

# 不動産東京

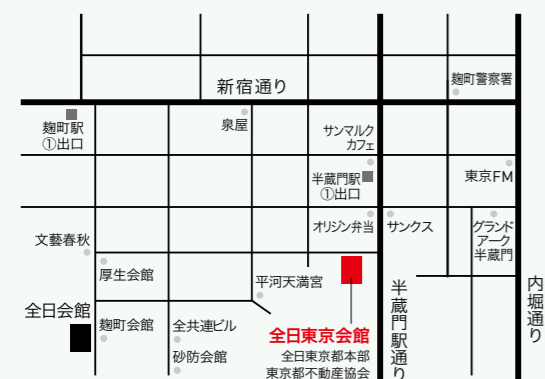
2014年4月号

定価500円(本体価格462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 (TRA)

所在地  
〒102-0093 千代田区平河町1-8-13 全日東京会館  
全日 TEL. 03-3261-1010  
TRA TEL. 03-3222-3808

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



## 新宿窓口

所在地  
〒160-0023 新宿区西新宿7-4-3 升本ビル1階  
TEL. 03-5348-4541

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 丸の内線「新宿駅」B15出口 徒歩5分  
西武新宿線「西武新宿駅」 徒歩6分



編集協力  
株式会社不動産経済研究所  
COVER PHOTO  
新幹線とモノレールとビル群/アフロ



マスコットキャラクター  
ラビーちゃん



全日本不動産協会イメージキャラクター 谷花音

追跡・東京大改造

# 五輪決定でどう変わる!? これからの東京鉄道網

新線・新駅整備構想とまちづくりへの展開

02

## データでみる東京の不動産市場

—6年ぶりに地価上昇、中古物件成約数も大幅増—

06

[この人に聞く]

住まいとは「人生のじゅうたん」を  
編む場所、妥協はしたくない

工藤 夕貴 氏 [女優]

09

# 4

2014 No.165  
April

# 不動産東京

2014年(平成26年)4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165号 | 1999年(平成11年)1月20日 第三種郵便物認可



12 [連載] 区市長が語るわがまち

中央線高架化でまちが一変、  
よりポテンシャルの高いまちへ

稲葉孝彦 小金井市長

14 [連載]

実務に活かす! 最新判決動向

川上俊宏 川上法律事務所 弁護士

15 [連載]

TRA 不動産相談室の事例から

井上博之 東京市谷法律事務所 弁護士

16 [連載]

トラブルを防ぐ!

達人が教える不動産調査テクニック

現地調査編③

津村重行 有限会社エスクローツムラ 代表取締役

17 本部・支部だより / TRAだより / 編集後記

20 保養所・舞台公演のお得な割引情報



# 五輪決定でどう変わる!? これからの東京鉄道網

## 新線・新駅整備構想とまちづくりへの展開

東京五輪開催決定を機に、鉄道インフラ整備への期待が高まっています。

既存路線の強化や新駅・新路線の設置などにより、東京はどのように変わっていくのでしょうか。

東京の鉄道網について、東京五輪関連を中心にさまざまな構想・計画を見てみましょう。

また、駅を中心とした魅力あるまちづくりに取り組む、中央線の高架下事業の事例も紹介します。

### 丸の内に新東京駅!?

#### 羽田・成田をつなぐ都心直結線

まず、東京五輪決定にあたり注目を集めている鉄道路線について見てみましょう。

東京五輪開催時には、地方や海外からも多くの観戦客・観光客が東京を訪れます。成田・羽田両国際空港から都心へのスムーズなアクセスが必要です。そこで注目されているのが、都心直結線とそれに伴う新東京駅の新設構想(図①)です。

羽田～成田間では現在、京成・都営浅草・京急が直通運転を行っていますが、都心直結線はそのバイパス

の役割を果たします。京急線・泉岳寺駅付近から京成線・押上駅付近までをつなぐ新路線(約11km)を地下40m超の大深度地下に通し、中間地

点である丸の内通り付近に新東京駅を設置する構想です。

年間の需要見通しは約8000万人。所要時間も、羽田空港～東京駅間は



図① 都心直結線と「新東京駅」構想



図② りんかい線延伸構想

27～36分から18～19分に、成田空港～東京駅間も53～55分から36分に短縮される見通しです。利用者の時間短縮・費用節減等を金額換算すると1兆円程度の効果があるとされています。

利便性だけではありません。都心と国際空港のアクセス強化で、グローバル企業誘致にも一役買うことも期待されています。新東京駅は日本の玄関口になりえるのです。

ただ残念なことに、大深度地下なので用地買収等の必要はないものの、地下トンネル掘削などが必要で、五輪開催には間に合わない可能性が高いとみられています。

現在休止中の東海道貨物線を活用する羽田空港新線構想も検討されています。田町駅付近から天空橋駅付近までを東海道貨物線を使い、天空橋駅～羽田空港間は新たなトンネルを建設する構想です。実は、このルートを利用すると、りんかい線の羽田空港延伸(図②)も可能なのです。東京テレポート駅と天王洲アイル駅の途中から大井ふ頭の八潮車両基地までつなげるレールが敷設されており、分岐線を設けることで東海道貨物線に接続が可能になります。実現すれば、湾岸エリアや千葉方面からの利

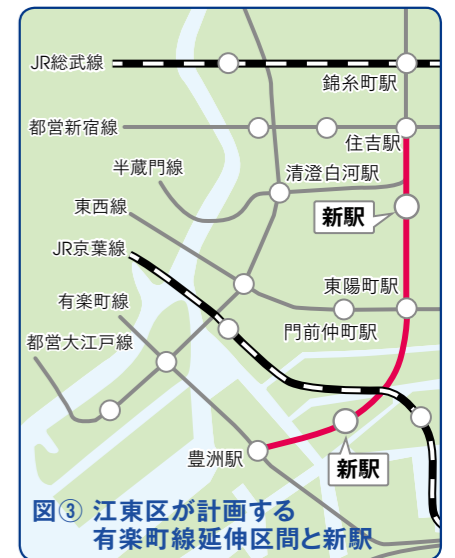
便性が非常に高まるでしょう。

大田区を中心に実現に向けた動きが続いているのが、蒲蒲線構想(次ページ図⑥)です。約800m離れているJR・東急蒲田駅と京急蒲田駅を地下で接続する路線で、東急多摩川線矢口渡駅～蒲田駅間から分岐し、京急空港線糞谷駅～大鳥居駅間で接続します。ただし、鉄道ファンの方ならご存知かもしれませんが、東急線と京急線はレール幅が異なります。ですから、直通運転ではなく、東急蒲田地下駅の同一ホーム上で乗り換えとなります。

### 湾岸エリアでは有楽町線延伸とBRTに注目

20年東京五輪では、東京圏33競技会場のうち、28会場が中央区・晴海の選手村を中心に半径8km以内に配置されています。湾岸エリアへの交通アクセス需要が高まったことで、東京メトロ有楽町線延伸構想(図③)も実現の期待が高まっています。有楽町線・豊洲駅から半蔵門線・住吉駅まで延伸するもので、途中で交差する東西線・東陽町駅と接続する駅のほか、計3つの新駅設置も想定されています。もともとは、東京部東部から都心・湾岸エリアへの不便なアクセスや、最寄り駅まで10分以上かかる鉄道不便地域の解消などを背景に、江東区が中心になって進めていた計画です。

区によると、輸送需要は1日あたり約24～26万人。錦糸町・亀戸から湾岸エリアへの所要時間が10分短縮



図③ 江東区が計画する有楽町線延伸区間と新駅

されるほか、約3.2万人が住む鉄道不便地域が解消される見込みです。15年度着工を目指し調整が続けられています。

一方、お隣の中央区では、銀座など都心部と晴海を結ぶバス高速輸送システム「BRT」が検討されています。これは、バス専用レーンの活用や交通信号機の制御などにより、鉄道並みの大量高速輸送を実現するシステムです。区としては、将来的には次世代型路面電車システム(LRT)を想定していますが、短期で整備可能なBRTを第一段階として導入する構えです。16年度の運行開始を目指しています。

BRT / LRTが実現した場合、区



図④ LRTが走るトランジットモールのイメージ図(出典:中央区)



ていることに気がつきます。実はこれ、勝どきまでのゆりかもめ延伸構想(図⑤)を見据えたものなのです。15年までの着工が適当との答申も出ていましたが、いまのところ具体的な完成時期は未定となっています。

湾岸エリアでは、晴海に建設される五輪選手村が大会終了後、数千戸規模の分譲または賃貸の住宅・マンションとして供給されます。すでに著しく人口が増加している同エリアでは、交通インフラの整備が急務となっており、実現前にもかかわらずBRT延伸の話題も上がっているほどです。

### 上野東京ラインと山手線新駅で加速する東京サウスゲート計画

JR東日本では、現在上野駅止まりとなっている宇都宮・高崎・常磐線の一部の列車を東京駅に乗り入れるルートの整備を進めています。東北縦貫線(上野東京ライン)で、14年度末の開業を予定しています。

