダリスト山下泰裕が語る

—東京オリンピック・柔道・夢—



2020年オリンピック・パラリンピックの招致活動が今年9月の開催地決定に向け、熱を帯びてきました。ロサンゼルスオリンピックの柔道金メダリストであり、現在は東海大学理事・副学長をお務めになっている山下泰裕氏に、オリンピックの思い出や2020年東京招致についてお話を伺いました。

東海大学理事・副学長
NPO法人柔道教育ソリダリティー理事長

山下 泰裕氏



東京オリンピックが
私の原体験

1964年の東京オリンピックの時は、小学校1年生でした。普段は学校から帰ってくると鞆を放り投げ日が暮れるまで遊ぶような子供でしたが、オリンピック期間中だけは、寄り道もせず一目散に帰ってくるとテレビの前に座り、日本選手の活躍を応援していました。担任の先生が毎日、ガリ版でその日に放送される競技と時間帯を印刷して配ってくれていた記憶があります。当時は、日本中がアジア初のオリンピックを成功させようと盛り上がっていました。

特に印象に残っているのは、重量挙げの三宅義信選手や「東洋の魔女」の女子バレー、男子体操ですね。そして、最終日にマラソンで銅メダルを獲得した

円谷幸吉選手です。今でも忘れもしませんが、メインポールに日の丸が揚がり君が代が流れると、7歳の私でも感動してこめかみあたりがジーンと熱くなっていたものです。

中学2年生の時、「将来の夢」という作文のなかで、私は「柔道が大好きだ。一生懸命練習に励み、柔道の強い高校、大学に進みたい。僕の夢は柔道選手としてオリンピックに出場することだ。そして、メインポールに揚がる日の丸を仰ぎ見ながら、君が代を聴いたら最高だ」と書きました。普通の中学生であれば「金メダルをとりたい」と書くのではないのでしょうか。私にとってのオリンピックは、金メダルではなく、日の丸と君が代なのです。

東京オリンピック当時、私はスポーツをやっていませんでした。柔道を始めたのは、小学校4年生からです。私がいまにも

も暴れん坊だったので、両親が心配して柔道でもやらせたら少しは人に迷惑をかけない子供になってくれるのではないかと思ったそうです。強くなりたかったとか丈夫な体になりたかったとかではないのです、全く逆です。そういうわけで東京オリンピックでは、柔道の試合を見た記憶がありません。神永昭夫先生がアントン・ヘーシンク選手に敗れた時も、別の競技を見ていたのだと思います。

ただ、小4から始めた柔道は自分にとっても合っていましたし、熊本県チャンピオンにもなりました。柔道の強豪中学にも入りました。そこで大好きな柔道を一生懸命打ち込んでいるうちにオリンピックに出たいと思うようになったのです。そこで初めて小学校1年生で抱いたオリンピックへの憧れと、柔道というものが繋がったのです。意外かも

しませんが、私にとってオリンピックで勝ったことよりも、こうした原体験が大事なのです。

3度目のチャンスで
少年時代の夢をかなえる

現役時代、オリンピックに出場できるチャンスは3回ありました。最初は、1976年モントリオール。19才でした。この時はわずかな差で敗れ、補欠でした。2度目は、1980年モスクワ。代表には選ばれましたが、日本はボイコットしました。3度目は、1984年ロサンゼルス。ようやく初出場を果たしました。

ロスでは、2回戦で右足のふくらはぎを負傷し、それまでになり厳しい試合の連続でした。決勝では、エジプトのモハメド・ラシュワン選手に抑え込みで勝ちました。少年時代にあこがれて

オリンピックで日の丸を仰ぎ見ながら 君が代を聴くのが夢でした

いた、オリンピックの表彰台の一番高い場所で日の丸を仰ぎ見て、君が代を聴くということ。それが実現し、こんな恵まれた人間はいないという思いで一杯でした。

モスクワオリンピックには、柔道では私を含めて7人の選手が初出場するはずでしたが、「幻の選手」となってしまいました。4年後のロスでは、一番若かった私を除いて全員が現役を引退していました。彼らにとってみれば一生に一回のオリンピック出場のチャンスを奪われてしまったわけです。

私にとって、モスクワのボイコットは非常につらい思い出です。私は過去を振り返ることが

好きではありません。今をひたむきに、前を向いて生きていくことが好きなんです。だから、モスクワオリンピックはもう終わったことだと思いつけてきました。しかし、ある出来事をきっかけに、それは自分自身の気持ちに正直ではなかったことに思い至りました。

スポーツジャーナリストの松瀬学さんが書かれた『五輪ボイコット—幻のモスクワ、28年目の証言』（新潮社、2008年）という本の取材で、モスクワのボイコットを漢字一文字で表してほしいと頼まれたことがあります。私は「過」という漢字にしました。ところが、その本が完成し、高田裕司さんや瀬古利彦さんなど

のインタビューを読んでいたら、涙が止まらなくなってしまったのです。そして、心の底から「出たかった」と思いました。それまで私は、自分を傷つけない、さびしい思いになりたくないと、自分の本心を分厚いコンクリートで覆っていたんだと思います。

自らの意思で、
自らの夢にチャレンジ

先日、福島県須賀川市の十念寺というお寺に行きました。ここには円谷選手のお墓があります。以前からの念願をようやく果た

せました。円谷さんは、1968年メキシコオリンピックを目指していましたが、自ら命を絶たれてしまいました。腰痛にも悩まされていたようですが、それ以上に、周囲の期待が非常に大きく、それに応えられなかったことを苦にされたと言われています。円谷さんの死にはすごくショックを受けました。お墓参りをしたかったのは、憧れの選手だったということはもちろん、同じオリンピック選手としての思いがありました。

