



TRAI

追跡・東京大改造

めぐり歩いて、楽しいまち

「Shibuya Sakura Stage」

変革に向かう不動産流通業

国交省が「不動産業による
空き家対策推進プログラム」策定

東京不動産

No.202
2024
AUTUMN



CONTENTS

- 03 | **[追跡・東京大改造]**
めぐり歩いて、楽しいまち
「Shibuya Sakura Stage」
- 06 | **[シリーズ・変革に向かう不動産流通業]**
国交省が
「不動産業による空き家対策推進プログラム」策定
- 08 | **[ハザードマップ解説] Vol.6**
水害リスクの傾向 その2
横山 芳春 氏
- 10 | **[まち図鑑 知っているようで知らない 観光スポット] No. 4**
武蔵野エリア
- 12 | **[知っておきたい世界の“住まい文化”]**
Chapter.11
アルバニア共和国 編
- 14 | 全日不動産相談センターの事例から
井上雅弘 銀座誠和法律事務所 弁護士
- 16 | 東京都からのお知らせ
- 18 | 本部・支部・TRA だより

COVER PHOTO

「井の頭公園」



Shibuya Sakura Stage

追跡・東京大改造

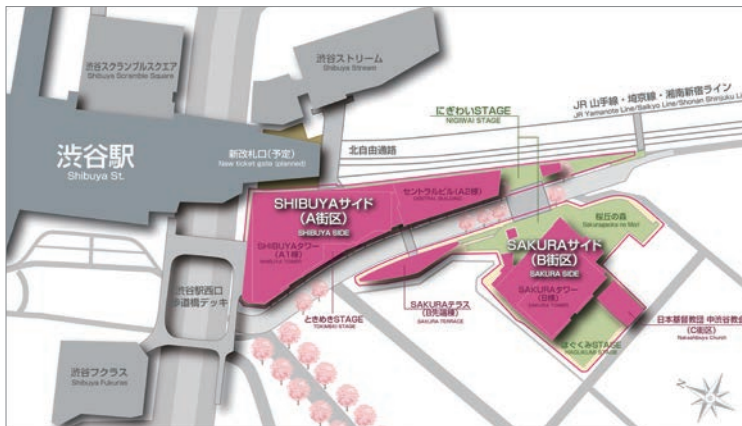


めぐり歩いて、
楽しいまち

Shibuya Sakura Stageは、渋谷駅から国道246号に遠ざけられていたものの独自の文化景観を形成してきた桜丘地区に、独特の地形を生かした立体的かつ多層的な歩行者ネットワークを整備し、働く人、暮らす人、訪れる人がめぐり歩いて楽しいまちとしてオープンした。