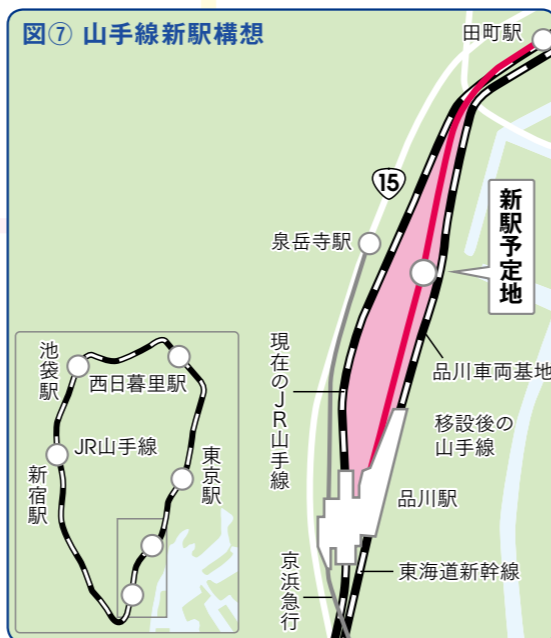
現在、上野駅と東京駅を結ぶ路線は山手線と京浜東北線のみですが、

上野～東京間に新たに線路を敷設します。プロジェクト区間は約3.8km。神田駅付近は新たな線路用地確保が難しく、東北新幹線の高架上に高架をかけるかたちになります。

上野東京ラインの開業により、上野～御徒町間の混雑率が、山手線200%、京浜東北線194%(ともに11年度)から180%以下に緩和されるほか、上野駅や東京駅での乗り換えが不要となり所要時間も短縮されます。

上野東京ラインの開業で、山手線新駅構想(図⑦)と周辺再開発への期待がより一層高まっています。開業により車両の集積が尾久車両センターに集積され、品川駅近くの田町車両センターは大幅縮小、約20haの開発用地が出現します。山手線・京浜東北線の線路を新幹線線路がある東側に移動させ、品川駅と田町駅の中間地点に駅を新設し、この駅を中心に再開発を進めようというかたちです。残念ながら、JR東日本は、「戦略的新駅の設置候補地の選定」を重点取組に掲げてはいるものの、正式な発表は一度も行っていない。具体的な計画の発表が待たれます。

東京都は、品川駅一帯をアジア



は銀座をトランジットモール化(図④)する想定をしています。トランジットモールとは、自動車乗り入れを禁止し、歩行者とBRT/LRTなどの路面公共交通機関のみに限定する歩行者優先道路のことです。車道と歩道の分離がなくなりバリアフリーなまちになるほか、騒音や排気ガスなども減少します。今よりも一層気軽に歩いて楽しめる銀座が実現できそうです。

新橋と豊洲を結ぶ新交通ゆりかもめ。終点である豊洲駅でレール末端部をよく見ると勝どき方面に曲がっ



品川駅周辺(左手奥が田町車両センター。東京都より提供)



パリ・カルチュラタンをイメージしたnonowa東小金井

ヘッドクォーター特区に指定。「東京サウスゲート」と位置付けて、業務、商業、文化、交流、居住などさまざまな機能が集積する、東京の顔にふさわしいエリアの形成を目標にしています。リニア中央新幹線の発着駅でもある品川駅の周辺は、山手線新駅や上野東京ラインなどにより、東京の新たな一大交通拠点となるポテンシャルを秘めています。

### 沿線ブランド化を目指す中央ラインモールプロジェクト

鉄道網の新たな広がりに伴い、地下化や高架化による立体交差事業も進んでいます。その結果、線路跡地や高架下を有効活用する取り組みも増えています。

JR中央線では、1999年に三鷹・立川間の連続立体交差化事業が着工され、10年11月に三鷹～国分寺間(6.2km)、西国分寺～立川間(2.8km)の高架化が完了し、18ヶ所の踏切が解消、9ヶ所の都市計画道路が立体交差化されました。これに伴い、約7万㎡の高架下空間が生まれました。この空間を活用するために10年12月に設立されたのが、JR東日本の子会社である、株式会社JR中央ライン

モールです。同社取締役開発部長の丸山勝氏によると、これまでのように高架下不動産の価値をいかに向上させるかという視点だけでなく、中央ラインモールプロジェクトでは、駅と高架下との一体的な開発によって駅とまちをつなぐことで、駅を中心とした魅力あるまちづくり・コミュニティづくりを実現することに重点を置きます。最終的に「人々に選んでもらえる沿線ブランド化」(丸山氏)を目指しているのです。

同プロジェクトの中心となっているのが、西国分寺、武蔵境、東小金井の各駅にオープンした商業施設「nonowa」です(西国分寺のみ駅構内)。nonowa東小金井では、従来の商業施設にとどまらず、「駅と街をつなげる」をキーワードに、コンシェルジュを配置し地域の情報を発

信しているほか、地域と連携したイベントなどを企画・開催しています。まちへの回遊性を高めるための仕掛けとして、駅周辺には自転車の共有サービス「Suicle(スイクル)」も用意されています。

また、駅間の高架下にも都認証保育所(定員40名)や医療モール、起業支援施設などが今年4月以降順次オープンしていく予定です。各駅やこうした施設をつなぐ高架下歩行空間「ののみち」も整備されます。

JR東日本では、このプロジェクトで得たノウハウを「東京メグループ」(武蔵野線、京葉線、南武線、横浜線)など他線区にも展開し、「選ばれる沿線ブランドの確立」に向けた取り組みに注力していく意向です。沿線ブランド価値の向上は、周辺エリアの不動産価値の向上にもつながります。今後の動きに注目です。

### 私鉄各社の主な地下化・高架化事業

- ・小田急線地下化(代々木上原駅～梅ヶ丘駅間): 「文化発信ゾーン」「シモキタショッピングゾーン」「世田谷ライフ発信ゾーン」の3ゾーンに分け、それぞれテーマに基づくまちづくりに取り組んでいます。
- ・京急線高架化(京急本線平和島駅～六郷土手間、空港線京急蒲田駅～大鳥居駅間): 遮断時間が最大53分/時あった踏切を含め28か所の踏切が撤去されました。
- ・西武鉄道池袋線(練馬高野台駅～大泉学園駅間): 9か所の踏切が撤去され、遮断時間が約4割減少。高架下には、駅ナカ施設があり、生活サポートや子育て支援サービスも検討中です。
- ・京王線・相模原線(調布駅付近): 18箇所の踏切が撤去されました。跡地には、2017年までに3棟の複合商業施設が竣工される予定です。

# データでみる東京の不動産市場

## —6年ぶりに地価上昇、中古物件成約数も大幅増—

アベノミクスに沸いた2013年。3月に発表された、今年1月1日時点の地価公示はアベノミクスによる影響を大きく受けました。全国の地価は上昇地点割合数が増加し、住宅地・商業地ともに前年比で下落率は縮小。さらに、三大都市圏の地価はリーマンショック発生時以来、6年ぶりに上昇に転じました。では、地価以外の分野ではどうだったのでしょうか。東京の地価動向の詳細をみるとともに、13年の不動産市場について各種データを基に振り返ってみます。

### 景況感改善で住宅地・商業地で6年ぶりプラスに

2014年地価公示から、東京の地価について見てみましょう。14年の東京都の地点数は、2162地点で、昨年から444地点の削減となりました。東京都全域の対前年平均変動率（変動率）は、住宅地、

商業地、工業地で6年ぶりにプラスに転じたほか、全用途（住宅地、商業地、工業地の合計）でも変動率がプラスに転じました（図①）。

#### 【住宅地】

区部全域では、前年の▲0.2%から1.8%とプラスに転じ、23区すべてで変動率が上昇しました。背景としては、低金利や住宅ローン減税などの住宅取得支援策に加え、

景況感の改善が後押ししたとみられています。

上昇率が最も高かった、中央区（0.0%→8.7%）、千代田区（0.0%→6.0%）、港区（0.1%→5.9%）の3区では、5%を超える上昇となりました。中央区、江東区（▲0.1%→2.5%）の湾岸部（月島、豊洲、勝どき）では、2020年東京五輪に伴うインフラ整備期待による、マ

### 地区別・用途別対前年比平均変動率（図①）

	住宅地		商業地		工業地		全用途	
	13年公示 (1,737地点)	14年公示 (1,371地点)	13年公示 (824地点)	14年公示 (760地点)	13年公示 (36地点)	14年公示 (31地点)	13年公示 (2,606地点)	14年公示 (2,162地点)
区部	▲0.2	1.8	▲0.4	2.7	▲0.2	1.5	▲0.3	2.2
多摩地区	▲0.3	1.1	▲0.4	1.3	▲0.7	0.7	▲0.3	1.1
島部	▲2.0	▲2.7	▲1.5	▲2.5	-	-	▲1.8	▲2.6
都全域	▲0.3	1.4	▲0.4	2.3	▲0.5	1.1	▲0.3	1.7

（単位：％）

### 最高価格と上昇率1位の地点とその要因（図②）

区分	用途	所在地【住居表示】	見込価格	変動率	変動要因
最高価格	住宅地	千代田区六番町6番1外	2,960,000	6.5 (0.0)	高額マンション売れ行き好調で用地需要旺盛。
	商業地	銀座四丁目2番4【銀座4-5-6】	29,600,000	9.6 (0.0)	銀座中心地域で稀少性は極めて高く、取得需要が増加。
上昇率1位	住宅地	勝どき三丁目419番1【勝どき3-4-18】	954,000	10.9 (0.0)	東京五輪会場至近の立地で、マンション素地等の需要が底堅い。
	商業地	新宿三丁目30番13外【新宿3-30-11】	19,900,000	9.9 (▲0.5)	新宿三丁目駅の乗降客数が約6割増加し、投資用不動産の立地としての需要が非常に高まった。

