

不動産東京

7

July 2013



TRAI

2013年(平成25年)7月20日発行 | 季刊(1月20日・4月20日・7月20日・10月20日発行) | 通巻162号 | 1999年(平成11年)1月20日 第三種郵便物認可

特集 I

(公社) 全日本不動産協会東京都本部 第62回定時総会を開催

(公社) 不動産保証協会東京都本部 第40回定時総会を開催

(一社) 東京都不動産協会 平成25年度定時総会を開催

特集 II

この人に聞く

造園家・涌井雅之が考える東京

—理想の姿は江戸のまち—

全日本不動産協会東京都本部は、2020年オリンピック・パラリンピック東京招致を応援しています

都庁の五輪招致特別ライトアップ

不動産東京

2013年7月号

定価500円(本体価格476円)

会員については会費に購読料が含まれています。

第三種郵便物認可

発行所

公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部

公益社団法人 不動産保証協会 東京都本部

一般社団法人 東京都不動産協会

所在地

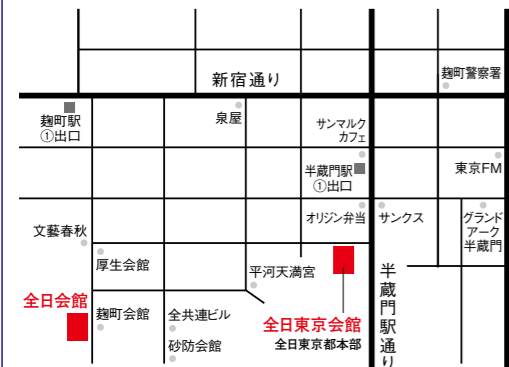
〒102-0093 千代田区平河町1-8-13 全日東京会館

TEL. 03-3261-1010(代) FAX. 03-3261-6609

アクセス

地下鉄半蔵門線「半蔵門駅」1番出口 徒歩1分

地下鉄有楽町線「麹町駅」1番出口 徒歩5分



編集協力

株式会社不動産経済研究所

COVER PHOTO

tokyo246 / PIXTA(ピクスタ)





就任のご挨拶

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 東京都不動産協会(略称TRA) 会長

中村裕昌

会員の皆様におかれましては、ますますのご盛栄のこととお慶び申し上げます。

このたび、東京都本部及びTRAの理事会において、本部長及び会長に選任されました中村でございます。

約7,700社の会員を擁する組織の長として、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たい存です。

さて、ご承知のとおり全日並びに保証協会は公益社団法人へ、TRAは一般社団法人へそれぞれ移行致しました。

今後も、各協会が連携を図りながら、宅地建物取引業を通して、業界の健全な発展、都民の安心安全な不動産取引の確保に寄与できるよう活動してまいります。

そして、各協会の運営にあたりましては、協会は

会費で運営している以上、会員皆さまの目線に立った事業執行を行うことが大前提であると考えております。

平成25年度の事業執行にあたりましては、事業計画の中の重点項目であります「会員支援」「社会貢献」「組織強化」の達成を目指します。

このうち、会員支援事業につきましては、会員皆さまのニーズを的確に把握し、各協会がその特徴を踏まえ、役割分担しながら迅速に対応してまいります。

また、組織強化につきましては、協会の基盤をより強固なものにするため、目標に掲げた正会員数8,100社、本・支店9,000事業所の達成に向けた組織拡充策を積極的に展開いたします。

どうか各協会に対する更なるご支援、ご協力をお願い申し上げます。

最後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す、挨拶にかえさせていただきます。



特集Ⅰ
総会
2013 5/20 mon.
HOTEL GRAND ARC HANZOMON

公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部
第62回 定時総会を開催
公益社団法人 不動産保証協会東京都本部
第40回 定時総会を開催

全日都本部新本部長・TRA新会長に中村裕昌氏、林直清・前本部長は総本部理事長に

5月20日、千代田区のグランドアーク半蔵門において、保証都本部第40回定時総会、全日都本部第62回定時総会を開催しました。保証・全日とも、新宿支部・金子重雄氏が議長を、豊島・文京支部・内藤淳氏が副議長を務め、保証・全日それぞれ218名、240名の代議員が出席しました。

両総会では、平成24年度の事業活動・決算、平成25年度の事業活動計画・予算の報告後、保証都本部組織運営細則の改正、役員を選任および代議員の選出を承認しました。

同日開催した全日・保証東京都本部理事会において、中村裕昌氏(新宿支部長)が全会一致で本部長に選任されました。中村氏は、6月7日の一般社団法人東京都不動産協会(TRA)理事会においても、会長に選任されました。

また、全日・保証総会では、前本部長の林直清氏が総本部理事長選への立候補を表明し、6月28日の全日総本部理事会において川口貢理事長に代わり、新理事長として選任されました。

*内容は主要部分を抜粋しました。



中村裕昌
新本部長



林直清
総本部新理事長

不動産東京

2013年7月号 | No.162

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 東京都不動産協会

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

- 2 特集Ⅰ
公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部
第62回 定時総会を開催
公益社団法人 不動産保証協会東京都本部
第40回 定時総会を開催
一般社団法人 東京都不動産協会
平成25年度 定時総会を開催
- 7 特集Ⅱ
この人に関く
造園家・涌井雅之が考える東京
—理想の姿は江戸のまち—
涌井雅之 造園家・東京都市大学教授
- 10 連載
「アジアヘッドクォーター特区」で
東京がこう変わる
第3回 渋谷駅周辺地域
- 12 連載
「2020年の東京」に向けて③
交通インフラの整備で世界のトップ都市へ
- 14 連載
都市計画はどうあるべきか
八田達夫 大阪大学社会経済研究所招聘教授
- 16 連載
区市長が語るわがまち
今年4月に定住人口が目標より
前倒しで5万人を超えました
石川雅己 千代田区長
- 18 連載
実務に活かす! 最新判決動向
- 20 本部・支部だより/
TRAだより/ 編集後記

公益社団法人 不動産保証協会東京都本部 定時総会

報告事項(1)

平成24年度 事業活動報告に関する件

531社の入会があり、3月末の会員数は前年度比123社増の7670社に達した。

苦情申出件数は、前年度の85件から140件に増加した。適宜の対応により、過年度受理分も含め計114件の処理を終えた。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、認証額は、24社31件、6993万8667円となった。

法定研修会は、受講率向上を図るため、本年度から、受講対象の研修会に一度も出席していない会員を対象とした、欠席者対象追加研修を実施した。

新規入会希望者、既存会員の利便性向上のため、(一社)東京都不動産協会(TRA)の新宿不動産相談室(新宿区西新宿)内に、平成24年10月1日より新宿窓口を設置し、各種受付業務等を行った。本年度は、新規入会希望者81名、既存会員81名が新宿窓口を利用した。

報告事項(2)

平成24年度 決算報告に関する件

別表①のAを参照。

報告事項(3)

平成24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)

平成25年度 事業活動計画に関する件

法定研修会を9月11日(水)に東京国際フォーラムにおいて開催する。また、東京国際フォーラム会場欠席会員対象の研修会、全日本本部各支部に運営委託して実施する法定研修会、都本部、各支部の法定研修会の全てに欠席した会員を対象とした研修会をそれぞれ開催する。

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、消費者保護に務める。手付金保証業務並びに手付金等保管業務の適正かつ確実な実施、当制度のPR及び普及啓発を行う。さらに、平成24年度末より再開した一般保証業務について、適切かつ確実な実施を図るとともに、運用体制の充実を図る。

本年度の入会予定数は本店500社、支店80ヵ所とし、組織活動の充実強化を図る。

報告事項(5)

平成25年度 収支予算に関する件

別表①のBを参照。



審議事項(1)