「Shibuya Sakura Stage」

渋谷駅は渋谷の谷底に当たり、Shibuya Sakura Stageは山手線の線路沿い（渋谷から恵比寿への谷筋）と桜丘の中腹に建つ



▲Shibuya Sakura Stageを上空から見た平面図



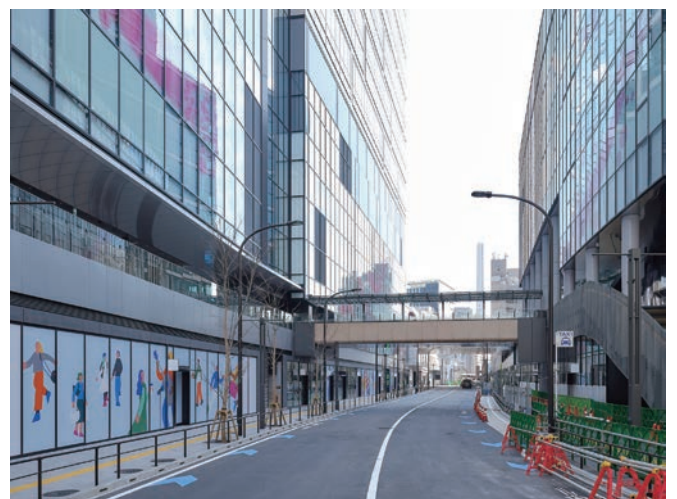
▲渋谷フラース側から見た立体的な模式図



▲Shibuya Sakura Stageは、桜丘の玄関口に建つ超高層ビルとなる。桜丘には明治・大正頃まで渋谷駅の駅舎や改札があり、渋谷のにぎわいは桜丘側にあった。植物学者の牧野富太郎も、一時期桜丘あたりに居を構えた。大正初め頃に渋谷駅新駅舎が現在の場所に完成したことで（なお、忠犬ハチ公が上野博士を待ったのは現在の駅前のあたり）、桜丘は、人々の動線から外れていった。戦後は、オリンピックの開催に備えて国道246号や首都高速道路が整備されたことにより、桜丘は駅近ながら心理的に離れたまちになり、繁華街でありつつミニシアターや隠れ家的カフェのある独自の文化発信地になっていった。写真に映っている両側のビルのあたりには大衆酒場やキリスト教会などがあったが、これらはShibuya Sakura Stage内に移転しており、最新鋭のビルながら、歴史の厚みを感じることができる。



▲Shibuya Sakura Stageは、7月に山手線渋谷駅に設けられた新改札（新南改札）と接続した。



▲Shibuya Sakura Stageに接した恵比寿方面に向かう細街路は、かつては救急車が通ることが困難だったが、再開発に伴って拡幅したことで渋谷から恵比寿への接続がスムーズになった。



▲Shibuya Sakura Stageは、外周部の緑地を重視しており、地元の人々と共に緑を育てる広場である「はぐくみSTAGE」などの広場がある。



▲桜色を使ったShibuya Sakura StageのにぎわいSTAGE。

国交省が「不動産業による空き家対策推進プログラム」策定

空き家の増加が社会問題となる中、国土交通省は「不動産業による空き家対策推進プログラム」を策定しました。物件の管理から流通、利活用までのノウハウを持つ不動産業者がより活躍できるように複数の施策を打ち出したもので、不動産業者が空き家を管理する際のルールとなる「不動産業者による空き家管理受託のガイドライン」の策定、空き家の流通に関する媒介報酬規制の見直しなど、不動産業者のビジネス化を支援しています。また、不動産業者が相談対応をしやすくする環境整備も行い、空き家を掘り起こし不動産業者の活躍の場を広げます。

空き家の媒介報酬、対象の上限額など引上げ

プログラムでは、空き家流通をビジネスにつなげるための施策と、空き家の掘り起こしやそのための環境整備に関する施策にそれぞれ大きく4つを盛り込みました。

ビジネスにつなげる施策の柱のひとつは、空き家に関する媒介報酬規制の見直しです。7月には告示が見直され、宅建業者が低廉な空き家について媒介・代理の依頼者に請求できる報酬額の上限を引き上げました。売買取引の媒介の場合は、これまで「400万円以下」とされてきた対象の上限額を「800万円以下」とし、媒介で受ける報酬については「18万円の1.1倍」だったところを「30万円の1.1倍」と広げます。報酬を決める原則は、宅地や建物の価額が200万円以下で5.5%、200万円を超え400万円以下で4.4%、400万円を超えると3.3%とされていますが、この原則を超え800万円以下では30万円の1.1倍まで受領することを可能としました。代理を行う場合の報酬は媒介で受ける報酬の2倍以内としています。

また賃貸借の場合の媒介報酬に特例を設け、長期間にわたり活用

されず将来も使用の見込みがない空き家であれば、借賃1ヶ月分の2.2倍に相当する金額まで報酬とすることができます。これまでの原則では、借主と貸主から合計で借賃1ヶ月分の1.1倍以内を報酬としていましたので、大きく引き上げました。この特例では、上乘せされる分は貸主から受け取ることとしています。