#### 多摩地区

区分	用途	所在地【住居表示】	見込価格	変動率	変動要因
最高価格および 上昇率1位	住宅地	吉祥寺南町一丁目2700番144 【吉祥寺南町1-19-3】	750,000	4.9 (1.1)	中規模の優良住宅が多く、環境の良い街並みを形成している。
	商業地	吉祥寺本町一丁目2073番2内 【吉祥寺本町1-9-12】	4,300,000	4.6 (0.0)	多摩地区を代表する繁華な商業地域を形成している。

\*変動率は％、（ ）内は前年。

国土交通省「平成26年地価公示」より作成

ンション用地等の需要の高まりが地価上昇につながっています。

多摩地区では、全域の変動率が▲0.3%から1.1%と上昇に転じ、26市町が上昇、1市1町が横ばいとなりました。最も上昇率が高かったのは、立川市（0.2%→2.8%）、昭島市（0.3%→2.8%）、武蔵野市（0.3%→2.7%）。背景としては、立川市や昭島市では、土地区画整理などによる住環境の向上などにより需要が堅調なこと、武蔵野市では、消費者に好まれる根強い需要などがあげられています。

#### 【商業地】

区部全域では、前年の▲0.4%から2.7%とプラスに転じ、23区すべてで変動率が上昇しました。好調なマンション用地需要や富裕層の消費動向回復、再開発の進展などが複合的に影響したことで、都心一等地での地価上昇が目立ちました。

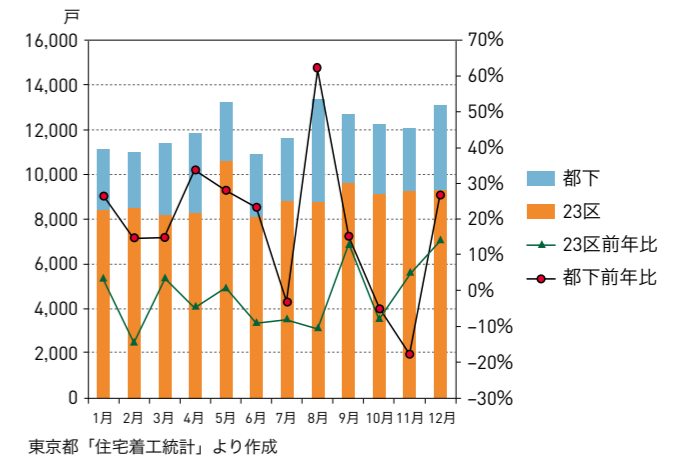
上昇率が最も高かったのは、中央区（▲0.4%→4.7%）、港区（▲0.8%→4.4%）、千代田区（▲0.5%→4.2%）。消費動向の回復や外国人観光客の復調により、とくに銀座や表参道など競争力が強く商業集積が高い地域を中心に上昇に転じています（図②）。

### 住宅着工戸数は4年連続の増加

2013年の東京都の新設住宅着工についてみていきましょう。東京都の資料によると、新設住宅着工戸数は14万4562戸。前年比で見ると、分譲住宅は減少しましたが持家と貸家は増加し、全体として2.6%増。4年連続の増加となりました。

利用別関係でみると、まず分譲住宅は、6万4113戸（前年比2.3%減）。このうち、マンションは4万

### 2013年住宅着工数の推移（図③）



東京都「住宅着工統計」より作成

1995戸（同6.9%減）。分譲住宅全体、マンションともに4年ぶりの減少です。一戸建ては2万1625戸（同8.0%増）で、4年連続の増加です。一方、持家は2万1548戸（同10.4%増）で2年連続の増加、貸家は5万7957戸（同5.9%増）で3年連続の増加となっています。

地域別でみると、都心3区（千代田、中央、港）は9905戸（前年比11.1%増）。4年連続の増加です。都心10区（千代田、中央、港、新宿、文京、台東、墨田、江東、渋谷、豊島）は3万7479戸（同1.1%減）。区部全体は10万6997戸（同1.5%減）。都心10区、区部全体ともに4年ぶりの減少でした。一方、市部は、3万7073戸（同16.9%増）で、2年ぶりの増加となりました。

今年4月からの消費税増税に伴う駆け込み需要に注目が集まりました。13年の住宅着工においては、都下で一部駆け込み着工とみられる動き（8月）がありますが、全体的には影響はそれほど大きくなかったとみることができます（図③）。

### マンション供給は都心中心に35%増

不動産経済研究所がまとめた首都圏マンション市場動向によると、

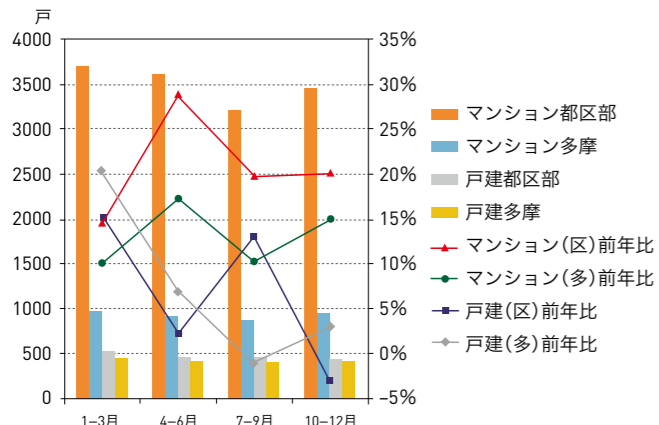
東京都の民間分譲マンション供給戸数（定期借地権マンション等は含まない）は、3万2776戸（前年比35.1%増）。そのうち、都区部は2万8340戸（同46.1%増）、都下4436戸（同8.8%減）となっています。

分譲価格はどうか。東京都全体の戸当たり平均価格は5634万円（同9.7%増）。都区部は5853万円（同10.8%増）、都下は4238万円（同1.9%減）。都区部は金額にして570万円の大増しとなっています。

売れ行きを契約率（申し込み戸数÷供給戸数）で探ってみましょう。好不調の分かれ目は70%だとされています。東京都全体の初月契約率は82.1%。都区部は82.2%、都下は81.5%。販売は好調で消費者の購買意欲は堅調だといえます。

「2013年首都圏新築マンション契約者動向調査（株式会社リクルート住まいカンパニー）」によると、契約者の世帯主年齢は平均38.3歳。平均購入価格は4,168万円で01年の調査開始以来、最高額となりました。購入理由で最も多いのは「子供や家族のため」（40%）。「金利が低い」（28%）、「税制が有利」（13.7%）、「住宅価格の下落」（7.3%）など市況関連の理由は、09～10年に大幅に増加しましたがその後減少に転じ、今回は09年以降

■ 2013年中古物件成約件数推移 (図④)



(公財) 東日本不動産流通機構のデータを基に作成

で最も低い水準となっています。

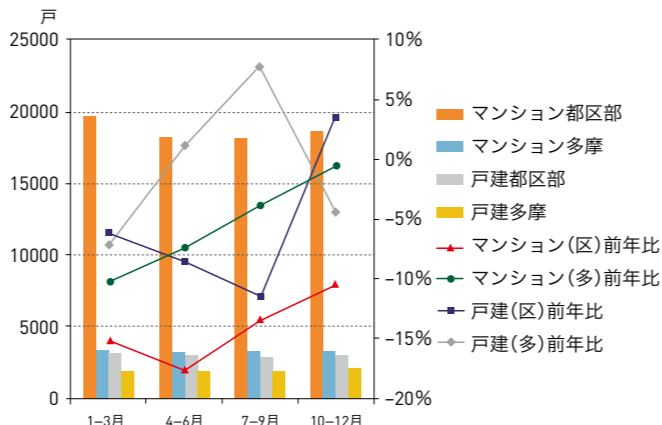
**中古物件成約数は大幅増、登録は減少傾向**

東日本レインズが発表している「首都圏不動産流通市場の動向」で、中古住宅市場の動向を見てみましょう。都全体の中古マンション成約件数は、1万7688件で前年比19.0%の高い伸びを示しました。うち都区部が1万3982件（前年比20.6%増）、多摩が3706件（同13.1%）。中古マンション成約件数の増加率は、都区部、多摩どちらも前年比10%を超える高い水準を維持してきました。一方、中古戸建住宅の成約件数は、都全体で3538件（同6.2%増）、都区部で1882件（同5.4%増）、多摩で1656件（同7.1%増）でした（図④）。

新規登録状況については、中古マンションが都全体で8万7840件（同13.1%減）、都区部7万4887件（同14.2%減）、多摩1万2953件（同5.7%減）。中古戸建住宅は、都全体で1万9315件（同3.3%減）、都区部1万1816件（同7.6%減）、多摩7499件（同4.4%増）（図⑤）。

中古マンションの成約価格は、都区部3390万（同4.7%増）、多摩

■ 2013年中古物件登録件数推移 (図⑤)