(公社) 不動産保証協会東京都本部 組織運営細則改正に関する件

地方本部組織運営細則モデルの改正に伴い、当本部組織運営細則を改正した。

審議事項(2)

東京都本部役員選任に関する件 別表③ 東京都本部役員一覧参照

理事37名、監事5名が承認され、新理事で開催した理事会において、本部長候補者に中村裕昌理事が選任された旨が報告され、承認された。学識経験理事・本部長推薦理事の選任および総本部役員候補者の選出については、総会終了後に開催される最初の理事会に一任することが承認された。

審議事項(3)

(公社) 不動産保証協会代議員 97名選出に関する件

提案された97名の総本部代議員が承認された。

別表① 公益社団法人 不動産保証協会東京都本部			
㉔ 平成24年度決算報告に関する件 平成24年度収支決算収支状況概要表 平成24年4月1日から平成25年3月31日まで		㉕ 平成25年度収支予算に関する件 平成25年度収支予算(案)収支状況概要表 平成25年4月1日から平成26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	127,980,986	経常収益	121,677,532
経常費用	158,489,865	経常費用	130,599,000
評価損益等	9,000	評価損益等	0
当期経常増減額	△ 30,499,879	当期経常増減額	△ 8,921,468
当期一般正味財産増減額	△ 30,499,879	当期一般正味財産増減額	△ 8,921,468
一般正味財産期首残高	1,096,203,560	一般正味財産期首残高	1,057,106,614
一般正味財産期末残高	1,065,703,681	一般正味財産期末残高	1,048,185,146
正味財産期末残高	1,065,703,681	正味財産期末残高	1,048,185,146

公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部 定時総会

報告事項(1)

平成24年度 事業活動報告に関する件

適正かつ公正な不動産取引の推進事業の一環として、支部役員等対象の「公正競争規約普及指導員養成講座」を開催した。また、東京都が実施した「違反屋外広告物の共同除却」、「東京マラソン沿道美化活動」に支部が中心となり協力した。

調査研究事業では、2年間にわたる「地域防災と都市計画」をテーマとした調査研究の成果として提言を取りまとめ、セミナー及びホームページを通じて広く公表した。

宅地建物取引主任者法定講習を23回開催し、3415名に取引主任者証を発行したほか、不動産相続に関する消費者向けセミナーを開催した。

支部主催街頭無料相談会を実施したほか、行政による不動産相談会へ相談員を派遣した。相談会での相談件数は、支部主催が997件、行政実施が98件となった。

報告事項(2)

平成24年度 決算報告に関する件

別表②のAを参照。



報告事項(3)

平成24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)

平成25年度 事業活動計画に関する件

会員支援、社会貢献、組織強化を重点事業とし、「全日ブランド」構築に務める。会員支援では、会員の質的向上に向けた研修事業、TRAと連携した専門的スキル向上に資する事業、不動産流通活性化に資する事業を推進する。社会貢献では、都民向け公開セミナーや無料相談会などの公益事業を充実させる。組織強化では、正会員8100社、本・支店9000事業所を目標とする。

不動産流通の円滑化を推進するため、新しい情報端末活用のための研修会開催や研修のインターネットによるライブ配信などの新しい試みを検討していく。

(公社) 不動産保証協会東京都本部と連携し、都営地下鉄全車両へのステッカー掲出(平成25年4月3日～26年4月2日)やキーワード検索連動型広告を実施する(平成25年4月1日～26年3月31日)。

報告事項(5)

平成25年度 収支予算に関する件

別表②のBを参照。

審議事項(1)

東京都本部役員選任に関する件 別表③ 東京都本部役員一覧参照

4ページの保証の審議事項(2)と同内容。

審議事項(2)

(公社) 全日本不動産協会代議員97名選出に関する件

4ページの保証の審議事項(3)と同内容。

別表② 公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部			
㉔ 平成24年度決算報告に関する件 平成24年度収支決算収支状況概要表 平成24年4月1日から平成25年3月31日まで		㉕ 平成25年度収支予算に関する件 平成25年度収支予算(案)収支状況概要表 平成25年4月1日から平成26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	557,455,958	経常収益	498,808,152
経常費用	530,524,987	経常費用	537,432,000
評価損益等	4,809,000	評価損益等	0
当期経常増減額	31,739,971	当期経常増減額	△ 38,623,848
当期一般正味財産増減額	31,728,063	当期一般正味財産増減額	△ 38,623,848
一般正味財産期首残高	1,603,997,425	一般正味財産期首残高	1,595,596,400
一般正味財産期末残高	1,635,725,488	一般正味財産期末残高	1,556,972,552
正味財産期末残高	1,635,725,488	正味財産期末残高	1,556,972,552

別表③ 東京都本部役員一覧 (敬称略)

理事[40名]			
	名誉顧問	川口 貢	貴栄
	理事長	林 直清	大幸住宅(株)
	本部長・全日東京アカデミー運営委員長	中村 裕昌	(株)クックランド
	副本部長・自主規制委員長	荻原 武彦	祥興ハウジング(株)
	副本部長	木ノ内 諭	(有)英不動産
	副本部長・入会資格審査委員長・綱紀調査委員長	堤 智	ツツミエンタプライズ(株)
	副本部長	風祭 富夫	ランディック(株)
	副本部長	石川 康雄	日商ホーム(株)
	専務理事	高山 和男	(公社)全日本不動産協会東京都本部
	総務委員長	和光 隆信	(株)オフィストラスト
	財務委員長(全日)	松本 太加男	(株)ツインシップ
	財務委員長(保証)	横山 武仁	エー・アール・ビー
	広報委員長	後藤 博幸	環境ステーション(株)
	相談委員長	及川 昇一	(有)正邦
	組織委員長	竹内 秀樹	新橋土地建物(有)
	教育研修委員長	田代 雅司	朝日リビング(株)
	厚生委員長	柳沢 弘美	ミトミ(株)
	取引主任者講習センター委員長	境 一也	(株)住宝建設
	流通推進委員長	石原 孝治	アリス(株)
	取引相談委員長	古越 三男	(株)加門鑑定事務所
	手付金保証・保管業務委員長	駒田 悠紀男	(株)丸菱
		丸岡 敬	(株)トキワ
		石原 弘	(株)ブルーノートシステム
		蜂谷 周	エルハウジング
		西間木 勝美	(株)コスミックジャパン
		岩田 和也	カズ不動産
		松崎 富志夫	(株)バンリアルター
		本嶋 重夫	(有)オリエンタルランド
		山川 恒生	(株)山弘商事
		島添 敏晴	タス不動産投資顧問(株)
		上村 岩男	(株)三英堂商事
		小松 孝広	(株)セクト
		佐野 龍夫	ダイヤランド(株)
		中根 保彦	長信商事(株)
		目黒 歳章	(有)マイホーム
		辻 浩一郎	(株)セイワハウジング
		原嶋 和利	(株)三愛
		立川 忠治	(有)タチカワホーム
		重盛 政幸	ハイツ管理(株)
		本多 健幸	チサト産業(株)
監事[5名]			
		庄子 益枝	平和建行(株)
		堺 晋	しんび不動産
		横山 重隆	(株)プラスワン
		川上 俊宏	川上法律事務所
		鈴木 一郎	公認会計士・税理士 鈴木一郎事務所

※両総会の議案書は、都本部HP会員専用ページからもご覧いただけます。



6月3日、全日東京会館において、東京都不動産協会平成25年度定時総会を開催しました。4039名（うち委任状3942名）の会員が出席しました。豊島・文京支部の中根保彦氏が議長を、城東第二支部の山下大七郎氏が副議長を務め、議案審議と報告を行いました。
*内容は主要部分を抜粋しました。