関連して「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」も改めました。不動産取引に関連する他の業務との関係についての項目（第34条の2関係11）は「媒介業務以外の不動産取引に関連する業務」に改正した上で「宅地建物取引業者や宅地建物取引士に対しては、その有するノウハウを生かして、空き家・空き室等のニーズに対応し、媒介業務にとどまらない役割を發揮することが強く期待されている」と明記しました。さらに想定される具体的な業務も記載し、相続などの助言や空き家の活用提案など「媒介業務に先立って、又は媒介業務とは別に」行われる助言や調整などの業務を挙げたほか、空き家の所有者が遠隔地にいる場合に所有者から受託する空き家の管理業務などを挙げています。こうしたコンサルティング業務は媒

介業務と区分を明確化し、媒介契約とは別に契約を締結し媒介報酬と分けて報酬を受けられることも明記しています。またコンサルティング業務を受託しやすくするため、業務を行う不動産業者の検索サイトや、活動事例を紹介するサイトを来年春にかけて整備する予定です。

こうした見直しは、空き家を取り扱うには調査の時間がかかるなど業務の負担も大きいと、報酬を引き上げて不動産業者の流通への意欲を高めるとともに空き家の流通につなげます。

不動産業者の空き家管理受託へガイドライン

空き家をビジネスにつなげる施策でもうひとつの柱は「不動産業者による空き家管理受託のガイドライン」の策定です。国交省が実施した空き家に関する実態調査では、空き家所有者の約3割は居住地から空き家への移動に車や電車などで1時間以上かかるという結果が出ているほか、空き家所有者（世帯の家計を支える者）の6割以上は65歳以上と高齢化が進んでいる実態も明らかになっています。それだけに所有者が自ら空き家に

出向いて管理を行うのが難しい状況も推察され、第三者に管理を受託するケースが増えると予想されています。空き家管理を担う上では、発生時の相談対応から流通までを担える不動産業に期待も寄せられることから、ガイドラインで管理を受託する際のルールを定めました。ガイドラインに沿って行動することで一定の質が確保され、対応する不動産業者、ひいては不動産業界の信頼性向上にもつなげたいという狙いがあります。空き家の管理の段階から不動産業者が関わることで、流通段階での媒介業務につなげられる可能性も増えますし、媒介業務以外の業務としての報酬を得るなど、業務の拡大につなげてほしいという狙いもあります。

ガイドラインでは、空き家の処分・活用をどう進めるべきかわか

らない所有者への相談対応、頻繁に空き家を見に行けない所有者に代わり外部からの建物の不具合や荒らされた形跡のチェック、流通に適した状態を維持できるような建物内部の管理・修繕などを業務の事例に挙げています。また空き家の管理を受託する上で契約に明記すべき点や、作業の際に留意すべき点などを記載しています。

相談体制の整備、自治体との連携、情報共有など後押し

空き家の掘り起こしなどに関する施策では、不動産業者による相談体制を整備します。空き家を活用にこぎつけるまでには物件の状態調査や権利関係の調整が必要で、それには弁護士や司法書士、建築士といった専門家とのマッチングも求められます。そうした課

題を総合的に相談できる窓口を整備します。また、所有者が空き家から遠隔地に暮らしているケースに対応するため、相談体制のネットワーク化も進めます。所有者には居住地に近い相談窓口で具体的な検討を始めてもらい、相談を受けた窓口は空き家がある地域の相談窓口と情報共有し、円滑に調整を進められるようにする方針です。