私自身、オリンピック柔道代表として、プレッシャーがすごかったでしょうとよく言われます。

しかし、誤解してもらいたくないのですが、私のプレッシャーとは、オリンピックで勝つという夢を実現したいという、自分自身へのプレッシャーだったのです。意外に思われるかもしれませんが、日本国とか日本柔道を意識したことはありません。自らの意思で自らの夢にチャレンジしているという意識でした。

監督時代も、期待されて大変です。でも、大変なことほどやりがいがあるのです。人生で一番さびしいのは、周りから期待されないことだと思っています。期待されてありがたい、それだけ評価してもらっているのだから、自分がやれることを全力で取り組んでいくという気持ちが大事なのです。

最近のオリンピック選手は、オリンピックで金メダルをとって恩返ししたいと言います。でも私は、金メダルはあくまでも自分のためでした。だからこそ、その後の人生が恩返しだと思っています。スポーツを通したいじめ防止など、さまざまな活動をしています。これも金メダルをとれたこと、そして支えてくれた人や社会に対し、ほんのわずかでも恩返しをしたいという気持ちなのです。

2020年オリンピック・パラリンピックで日本の素晴らしさを世界へ

いまは若者たちが夢をもたなくなっています。感動がなくな

不動産売買だけで終わらず、
そこからお付き合いを始める
関係を築きたいですね

てきていると感じています。日本全体を見ても、自信と元気を失いつつある。しかし、私は日本という国は素晴らしい国だと信じています。世界のなかで一定の役割を果たすことができる国なのです。東日本大震災後の日本人の対応についても、世界から賞賛を受けたことも記憶に新しいですね。

2020年オリンピック・パラリンピックが東京で開催されると、日本に元気がでてくるはず。東京オリンピックの時のように、代表選手たちが多くの日本人たちに感動を与え、若者たちも夢をもつことができます。

私は、ディベートが好きではありません。もちろん国際社会においては、言うべきことは言わなくてはなりません。しかし、物事の落とし所は、WIN-WINの関係、もしくは三方両得のWIN-WIN-WINでいいと思います。いかに相手を屈服させるかということではなく、お互いが成り立つような道を探していく、私はそういう日本的なやり方が大好きです。オリンピック・パラリンピックを通して、相手を思いやり、助け合い、ルールがなくてもお天道様が見ていると考える、そういった和の心をもつ人々が生活している日本という国を世界

にもっと知ってもらいたいです。私は2006年にNPO「柔道教育ソリダリティー」を立ち上げ、イスラエル、パレスチナ、ミャンマーなどへの柔道教育を通じた支援活動や、ロシアや中国などとの交流活動を行っています。こうした支援や交流を通じ、和の心、柔道の心を世界に伝えていきたいと考えています。

不動産業では
お客さんとの信頼関係
構築が重要

住まいというのは、本当の自分に戻れ、安らげる場所だと思います。わたしたちは、遊びに行くとき以外は一歩外に出ると真剣勝負ですから、家ではほんとに安らげることが必要だと思います。土地や建物もちろん広い方がいいですが、それ以上に自然環境や日当たり、バリアフリーなどの住環境が大事だと思います。

18年ほど前に自宅を購入しました。不動産は大きな買い物ですから、皆さんかなり悩まれるのではないかと思います。私自身は、なんでも気楽に相談できる不動産屋さんが近くにいたので、非常にありがたかったですね。

私は、仕事においては信頼関



東海大学理事・副学長
NPO法人柔道教育ソリダリティー理事長

山下 泰裕 氏

Yasuhiro Yamashita

1957年熊本県生まれ。柔道8段。1980年東海大学体育学部卒業。1983年同大学大学院体育学研究科修了。同大学講師、教授を経て、2009年から体育学部長、2011年から副学長。NPO法人柔道教育ソリダリティー理事長、神奈川県体育協会会長、全日本柔道連盟理事も務める。1984年国民栄誉賞を受賞。現役時代の主な戦績：1984年ロサンゼルス五輪無差別級優勝、1979、81、83年世界選手権95kg超級3連覇、1977～85年全日本選手権9連覇、1977年～1985年の現役引退まで203連勝（引き分け含む）

係を一番大事にしています。不動産のことならなんでも相談できるというような信頼関係が必要だと思います。売った、買っただけの関係ではなく、そこからいろいろなお付き合いが始まるような関係を築ければいいですね。そして、お客さんの身になって相談にのっていただき、限られた条件のなかでも、ニーズにあった、そして本当に安らげるような物件をぜひ提供していただきたいなと思います。

相手を思いやり、
助け合う和の心、柔道の心を
世界にアピールしていきたい

特集Ⅲ

この人に聞く 山下 泰裕氏

ロス五輪柔道金メダリスト山下泰裕が語る

—東京オリンピック・柔道・夢—



TOKYO 2020
CANDIDATE CITY



2020年オリンピック・パラリンピック 東京招致に向けて

— 経済効果は3兆円、日本再生の起爆剤に —

東京が招致を目指す2020年オリンピック・パラリンピック。開催地は、今年9月7日の国際オリンピック委員会（IOC）総会で決定されます。現在、東京、イスタンブール（トルコ）、マドリード（スペイン）の3都市が立候補しています。1月7日にはIOCに立候補ファイルを提出し、開催地決定に向けて招致レースはいよいよ本格化します。東京招致のポイントと招致活動の現状を探りました。

「コンパクト」「既存施設活用」がキーワード

2020年東京大会は「世界一コンパクトな大会」をうたっています。都内31会場のうち28会場を、晴海の選手村から半径8km圏内に配置

してあります。主要道路にも専用レーンを設け、選手等のスムーズな移動と交通渋滞を防ぎます。

競技会場は、選手村を中心に主にヘリテッジ（遺産）ゾーンと東京ベイゾーンに分かれて配置されています。「ヘリテッジ」とは、1964年の東京オリンピックでも使われた競技施設を指します。今