一般社団法人 東京都不動産協会
議案審議

第1号議案

平成24年度 収支決算に関する件

別表①のAを参照。

第2号議案

役員を選任に関する件

理事26名および監事3名が選任され、後日、開催した理事会において中村会長ほか、役員が選任された。別表②役員一覧を参照。

一般社団法人 東京都不動産協会
報告

第1号報告

平成24年度 事業報告に関する件

教育研修支援として、不動産関連資格試験対策講座や不動産実務研修、経営者研修を行った。会員相互の不動産取引の促進支援としては、「不動産売買契約書類記載マニュアル」を作成し、会員各位へ配布した。

相談件数増加への対応、会員の利便性向上、新規入会者獲得のための入会受付業務を全日都本部と連携して取り組むこと等を目的に、平成24年10月1日に「TRA不動産相談室」を新宿区西新宿升本ビル2階に移転した。相談件数は、会員1910件、会員以外（都民等）401件の計2311件。

第2号報告

平成25年度 事業計画に関する件

これまで行ってきた会員支援事業の充実を図るとともに、さらなる拡充も目指す。全日本不動産協会東京都本部と連携し、全日都本部が行ってきた会員のための事業のうち、入会業務や会員交流事業、さらに広報事業、流通推進事業などについて全日都本部と共同で行う。

全日都本部と共同で広報誌「不動産東京」を作成し、不動産業界の動向や取引実務に関するニュースの提供とともに、協会の事業活動についても報告する。

第3号報告

平成25年度 収支予算に関する件

別表①のBを参照。

別表① 一般社団法人 東京都不動産協会

A 議案審議 第1号議案 平成24年度収支決算概要表 平成24年4月1日から平成25年3月31日まで		B 報告 第3号報告 平成25年度収支予算概要表 平成25年4月1日から平成26年3月31日まで	
科目	決算額(単位:円)	科目	予算額(単位:円)
事業活動収入計	149,413,175	事業活動収入計	144,455,000
事業活動支出計	127,108,882	事業活動支出計	154,540,000
事業活動収支差額	22,304,293	事業活動収支差額	△10,085,000
投資活動収入計	2,000,000	投資活動収入計	0
投資活動支出計	4,831,100	投資活動支出計	2,483,460
投資活動収支差額	△2,831,100	投資活動収支差額	△2,483,460
当期収支差額	19,473,193	予備費支出	5,000,000
前期繰越収支差額	388,550,251	前期繰越収支差額	404,915,340
次期繰越収支差額	408,023,444	次期繰越収支差額	387,346,880

別表② 東京都不動産協会役員一覧 (敬称略)

理事 [26名]		
役職	氏名	商号
会長	中村 裕昌	(株)クックランド
副会長	荻原 武彦	祥興ハウジング(株)
副会長	松本 太加男	(株)ツインシップ
副会長	境 一也	(株)住宝建設
専務理事	岡村 三生	(一社)東京都不動産協会
総務部長	木ノ内 諭	(有)英不動産
経理部長	太田 裕康	五洋産業(株)
会員支援事業部長	白鳥 宏司	(株)イー・シー・エンタープライズ
会員支援事業部次長	本多 敏展	日本リアルプラン(株)
会員支援事業部次長	鮎川 博司	(株)マックス・ライフ
会員支援事業部次長	鬼束 浩司	三共ホーム(株)
公益事業部長	横山 武仁	エー・アール・ビー
公益事業部次長	松崎 信義	(有)エムズアンサーコーポレーション
公益事業部次長	目黒 歳章	(有)マイホーム
組織部長	田代 雅司	朝日リビング(株)
広報事業部長	石原 孝治	アリス(株)
厚生事業部長	及川 昇一	(有)正邦
	堤 智	ツツミエンタプライズ(株)
	石原 弘	(株)ブルーノートシステム
	塩見 敦	(有)フォルテ
	清水 修司	(株)エステー建築企画研究所
	林 直清	大幸ホーム(株)
	原嶋 和利	(株)三愛
	立川 忠治	(有)タチカワホーム
	関 康史	(有)スプレッドホーム
	井上 博俊	(有)井上商事
監事 [3名]		
	永山 明男	(株)永山明男建築設計事務所
	大鎌 博	明友不動産(株)
	島田 好康	シマダ不動産

この人に聞く

造園家・涌井雅之が考える東京

—理想の姿は江戸のまち—



いま、欧米の都市計画では、いたずらに自然を蚕食して郊外に都市を拡大していくのではなく、都市を集約して自然地の回復を図り、人間の本質を求める都市を再生していくという考えが大きな潮流となっています。東京都市大学教授であり、造園家でもある涌井雅之氏は、いま必要とされているのは循環型で自然共生型の都市であり、その原形は日本にあると指摘されています。涌井氏に、都市と自然との関係や防災、首都高問題などについて、お話を伺いました。

江戸は自然と共生してきた

ヨーロッパの都市は、ほとんどが城壁で囲まれた都市でした。都市の内部は文明の集約地であり、城壁外に農地や森などの自然地があります。自然と人間を切り分けるという発想ですね。その後、産業革命や武器の発展により城壁というものの意味がなくなり、城壁跡に環状緑地帯をつくるようになりました。だから、ヨー

ロッパの都市では、新市街は緑が豊かだと感じるでしょう。

ところが、江戸のような日本の都市には、城壁の代わりに、農地や庭園、雑木林がありました。つまり、日本の都市はそもそも、自然と共生することが原則だったのです。循環型で自然共生型の社会が、われわれが目指すべきサステイナブル（持続的）な社会だとすれば、江戸こそまさにそのモデルだったといっても過言ではありません。

翻って、現在の東京を見ると、私は非常に残念な気持ちになります。

われわれ日本人はあり余る自然を相手にしてきたことで、逆に自然の価値に気付かなかつたのです。ヨーロッパでは、公害問題やペストなどの感染症の大被害等によって、公園緑地の開設という発想が都市計画の重要な課題となりました。一方で日本では、公共空間に計画的に緑を配置しなくても、プライベートな空間に緑があたりまえのように存在した事に甘えてしまいました。自然を好み、大事にするということと、自然を計画的に維持するということでは、そもそもの発想がちがいますよ



大橋ジャンクションの屋上にある目黒天空庭園(写真提供:首都高速道路(株))

大橋ジャンクション

目黒区大橋にあり、首都高速3号渋谷線と山手トンネルを結ぶジャンクションです。4層ループ構造で、高低差は最大で約70m、ループ構造の2周分を使いながらジャンクション全体で接続しています。環境への影響を低減するために壁で覆われていますが、光によって壁面に縞模様が浮かび上がるようにして表情に変化を出しているほか、擬似窓を設け圧迫感を低減するなど工夫してあります。隣接地には、マンションや店舗、高齢者支援施設などで構成される2棟の再開発ビルがあり、屋上の目黒天空庭園とも直結しています。



目黒天空庭園内の花壇

ね。だから、結果として、自然を大事にするがゆえに計画的に配置していくという思想が欠落し、緑が失われるということになったのです。

環境革命に軸足を置け

いま、産業革命から環境革命へと時代は変わっています。世界人口の中における都市人口の増加を考えると、都市環境をどうマネジメントしていくかが重要になっています。激しい都市間競争が繰り返されている現在では、世界の各都市が、産業革命ではなく、環境革命に軸足を置いた都市を目指しています。つまり、

いかにして循環型で自然共生型の都市にしていくかに懸命に取り組んでいるのです。

都市間競争に勝つことができる、次世代の技術・商品が生み出されるような都市であるためには、知的でクリエイティブな場所でなければいけません。ですから勝てる都市とはクリエイティブな条件を備え、知的ストレスを低減させ、地球に負荷の少ない環境が必然となります。