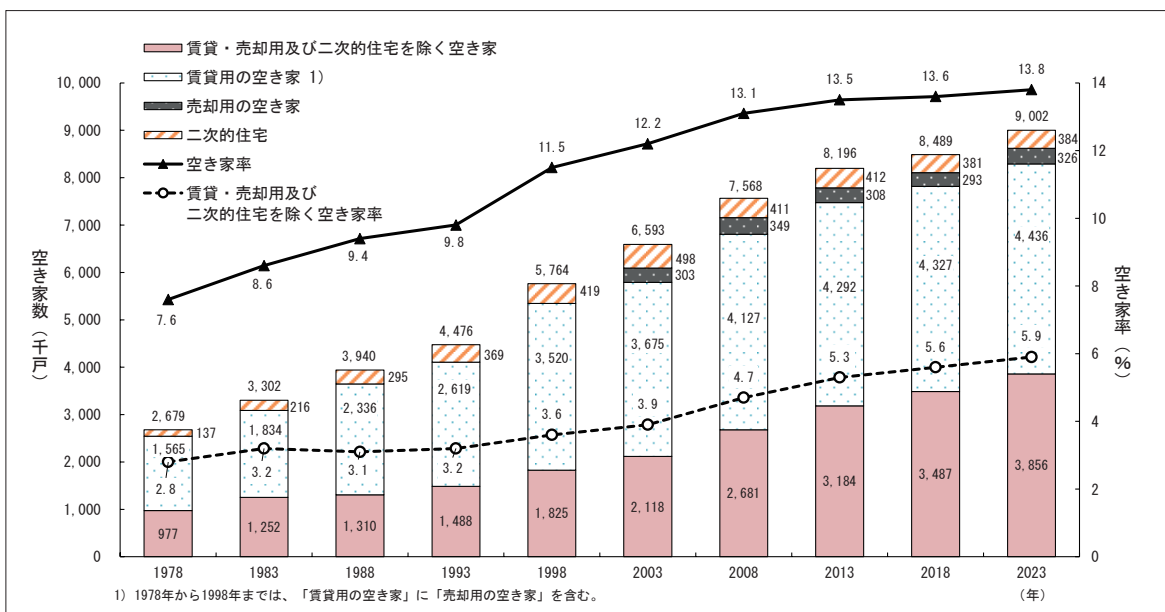
不動産業界と自治体との連携も後押しします。「空家等対策の推進に関する特別措置法」には、空き家所有者への相談対応や空き家の管理などに取り組む企業やNPO法人、社団法人を市区町村が指定し、活動の公共性や信頼性を高める「空家等管理活用支援法人」と呼ばれる仕組みがあり、この仕組みに不動産業団体を指定しやすくするよう働き掛けます。

このほか、空き家活用に精通した事業者を増やすため、情報共有を進める場を設けます。不動産業者に加え、福祉や創業支援、まちづくりなど異分野の関係者が情報共有できるようにするほか、自治体と不動産業者などをマッチングさせる機会も創出していきます。

不動産業による空き家対策推進プログラムの概要

空き家流通のビジネス化支援	流通に適した空き家等の掘り起こし
① 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し	① 所有者への相談体制の強化
② 「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及	② 不動産業における空き家対策の担い手育成
③ 媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進	③ 地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大
④ 不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保	④ 官民一体となった情報発信の強化

空き家数及び空き家率の推移—全国(1978年～2023年)



出典：総務省「令和5年度住宅・土地統計調査 住宅数概数集計(確報集計)」

水害リスクの傾向 その2

前は、水害ハザードマップの説明義務化の背景、水害ハザードマップで掲載対象となる水害の種類について説明した。今回は、都内における水害リスクの事例と、重要事項説明記載のポイントについて解説していきたい。

都内における水害リスクの事例

近年、毎年のように各地で冠水・浸水等が発生している。今年も各地で水害が発生したが、とくに8月21日には港区付近で100mm以上の豪雨があり、都内でも麻布十番、市ヶ谷付近などで冠水が発生したことは記憶に新しいだろう。市ヶ谷駅付近の事例では、都や区のハザードマップで色がついていないところで発生した冠水として話題になった。なぜこのようなことが発生するのだろうか。

東京都建設局河川部による「洪水浸水想定区域図 ― Q&A ―」によると、「浸水が想定されない箇所は、

浸水しないと考えてよいのか？」という質問に対し、「落ち葉による雨水ますの詰まり等により、シミュレーションでは反映しきれない浸水も実際には発生するため注意が必要」であることと、「塀などの小規模な構造物も、シミュレーションには反映することができないため、低地や浸水実績のある箇所などでは、色が塗られていなくても注意が必要です。」とある。