(公財) 東日本不動産流通機構のデータを基に作成

2301万円（同0.1%増）、中古戸建住宅は、都区部4906万円（同1.1%増）、多摩3155万円（同0.6%減）となりました。

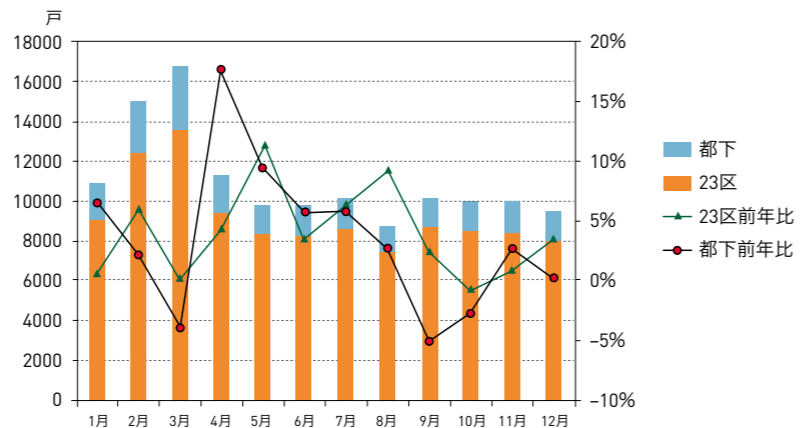
**賃貸成約数3年連続増も増加率は鈍化**

アットホーム（株）がまとめた「首都圏の居住用賃貸物件成約動向」によると、13年の首都圏の居住用賃貸物件成約数は、25万4249件（前年比2.8%増）で、3年連続のプラス。一方で、首都圏成約の5割弱を占める30㎡未満の物件の動きが鈍かった影響で、増加率は2.8%と4.9ポイント下落しています。

東京23区の成約数は、11万859件（同3.7%増）、都下は、2万1588件（同2.8%増）。23区、都下ともに、成約数は増加しているものの、増加率はそれぞれ3.9ポイント、4.4ポイント下落しています。前年12年が東日本大震災の反動で大幅増になったという背景もあるでしょうが、賃貸市場におけるアベノミクスによる景気回復の影響はまだ見えないといえるでしょう（図⑥）。

なお、居住用賃貸マンション・アパートにおける1戸あたりの成約賃料は、マンションが23区で10.04万円（同1.9%増）、都下で7.48万円（同0.7%減）、アパートが23区で6.93万円（同0.9%増）、都下で6.01%（増減なし）となっています。

■ 2013年居住用賃貸物件成約数推移 (図⑥)



アットホーム(株)「首都圏の居住用賃貸物件成約動向」を基に作成

**この人に聞く**

女優 工藤夕貴さん

**住まいとは「人生のじゅうたん」を編む場所、妥協はしたくない**



ハリウッド映画などでも活躍する、女優の工藤夕貴さん。実は、チャンスがあれば不動産業を開業したいとおっしゃるほど不動産に関心をお持ちです。米国在住時には、自らこだわりのリフォームを施した住宅を高値転売したご経験も。工藤さんに、不動産への思いや住宅へのこだわりについて伺いました。

米国でリフォームする喜びを発見する

子どもの頃から、やたら模様替えが好きな子どもでした。山の中で、木を切って小屋のような秘密基地をつくっていました。家に対するあこがれがもともとあったと思います。本格的に家をつくる喜びを見つけたのは、米国在住時代です。

1990年代、ハリウッドでの活動のため米国に住んでいました。最初の住まいは、家賃1200ドルの賃貸住宅。当時は、ノースリッジ地震などが起こり、不動産価格が非常に下落している時期でした。1DKのアパートであれば、10万ドルもしないくらいでした。ですから、高い家賃を払うくらいなら買った方がいいと考え、探し始めたらすごくいいところがたくさんあったんです。

そこで買ったのが、2ベッドルームのコンドミニウム。この家では、

自分が住む場所、生活をjする場所に対しては絶対に妥協しません

女優  
**工藤夕貴さん**  
Youki Kudoh

1971年、東京八王子市出身。堀越高等学校卒業。83年、12歳で芸能界デビュー。翌84年、『逆噴射家族』で映画デビュー。日本アカデミー賞優秀主演女優賞、ブルーリボン賞主演女優賞などを受賞。89年、ジム・ジャームッシュ監督の『ミステリー・トレイン』に出演。その後も『ヒマラヤ杉に降る雪』(99)などの国内外の映画に出演。2005年よりロサンゼルスから静岡県富士宮市に居を移し、自給自足の生活を実践している。

## 住まいとは「人生のじゅうたん」を編む場所、妥協はしたくない

床材の交換や壁の補修・塗装、鏡の取り付け、暖炉の改修、すべて自分でリフォームしました。すごく素敵な部屋になりましたね。この時、リフォームする喜びを見出しました。

その後すぐに、不動産価格が急上昇し始めました。19万ドルで買った家が、いきなり25万ドルくらいにまで跳ね上がったんです。これはチャンスだと思い、次はプール付きの家に住みたいと思って探し始めました。オーディションがないときは時間があつたので、超高級物件から低価格物件まで、とにかく足繁く見て回りました。そのなかに自分が求めているものとぴったりの家が見つかったんです。それは、競売物件で、自分でリフォームする必要のあるTLC (Tender Loving Care、要修理事物) と呼ばれるものでした。その家の魅力は、立地の良さと大きなプール、そして住みやすそうな平屋という点。一目ぼれでした。その場でオファーをかけ、すぐに申し込みました。

一方で、その時住んでいた家を売らなければなりません。人にまかせて損はしたくなかったので、オープンハウスにも積極的に立ち会い、自らセールスを行ったんです。妥協し

たくなかったので強気の価格設定にしていたんですが、初日から高額オファーをもらいました。当時として周辺エリアでは見たことないくらいのいい値段でした。購入時よりも値上がりしており、次の住まいのリフォーム代も十分賄える額だったので売却しました。ちなみに、米国では、1カ所につき2年住めば、住宅のキャピタルゲイン課税が最高50万ドルまで非課税扱いです。

その家には、3~4年くらい住んでいました。サイディングやすべての窓を改修し、ソーラーシステムを使ったプールウォーマーも設置しました。日当たりの悪い廊下には、ソーラーチューブを設置し、日光を採り入れられるようにしました。お風呂場も自分で塗り替え、バスタブも交換しました。前の家と同じく、すべて自分の手で素敵な住まいに変えていったんです。

### 中古住宅へのこだわり リフォームで価格が3倍に

その間にも、不動産価格がどんどん上昇していきました。帰国の時期も近づいていたので、いいタイミング

グだと思い売却を決めました。やはりオープンハウスをやるわけですが、米国人は古い家が好きなんです。古い家ほど大事にされるところがあつて、しっかりリフォームされたものは新築の家よりも人気になります。わたしの家も本当に気に入ってくれた人がたくさんいました。見に来た人がなかなか帰ってくれないんです。挙句の果てには、この家でぜひとも子どもを産みたいから売ってくれと泣きだす人までいたんです。

米国では、価格を決める時、カウンターオファーということをやります。つまり、こちらは、値段は言わない。買い手がオファーしてきた金額に対し、それでは売ることができないので、もう一度価格を出してくれというような仕組みです。わたしの家はかなり人気があつたので、異例の3度にわたるカウンターオファーを行いました。結局、21万9000ドルで買った家が、65万ドルまで値上がりしました。このお金は、いま住んでいる家の購入資金にあてることができました。

いまは静岡県富士宮市に住んでいます。敷地は2300坪ほどあります。そこに自宅やカフェ、2000坪の畑などがあります。わたしは、自分が住む場所、生活をする場所に対しては絶対に妥協しませんし、労力を惜しみません。いまの住まいも、自分で計画をたて、付加価値のある場所を一年半かけて探しました。いまの土地ほどいいところはないと断言できます。小学校に通じる県道に4~500mも面しており、とても間口が広いんです。雪が降ってもすぐ除雪されますし問題ありません。こうした細かい点も考慮して決めました。

知人を通じて、午前中に決めてくれたら安くするよと言われたので、即決しました。相場の半値くらいだったと思います。

自分が望む生活を実現するため、ランドスケープから自分でデザインし、張り付けがなく、すべての窓から富士山が見えるようこだわって建てました。一軒分をまるごと輸入すると関税がかからないので、カナダですべて購入しました。為替で損をするのも嫌だったので現地通貨払いです。

### 土地と上物との上手な 付き合い方が必要

日本での不動産の評価は、極端にいうと、上物ゼロ、土地のみです。一方、米国では、建物やランドスケープなど空間全体を評価してくれます。自分が手を入れたことに対し、評価が上乘せされるわけですから、やりがいがあるし、投資しがいがあるんです。そうした土壌があるので、みんな生活空間を素敵に作るんです。日本は「生活を楽しむ」という、根本的な家との関わり方がまだ薄いような気がします。住宅に自分で手を入れるという喜びに加え、自分で手を入れることが資産価値に直接に響くとすれば、家に対してもっと真剣に向き合うだろうし、生活のレベルを上げるということに対しても価値を発見できると思います。土地と上物との上手な付き合い方をうまく見出せたら、不動産業界ももっと面白くなるのではないのでしょうか。

日本人は、一生家に縛られるという意識があります。これではなかな

か購入に踏み切れないし、住み替えもできません。消費者がもうちょっと簡単に買い替えをしてくれる状況をつくりだすべきです。そうすれば、消費者も住宅をもっと身近に考えることができるようになるし、不動産業界も活気がでてくるはずですよ。

活基盤で決まってくるのだと思っています。

いまは、食のプロデュースという事で、農業と健康的な食づくりに取り組んでいます。今後は、生活をトータルでプロデュースする仕事にも関わっていきたいですね。その柱

日本は「生活を楽しむ」という、  
根本的な家との関わり方が  
まだ薄いのではないのでしょうか



わたしにとって、家とは一番幸せになれる場所です。どういう家をつくりあげていくかということは、わたしの人生の原動力になっています。そして、住まいは「人生のじゅうたん」を編む場所です。どういった図柄になるかは、住まいや食などの生

の一つが、大好きな住宅分野です。資産さえあれば本当に不動産業をやりたいんです。わたし自身、向いていると思います。土地を探して、女性がこんなところに住みたいと思うようなデザインの建売住宅をいくつか建てて、などと夢は膨らみます。