人間にとって最も心が安定するのは、「バイオフィーリア＝生き物に対する親和性」と「トポフィーリア＝場所に対する親和性」がクロスしたところなのです。高層住宅に住んでも鳥のさえずりに癒されたり、仕事の合間にオフィスを出て、人工的なものであれ、緑あふれる公園を

散歩したりするような環境が望ましいのです。

コンパクトシティも有効です。例えば、環七の内側に、国際競争力のある高容積の都市をつくり、郊外から人口を移します。人口的な緑を配置し、次世代型の産業にも対応し、防災力も高い、職住近接の都市をつくるのです。一方、その外側では、一戸建てや市民農園など、高容積な中心市街地とはまた別の暮らしの楽しさを追求してもらおうのです。

大橋ジャンクションは住宅と公園が一体化

都市間競争に勝つためには、都市

防災の視点も必要です。私は、首都高速道路株式会社の「首都高速道路構造物の大規模更新のあり方に関する調査研究委員会」の委員長を務め、首都高の大規模更新に関する提言を出しました。私は、首都高抜きに都心部の再生はありえないと思っています。確実に災害対応に耐えうるのは首都高しかありません。首都高の欠点だけをあげつらうのではなく、現実的に、もっている利点を考えることも必要です。

また、森ビルなどが手掛ける「虎ノ門ヒルズ」は、立体道路制度を利用し、環状二号線上に建設中です。道路とオフィスと高層住宅が一体となる、これはまさに都市の機能複合です。

提言では、課題として「都市環境の調和」の必要性を指摘しました。この具体例が、私が手掛けた大橋

ジャンクション (JCT) です。これまでJCTの上に公共の公園をつくるという発想はありませんでした。災害時の避難場所としても使える。これも機能複合です。大橋JCTでは、機能複合を図ることによって、都市機能更新とともに、自然との共生、都市防災力の向上も実現できるということを立証したといえます。

**まちの不動産屋さん
は、
悉皆屋兼イベントーであれ**

私は、まちづくりを考えるうえで、まちを次の世代にどう引き渡していくかが重要だと思います。ここには哲学が必要です。不動産業で一番考えなければいけないことは、資産の価値を低下させないという哲学です。

そうした意味でも、大都市の中小の不動産業者は、まさに悉皆屋だと思っています。悉皆屋とは、つまり、なんでも屋さんですね。不動産を扱うというのは、まちを一番理解しているということであり、まちの人々と資産価値の維持向上という点からコミュニティ形成に最も貢献できる存在だと思っています。

また、東京の祭というのは、平時の防災訓練でもあるのです。狭い路地に大きな山車がでるなんて、まさに異常事態です。異常事態を祭という形で何度も繰り返し、地域の人たちが役割分担を決めることで、立派な防災訓練になる。まちの不動産さんは、祭や地域活動を仕掛けるイベントーでもあってほしい。まちの不動産さんには、そうした役割を果たすことでタウンマネジメントの中核を担ってほしいと思います。

不動産業者は「なんでも屋」として タウンマネジメントを担う存在に

造園家・東京都市大学教授

涌井 雅之 氏

Masayuki Wakui

1945年鎌倉市生まれ。東京農業大学農学部造園学科出身。91年社団法人国際観光施設協会副会長(現)、97年社団法人日本造園学会顧問(現)、05年愛・地球博 会場演出総合プロデューサー、2013年4月岐阜県立森林アカデミー学長に就任。造園家として多摩田園都市、全日空万座ビーチホテル、ハウステンボス、東急宮古島リゾート等のランドスケープ計画・デザインを手掛ける。『景観創造のデザインデベロップメント』など著書多数。



特集Ⅱ

この人に聞く 涌井 雅之氏

造園家
涌井雅之が考える東京

— 理想の姿は江戸のまち —

アジアヘッドクォーター特区で 東京がこう変わる

— 道玄坂と宮益坂がスカイデッキで結合 —

アジアヘッドクォーター特区の指定エリアを取り上げる本稿の第3回目は、渋谷駅周辺地域です。東急東横線と東京メトロ副都心線の相互直通運転が開始されるなど、渋谷駅周辺はこれまで東京のなかでも変化が著しいエリアの一つでもあります。特区指定によって、今後、渋谷はどう変わっていくのでしょうか。

クリエイティブな人たちを集める

特区の対象は、渋谷駅を中心に概ね半径600～700mの範囲の約139haのエリアです。この地域は、渋谷川や宇田川が台地を流れることによってできた谷地形を特色としています。エリア内には、こうした変化に富んだ地形による坂道や路地などを活用した個性豊かな路面店が建ち並び、若者たちや外国人観光客でにぎわっています。また、周辺には、原宿、青山、代官山など特徴豊かな流行発信源をもつ文化・情報の広域拠点“広域渋谷圏”も形成されています。こうした状況を背景に、コンテン

ツ・クリエイティブ産業が多く集まっています。

最先端の文化・情報を常に創造・発信している渋谷駅前周辺地域には、新たな企業・人材・コンテンツを持続的に生み出す土壌が形成されており、特徴的な地域資源となっています。

アジアヘッドクォーター特区域内ビジョンでは、渋谷駅周辺地域について、「世界有数のコンテンツ・クリエイティブ産業の集積地」として、最先端の文化や情報を世界に発信していくほか、谷地形など渋谷のまちの特性に配慮した歩行者ネットワーク等を整備することで、にぎわいの創出や交通結節機能を強化するとの

方向性が示されています。

具体的なプロジェクトとしては、昨年4月にグランドオープンした「渋谷ヒカリエ」（東急文化会館跡地の再開発、事業者・東急電鉄）が先行しました。今年6月に都市計画決定がなされた、これに続く渋谷駅周辺地域の3つのプロジェクトについて、概要を見てみましょう。



東急文化会館跡地に2012年4月に開業した渋谷ヒカリエ。©Shibuya Hikarie



渋谷駅周辺のプロジェクト完成イメージ（2013年6月17日付け「渋谷駅 周辺地区における都市計画の決定について」）



原宿方面から見た駅街区の計画建物イメージ（2013年6月17日付け「渋谷駅地区 駅街区における都市計画の決定について」）



駅西口交通広場から見た道玄坂街区の計画建物イメージ（2013年6月17日付け「渋谷駅地区 道玄坂街区における都市計画の決定について」）

(1) 駅街区

東京急行電鉄、東日本旅客鉄道（JR東日本）、東京地下鉄（東京メトロ）が事業主体となり、渋谷駅とその東西約1万5300㎡の敷地に東棟（地上46階・地下7階）、中央棟（地上10階・地下2階）、西棟（地上13階・地下5階）を開発します。東棟が2020年、中央棟・西棟が2027年の開業を予定しています。開業すると、渋谷駅周辺地区では最大級となるオフィス（貸床面積約7万㎡）と商業施設（店舗面積約7万㎡）が供給されることとなります。

また、各棟と駅前広場をつなぐ自由通路やアーバンコア（エレベーターやエスカレーターなどで地上と地下を結ぶ空間）、駅街区と宮益坂・道玄坂方面をつなぐスカイデッキの整備を行うことで、歩行者の回遊性を高め、にぎわい・交流拠点を形成していきます。

リムジンバスもドッキング

(2) 道玄坂街区

東急不動産などが参加する道玄坂一丁目駅前地区市街地再開発準備組合が事業主体となり、東急プラザ渋谷

谷及び隣接街区の約3330㎡の敷地に地上17階・地下5階のビルを開発します。高層部にはハイグレードオフィス、中低層部には商業施設を計画。2018年度の開業を予定しています。また、クリエイティブ・コンテンツ産業や外国企業を対象とした産業進出支援施設や来街者向け観光支援施設を整備し、産業や都市型観光の拠点として、まちの国際競争力を強化します。