市ヶ谷駅付近で冠水があった「6番出口」を実際にみると谷底低地に位置しており周囲から水が集まって流れ込みやすいことに対して、外堀通りを隔てて外堀側に柵の基礎部分が高くなっており、外堀に排水が困難であった可能性が考えられる。これにより外堀通りが川のようになって、地下鉄駅構内にまで水が流れ込

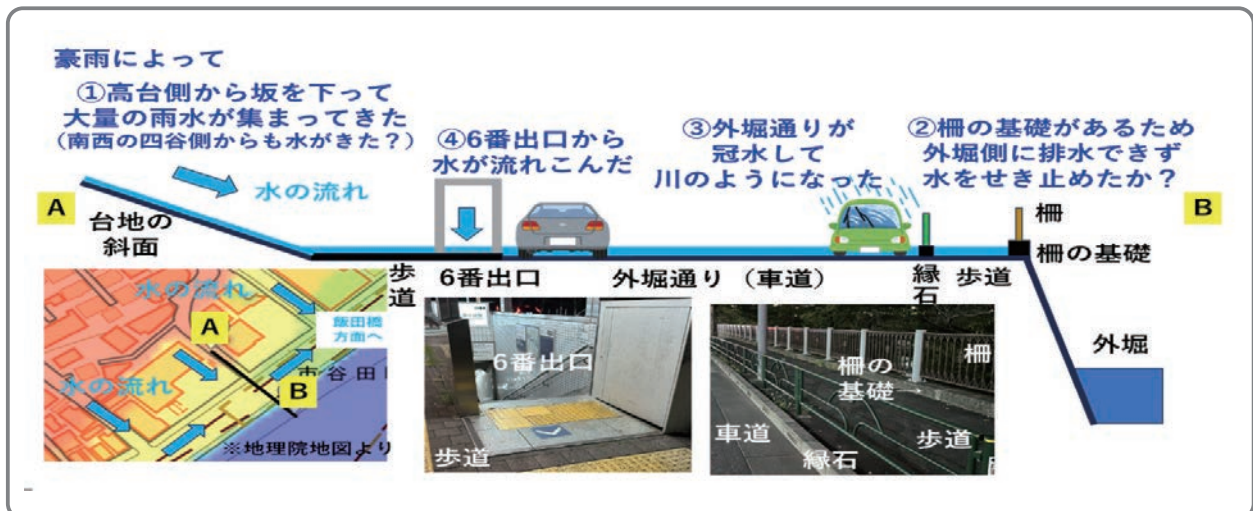
んだ可能性が考えられる。「低地」であることと、基礎部分のような「小規模な構造物」があった例だろう。このようなことは、市ヶ谷のみならず発生することが考えられる。

詳しくは後述するが、重要事項説明の際に「地図に示した浸水区域以外のところでも浸水することがある」ことを説明することが求められているが、市ヶ谷付近はこのようなケースが発生することが実際にあった事例と言えるだろう。

こうした事例は水害ハザードマップのみではなく、土砂災害ハザードマップでも、土砂災害（特別）警戒区域に指定されていない崖や斜面が崩れ、住宅や住人に被害が及ぶ例もある。

扱っている物件の所在地にハザードマップの色がついていないと、つ

市ヶ谷駅付近の冠水発生のイメージ図





横山 芳春 氏

だいち災害リスク研究所・所長。地盤災害ドクター。関東平野の地形・地質のなりたちに関する論文で博士（理学）の学位を取得、早稲田大学理工学総合研究センター、国立研究開発法人 産業技術総合研究所等で第一線の研究活動に従事してきた。

い「ここは水害も来ることがない場所です」などと口にしてしまうことも想定されるが、上記の理由から慎むべきである。雨の降り方や、せき止めるような構造物があった場合には、局所的な冠水・浸水なども考えられる。「最新の洪水ハザードマップ、高潮ハザードマップでは浸水が想定されていません」と言うことが実態に合うだろう。