回、37の競技会場のうち15会場を既存施設とし、コストと環境負荷を可能な限り抑制しています。

東京で開催する意義はどこにあるのでしょうか。招致委員会評議会スペシャルアドバイザーを務める、元駐ギリシャ大使の望月敏夫氏は、「日本国内の再活性化、スポーツ振興、日本の対外的なプレゼンス向上の3つに対する貢献」だと指摘します。

日本国内の再活性化への貢献としては、日本人の士気高揚に加え、やはり大きな経済効果が挙げられます。招致委員会では、東京だけでも約1兆6000億円、全国では約3兆円の経済波及効果があると試算しています。雇用についても、東京で約8万人、全国で15万人以上を生み出すとされています。バリアフリー施設や交通インフラを含む都市再開発も進みます。

さらに、開催国は予選を免除されることから日本選手が全競技に参加権利を得られ、今後さまざまなスポーツの振興につながります。老若男女がさまざまなスポーツに注目し実践することで、福祉、健康を向上させるという効果もあります。また、新設・改修される競技施設は今後、スポーツ・文化の拠点として活用されます。



●は主な競技会場

対外的にも、日本の最新技術などに加え、日本文化と日本人の素晴らしさを世界に発信し、日本のイメージアップと国際競争力強化のきっかけとなります。また、大震災からの復興をアピールするとともに、各国からの被災地支援に感謝を表す機会にもなります。

招致「選対本部」が支持率アップと票集めに奔走

招致活動の実務を担っているのが、特定非営利活動法人東京2020オリンピック・パラリンピック招致委員会と東京都です。国内的には、さまざまな媒体やイベントなどを通して、招致活動の認知度を高め、開催メリットを理解してもらう活動を行ってきました。

当面の課題としては国内支持率です。昨年実施されたIOCによる調査では支持率は47%でした。その後、招致委員会による独自調査では、ロンドンオリンピックなどの影響もあり、昨年11月の段階で66%にまで上昇しています。

国内からの支持も重要ですが、最終的に開催地を決定するのはIOC委員106人による投票であり、過半数の得票が必要です。今年1月から海外でのキャンペーンが解禁されるため、招致委員会はまさに「選挙対策本部」として、票集めに奔走することになります。委員への個別訪問は禁止されているため、国際大会など公の場での働

MESSAGE

望月 敏夫氏はこう語る

招致委員会評議会
スペシャルアドバイザー
元駐ギリシャ大使



現在、日本は、実力はあるのになんとなく元気がないという印象ではないでしょうか。東京でのオリンピック・パラリンピック開催は、こうした閉塞状況を打破し、経済的にも、精神的にも日本再生の起爆剤となるイベントになります。また、東北での聖火リレーや予選の開催など、復興支援プランも計画しています。東京のみならず、日本全体を元気にする2020年オリンピック・パラリンピック招致にぜひご協力をお願いいたします。

きかけが中心です。その際、各委員のプロフィールや自国政府との関係などを徹底的に調べ上げ、効果的かつきめ細かなアプローチを行います。

招致活動の予算は、総額75億円が見込まれています。そのうち約37億円が東京都から拠出される予定で、民間企業による寄付等で約38億円を目標にしています。招致委員会では、「2020（フレフレ）基金」として個人から1口500円からの募金も受け付けています。望月氏は「金額というよりも、参加意識をもってもらいたい」と語ります。

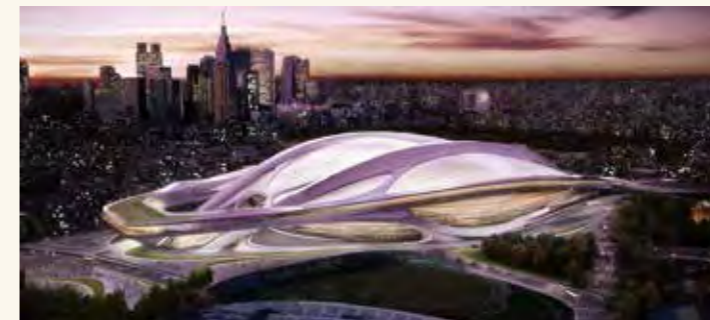
新しく生まれ変わる 国立競技場

東京都は2011年策定の「2020年の東京」で、四大スポーツクラスタープロジェクトを掲げています。「スポーツクラスター」とは、大規模スポーツ施設を中心としたさま

ざまな施設の集積のことで、神宮地区、駒沢地区、武蔵野の森地区（調布市、府中市）、臨海地区の4カ所で整備が進められます。東京都は、スポーツクラスターを整備し国際的なスポーツイベントを招致することで、集客力を高め、賑わいのあるまちづくりを目指しています。

四大スポーツクラスターの1つ、神宮地区には、2020年オリンピック・パラリンピックのメイン会場に予定される国立霞ヶ丘競技場（国立競技場）があります。東京オリンピックの際に建設された同競技場は、2014年7月～2019年3月末（予定）にかけ、8万人規模の競技場に改築されます。昨年11月にはデザインコンペが開催され、イラク出身の建築家、ザハ・ハディド氏の作品が最優秀賞に選ばれました。

今年は9月の開催都市決定まで、IOCによる支持率調査（1～2月と推定）、IOC評価委員会による視察（3月4～7日）など重要なイベントが続きます。



デザインコンペ最優秀賞となった、ザハ・ハディド氏による新国立競技場のデザイン



東京都本部から

招致活動を盛り上げていくため、東京都本部では昨年から引き続き、東京招致を求める署名活動を行っております。皆様のご支援、ご協力をお願いいたします。



東京大学大学院工学系
研究科都市工学専攻教授 浅見泰司氏

人口減少社会の 到来で都市計画の 前提は逆転する

社会資本整備審議会など政府の各種審議会でご活躍の
東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻教授の
浅見泰司氏は、人口減少社会下では都市計画の役割は
大きく変わると言います。ご意見を伺ってみました。