建物1階の一部には、空港リムジンバスなどバスターミナルを導入するほか、歩行者デッキの整備も行い、周辺のまちへの回遊性を高めます。

(3) 渋谷駅南街区プロジェクト

東急電鉄などが事業主体となり、東横線渋谷駅ホーム及び線路跡地約7100㎡の敷地に地上33階・地下5階のビルを開発、2017年度の開業を予定しています。高層部にはオフィス（貸床面積約45000㎡）、中層部にはホテル（約200室）、低層部にはホールや商業施設を計画。産業支援機能も備え、クリエイティブ・コンテンツ産業拠点の1つとして、まちの国際競争力を強化していくことを目指

しています。

低層部では、東急線、東京メトロ線、JR線の新設出入口と直接接続されるほか、歩行者専用デッキ等の整備により、スムーズな歩行者ネットワークを形成していきます。また、渋谷川沿いに約600mの緑の遊歩道を整備し、護岸緑化、高木の並木による緑と水のネットワークを形成します。



渋谷ヒカリエ方面から見た渋谷駅南街区プロジェクトの計画建物イメージ（2013年6月17日付け「渋谷駅南街区プロジェクト（渋谷三丁目21地区）に関する都市計画の決定について」）

交通インフラの整備で世界のトップ都市へ

今回取り上げるプロジェクトは、「陸海空交通ネットワーク強化プロジェクト」です。東京都は、道路・港湾・空港など世界トップクラスのインフラを整備することにより、人とモノの流れを加速させ、東京はもちろん首都圏全体の国際競争力を強化することを目指しています。目標実現のため、同プロジェクト関連では、計画期間2013～15年度の3か年の事業費として6775億円が計上されています。プロジェクトのポイントを見ていきましょう。

三環状整備率は今後3年で85%を目指す

今年9月、東京が招致を目指す、2020年オリンピック・パラリンピックの開催地が決定します。招致委員会が強くアピールしているのが「世界一コンパクトな大会」です。このコンパクトな大会を実現するための重要な要素の1つが輸送インフラです。「2020年の東京」の「陸海空交通ネットワーク強化プロジェクト」で

は、2020年の東京の姿として、「三環状道路が完成し、都心への流入交通を迂回させることで交通事情を大きく改善」し、「日本の東西交通のバイパス機能が強化されるなど、災害時の物流・交通が確保されることにより防災性が向上」することが掲げられています。

三環状道路とは、1967年に首都圏の道路交通の骨格として計画された「3環状9放射のネットワーク」を構成する環状方向の3つの高速道路であり、首都高速中央環状線（中央

環状線）、東京外かく環状道路（外環道）、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）の総称です。

三環状道路の整備率は、12年度末で59%にとどまっています。北京とソウルの環状道路整備率はそれぞれ100%であり、国際的にも低い状況となっています。交通渋滞の解消や環境改善、災害時緊急輸送の観点からみても、整備は不可欠です。

2020年の完成を目指し、今後3年の到達目標を定めたアクションプログラム2013（2013～15年度）では、

三環状道路の整備推進（予定）



出典：東京都

海外主要都市の環状道路整備率

都市	整備率	完了時期
東京	59%	2012年度末
北京	100%	2009年完成
ソウル	100%	2007年完成
ロンドン	100%	1986年完成
パリ	85%	2009年現在
ベルリン	97%	2009年現在

出典：国土交通省



中央環状品川線（大井JCT）

「2020年の東京」とは

「2020年の東京」は、2006年策定の「10年後の東京」計画を引き継ぎ、かつ東日本大震災後の新たな社会経済状態と課題に対応するための計画です。具体的には12のプロジェクトが計画されています。事業費は3年ごとに算出しますが、毎年見直しが行われ、改定されていきます。最新のアクションプログラム2013では、全体事業費として2013～2015年度で2.7兆円が計上されています。

「2020年の東京」を支える12のプロジェクト

耐震化100パーセントプロジェクト
木密地域不燃化10年プロジェクト
防災共助プロジェクト
東京産電力300万kW創出プロジェクト
スマートシティプロジェクト
水と緑のネットワーク実現プロジェクト
陸海空交通ネットワーク強化プロジェクト
アジアのヘッドクォータープロジェクト
東京の保育力強化プロジェクト
生涯現役プロジェクト
かわいい子には旅をさせよプロジェクト
四大スポーツクラスタープロジェクト

連続立体交差化された京浜急行線（第一京浜付近）



三環状道路整備率の目標を約85%に定めています。この目標実現のため、まず、中央環状品川線を13年度に開通させ、中央環状線全線を開通させます。外環では、関越道～東名高速間の工事・用地取得を推進していきます。圏央道では、高尾山IC～相模原愛川ICを13年度に開通させ、整備率を約95%に向上させます。

道路整備に関しては、連続立体交差事業を小田急線（代々木上原～梅ヶ丘）、JR南武線（稲田堤～府中本町）など8路線9か所で進めます。踏切除却も、12年末までに実施した368か所に加え、今後3年でさらに27か所で実施します。

空港と港湾もさらなる機能強化と国際化

人とモノの流れを加速させるには、羽田空港のさらなる機能強化と国際化も課題です。羽田空港は、10年度のD滑走路供用開始で、発着枠が39



青海外貿コンテナターミナル

万回／年に拡大しました。国際定期便も就航し、昨年12月現在で世界16都市を結んでいます。

羽田空港では13年度中に、発着容量が44.7万回／年、国際線が年間9万回（昼6万回、深夜早朝3万回）に増枠されることになっています。東京都としては、東京の国際競争力強化のために、国際線の一層の拡充が必要との認識から、さらなる空港容量拡大および国際線増枠を国に求めていきます。また、横田基地の軍民共用化の早期実現を求め、増加する航空需要への対応やビジネス機受け入れなどの多様なサービスへの対応を図っていくことを目指しています。

港湾機能の強化については、国際競争力を強化するため、東京・川崎・横浜の京浜三港が連携し、港湾コストの低減を図っていきます。また、船会社等への補助金制度の導入などにより、主に東日本地域からの京浜港の利用を促進します。また、船舶の大型化や国際基幹航路の維持・拡大のため、中央防波堤外側地区のコンテナふ頭整備を行います。港湾機能を強化するには、臨海部の道路ネットワーク強化も不可欠なため、物流課題の把握や都市交通の改善策の検討を行っていきます。



羽田空港国際線旅客ターミナル



大阪大学社会経済研究所 招聘教授 八田達夫氏

都心マンションの容積率緩和で国際都市は超進化

一国の経済の中心地になる国際都市については、街のあり方について国の関与を強めるべきだ—こう仰るのが大阪大学社会経済研究所招聘教授の八田達夫氏。今回は、安倍政権下の国家戦略特区ワーキンググループ座長を務める八田氏に伺いました。

こと景観については、都市再生で劇的に改善したと思っています

容積率には意味がない

建築基準法における規制は、集団規定と単体規定に分けられます。

単体規定は、建物そのものの安全性を定めたもので、構造耐力、採光、防火構造などの規制が該当します。

一般の市民は建物の安全性を自分ではチェックできません。すなわち、情報の非対称性が存在するわけですから、政府が安全性を確保する観点から性能要件を規定しています。

一方、集団規定は、都市計画法とも連動し、建物の外部不経済性を抑制するためのもので、建ぺい率や容積率の規制がその代表例です。

集団規定は建物の建築が何に対して迷惑を与えているのかを明確にした上で基準を決めなければなりません。ところが、その基準がいまひとつ不明確なのです。

たとえば容積率規制の主な目的は、建物ができることによって人が集まり、その地域のインフラへの負荷が高まることを抑制することです。特にラッシュ時の交通インフラの負荷を軽減することです。

そうである以上、商業部でマンションの容積率をオフィスビル並に規制することにはあまり意味がありません。なぜなら、マンションは職住近接を実現するので、むしろ交通インフラへの負荷軽減につながるからです。マンションにはオフィスビルよりもはるかに高い容積率を与え