重要事項説明記載のポイント

重要事項説明に記載が必要なハザードマップは、「水防法に基づき作成されたハザードマップ」が対象となる。これまで記載の通り、洪水、雨水出水、高潮のうち、東京都では「雨水出水浸水想定区域」に指定された区域がないため、記載が必要とはされていない。洪水、高潮ハザードマップが記載対象となる。各対象となるマップの有無や閲覧方法は、各市区町村などのホームページ等で掲載されていることが多いので参照いただきたい。

重要事項説明書本文には、以下の例のような各水害ハザードマップの有無にチェック、また水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地（位置）欄には、「別紙のとおり」「別添ハザードマップ参照」などと記載が求められる。別途、添付図面として各ハザードマップ上に、対象物件の「概ねの位置」を記載した図を示すことが求められる。

マップの掲載に当たり、注意点もいくつかある。国土交通省のホームページ（宅地建物取引業法施行規則の改正について）をもとに解説する。

まず、「入手可能な最新のハザードマップ」を用いる必要があることだ。ハザードマップは、想定の見直し等によって更新されることがある。古いマップを使っていると、浸水が想定されていなかった場所が、浸水が想定されている地域に変更されていることもある。市区町村のホームページから取得する場合は起きにくいですが、印刷物となっている紙のマップの場合、定期的に確認することが必要だ。

次に、対象物件の所在地が浸水想定区域の外にある場合でも、ハザードマップにおける位置を示さなければ

ならないことから、例えば地図で色がついていない場所にある物件でも、ハザードマップの掲載を行う必要がある。この場合、説明の際には浸水想定区域の外であるからといって、水害のリスクがないと取引の相手方が誤認することがないように配慮をすることが求められる。「雨の降り方や土地利用の変化等により地図に示した浸水区域以外のところでも浸水することがありますので、ご注意ください」等の例示があるので、これを参考にするとよい。

また、「望ましい」こととして、ハザードマップ上に記載された避難所の位置を示すことが記載されている。対象物件が浸水想定区域にある場合、ハザードマップに記載された近隣の避難所について示しておくことがよいだろう。

その他、わからないことがあれば市区町村に問い合わせて確認するのが望ましい。最近では、各市区町村のホームページで、水防法に則っているマップとしてどれを用いるかなど記載があることも多いので、ぜひ参照頂きたい。

重要事項説明書本文の記載例

12. 水防法に基づく水害ハザードマップにおける当該宅地建物の所在地(位置)

水害ハザードマップの有無	洪水	■ 有 ・ □ 無	雨水出水(内水)	□ 有 ・ ■ 無
	高潮	■ 有 ・ □ 無		
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地(位置)	別紙のとおり			



① 延命寺

1670年に開山した密教寺院。境内には毘沙門天・寿老人が祀られており、入り口では阿形・吽形の金剛力士がにらみを利かせている。



② 中島飛行機武蔵野製作所 (爆撃照準点・地下道・引込線)

1941年に開設され、零戦や隼など航空機のエンジンが製造された。重要な軍事拠点であったため1944年11月から計9回の空襲を受けた。地下道は工場敷地内数kmに渡り一般従業員が通勤に利用していた。物資輸送に利用されていた引込線は1984年にグリーンパーク遊歩道として生まれ変わった。



まち図鑑

知っているようで知らない観光スポット

No.4 | 武蔵野エリア



③ 大橋

玉川上水ができた1654年以降に武蔵野市域内でかけられた3つの橋の一つで、三鷹市との境にあるため「境大橋」とも呼ばれる。親柱は昭和7年のもの。

東京には数多くの名所があり、都民はもちろん国内中、そして近年は世界中から観光客が訪れる。そうした有名な観光地とはちょっと違った、知っているようで知らない見どころを、そのエリアの「七福神」を中心に紹介していく。第四回となる今回は、賑やかさと静けさをあわせ持ち、常に住みたい街に選ばれ続けている吉祥寺を含む武蔵野エリアを紹介する。