自ら無農薬・有機農業に取り組む工藤さん。今回のインタビューも、イメージキャラクターを務める健康食カフェ「ピオクラスタイル」で行いました。



区市長が語る



小金井市 稲葉孝彦 市長

中央線高架化でまちが一変、  
よりポテンシャルの  
高いまちへ

小金井市はどんな  
市なのでしょう。

小金井市は、新宿からJR中央線で25分という交通利便性の高い立地で、小金井公園や武蔵野公園、野川公園などの大きな都立公園があり、豊かな自然に恵まれています。湧水なども豊富で、まさに水と緑のまちといえます。

全国には約800の市がありますが、小金井市民の担税力(税金負担能力)は常にベスト10に入っています。いろいろな活動への市民の参加意識も高いと思います。また、最近では発表されなくなりましたが、小金井の子

どもたちの学力は東京都でいつもトップクラスです。これは、特別の施策を行っているわけではなく、家庭と地域がしっかりしていることで、先生が授業に集中できているということではないでしょうか。東京学芸大学をはじめ、多くの大学が市内に点在し、文教都市としての側面もあると考えています。

このほか、市内には、世界にその名を知られる「スタジオジブリ」や、日本の標準時を定めている「独立行政法人 情報通信研究所 (NICT)」が事業所を構え、その動向は全国からも注目を集めています。

以上の点からもわかるように、小金井市は非常にポテンシャルの高い

まちだと思っています。しかし、これまではなかなかうまくアピールできていなかった。これからは、小金井のポテンシャルの高さを顕在化させるべく、さまざまな魅力を発信をしていきたいです。

ごみ処理について  
日野市、国分寺市と  
覚書を交わしました。

ごみ処理場の老朽化による建て替えをめぐる、用地問題等で長年にわたって大変混乱してきました。そのような状況のなかで、日野市に新可燃ごみ処理施設を共同で整備し、小金井市と国分寺市との共同処理をお願いするという覚書を、今年1月に3市で締結しました。この施設は2019年度中に稼働させ、30年間にわたってごみ処理を行っていく予定です。現在、整備に必要な予算を計上するなど着々と準備を進めており、来年には一部事務組合を設立する予定です。ただ、まだまだ道半ばで、安心するほどではありません。地元の方々にも丁寧に説明し、ご理解を得る努力をしなければなりません。同時にわたしに与えられた責任や役割を誠実に果たしていくつもりです。

中央線高架化でまちは  
どう変わりましたか。

小金井市の長年の懸案だったJR中央本線連続立体交差事業は2010年に



小金井市には、日本標準時の生成、比較、送信を行っている情報通信研究所 (NICT) があります。武蔵小金井駅構内には「日本の「とき」標準時刻が生まれるまち」と書かれた時計が新たに設置されました。

完成しました。高架化前は、ラッシュ時の遮断機が上がる時間は1時間に1分程度という、いわゆる「開かずの踏切」で有名でした。しかし、高架化によって、市民生活や経済活動は一変しました。わたし自身も日々の生活のなかで実感しています。線路で二分されていたので、まちの南側と北側では多少の風土のちがいはあるかもしれません。しかし、これからは融和が進んでいくでしょうし、行政も努力していかなければなりません。

高架下空間の有効活用は進んでいます。まず市としては、今年4月、東小金井駅近くの高架下に、東小金井事業創造センター、通称KO-TO (コート) を開設しました。24時間利用可能な個室や会議室などを備えた、起業家支援のための施設です。起業家を支援することで、将来的に市内に事業所を開いて定着してもらおうという目的があります。安価で利用できるもので、ぜひ有効に活用してもらいたいですね。

商業施設としては、JR中央ラインモールが運営する「nonowa」があります。今年1月に、東小金井駅にnonowa東小金井がオープンしました。西国分寺駅、武蔵境駅に続く3店舗目となります。パリ・カルチエラタンの雰囲気を取り入れた施設で、ど



小金井市と小平市・西東京市・武蔵野市の一部にまたがる東京都立の広域公園である小金井公園。面積約80haの広大な敷地は都立公園の中でも最大規模で、日比谷公園の4.8倍、上野公園の1.4倍に相当します。

まちづくりに専門的な立場から  
アドバイスを

Takahiko INABA

1944年、旧満州牡丹江省穆稜 (ムーリン) 生まれ。67年、日本大学法学部法律学科卒業、商事会社等勤務。85年、小金井市議会議員選挙に初当選。99年、小金井市長選挙初当選。現在、通算5期目



ちらかといえば地味な印象があった東小金井がとてもよい雰囲気になったと思います。

ジェイアール東日本企画が運営している、自転車のシェアサービス「Suicle (スイクル)」も人気です。駅近くの拠点で借りて、小金井公園など市内を回遊してもらい、別の拠点で返却することも可能な便利なシステムです。わたしも会員登録しています。

小金井市では  
建ぺい率・容積率が  
40%/80%が一般的だと  
聞きました。

小金井市は、以前は緑を守るなどとして準工業地域を減らすとか、

建ぺい率/容積率を上げるより下げる方向、つまり規制をかける傾向が強かったんです。ただ、例えば七宝焼の老舗が用途変更によって建替えができないと市外に移転したこともあるように、非常に不都合が起きていました。

現在、小金井市の建ぺい率・容積率は40%/80%が多く、50

%/100%のところはそれほど多くありません。以前は5~8年に1回、用途地域の見直しを行っていました。しかし、いまは地区計画のなかで検討するということになっていきますから、そのなかで解決していかなければならないだろうと考えています。例えば、北大通りと連雀通りの間はエリアの建ぺい率・容積率は緩和していく必要があるでしょう。一方で、場所によってはある程度規制も必要だろうとも思います。さまざまな点から考慮し、人々が住みやすいまちづくりを行っていかなければなりません。

小金井市のまちづくりに  
不動産業界はどんな役割を  
果たせますか。

小金井市では、都市計画道路などを含め、まちづくりにやや時間がかかっていました。現在、武蔵小金井駅周辺では再開発、東小金井駅周辺は区画整理など、多くの都市計画事業を進めているところです。これに付随して、良好な住宅街が形成されていかなければなりません。不動産業界のみなさんをお願いすることは、まず小金井市の良さをたくさんの人にアピールしてもらいたいですね。そして、まちづくりに関して、専門的な立場からアドバイスをいただければと思います。



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. 12

## 賃貸借契約における「正当事由」

### — 賃貸建物の耐震性に問題がある場合、更新拒絶の正当事由として認められるか (その2) —

#### 耐震性と正当事由をめぐる裁判が増加

2013年10月号において、「賃貸建物の耐震性に問題がある場合、このことが更新拒絶の正当事由として認められるか」について論じました。同様の問題について論じた判決として、東京地裁平成25年2月25日判決、東京地裁立川支部平成25年3月28日判決があります。

このような判決が、最近になって多数下されているのは、東日本大震災を契機にこの論点に対する関心が高まっているからでしょう。そこで、裁判所の考え方をあらためて探ってみたいと思います。

#### ①平成25年2月25日判決の事案概要

昭和56年築の店舗（飲食業）の賃借人に対し、賃貸人は建物老朽化を正当事由に、立ち退きを求めた。その際、2156万円の立退料が掲示された。正当事由は否定された。

#### ②平成25年3月28日判決の事案概要

昭和46年築の集合住宅（公団）の賃借人に対し、建物老朽化・建替えを正当事由に、立ち退きを求めた。代償措置として、類似物件の斡旋、移転費用の補填、移転先家賃減額ないし補助が提示された。正当事由は肯定された。

上記2つの裁判例は、築年こそ②の事例の方が10年ほど古いものの、それほど大きな相違がないようにみえますが、裁判所の判断は正反対のものとなっています。なぜ反対の結論になったのでしょうか。

#### 正当事由が認められるポイントは?

①の判決は、「本件建物の耐震性能は、新耐震基準に照らせば十分なものではないから、これに対処する措置をとることが望ましいが、安全性の観点だけからすればその措置をとるべき緊急性が切迫しているとまではいえない。また、その措置として、必要最低限の補強工事にとどまらず、より重篤な工事を施したり、更には建替えを行ったりする方針をとるといふのであれば、それはむしろ原告による利益獲得の目的が前面に出たものと見ざるを得ないから、正当事由を基礎づける事情にはならない」とし、立退料の申し出によっても正当事由を認めることはできないと判断しました。

一方、②の判決は、「本件建物は、耐震改修をしない限り耐震性に問題があるところ、かかる場合に、どの

ような方法で耐震改修を行うべきかは、基本的に建物の所有者である賃貸人が決定すべき事項であり、その結果、耐震改修が経済合理性に反するとの結論に至り、耐震改修を断念したとしても、その判断過程に著しい誤謬や裁量の逸脱がなく、賃借人に対する相応の代償措置がとられている限りは、賃貸人の判断が尊重されてしかるべきである」と判示しています。

ここから読み取れるのは、当該建物がいつ建築されたか、その建物について耐震診断の結果（危険性の程度）、これに対処するための改修工事の費用、立退後の建築計画の有無及び内容、賃貸人が本件建物をいついくらで取得したか（立退目的で取得したのではないか）、賃借人に対する立退料等の代償措置の内容等を勘案して判断しているとみることができるでしょう。

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。

# TRA不動産相談室の事例から

TRA不動産相談室に寄せられる相談のなかから、会員の皆様の業務に役立つ事例を選び、ご紹介していきます。解説は、相談室で対面式相談を担当されている、東京市谷法律事務所の井上博之弁護士です。