膨張過程用の都市計画制度は 縮小過程では大幅な見直しが 必要です。

都市に空閑地が 入り込んでくる

日本の都市計画はいま、大きな岐路に立っています。言うまでもなく人口減少社会が到来したからです。今後、日本の総人口は確実に減っていきます。しかし、都市計画制度は都市が膨張する、人口が増大するという前提のもとに設計されています。過密という形でインフラに負荷がかかることや、あるいはスプロールという形で市街地が無秩序に拡大することを防ぐのが、現行の都市計画の目的です。そのために容積率規制によって過密化を平準化し、区域区分や用途規制によって拡大を制御する取り組みが行われてきました。

しかし、人口減少社会ではこ

の前提が逆転します。都市が縮小する、空閑地が入り込んでくるという前提のもとで都市計画を設計しなければなりません。現行の都市計画では空閑地に対する考え方がそもそもないんです。都市が膨張しているときは、空閑地はほかの土地利用に変わる種地として存在意味がありました。だから、空閑地を整序・制御しようとする発想はなかったのです。今度は都市の中に過疎化、逆スプロール化が入り込んでくる。空閑地を適切な有効利用に結び付けていく誘導策が必要なんです。

縮小に向かい始めた都市の現状と現行の都市計画の齟齬が端的に現れているのが空き家問題ではないでしょうか。いま日本全国の都市で空き家が急増してい

ますが、これに対する有効な手だてが都市計画にはありません。空き家を放置しておくことは、犯罪や失火の原因ともなり、地域にとっては大きなマイナスです。しかし、これを適切な活用誘導する仕組みがないのです。

それどころか、空き家となった老朽家屋を放置しておくほうが所有者に課せられる固定資産税が安くなってしまう現実があります。本来であれば、空き家放置に対しては住宅向けの減税措置を取り上げ、場合によっては重課しても良いはずですが、ところが、そうってはいません。放置への不利益と有効活用へのインセンティブがないのです。

都市計画が適切かどうかは、不動産価値で測っていくべきだと、私は思います。都市に対す

る評価基準はいろいろとありますが、それらの評価はその都市の地価、不動産価格に最終的に反映されます。都市計画は何のためにあるのかと言えば、究極的には地域の不動産価格を上げるためです。しかし、放置空き家は地域にとってまさに外部不経済で、地価を押し下げる要因になります。その意味では空き家が多い地域は都市計画がうまく機能していないと言えます。

都市計画のターゲットのエリアを狭く取っても問題が出て来ます。限られた狭いエリアでは適切だけれど、その外では不適切だという都市計画はこれもうまく機能しているとは言えないでしょう。都内23区や周辺市で導入されている絶対高さ制限はその一つの例です。マンション開発を規制するために各区がエリアもばらばらに高さ制限を設ける。そこには、東京全体の都市機能の適正配置と分担をどう考えるかという発想がありません。

インフラをどのようにして うまく縮小させるか

さて、都市が今後縮小していくにあたって問題となってくるのは、こうした空閑地、逆スプロール化だけではありません。現在のインフラをどのようにうまく縮小させていくかも大きなテーマとなってきます。都市が膨張していく過程では、ゴールとなる成熟都市というイメージがあって、それに向けて、道路や上下水道、公園等のインフラを整備していけば良かったのですが、都市が

縮小を始めると、将来はもっと縮小していきますから、ゴールとなるイメージを描けないのです。常に小さくなっていく都市のなかで、都市のクオリティオブライフが確実に保たれる形でマネジメントしなければなりません。動的なコントロールが求められるようになるわけです。

これに対して有効なのは、インフラ維持の対価を明示して、住民や受益者に対して、コストの負担を受け入れるか、それともそのインフラのサービス低減を受け入れるかという、選択をしてもらうことだと思います。プライシングとチャージングの仕組みですね。これは公共よりも民間が得意です。ですから、インフラの維持管理・運営を民間にアウトソーシングしていくことが有効な手段になります。

ただし、最初から闇雲にアウトソーシングするというのは無理があります。公共サイドで、インフラのサービスを維持するエリアと低減していくエリアを区

分けし、10年～20年後は都市はこうなっていくというイメージを示したうえで、場面場面で選択をしてもらうという工程表を作成する手順が必要でしょう。それが動的なコントロールとして機能します。

都市というのは人工物ではありませんが、生き物のようなものです。すべて設計どおりにコントロールできるわけではありません。その時々に変更が加えられて進化していきます。ですから、都市が都市として成立していること自体が、その都市の合理性を証明しています。ただし、ある部分を少し修正するとさらに快適になるのではないかと、ところを手助けするのが都市計画だと私は思っています。たとえば言うならば、幼児のよちよち歩きに手を添えるのが都市計画であって、歩行器となるものではありません。主役は計画ではなく、都市であり、そこに住んでいる人間です。こうした視点が重要でしょうね。

民間の知恵を使った プライシングと チャージングが 有効ですね。

あさみ やすし

1982年東京大学工学部都市工学科卒業、1987年ペンシルヴァニア大学大学院地域科学専攻博士課程修了（Ph.D.）。東京大学工学部都市工学科助手、講師、助教授、空間情報科学研究センター教授を経て、2012年より東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻教授（現職）。また、2010年より東京大学空間情報科学研究センターセンター長（現職）。社会資本整備審議会委員、国土審議会特別委員、規制改革会議委員など歴任。編著に「住環境：評価方法と理論」（東京大学出版会）など。