④ 野菜塾さかい村

武蔵境駅の北側に広がる有機農業の体験農園。指導を受けながら農作業を行うため完成度の高い野菜が収穫できる。



⑤ 武蔵野市立 ひと・まち・情報創造館 武蔵野プレイス

2011年7月に開設された図書館を中心に、市民活動支援、青少年活動支援、生涯学習支援という4つの機能を併せ持った施設。楕円型の窓枠や曲線が印象的。



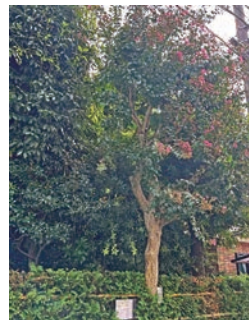
⑥ 杵築大社

祭神は大国主大神と事代主大神(恵比寿)。慶安年間(1648~52)に松平直政が天下泰平と屋敷の繁栄を祈願し屋敷内に杵築大社と稲荷社(現・松平稲荷社)を勧請・創建したのが始まり。境内には、富士塚、八坂神社、金刀比羅宮、弁天も祀られている。



⑦ 太宰治・森鷗外の墓(禅林寺)

1730年に開山した黄檗宗の寺。太宰治の命日6月19日は桜桃忌、森鷗外の命日7月9日は鷗外忌が毎年開かれている。



⑧ 太宰治の百日紅・玉鹿石・記念碑

太宰治が晩年暮らした下連雀の家の庭から移植された百日紅。玉川上水沿いにある玉鹿石は故郷である青森県五所川原市金木町産。入水自殺したあたりに置かれている。三鷹市にはこうした太宰治ゆかりの場所が19カ所点在している。





⑨ 山本有三記念館

「路傍の石」などで知られる山本有三が1936～1946年に住んだ家。進駐軍に接収されたが解除後は研究所等として利用され、1996年に「三鷹市山本有三記念館」として開館した。



⑩ 武蔵野八幡宮

創建は789年、吉祥寺の氏神様として有名。祭神は誉田別尊、比売大神、大帯姫命の三柱。境内は約1300坪の広さ。吉祥寺七福神の大黒天。



⑪ 大法禅寺

1633年に創建された臨済宗妙心寺派の寺。吉祥寺七福神の福祿寿と吉祥観音像が祀られている。



⑫ 安養寺

真言宗豊山派に属する密教寺で1624年開山と言われている。本尊は不動明王。「多摩新四国八十八ヶ所札所第一番」の霊場でも有名。吉祥寺七福神の布袋尊。



⑬ サンロード・ダイヤ街・ハモニカ横丁

吉祥寺駅北口正面にある全天候型アーケード商店街で、老舗から最新型のトレンドショップ等が軒を連ねている。国産黒毛和牛の専門店「吉祥寺さとう」のメンチカツ、「小ざさ」の羊羹と最中はとりわけ有名で、行列が絶えない。



こんな所もおすすめ

玉川上水「風の散歩道」

三鷹市・武蔵野市の市境を流れている玉川上水の南側の遊歩道(約800m)で、1994年から約8年かけて整備された。この散歩道の一部区間も走っている三鷹シティバスの停留所「山本有三記念館」「ジブリ美術館」「三鷹駅」には市にゆかりのあるジブリのキャラクターが添えられている。



知っておきたい 世界の “住まい文化”