る方が理屈に合います。また、地下鉄の新線開通など、地域の交通インフラが改善されれば、容積率の見直しも機動的に行われてもいいはずですが、しかし、現実にはそうになっていません。

さらに、都市の景観規制についても、基準が明確ではありません。景観を守ることによって得られる価値と、景観を守るための規制によって被る不利益を総合的に判断することによって規制のあり方が決められるべきです。しかし現実にはそうになっていません。

景観規制については、地域に働く人達と住民の声を吸い上げる仕組みが必要ですが、現実にはそれが形骸化して、規制が権限にすり替わっているような面も見受けられます。

国際都市は地元の人たちだけのものではない

都市にはさまざまな姿があつていいと思います。日本中の都市が同一の基準で規制される必要はまったくありません。たとえば、鎌倉市が厳しい建築規制を敷くことは、古都という地域特性を守るために理にかなっています。その都市に住む人たちが自分たちの住む街のあり方と方向性を決めることは重要なことです。

しかし、一国の経済の中心になるようないくつかの国際都市に関しては、地元住民の意向だけで街のあり方を決めるべきではないと思います。国の関与があつてしかるべきです。たとえば東京です。

日本の国際都市は上海や香港やシンガポールなどのアジアの国際都市と競い合っていかなければなりません。その競い合いがどうなるかで、国の命運が決まると言っても過言ではありません。例えば、東京都心の千代田区に住んでいる5万人の地域の方々の考えによって、昼間のビジネス活動を規定するような建築規制が生まれるのは好ましいことではありません。基本的に地方自治は尊重されるべきですが、東京の都心のようところは、直接的な国の関与があるべきだと思っています。

容積率緩和と転売でマンション促進

2000年以降の都市再生の進展によって、日本の都市は大きく変わりました。都市の高層化は景観の問題を引き起こすというイデオロギーがいまでもあります。しかし、丸の内周辺の景観は、都市再生で劇的に改善しました。丸の内の仲通りを歩く

都心でのマンション供給を進める観点から、異次元の規制緩和を提案しています

とつくづく素晴らしいなと思いますね。世界で最も美しいオフィスビル街ではないでしょうか。

ただ、都市再生で残念だったことは、臨海部の一部の超高層ビルが“風の道”をふさいでしまったことです。30年前は渋谷の街では、風向きによっては、海の香りがしたと言います。風の道を確保し、緑地帯を連続して設け、虫や鳥が回遊できるような自然の回廊を都市の中に設けることは都市計画の最大の課題です。都市計画に携わるほとんどの人たちは、事前にはこの問題を見過ごしてしまいました。エネルギーを集中すべきでないところに集中していたためです。

国家戦略特区ワーキンググループでは、国際都市に海外からの居住者を呼び込むにあたって、都心でのマンション供給を進める観点から、これまでとは次元の異なる規制緩和を提案しています。

指定されたエリア内でマンション

を建てるにあたっては、そこに建ち得たはずのオフィスビルの容積率を周辺に売却できるという仕組みです。こうすれば、マンションができて都市のオフィスの床面積は減りません。その一方でマンション建設者は周辺のオフィスビルの建設者から補助金を得ることになります。

8月以降具体案を詰めていきますが、これによって、日本の国際都市の都心部は再度大きく変わると確信します。

はった たつお

1966年国際基督教大学教養学部社会科学科卒業、1973年ジョンズ・ホプキンス大学大学院経済博士号取得。オハイオ州立大学経済学部助教授、ジョンズ・ホプキンス大学経済学部准教授・教授などを経て、1986年大阪大学社会経済研究所教授、東京大学空間情報科学研究センター教授、政策研究大学院大学学長などを経て、2011年大阪大学招聘教授。著書に『東京—極集中の経済分析』（日経）、『都心回帰の経済学』（共編著 日本経済新聞社）、『ミクロ経済学 Expressway』（東洋経済新報社）





区市長が語る

わがまち 千代田区 石川雅己 区長

今年4月に定住人口が
目標より前倒しで
5万人を超えました

定住人口増に向け、
まず何に取り組みましたか。

平成14年に約3万8000人だった定住人口が、「平成30年代に5万人回復」という目標から前倒しで、今年4月に5万人に回復しました。

ご存知のように、千代田区は、オフィス・官庁街からサブカルチャーの中心地、さらには高級住宅街など

を抱える、多様性のある魅力的なまちです。また、交通利便性も圧倒的に高い。JR、地下鉄含めた鉄道駅数では1km²あたり約6駅で、近隣区の2倍以上にのびります。そうしたもともとの魅力に加え、区としても定住人口増加に向けてさまざまな取り組みを行ってきました。

まず、まちをきれいにしました。平成14年11月に千代田区生活環境条例をつくり、路上喫煙やタバコのポイ捨てを禁止しました。とくに路上

喫煙を罰則をもって禁止するというのは、日本初、いや世界初ともいえる珍しい条例でした。まちがきれいになるということは、犯罪の温床が少なくなるということであり、さまざまな統計データや世論調査から見ても、千代田区の安全度は23区内でも突出して高いという結果がでています。条例施行にあたり、区として積極的に地域の方々と協力しながら、まちのパトロールを行ったことも犯罪防止につながったと思います。

住宅施策ではこういった
取り組みを行ったのですか。

千代田区では、区内で大規模開発を行う事業者、規模に応じて住宅を付置することを定めています。1992～2011年度の20年間に、この制度を通じて約4950戸の住宅が供給されていますが、これも人口回復に寄与したと思います。また、人口が最も落ち込んだ98年ごろから、一般の民間賃貸住宅より安い家賃で区が賃貸・転貸する、区民住宅・借上型区民住宅を供給しています。所得に応じた家賃負担で居住することができ、合計約370世帯、950人が居住しています。

一方で、区内の既存ストック活用にも取り組んでいます。例えば、区内に住む親世帯との近居のために、区内への転居を行う新婚世帯や子育て世代に、家賃や住宅ローンの一部助成を行っています。中堅所得世帯が対象で、月額が最大8万円、期間が最長8年間。助成額は毎年逡減していきます。また、区内居住の高齢

者や障害者、ひとり親世帯が、区内転居をする際には保証料の一部を助成しています。民間賃貸住宅への入居を支援するとともに、区内で継続居住をしてもらおうという取り組みです。

そうした取り組みが
功を奏したわけですね。

それだけではありません。現在のような少子高齢社会においては、どのような行政サービスを行うかという点が重要です。多くの方が、住まいを決める際、自治体のホームページ等で行政サービスを確認して比較検討しています。例えば、千代田区では、子育て世代が急増したことにより13年1月に4人の待機児童が出ていますが、02年から待機児童ゼロを維持していました。これは、待機児童ゼロに向け、手厚い予算を投じさまざまな施策を講じてきたからです。

また、千代田区の屋間人口約82万人のうち、約1割が学生です。区では、若い人たちが、地域のお祭りなどの地域コミュニティ活動を通じて積極的に地域とのつながりを持ち、盛り上げてもらいたいと考え、区内11大学と協力して学生の地域参加を進めてきました。一例として、区内の淡路町二丁目西部地区第一種市街地再開発事業として開発された複合施設「ワテラス」には、地域活動に参加することを条件に家賃を抑えた学生マンションが併設されています。

こうした施策が千代田区の魅力を

形成し、結果として人口増加につながってきたのでしょうか。ハード面での器をいくらつくっても、行政サービスの充実や治安の良さなどトータルの魅力がないと、必ずしも定住人口の増加には結びつかないと思います。