区市長が語る

わ が ま ち 調布市 長友貴樹 市長

交通至便で豊かな自然環境が魅力、京王線地下化で駅前広場を整備

調布市の特長や魅力を教えてください。

調布市の特長の1つは、都心のターミナル駅新宿から特急でわずか15分圏内(新宿-調布駅間)でありながらも、深大寺の自然林や多摩川のせせらぎのような豊かな自然環境が残されているまちだという点です。

また、全国的に人口減少が叫ばれるなか、人口は現在も着実に増加しています。調布市が誕生した

昭和30年の人口は約4万5000人でしたが、今では約22万3000人です。この10年だけでも2万人弱増えていますが、これは数百戸規模のマンション群が複数誕生したことが大きな要因ですね。こうした新しいマンションの住民は比較的若い層が多いため、調布市の高齢化率(総人口に占める65歳以上の人口比率)は全国平均を3~4ポイント下回る約19%となっています。もちろん高齢者人口自体は増加していますし、市内には高齢者のひとり暮らし世帯が5000

世帯以上もあり、その対応は喫緊の課題です。

調布市は「映画のまち」でもあります。市内には、角川大映、日活などの撮影所や現像所、道具会社など映画関連企業が40社以上も立地しています。昭和30年代の日本映画の黄金期を支えたのは調布市だと自負しています。全国に「映画のまち」をアピールするため、毎年、調布映画祭を開催しているほか、日本最大の児童向け国際映画祭「キンダーフィルムフェスティバル」など、さまざまな映画関連イベントを実施しています。

昨年8月に京王線調布駅等の地下化が完了しました。

京王線連続立体交差事業による調布駅、布田駅、国領駅の地下化は当初の構想から40年以上にも及ぶ、市にとっての悲願でした。約8年の工事期間を経て、計画より7カ月前倒しで完成しました。

調布市は現在、市の歴史上最大の転換期を迎えているといえます。地下化はその第一段階です。今後、第二段階として、いくつかのプロジェクトが同時進行していきます。その1つが、先ほどの3駅それぞれに市民が憩える駅前広場の整備です。最も大きな調布駅前広場は、新宿駅西口広場と同じ広さとなる予定です。3駅周辺で、すでに完成したものを含めて7カ

所の再開発事業や土地区画整理事業が実施・計画されています。また、地下化により18カ所の踏切が撤去されましたので、それに伴う道路整備も計画しています。こうした事業はこの5~6年以内に完了しますので、調布市の変貌ぶりに期待しててください。

全長3.7kmの鉄道敷地も有効活用していきたいですね。現在は京王電鉄の所有地であり、市議会で承認いただく必要がありますが、市民の方々に喜んでいただけるような使い方をしていきたいと考えています。市民からのご意見で最も要望が強いのが、遊歩道にすることです。それだけにとどまらず商業機能や駐輪場、公園などと組み合わせる整備を、と考えています。

ただ、鉄道が地下化され、まち並みが見えなくなることで、まちに対する感覚が薄れることは注意を要すると考えています。調布市としては、駅前広場など地下化によるメリットを活かすことにより、下車してみたいくなるようなまちづくりを進めていかなければならないと思っています。

味の素スタジアム周辺も整備が進んでいますね。

今年は9~10月にかけて「スポーツ祭東京2013」として国体と全国障害者スポーツ大会が東京で開催され、調布市にある味の素

スタジアムがメイン会場となります。味の素スタジアムは昨年、国際大会も開催できる第一種公認陸上競技場に改修されました。これに伴い、トラックが9レーンになり、補助競技場が設置されるなど、一連の改修によってこれまで以上に用途が広がりました。

また、スタジアム周辺には国体終了後、東京都が策定した「武蔵野の森総合スポーツ施設基本計画」に基づき、1万人収容のメインアリーナ、数百人収容のサブアリーナ、50mプールなどを備えたスポーツ施設が建設されます。スポーツ施設がこれだけ集積したエリアは、首都圏でも珍しいのではないのでしょうか。現在の味の素スタジアムの所在地は、東京オリンピックの時、マラソンの折り返し地点でもありました。今後、2020年オリンピック・パラリンピックの東京開催が決まったら、ぜひ活用してもらいたいですね。また、スポーツだけでなくエンターテインメントなどさまざまな用途で利用することもできるため、首都圏でも有数の集客能力のあるエリアになると思います。市としてもインフラ整備などできることはしっかりやっと思っています。

調布市のまちづくりにおいて全日都本部はどういった役割を果たせるでしょうか。

調布市は、古くからの自然環境

を大事にしながら、利便性が高い、住んでよいまちということを追っていきます。そして、ベター・クオリティ・オブ・ライフ、つまり、より良い生活の質を得ることができるまちであるとアピールしていきたいと思っています。こうした調布の魅力を、



不動産業者の皆様の視点から今後のまちづくりのヒントを与えていただきたい

Yoshiki Nagatomo

昭和51年3月慶應義塾大学法学部政治学科卒業、同4月日本貿易振興会(JETRO)就職、平成14年4月日本貿易振興会(JETRO)退職(在職中、留学・勤務でフランス及びベルギーに通算9年間滞在)、平成3年9月~平成6年3月中央大学非常勤講師(国際関係論)、平成14年7月調布市長就任。現在、3期目。趣味は、ソフトボール、テニス、読書。

ぜひ皆さま方を通じてお客様に訴えていただきたいですね。また、調布市は今後数年間で大きく変貌していきます。不動産業界の皆さまの視点からまちづくりのヒントを与えていただき、お互いにとってメリットになるような相乗効果を生み出していきたいとも考えています。