#### 事例概要

#### 遺産相続による土地・建物の持ち分を売却したい

今回のテーマは「共有物分割」です。共有になる原因は種々ありますが、相続で取得した土地・建物が遺産相続での分割協議でまとまらず、親子や兄弟で共有になっている場合が最も多いものです。

遺産分割協議で、各人が相続分に応じた不動産なり相続財産を取得できるだけの複数の不動産や預貯金等があれば良いのですが、それもなく、一人が不動産を単独取得とすると他の人に代償金を支払う必要がありますが、これも多額となり難しいことなどから、共有となるものが多いわけです。

家庭裁判所に遺産分割の調停を申し立てても協議がまとまらず、結果「審判」（判決のようなもの）となることもあります。しかし、遺産分割の対象物が複数あっても各不動産の金額の差が大きい場合などでは調整できず、分割ができないので、審判の内容も「共有」のままとして問題解決を先延ばしにしているものも

多々あります。こうした親子や兄弟での土地・建物の共有状態を解消したい、具体的には、持ち分を売却したいという相談を受けました。

#### 相談員の回答

#### 和解協議で解決できない場合は競売へ

相談者からは、問題点として3つの質問がありました。まず、(1) 持ち分で売買（購入）した場合、他の共有者からクレームが出るのではないか。これについての回答は、自分の持ち分を売却するのに他の共有者の同意は不要だということです。

次の質問は、(2) 持ち分の購入者は、他の共有者に対し、何時でも共有物分割請求ができるのでしょうか、というものです。これについては、共有者はいつでも共有物の分割を請求することができる（民法第256条）ことになっており、分割請求はできます。そして、分割請求をしても分割の協議がまとまらない、または、分割（協議）を拒否された場合は、その分割を裁判所に請求することがで

きます（同258条）。

最後に、(3) 共有物分割請求の裁判はどのような内容となるのでしょうか、という質問です。これについては、現物分割ができるのかどうか、また、できない場合は代償金の支払いにより、ある共有者が共有物を取得する、などを和解協議で検討することになります。これにより解決ができない時、判決となりますが、多くの場合「競売」を命じることとなり、競売による売却代金から競売申立費用を控除した残額を各人が持ち分にに応じて取得することになります。

判決で競売を命じるのではなく、全額代償金の支払いを一当事者に命じ、その支払いと引き換えに他の人の持ち分を、代償金を支払った者に移転させる、という判決もあります。その前提としては、その共有者に取得させるのが相当であると認められ、かつ、その価格が適正に評価され、当該取得者に支払い能力があって、他の共有者にはその持ち分の価格を取得させることとしても共有者間の実質的公平を害しないと認められる特段の事情が存するときは、と厳しい条件が付きまします。ですので、多くは競売を命じる判決となります。



**井上博之 先生**  
(いのうえ・ひろゆき)

東京市谷法律事務所 弁護士

1978年3月福岡大学法学部卒。80年7月機大蔵屋入社（取引管理）。84年10月司法試験合格。87年4月第一東京弁護士会所属。92年から東京市谷法律事務所共同経営。

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専門家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（専門家が電話で対応します。）毎週月曜日と水曜日と金曜日。午後1時から午後4時まで
  - ②弁護士相談（弁護士が面談で対応するので予約が必要です。）毎週火曜日と木曜日。午後1時から午後4時まで
- ※①、②とも祝日、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



連載  
第3回

# トラブルを防ぐ!

## 達人が教える不動産調査テクニック



現地調査編 ③

### 1 簡易計測では「すべて概算」の告知を忘れずに

敷地の現地調査と言えば、物件の特定作業から始まります。これは不動産取引の前提となるものです。第一に、敷地の角に存在するとされる境界標の確認です。四角い土地であれば4か所を確認します。境界標が見つからない場合は、ブロック塀等の敷地周囲に存在する工作物の内面で簡易計測をします。そして、ブロック塀の厚みを記録しておきます。後日、隣地との境界確認の際、ブロック塀が隣地所有かどうかを確認します。これにより、所有権の範囲を特定できます。

第二に、境界標を確認した際は、各境界点の間の寸法を簡易計測します。この作業は、数量の確認です。ビニールメジャー、スチールメジャー、レーザー距離計など、計測用具の選択は自由ですが、比較的誤差の少ない用具を使用の方がトラブルリスクは少ないでしょう。簡易計測した数値は、「すべて概算です」という告知を忘れないことが大切です。

第三に、簡易計測した数値は法務局等で入手した地積測量図と照合します。照合した数値に大きな誤差がある場合は、その旨を告知することが大切です。しかし、この照合する場合に、地積測量図の作成年月日が古い場合は、「法務省では、昭和52年9月3日の法務省民事局通達以前の作成年月日の地積測量図は信憑性が低い」としていますので、注意を要します。

### 2 筆界特定されていても所有権境には影響しない

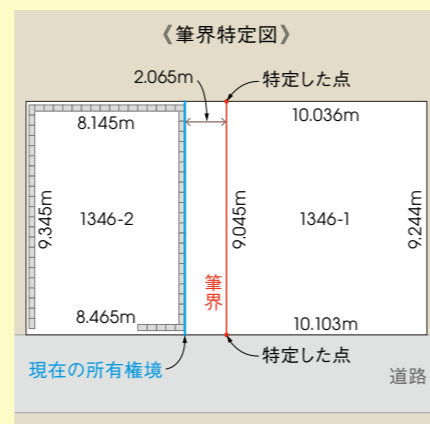
平成25年5月31日、法務省は「登記事件の件数及び個数」の統計を発表しました。それによると、筆界特定の処理件数は累計で15,569件であることがわかりました。筆界特定登記制度は平成18年1月20日から施行され、この登記が行われると、登記事項証明書の表題部の上から2行目の「筆界特定欄」にその旨が記載されます。この欄に、「余白」ではなく筆界特定された記録が記載されている場合は、「筆界特定書の写し」、「筆界特定図面の写し」の請求をすることができます。「筆界特定書の写し」は委任状が必要で、550円の印紙代が必要ですが、筆界特定の請求者の氏名・住所のほか、理由や結論などが詳細に記載されています。一

方、「筆界特定図面の写し」は印紙代450円ですが、境界標やブロック塀など、現地において筆界を特定した際の状況が図面に示されています。筆界特定図面等の申請用紙は、登記所の表示係でもらいます。

法務省は、「筆界特定制度とは、ある土地が登記された時にその土地の範囲を区画するものとして定められた線(筆界)を、現地において特定すること。新たに筆界を決めるものではなく、調査の上、登記された時に定められた元々の筆界を、筆界特定登記官が、明らかにすることです。筆界は、所有者同士の合意等によって変更することはできません」としています。このため、筆界が特定されたからと言って、所有権の範囲としての敷地境界線には影響しません。しかし、裁判による判決には従うこととなります。

#### ▲ ここに注意! 調査のポイント ▲

敷地内に筆界特定された土地では、現在、自由に利用できている所有権境でも、裁判等により筆界まで後退して、買主が自由に使用できない範囲が生じる可能性があります。不動産取引の際、登記事項証明書に表示された筆界特定の記録を告知しなかった場合は、消費者から重大な過失として損害賠償請求を受ける場合があります。必ず、現地においても筆界はここです、と説明できるようにしましょう。



有限会社エスクローツムラ  
代表取締役

津村 重行 Shigeyuki Tsumura

1946年11月兵庫県生まれ。不動産調査業を主業務とする。業界紙主催のセミナーで多数講演。「不動産物件調査の実務」など著書多数。

〈エスクローツムラHP〉

<http://www2.odn.ne.jp/~escrow-tumura/>

本部

## 募集看板を特別価格にて販売しています

**東** 京都本部では、募集看板を1社につき10枚まで特別価格にて販売いたします。  
(支店がある場合1支店毎に10枚)

サイズ 幅600mm×高さ450mm(穴あけ:6mm角4カ所)

材質 プラスチック板[PVC](1mm厚/1枚あたり0.3kg)

〈作成例〉

枚数	1~2枚	3枚	4~10枚
単価(税抜)	1,500円	1,320円	990円

※別途、消費税・代引き手数料・送料がかかります。

申込期限 平成26年6月30日(月)

- 東京都本部ホームページから申込用紙をダウンロードの上、お申し込みください。
- A4・B4・A3サイズの募集張り紙版は無料でダウンロードしてお使いいただけます。
- 詳細は東京都本部ホームページをご参照ください。



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。受講希望の方は、お気軽に東京都本部の講習会をご利用ください。

実施日

平成26年7月4日(金)・7月30日(水)・8月28日(木)

会場

当会館2階 全日ホール

申込時にご持参いただくもの

- ① 認め印(シャチハタ以外)
- ② カラー写真3枚(縦3cm×横2.4cm)\*1
- ③ 現在お持ちの取引主任者証(新規の方は登録通知書)
- ④ 受講経費 15,500円

お問い合わせ先

講習センター TEL. 03-3262-5082

- 当協会の新宿窓口での申し込みも可能です。
- 定員になり次第締め切りますので、お早めにお申し込みください。
- 詳細は、電話またはホームページにてご確認ください。