都心区として防災やインフラ
老朽化も重要課題ですね。

丸の内や大手町などがアジアヘッドクォーター特区的対象となっていますが、まちづくりとして捉えた場合、最大のポイントは防災やエネル

千代田区に移り住む方の
最初の窓口である
不動産業界とは
緊密に連携していきたい



Masami Ishikawa

1941年生まれ。1963年東京都立大学法経学部卒業、東京都に入都（千代田区企画課長、東京都福祉局長などを歴任）。1999年東京都退職。2001年千代田区長に就任。現在4期目。趣味は、散歩、美術鑑賞、旅行。

ギーだと思っています。まちを更新していく過程では、行政と開発側がしっかり議論しながら取り組んでいく必要があります。

屋間人口の比率が高いことに加え、東京駅などを擁する千代田区では、帰宅困難者対策にも積極的に取り組んでいます。大地震発生を想定し、各自が一斉に机の下に隠れるなど防衛行動をとる「一斉防災訓練（シェイクアウト訓練）」のような実践的な訓練を行っているほか、区内にある大学や事業所などと帰宅困難者受入に関する協定を結ぶなど対策の強化を図っています。

インフラの老朽化も課題です。例えば、上下水道の問題。区内には雨水と汚水が分流されていないところがあるほか、下水管老朽化の問題もあります。オフィスなどの増加により、処理能力の問題も出てきました。所管である東京都下水道局との密接な協力が必要です。特区の制度や施設が素晴らしいものであったとしても、都市インフラが耐えられなければ問題です。

最後に不動産業界に
一言お願いいたします。

これまで、さまざまな住宅施策において、不動産業者の方々にはお世話になってきました。千代田区に移り住む人々の最初の窓口は、そうした不動産業者の方々です。人口増加によってますます、皆さんの役割が重要になってくるでしょう。われわれ行政は今後も業界の皆さんと緊密に連携していきたいと考えています。



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きたいと思います。

vol.9

重要事項説明義務の範囲と内容

—— 売主、仲介業者は知っている事実についてどこまで説明すべきか

知っている事実を説明しなかったことは義務違反なのか

今回紹介するのは、大阪高裁平成16年12月2日判決です。本件事案は、買主Xが売主Yから、売主側仲介業者A、買主側仲介業者Bの仲介により閑静な住宅地域に所在する中古住宅を購入する契約を締結したところ、本物件の隣人が極端に子ども嫌いで、引越前から「あんたのガキうるさいんじゃ」等と言われ、ホースで水を浴びせるなどされたため、Xはこの住宅に一度も入居することなく引越を断念せざるをえなくなったというものです。実は、Yが居住時にも、この隣人から「子どもがうるさい」との発言や嫌がらせを受けたりすることがありましたが、こうした事実を説明していなかったことから、Xが、Y及びAに対して、隣人の迷惑行為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わけです。

近隣住民の素行等について仲介業者に調査義務はあるか

はじめに、Xは「居住用建物に関する売買の仲介において、その建物周辺の環境はその居住性や不動産価格に大きく影響するから、不動産仲介業者は環境に関する事項を重要事項として説明すべきである」と主張しました。これに対し、Aは「本件売買契約書の『その他買主に説明すべき事項』の『その他』欄には『西側隣接地の住人より騒音等による苦情があった』旨の記載をしており説明はなされている」、「近隣居住者の状況は、宅建業法35条により宅建業者が説明義務を負う重要事項にはあたらない」、「近隣居住者の状況は、原則として個人のプライバシーに関

する条項であり、その調査、報告は容易でなく法的にも問題があるから、不動産売買に際し近隣居住者の生活態度を説明しなかったとしても、それが直ちに仲介業者としての説明義務に違反することにはならない」と反論しました。

これについて、裁判所は、①宅建業者が説明義務を負うのは同条所定の事項に限定されるものではなく、宅建業者は、購入希望者に重大な不利益をもたらすおそれがあり、その契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが予想される事項を認識している場合には、当該事項について説明義務を負う、②Xのように土地建物を家族とともに居住する目的で購入しようとする者が当該建物において平穏に居住することを願うのは当然であるから、居住用不動産の売買の仲介を行おうとする宅建業者は、当該不動産の隣人が迷惑行為を行う可能性が高く、その程度も著しいなど、購入者が当該建物において居住するのに支障をきたすおそれがある

ような事情について客観的事実を認識した場合には、抽象的な説明にとどまらず、当該客観的事実について説明義務を負う、と判示しました。

仲介業者や売主の重説義務の範囲はどこまでか

次に、Aは、仮に近隣居住者の状況について何らかの説明義務を負うとしても、買主側にも仲介業者が存在する場合には、その仲介業者に説明すれば義務は履行されたというべきであると反論します。

これについて、裁判所は、①宅建業者が説明義務を負う相手方は「宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者」と規定されていて、直接の契約関係にある当事者とは限定されていないこと（法35条1項）、②AとBとの利害は相反する側面があること等から、AがBに対して、Xに伝えるようにいったからといってAの説明義務が尽くされたとはいえない、として、Xに対するAの損害賠償義務を認めました。

さらにXは、契約締結時、「本当に近隣に問題ないのか」とXが直接質問したことに對し、Yは「問題ない」と回答していたとして、Yに対しても説明義務違反を主張しました。

裁判所は、①契約当事者が宅建業者に仲介を委託する場合、契約当事者の意思としては、重要事項の説明は自らが依頼した宅建業者が行うとしてその説明に委ねているということができ、売主本人は原則として買主に対して説明義務を負わない。②しかし、売主が買主から直接説明することを求められ、かつ、その事項が購入希望者に重大な不利益をもたらすおそれがあり、その契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが予想される場合には、売主は、信義則上、当該事項につき事実と反する説明が許されないことはもちろん、説明しなかったり、買主を誤信させるような説明をすることは許されないというべきであり、当該事項について説明義務を負うというべきである。③Yが説明していない事実は、まさに購入希望者に重大な不利益をもた

らすおそれがあり、その契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが予想される事項に関するものというべきであるから、Yは、信義則上、売主に求められる説明義務に違反したことが認められる、と判示しました。

この判決から、①買主が売買契約を締結するにあたりとくに関心を持っている事項については、35条にかかわらず説明義務を負うこと、②仲介業者は、直接契約関係にない当事者に対しても説明義務を負うこと、③売主も、仲介業者に依頼したからといって、説明義務を免れるわけではなく、直接問われたことに対しては相手方に誤った認識を持たせないように説明する義務があるということ、がわかります。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です。



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

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。
- ※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。

支部

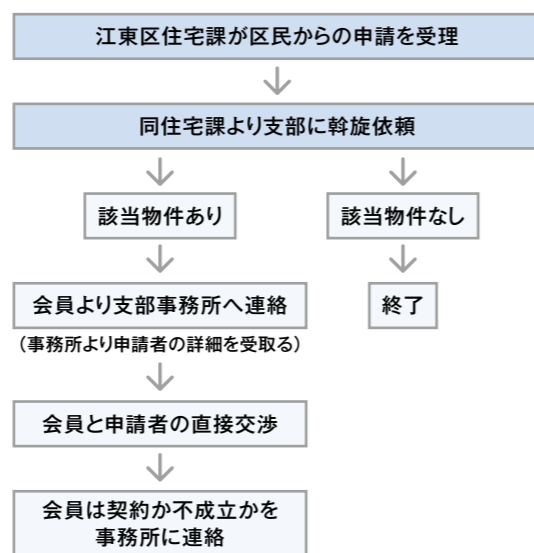
江東区高齢者世帯民間賃貸住宅斡旋のお知らせ

城東第二支部では江東区からの協力依頼を受け、区内の住宅にお困りの高齢者世帯の方を対象に、江東区内の窓口において民間のアパートや賃貸マンションの空き室情報を案内しております。