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、これから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たいと思います。

vol. 8

眺望権の侵害と説明義務

— いかなる場合に説明義務違反に問われるか

新築マンションは既存マンションの眺望権を侵害するか

高層・超高層マンションの購入者にとって、その魅力の一つは眺望の良さにあることは否定できないところです。しかし、こうした眺望も、ほかの高層建築物が建築されることにより、遮られることも少なくありません。今回、ご紹介するのは、大阪地裁平成24年3月27日判決です。本件事案は、以下の通りです。原告Xらは平成17年頃、被告Yから20階建てのマンションの一角を購入し居住していたところ、Yが平成23年にXらのマンション隣接地に24階建てのマンションを建設したため、眺望が遮られることになりました。そこで、Xらは両マンションの販売を手がけたYに対して、(1)隣接マンションの建設によって眺望権または圧迫感を受けずに生活する権利を侵害されたことを理由に、仮にその請求が認められないとしても、(2)マンションの眺望に関して説明義務違反があったこと

を理由に、損害賠償請求を行ったというものです。はじめに、Xらは、居室バルコニーから生駒山脈や大阪都心の高層ビル群などを見渡すことができたにもかかわらず、隣接マンションの建設により、これが遮られ、眺望権が侵害されたと主張しました。

この主張に対して裁判所は、一般に、一定の場所から見ることのできる景観、見晴らしを享受することに相応の利益があることは否定できないが、それが法的に保護されるためには、①当該眺望が文化的・社会的に見て客観的価値を有していること、②単なる主観的利益を超える程に重要な価値を有していることが必要であるとしたうえで、生駒山から昇る朝日等が直ちに文化的・歴史的価値を有するとみることはできない、高層ビル群等は都市の発展や衰退に伴って当然に移ろいゆくものであり、都市景観を享受している者は、自らも都市の内部や周辺に居住している以上、当然に周辺環境の変化を受け入れざるをえないとし、Xらのマンションから

の眺望がある時点で良好であったとしても、それはたまたま周囲に高層の建物が存在しなかったためにえられていた一過性のものといわざるをえず、客観的な価値を認めることはできない、と判示しました。

被告Yは周辺環境を保持すべき義務を負ったといえるか

次に、Xらは、Yが隣接マンションも販売したことから、Yにはマンションの引渡後も周辺環境に対して配慮すべき義務があるのに、これに反したと主張しました。

これに対して、裁判所は、(a) 一般的に、マンションの売買契約において、売主が、買主に対し、当該マンションの周辺環境（眺望、景観、静謐等）が良好であることを指摘して契約の勧誘をしたとしても、そのような周辺環境が時間の経過とともに徐々に変化していくことは、買主においても了解済みであるといえるから、売主が、当該

マンションの引渡後にまで、その周辺環境に配慮すべき義務を負うことはない。

(b) しかし、マンションの売買契約締結にあたって、売主が、その時点で周辺環境の変化を制御する立場等があったとき、それを前提に、売主が当該マンションの周辺環境が良好であることを指摘して売買契約を締結した場合には、売主は買主に対し、売買契約に基づく目的物引渡義務の付随義務として、マンションの引渡後も、周辺環境に対して配慮すべき義務を負う、と判示しました。

その理由として、当該マンションの周辺環境の変化を制御する立場にある売主が、周辺環境が良好であることを指摘してマンションの販売を行っている以上、売主は、マンション引渡後であっても、少なくとも自らマンションの周辺環境を変更させることはないとの意思表示されているといえるべきであるし、買主もそのことを前提として売買契約を締結したものだといえるからである、としました。

本件では、裁判所は、YがXと売買契約を締結した時点では、本件土地を取得していなかったことから、Yは、本件土地の取得後に、各売買契約に基づく付随義務として、Xらのマンションの眺望を維持する義務を負うことはない、と判示しました。

被告Yに眺望に関して説明義務違反があったといえるか

さらに、Xらは、Yがマンションの眺望について将来的に保証されるかのような誤った情報を提供しており、そこに説明義務違反があると主張しました。

これに対して、判決は、マンションの販売時において、眺望が良好である場合、その永続性が保証されるものではなかったとしても、購入希望者や勧誘担当者間で、その時点における眺望の良さを話題にすることは、むしろ一般的なことといえる。このような場合、買主においても、一般論としてマンションからの眺望が変化することは当然認識しているといえるから、売主が眺望の良さをとくに強調したなどの事情のない限り、眺望の良さを指摘したという一事をもって、売主が、当該眺望が将来も保証されるとの誤った情報を提供したと評価

することはできないといえるべきである、と判示しました。

そして、当該マンションの広告に「ベイエリアから都心を望む美しいパノラマビューを楽しめます」の文言とともに、20階相当の高さから撮影したパノラマ写真が掲載されていたとしても、それはいくつもある当該マンションの利点の一つとして、当時における眺望が良好であることを指摘したにすぎず、とくに強調して勧誘を行ったとはいえないとして、誤情報提供による説明義務違反があるわけではないと判示しました。

判決の結論はきわめて常識的なものと思われませんが、現在では説明した内容がメール等で残っていることが少なくありません。もう少しで契約という場面では、セールストークに力が入る気持ちはわからないわけではありませんが、あくまで将来トラブルにならないような説明をすることが肝心かと思えます。



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

東京都職員を経て弁護士に。平成10年に川上法律事務所を開設。不動産関係を中心に幅広く訴訟を手がける。全日東京都本部では、取引主任者講習センターにて宅建業法の講師を、取引相談委員会にて18年間にわたり顧問を務めている。その他公職多数。

本部

従たる事務所の新設手続きについて

都 知事免許の会員の方が、都内に従たる事務所を新設する場合、まず、都庁にて従たる事務所設置の手続き（仮受付）を行っていただきます。都庁仮受付後、東京都本部または新宿窓口へご来所の上、事前にご記入頂いた協会届出書類等の提出と弁済業務保証金分担金等の諸費用を納入していただきます（新宿で申込みをされる場合は事前に振込みとなります）。協会受付終了後、再度都庁にて手続きをとり、正式な受付となります。