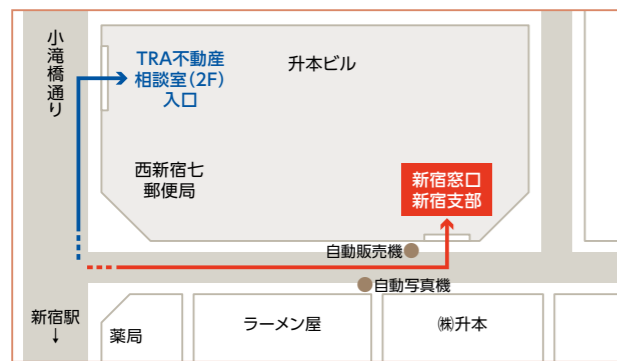
\*1 無帽、正面、上半身、顔2cm程度、無背景で6ヶ月以内に撮影したもの。当ビル1階に写真機を設置しております(料金700円)。

本部

東京都本部新宿窓口のフロア変更並びに新宿支部の移転について

**東** 京都本部新宿窓口は平成26年3月17日より升本ビル2階から1階にフロア変更になりました。併せて、新宿支部も同所に移転いたしました。

所在地は従前と変わりませんが、入口が同ビル1階裏手となっております。これまでの小滝橋通りに面した入口からは、新宿窓口・新宿支部には入れませんのでお気を付けください。なお、TRA不動産相談室は今までどおり同ビル2階にございます。



※ 駅からの経路は裏表紙をご参照ください。

新宿区西新宿7-4-3 升本ビル1階

**新宿窓口** TEL. 03-5348-4541(変更なし)  
FAX. 03-5348-4566(新)

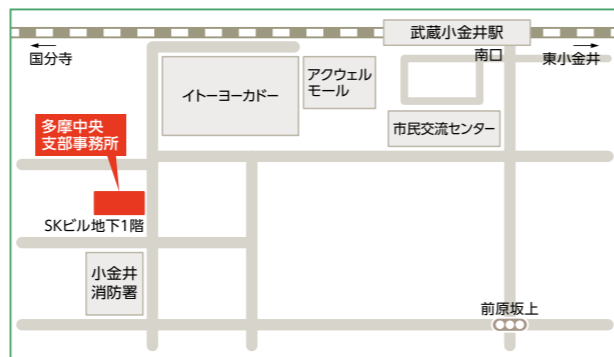
**新宿支部** TEL. 03-3368-8866(変更なし)  
FAX. 03-3368-8867(新)

支部

多摩中央支部事務所移転のお知らせ

**多** 摩中央支部は平成26年4月8日、事務所を移転いたしました。新しい事務所所在地は以下の通りです。

〒184-0004  
小金井市本町6-9-42 SKビル地下1階  
TEL. 042-316-7822 FAX. 042-316-7823



支部

城東第二支部、東京マラソン美観活動に協力

**城** 東第二支部では、東京マラソン2014の開催に向けて、2月19日に道路管理者、地元区、警察や都民の皆様と共同して、マラソンコース沿道的美観活動に協力しました。

江東区内のコース沿道では、違反屋外広告等の撤去を行いました。また、台東区内では、はみだし商品・違反看板絶滅キャンペーン周知のためのチラシ配布を行いました。



TRA

平成26年度「不動産関連資格試験対策講座」予定表

一般社団法人東京都不動産協会は会員皆様の業務支援の一環としまして、不動産に関連する資格試験の対策講座を下記のとおり実施いたします。貴社従業員の方で各試験受験予定者がいらっしゃ

いましたら是非ご受講いただき、合格への第1ステップとしてご活用いただければ幸いです。なお、各講座とも「受講申込書」は開催日の3週間前頃にFAXにてご案内いたします。

「宅地建物取引主任者試験」対策講座

講座内容	開催日程	会場	価格	備考
宅建登録講習	平成26年4月～7月(計8回)	全水道会館等	通常16,000円を特別割引11,000円+書籍で提供	住宅新報社宅建試験5回免除講習を特別割引で提供
宅建対策セミナー	平成26年5月20日(火)、21日(水) 13:00～16:00	全日東京会館	無料	本試験の傾向と対策
宅建短期集中コース(講義等51回)	平成26年6月中旬～10月上旬	日建学院会場 都内6ヶ所	通常150,000円を特別割引120,000円で提供	日建学院通学講座を特別割引で提供
宅建速効10点UP講習	平成26年9月29日(月)、30日(火) 13:00～17:00	全日東京会館	無料	模擬試験を含む直前対策講座
宅建模擬試験と解説	平成26年10月1日(水)、8日(水) 13:00～17:00	全日東京会館	1回 6,000円 2回 10,000円	住宅新報社実戦力強化講座を特別割引で提供
登録実務講習	平成27年1月～2月(計8回)	全国婦人会館等	通常19,000円を特別割引15,500円+書籍で提供	宅建試験合格者で、実務経験のない方が主任者登録に必要な講習を住宅新報社が特別割引で提供

「マンション管理士試験」対策講座

講座内容	開催日程	会場	価格	備考
直前模擬試験	平成26年11月6日(木) 13:00～17:00	全日東京会館	無料	本試験に向けての腕試しと最終チェック

「管理業務主任者試験」対策講座

講座内容	開催日程	会場	価格	備考
直前模擬試験	平成26年11月7日(金) 13:00～17:00	全日東京会館	無料	本試験に向けての腕試しと最終チェック

平成26年度 不動産関連資格試験《日程》

- ① 宅地建物取引主任者試験 ..... 平成26年10月19日(日)
- ② 不動産コンサルティング技能試験 ..... 平成26年11月9日(日)
- ③ 賃貸不動産経営管理士 全国統一試験 ..... 平成26年11月16日(日)
- ④ マンション管理士試験 ..... 平成26年11月23日(日)
- ⑤ 管理業務主任者試験 ..... 平成26年12月7日(日)



TRA

## ウイスタリアンライフクラブの利用サービス開始

一般社団法人東京都不動産協会は、会員の皆様の福利厚生の一環として、平成26年4月1日より、藤田観光株式会社が運営するウイスタリアンライフクラブの宿泊施設を利用できるサービスを開始いたしました。各施設の利用料金は下記のとおりです。

### ウイスタリアンライフクラブ ヴェルデの森

TEL.0460-82-2266

神奈川県足柄下郡箱根町ニノ平1274



#### ■交通のご案内■

##### 【電車・バスご利用の場合】

JR小田原駅よりバス約40分・箱根湯本よりバス約25分  
『伊豆箱根バス』にて、「湖尻」または「箱根園」行き  
→バス停「ヴェルデの森」下車、徒歩2分

##### 【お車ご利用の場合】

・厚木I.C.→小田原厚木道路(小田原西I.C.)→国道1号  
→小涌園経由→ヴェルデの森  
・御殿場I.C.→国道138号→乙女峠→仙石原→宮ノ下  
→小涌園経由→ヴェルデの森

※入湯税込の料金です。2～3泊目の大人・小学生は840円引きになります。

料金区分	大人	小学生	幼児(3～6歳)
1泊2食	11,900円	9,600円	6,950円
1泊朝食	6,950円	6,800円	5,500円
素泊まり	5,550円	5,400円	4,500円

### ウイスタリアンライフクラブ 熱海

TEL.0557-82-2053

静岡県熱海市東海岸町14-26



#### ■交通のご案内■

##### 【電車・バスご利用の場合】

JR熱海駅より徒歩約10分  
新幹線：東京→熱海(約50分) 名古屋→熱海(約120分)  
JR東海道線(L特急踊り子号)：東京→熱海(約85分)

##### 【お車ご利用の場合】

・厚木I.C.→小田原厚木道路→国道135号→湯河原  
→ウイスタリアンライフクラブ熱海  
・沼津I.C.→国道138号→熱函道路→熱海梅園  
→ウイスタリアンライフクラブ熱海

※入湯税込の料金です。

料金区分	大人	小学生	幼児(3～6歳)
1泊2食	9,450円	7,150円	5,600円
1泊朝食	5,000円	4,850円	4,500円
素泊まり	3,650円	3,500円	3,500円

### ウイスタリアンライフクラブ 宇佐美

TEL.0557-47-2661

静岡県伊東市宇佐美字仲山3242-225



#### ■交通のご案内■

##### 【電車・バスご利用の場合】

JR伊東線 熱海駅→宇佐美駅(約18分)  
→駅よりタクシー(約6分)

##### 【お車ご利用の場合】

・厚木I.C.→小田原厚木道路→国道135号  
→熱海・網代経由→ウイスタリアンライフクラブ宇佐美  
・沼津I.C.→国道136号→伊豆中央道  
→県道伊東大仁線→亀石峠  
→ウイスタリアンライフクラブ宇佐美

※入湯税込の料金です。

料金区分	大人	小学生	幼児(3～6歳)
1泊2食	9,450円	7,050円	5,600円
1泊朝食	5,000円	5,000円	4,450円
素泊まり	3,650円	3,650円	3,500円

### ウイスタリアンライフクラブ 鳥羽

TEL.0599-26-4821

三重県鳥羽市安楽島町1045-17



#### ■交通のご案内■

##### 【電車・バスご利用の場合】

・JR参宮線・近鉄鳥羽線 鳥羽駅よりタクシー(約12分)  
・鳥羽駅より「かもめバス」「鳥羽小涌園行」(約27分)  
→バス停「ウイスタリアン前」下車  
・近鉄鳥羽駅東口より「鳥羽小涌園」の無料マイクロバス  
に乗り「ウイスタリアンまで」と運転手にお伝え下さい。

##### 【お車ご利用の場合】

・伊勢自動車道 伊勢I.C.→伊勢二見ライン  
→ウイスタリアンライフクラブ鳥羽

料金区分	大人	小学生	幼児(3～6歳)
1泊2食	8,500円	6,650円	6,650円
1泊朝食	4,400円	4,400円	4,400円
素泊まり	3,500円	3,500円	3,500円