これは江東区在住で建て替え等により立ち退きを求められている方や、家賃負担が過重となり、より家賃の安い転居先を探している方などに対し、城東第二支部が物件情報を提供しているものです。

----- [実務の流れ] -----

江東区にお住まいの65歳以上の一人暮らしの方、又は65歳以上の方を含む60歳以上で構成する世帯の方を対象としています。



区役所との協定により、本事業における斡旋が可能な会員は城東第二支部会員のみになります。詳しい内容につきましては城東第二支部事務所までご連絡ください。

城東第二支部ホームページ
<http://tokyo.zennichi.or.jp/jotodai2/>

城東第二支部事務所
TEL 03-6658-8526

支部

新宿支部日帰りバス旅行を開催

新宿支部では6月12日(水)、世界文化遺産へ登録された、富士山の麓にある忍野八海と紅富士の湯へ日帰り旅行を開催いたしました。

午前中はあいにくの雨でしたが、午後からは雨も止み、さくらんぼ狩りなどを楽しみました。参加された会員36名が親睦を深めました。



TRA

TRAフォーラム21の開催日程

第4回TRAフォーラム21

平成25年8月1日(木) 14:00～15:30

開催場所：全日東京会館 2階

講師：(株)こくえい不動産調査 代表取締役 和田 周氏
講演内容：絶対知っておきたい重説と不動産調査項目について
～2013年版～



第5回TRAフォーラム21

平成25年9月26日(木)、27日(金) 13:00～17:00

開催場所：全日東京会館 2階

講師：日建学院 専任講師

講演内容：宅建速効10点UP講習(模擬試験を含む直前対策講座)

フォーラム21に関するお問い合わせ
TRA事務局 TEL:03-3222-3808

TRA

平成25年度 不動産関連資格試験 日程

試験名	日程	受験申込受付期間
1 宅地建物取引主任者試験	平成25年10月20日(日)	平成25年7月1日(月)～7月31日(水)
2 不動産コンサルティング技能試験	平成25年11月10日(日)	平成25年8月1日(木)～9月9日(月)
3 賃貸不動産経営管理士 全国統一試験	平成25年11月17日(日)	平成25年8月以降
4 マンション管理士試験	平成25年11月24日(日)	平成25年9月2日(月)～10月1日(火)
5 管理業務主任者試験	平成25年12月1日(日)	平成25年9月2日(月)～10月1日(火)

TRA

TRA不動産相談室の日程

不動産取引に関する電話相談

毎週 月・水・金曜日

13:00～16:00

(相談対応は経験豊富な専門家がいたします。)

不動産取引に関する面談相談

毎週 火・木曜日

13:00～16:00

(法律相談は弁護士がいたします。予め電話にて予約を入れたうえで来所ください。)

TEL:03-5338-0370 (相談室専用電話)

所在地：新宿区西新宿7-4-3 升本ビル2階

8月12日(月)～16日(金)はお盆休みとさせていただきます。

東京都からのお知らせ

「人権に関する都の取組み」について

東 京は、差別をなくすためにさまざま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さまざまな人権課題について都民のみなさまに考えていただくためのパネル展示なども行っています。国や区市町村でも、人権に関するさまざまなイベントを開催しています。ぜひご参加ください。

東京都総務局人権部

ホームページ「じんけんのとびら」で人権に関するさまざまな情報提供を行っています。「映像で見る東京都の人権課題への取組」として、映像による情報提供もしております。ぜひご覧ください。

HP: <http://www.soumu.metro.tokyo.jp/10jinken/tobira/>



公益財団法人東京都人権啓発センター

普及啓発、研修講師の派遣、相談事業を行っています。こちらでもご利用ください。

台東区橋場1-1-6 東京都人権プラザ内

TEL: 03-3876-5371

HP: <http://www.tokyo-jinken.or.jp/>



【東京都からの要請文】

差別をなくすために

同和地区の出身という理由でさまざまな差別を受け、基本的人権を侵害される同和問題は重大な人権問題であり、その解決のため、国や地方自治体はさまざまな取組を行ってきました。

しかし今なお差別はなくなっておりません。不動産取引に関連した同和地区に関する調査や問合せ、行政書士等による戸籍謄本等の不正取得、企業の採用に際し就職差別につながるおそれの強い身元調査が行われるなどの事例が起きています。インターネットの掲示板等への悪質な書き込みや公共施設等への差別落書き等も後を絶ちません。

さまざま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。

みな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を心がけてください。

東京都からのお知らせ

東京都主税局・公売情報に関するメールマガジンのご案内(登録無料)



東 京都主税局では、不動産などの公売情報をパソコンや携帯電話に発信するメールマガジンを発行しています。

主税局ホームページ内の〈メールマガジンのご案内〉、または、下のQRコードからアクセスし、登録画面の内容に従って登録すると、情報を受信できます(PC、スマートフォンと携帯電話では登録方法が異なりますのでご注意ください)。

お問い合わせ

東京都主税局
徴収部 徴収指導課 徴収指導係
TEL: 03-5388-3024 (直通)

登録方法

▶パソコンから検索してサイトから登録

主税局メルマガ 検索

http://www.tax.metro.tokyo.jp/mail_magazine.htm

▶QRコードでアクセスして登録

スマートフォン用



携帯電話用



携帯電話の場合

(株)まぐまぐのHP(携帯版)にアクセスしますので、「東京都 公売」でメールマガジンを検索してください。



パソコンサイトの登録画面

※QRコードを読み取るにはバーコードリーダーが必要です。QRコードは株式会社まぐまぐの登録商標です。

編集後記

広報委員長

後藤 博幸

巻頭の特集Iでお伝えした通り、全日・保証の総会において、永年トップリーダーとして当協会の発展に多大なる貢献をされた川口貢・前理事長のご退任に伴い、新理事長の選出が行われ、前東京都本部長の林直清・新理事長が誕生した。

また新しい東京都本部長及び東京都不動産協会(TRA)会長には、新宿支部長の中村裕昌氏が選出され、活況を伝えられる当業界に2名のニューリーダーが東京から誕生したニュースをお伝えできる喜びと同時に今後のご活躍に大きな期待をしたい。

「不動産業界いいらしいですね」と、最近では誰にあって挨拶の後に必ず言われるようになった。メディア報道では不動産投資に熱狂している海外や年金マネーの売買動向に焦点が当たり、バブルの再燃を警戒する加熱した記事も散見される。リーマンショック後に霧消したファンドの組成が改めて始まり、海外マネーがとめどなく流入しているらしい。また個人も富裕層から庶民まで不動産取得に走り始め、東京都心の億ション、沖縄の

リゾートマンションが「瞬間蒸発」しているらしい。そうした大手不動産業者から発信されるニュースの温度と、私の周辺の業者から聞こえてくる取引動向の温度差は現時点でかなりの大きさがある。

私達にも取引実態が伴い、「不動産業界いいらしいですね」「おかげさまで」そう笑顔で返せる日はいつの日か。現時点で絶大な効果を発揮しているアベノミクス効果が、末端の隅々まで素早く浸透することを待たばかりである。

新年度事業が開始し、本号の発行から本誌編集を担当する全日都本部広報委員会とTRA広報事業部会は共同事業での本格的な取組をいよいよ開始いたしました。下記記載の通り新メンバーも加わり大幅にパワーアップした本誌合同編集チームは、業界の発展と皆様のご繁栄の為に本誌の充実を図り、毎号価値ある情報を発信してまいります。今後とも皆様のご指導ご要望、温かいご声援をお願い致します。

編集

(公社)全日本不動産協会東京都本部 広報委員会 (一社)東京都不動産協会 広報事業部会

風祭富夫、松本太加男、後藤博幸、石原孝治、蜂谷周、山川恒生、竹林香代、岩田和也、水田弘康、高橋修一