また、都内に本店を置く大臣免許の方が支店を新設

する場合には、東京都都市整備局経由で関東地方整備局へ申請手続きをすることになりますが、東京都本部への申請手続き及び諸費用の納付も必ず必要となります。

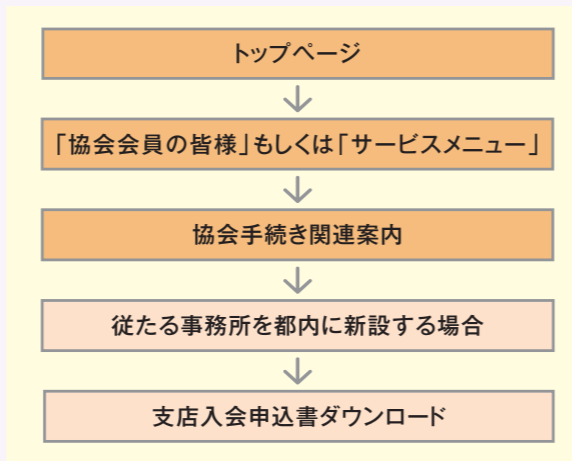
これらの手続きがなされないと、新設した支店での営業が出来ませんのでご注意ください。

なお、都知事免許の会員が他道府県に支店を新設する場合は、免許換えが伴いますので、東京都本部までお問い合わせ下さい。（大臣免許業者の届出や免許換えに伴う届出等は新宿窓口では取り扱ってはおりません）

従たる事務所の新設手続きの書式ダウンロードについて

東京都本部ではホームページにおいて、従たる事務所の新設手続きの書式を公開しております。手続きをされる場合、右記の手順で東京都本部ホームページからアクセスをお願いいたします。

- ※1 受付は窓口（東京都本部・新宿窓口）での対応のみとなっております。
- ※2 新宿窓口では大臣免許業者の届出や免許換えに伴う届出等は取り扱ってはおりませんのでご注意ください。（東京都本部事務局で取り扱います）
- ※3 受付時に入会諸費用をご納入頂きます。（費用明細については、右記事務局にお問い合わせください）（新宿窓口での支店新設に伴う費用の納入については事前振込となります）
- ※4 関連団体（一般社団法人東京都不動産協会）の入会申込書も併せてご提出頂きます。



— 各手続きに関するお問い合わせ先 —
 (社) 全日本不動産協会東京都本部 事務局
 TEL 03 (3261) 1010

本部

新入会員獲得 ご協力をお願い

皆 様の知人が宅建業を開設される際は、本会をご推薦賜りますよう、ご協力をお願い申し上げます。

+++ 紹介者に対するキャンペーン +++

入会申請にあたって、紹介者がいらっしゃる場合には、紹介者に対して2万円分の商品券を進呈いたします。

- ※キャンペーン対象の紹介者は、東京都本部会員に限ります。
- ※入会申請書の「紹介者届」に記載された紹介者が対象となります。
- ※後日、入会申請者が関連団体を含め正会員として入会した場合が対象となります。

本部

平成24年度東京都功労者表彰を受賞



東 京都功労者表彰式が平成24年10月1日（月）に東京都庁において行われました。

多年に渡り東京都都市づくりに精励された功績により、境 一也東京都本部理事・練馬支部長が表彰の栄に浴されました。

境氏の受賞を心よりお祝い申し上げます。

[東京都功労者表彰]
境 一也 東京都本部理事・練馬支部長

本部

平成24年度法定研修会を開催

平 成24年度法定研修会（東京国際フォーラム会場の欠席者対象）を11月22日（木）、新宿文化センター・大ホールで開催致しました。

研修は、東京都の奥村勲不動産課長が「東京都の不動産行政の最近の動向」、オリックス（株）グループCEOの宮内義彦氏が「変化に打ち勝つ経営力」と題して研修を行いました。また、「判例に学ぶ『あなたはどうか考える?多様化する不動産トラブル』」を



会員を代表して参加した和光教育研修委員長と本嶋教育研修副委員長

テーマとしてパネルディスカッションを行いました。
 (株)住宅新報社の本多信博・論説主幹

をコーディネーターに、弁護士・会員など4人がパネリストとして参加。迷惑行為と告知義務、瑕疵担保責任・心理的瑕疵、業者の報酬の3つのテーマで、それぞれの立場から意見を交わしました。



オリックス株
 会長・グループCEO
 宮内義彦

欠席者対象研修会のお知らせ

平成24年度東京都本部・支部主催の法定研修会すべてに欠席された会員の方を対象とした研修会を開催致します。対象会員には郵便にて東京都本部より受講票を送付致しますので、必ず研修会にご出席下さいませようお願い申し上げます。開催日は、3月13日（水）または3月19日（火）（所属支部により異なる）、時間は両日とも14:00～16:00、会場は全日東京会館です。

本部

退会届の提出について

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。つきましては、平成24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が満了し、更新しない場合は、平成25年3月29日（金）迄（必着）に退会届等の

書類を東京都本部にご提出下さい。

なお、平成25年4月1日以降に退会届を提出した場合には、平成25年度の会費を請求させていただくこととなりますのでご注意ください。

本部

宅地建物取引主任者法定講習会のお知らせ

東 京都本部では東京都より業務委託を受け、宅地建物取引主任者証の更新などに必要とされる法定講習会を実施しております。

会員の方はもとより、会員でない方、宅建業に従事されていない方でも受講可能です。受講対象の方は、お気軽に東京都本部の講習会をご利用下さい。

実施日

平成25年2月28日(木)／3月6日(水)／
3月22日(金)