### ウイスタリアンライフクラブ 野尻湖

TEL.026-255-5091

長野県上水内郡信濃町富濃3960-18



#### ■交通のご案内■

##### 【電車・バスご利用の場合】

新幹線「あさま」にて東京→長野(約120分)  
中央本線特急「しなの」にて名古屋→長野(約180分)  
JR信越線 長野駅→黒姫駅(約30分)  
→黒姫駅よりタクシーにて(約15分)

##### 【お車ご利用の場合】

・上越自動車道 信濃I.C.→国道18号線  
→ウイスタリアンライフクラブ野尻湖

料金区分	大人	小学生	幼児(3～6歳)
1泊2食	8,550円	6,650円	6,650円
1泊朝食	4,800円	4,800円	4,800円
素泊まり	3,500円	3,500円	3,500円

### ウイスタリアンライフクラブ プロミネント車山高原

TEL.0266-68-3770

長野県茅野市北山字乗揚3414-422



#### ■交通のご案内■

##### 【電車・バスご利用の場合】

中央本線特急「あずさ」にて新宿→茅野(約130分)  
中央本線特急「しなの」にて名古屋→塩尻(約120分)  
→塩尻乗換 特急「あずさ」にて塩尻→茅野(約20分)  
茅野駅より「諏訪バス」にて「上諏訪駅」  
→バス停「車山高原」下車(約60分)

##### 【お車ご利用の場合】

・中央自動車道 諏訪I.C.→国道152号線  
→プロミネント車山高原

料金区分	大人	小学生	幼児(3～6歳)
1泊2食	10,050円	7,750円	6,100円
1泊朝食	5,850円	5,350円	4,800円
素泊まり	4,300円	4,300円	4,300円

期間 平成26年4月1日～平成27年3月31日

12/31・1/1～3の1泊2食・1泊朝食は除く。別途料金設定あり。

予約先 藤田観光グループ予約センター TEL.03-3343-8849

時間 平日9:00～19:00 / 土曜日9:00～15:30 (日曜日・祝日は休み)

予約時に「東京都不動産協会会員です。」とお伝えください。

本件に関するお問合せ

藤田観光株式会社  
東京営業所

TEL.03-5981-7761

FAX.03-5981-7762

TRA

10～40% OFF! ホリプロ制作舞台公演のご案内

**当** 協会では、会員の皆さまにホリプロが企画・制作する舞台公演を特別価格でご提供いたします。この機会に是非ご利用ください。当協会は、厚生事業として、本格的な舞台から華やかなミュージカルまで、年間を通してご案内します。



舞台『わたしを離さないで』

英国最高の文学賞受賞作家カズオ・イシグロの傑作長編小説『Never Let Me Go』を、世界のニナガワこと蜷川幸雄が舞台化！痛ましい運命を背負い、希望や不安に揺れながら成長していく若者たちの姿を鋭く描く。主演はドラマやCMなどでも引っ張りだこの女優・多部未華子。ほかにも木村文乃や三浦涼介など注目の若手が集結する。

4月	29	30	5月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	火	水		木	金	土	日		火	水	木	金	土	日	月	火	水	木
13:00			13:00			★	★		●				★	★				
13:30		●	13:30	●	●			休		●	●	●			休	●	●	×
18:00	★		18:00			★		休					★		休			
18:30			18:30	●						●							●	

公演期間：2014年4月29日(火・祝)～5月15日(木)  
 劇場：彩の国さいたま芸術劇場 大ホール  
 原作：カズオ・イシグロ 演出：蜷川幸雄  
 脚本：倉持裕  
 出演：多部未華子、三浦涼介、木村文乃、床嶋佳子、銀粉蝶 他

ご優待価格：  
 平日公演(●印) S席9,000円⇒5,400円  
 土日祝公演(★印) S席9,000円⇒8,100円  
 ※5月15日(×印)の千秋楽は割引での購入ができません。



ソロミュージカル『Lady Day』

「これが、わたしの生き方のすべて」。1959年3月、フィラデルフィア南部の小さなバー。真夜中近くのある夜、彼女の最後のパフォーマンスが行われる。彼女は、この4か月後に、死ぬ。稀代の天才ジャズシンガー、“Lady Day”ことビリー・ホリディ。麻薬やアルコール依存、人種差別と共に生きたある女の激動の人生を描いた、伝説の一人芝居。演出・栗山民也と女優・安蘭けいの初顔合わせでおくる魂のソロミュージカル。

6月	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日
12:30			★	★						★	★						★	★
14:30					休		●	●	●			休	●	●	●			
17:00			★		休				★			休					★	
19:00	●	●				●		●					●		●	●		

公演期間：2014年6月12日(木)～6月29日(日)  
 劇場：DDD青山クロスシアター  
 訳・演出：栗山民也  
 ピアノ演奏：小林航  
 出演：安蘭けい  
 ご優待価格：  
 平日公演(●印) 全席指定11,000円⇒8,800円  
 土日公演(★印) 全席指定11,000円⇒9,900円



ミュージカル『カルメン』

超実力派キャスト、夢の響宴。『ジキル&ハイド』『モンテ・クリスト伯』を世に送り出した天才作曲家フランク・ワイルドホーンの傑作ミュージカルが、いよいよ日本初上陸。屈指の歌唱力を備えた豪華キャストに触発され、日本公演のために書き下ろされたナンバーにも注目が集まる。カルメンを演じるのは元・劇団四季トップ女優の濱田めぐみ。愛と情熱の歌声に酔いしれてください。

6月	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日
12:30		★	★						★	★						★	★
14:00				休	●	●	●	●			休	●	●	●			
17:30		★		休					★		休					★	
19:00	●					●						●		●	●		

公演期間：2014年6月13日(金)～6月29日(日)  
 劇場：天王洲 銀河劇場  
 音楽：フランク・ワイルドホーン  
 演出：小林 香  
 出演：濱田めぐみ、清水良太郎、米倉利紀、大塚千弘、JKim、香寿たつき、別所哲 他  
 ご優待価格：  
 平日公演(●印) S席11,000円⇒8,800円  
 土日公演(★印) S席11,000円⇒9,900円

舞台『海辺のカフカ』

村上春樹×蜷川幸雄！2012年初演、世間に衝撃を与えたあの舞台が、豪華出演陣を迎えて新たなステージへ。初の東京進出でより観劇が便利に！宮沢りえ、藤木直人など人気と実力を兼ね備えた俳優陣が独特の村上ワールドを彩る。



公演期間：2014年6月21日(土)～7月5日(土)  
 劇場：赤坂ACTシアター  
 原作：村上春樹 演出：蜷川幸雄  
 出演：宮沢りえ、藤木直人、古畑新之、鈴木杏、柿澤勇人、高橋努、鳥山昌克、木場勝己 他  
 ご優待価格：平日公演(●印) S席11,000円⇒8,800円  
 土日公演(★印) S席11,000円⇒9,900円

6月	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	7月	1	2	3	4	5
	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日
12:30		★						★	★		12:30					★
13:30				●	休	●				●	13:30	休	●	●	●	
17:30	★	★						★			17:30					★
18:30			●	●			●			●	18:30		●			

## 申込書

申込先 FAX.03-3222-3640 平成26年 月 日

公演名をご記入下さい▶ 下記の通り『 \_\_\_\_\_ 』のチケットの申し込みを致します。

公演の日付、曜日、時間をご記入下さい▶ \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日 ( \_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_ の回

枚数、金額、合計金額をご記入下さい▶ \_\_\_\_\_ 枚 × \_\_\_\_\_ 円 計： \_\_\_\_\_ 円

---

会社名 \_\_\_\_\_ 電話番号 \_\_\_\_\_

---

お名前 (複数名記載可) \_\_\_\_\_

---

返信先\* (FAX又はメール) \_\_\_\_\_

\*ホリプロからの案内(返信先)をFAX又はメールのどちらか希望する方をご記入ください。

\*申込みいただいた方には、後日、ホリプロからFAX又はメールで案内が届きます。案内が届きましたら、セブンイレブンのレジにて代金と引き換えにチケットをお受け取りください。

### 編集後記

広報委員長 後藤 博幸

今号で掲載したマーケット指標となる各データは、期待を上回る好調さを伝えて来ています。先日発表された2014年地価公示では、都全域の対前年変動率は、全用途で6年ぶりにプラスに転じ、上昇率が最も高かった都心3区では5%超の上昇となりました。2013年の住宅着工戸数は2.6%増の14万4千戸で4年連続の増加。分譲マンションの初月成約率82.1%は価格が約1割上昇している中での数字で、消費者の購買意欲の強さを感じるものとなりました。3月末のオフィス空室率は4年10か月ぶりの低水準、都心部ではオフィス賃料の上昇傾向が鮮明になってきたそうです。

4月1日から消費税が8%へと15年ぶりに増税となる影響が今後どうなるか、注意深く見守って

いきたいと思います。

これまでFAXニュースでご案内し好評いただいたTRA厚生事業を、さらに会員の皆さまにご利用いただく機会を増やすため、今号から継続して「TRAだより」にてご案内していきます。ウィスタリアンライフクラブの料金は週末やハイシーズンでも空いていればご案内の料金のみで泊まれるようです。春の行楽シーズン到来となりましたので、旅先が合えばこの機会に予約センターにお問い合わせいただきたいとのことです。

新年度に入りました。全日&TRAの強力なタッグで、消費者の皆さんそして会員支援の事業をさらに進化させて取り組んでまいります。ご期待ください。

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 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