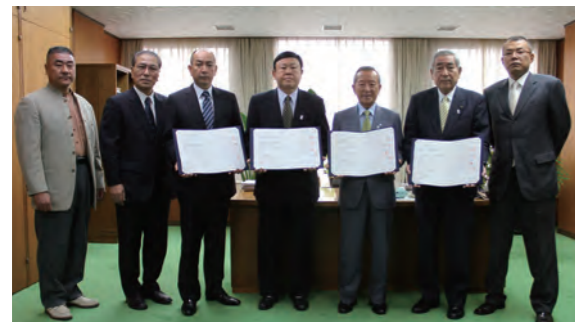
【会場】 当会館2階 全日ホール

上記以降の開催日程につきましては電話またはホームページにてご確認ください。

【お問い合わせ先】
講習センター TEL 03-3262-5082

支部

「江東区における町会・自治会の加入促進に関する協定」を締結



協定書締結後の城東第二支部役員（中央左：堤支部長 中央右：山崎区長）

城 東第二支部（堤 智支部長）では平成24年10月25日、江東区役所区長室にて、山崎孝明江東区長同席のもと、江東区・江東区町会連合会と「江東区における町会・自治会の加入促進に関する協定」を締結致しました。

この協定によって支部会員のご理解とご協力のもと、会員の店舗において町会・自治会加入促進ポスターの提示やチラシの備付、不動産契約締結時に町会・自治会加入の呼びかけを行っております。

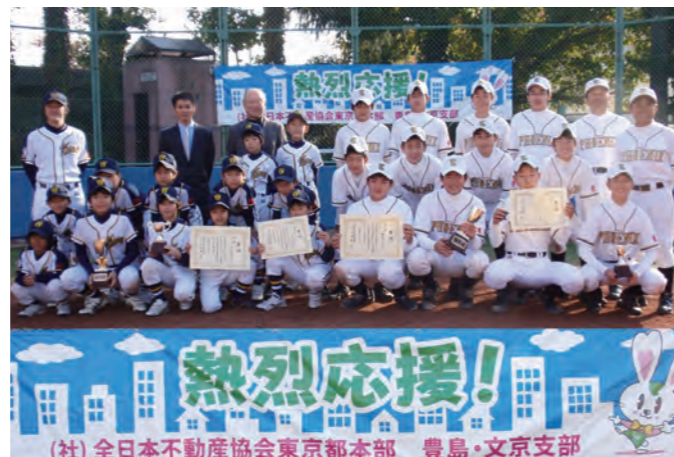
支部

豊島・文京支部、平成24年度豊島区少年野球新人戦（全日ラビー杯新人戦大会）に協賛

豊 島・文京支部（荻原武彦支部長）では、平成24年9月16日から11月24日にかけて行われた「平成24年度豊島区少年野球新人戦（全日ラビー杯新人戦大会）」に協賛いたしました。

参加した小学生の部（全18チーム）・中学生の部（全11チーム）により、約2か月間にわたり日頃の練習成果を出すべく白熱した試合が繰り広げられました。

最終日である11月24日には豊島区立総合体育場にて決勝戦・表彰式が行われ、荻原支部長から優勝チームにトロフィーの授与が行われました。



小学校の部、中学校の部それぞれの優勝チーム

東京都が「捨て看板等の共同除却キャンペーン」東京都本部も協力機関として参加

東 京都は、都民の都市景観に対する関心の高まりを受けて、道路内の電柱等に放置された捨て看板、はり紙、はり札、広告旗、立看板等を集中的に除却するキャンペーンを平成24年9月1日～10月31日に実施しました。

東京都本部では、不動産業界の社会的地位向上のため、各支部の協力を得てこのキャンペーンの協力機関として参加しています。



“見守る気持ちと支える気持ち”で高齢者を悪質商法から守りましょう

高 齢者が悪質な業者から狙われるケースが後を絶ちません。平成23年度に都内の消費生活センターに寄せられた高齢者の消費者相談は、3万5千件を超え過去最多を更新しました。

高齢者相談の特徴として、被害にあった高齢者ご本人からではなく、そのご家族や周りの方からの相談を受ける場合が多いことが挙げられます。これは、高齢者が身体的・精神的な問題等により、自ら相談や問題解決をすることが困難であること、高齢者本人が被害にあったことに気づいていないこと、家族に知られることを恐れて被害を隠すこと、などの理由が考えられます。そして、このことが問題の発見及び解決を遅らせてしまいます。

会員の皆様におかれましては、様々な機会を捉えて、高齢者が悪質業者による被害に巻き込まれないようご協力のほどお願い致します。

電話相談

高齢者ご本人からは「**高齢者被害110番**」
03-3235-3366（平日・土曜 9時～16時）

ご家族やホームヘルパー等の方からは「**高齢消費者見守りホットライン**」
03-3235-1334（平日・土曜 9時～17時）

来所相談

新宿区神楽河岸1-1セントラルプラザ16階
JR・地下鉄「飯田橋駅」下車すぐ（平日・土曜 9時～16時）

編集後記

広報委員長
後藤 博幸

新年明けましておめでとうございます。

年末は衆議院の解散・総選挙と慌しく政局が動き、その間、日経平均株価は20%以上上昇、為替も79円台から87円まで一気に円安が進んだ。新年の大発表でも2.7%上昇と円安株高傾向は止まらない。

安倍政権のアベノミクスに対する期待感強いが、20年以上続いたデフレ経済を緩やかなインフレに変え、経済を活性化し成長させる

ことができるのか。

今年9月に決定される2020年夏季五輪開催地が東京に決まると、オリンピック特需とオリンピックノミクス（五輪経済効果）も相まって日本経済は本格的な成長軌道を描き始めそうである。

長年、デフレに最も苦しめられた我が不動産業界の夜明けとなるよう五輪招致活動と安倍政権に大きなエールを送りたい。

編集 (社)全日本不動産協会東京都本部 広報委員会 高橋民雄、後藤博幸、蜂谷周、岩田和也、竹林香代、水田弘康、中嶋清、伊藤義治