アルバニア共和国編

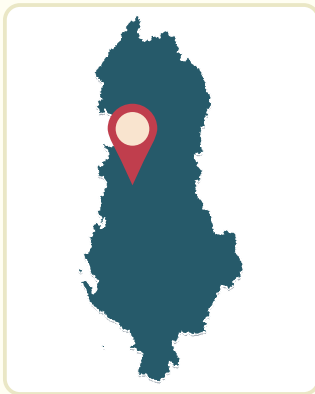
Republic of Albania

アルバニアは、東南ヨーロッパのバルカン半島南西部に位置する共和制国家。北西はモンテネグロ、北東はコンボ、東は北マケドニア、南はギリシャと国境を接している。西はアドリア海に面し、対岸のイタリアまでの最短距離はわずか78km。国土のおよそ4割が森林に覆われ、面積は約2.9万km²（四国の約1.5倍）。人口は約276万人を数え、約9割がアルバニア人。公用語はアルバニア語であるが、義務教育課程での英語教育が徹底されており若年層のほとんどは英語を話す。アルバニアではイスラム教が最も一般的な宗教で（人口の約5割）、キリスト教がそれに続くが（約8%）、宗教心は低く、無宗教のアルバニア人もいる（約4%）。

1992年の総選挙によって、戦後初の非共産政権が誕生。アルバニアは欧州連合（EU）と北大西洋条約機構（NATO）への加盟を目指して積極的な西欧化の道を歩み始めた。2009年にNATO加盟、2014年にEU候補国の地位を獲得。

アルバニアの気候は、地中海性気候帯に属し、夏は暑く乾燥し、冬は温暖。夏の最高気温は30℃以上となる。冬の最低気温は海岸部で0℃、内陸部でマイナス10℃以下になる。

Lake View Residences レイクビューレジデンス（ティラナ）



- 2023年完成
- 7棟（14～17階建て）
- 総戸数600戸
- 分譲価格（例）※1ユーロ=160円換算
7,670万円（4階/3部屋/213m²）
4,980万円（7階/2部屋/124m²）
2,040万円（5階/1部屋/61m²）

レイクビューレジデンスは、アルバニアの首都ティラナ（約42万人）の南部にある人工湖（45万m²）に面した7棟からなる高層集合住宅（14～17階建て、総戸数600戸、2023年完成）。

マスタープランを作成した建築家マーク・ジュベール（南アフリカ生まれ、1971年～）は、これらの集合住宅を丘の連なりに似せてデザインしたという。外観は美しいだけでなく、機能的な工夫も凝らされている。上階に行くにつれバルコニーが少しずつ奥まっている建物形状を採用したことにより、どの住戸からも景色を楽しむことができる。また、こ



レイクビューレジデンスを地上から撮影

'Lake View Residences 2' by BBB2021 available at https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Lake_View_Residences_2.jpg under the Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0.

の形状により、太陽光が建物に入り、すべての窓に光が届く。

屋外の中庭と子供用の遊び場、建物内にある多数のカフェ、レストラン、ビジネス空間などはすべて、居住者の利用を念頭に計画されている。居住者は食料品の買い物をしたり、用事を済ませたりするのに、敷地から出る必要がない。1、2階は商業スペース。地下階には950台の駐車スペースが確保されている。ティラナ国際空港へは車で25分。

床から天井までの窓、スマートホーム技術、24時間365日のセキュリティなどを採用。分譲価格は7階2部屋124m²で4,980万円。



レイクビューレジデンス
俯瞰
画像©2024 Airbus,CNES/
Airbus, Maxar
Technologies,地図データ
©2024



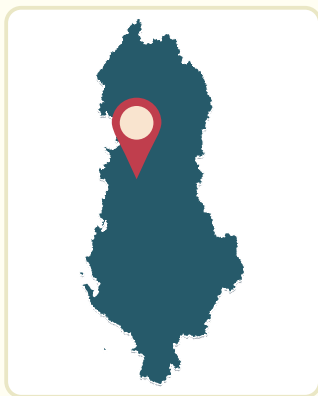
武内 修二 (TAKEUCHI Shuji)
マンション選び研究所代表・一級建築士



マンションアナリスト。11年間で5,000枚以上のマンション・チラシを“読破”したマンション・チラシ研究家。長寿ブログ「マンション・チラシの定点観測 (<https://1manken.hatenablog.com/>)」の管理人。

Garden Building

ガーデンビルディング (ティラナ)



- 2023年完成
- 24階建て+16階建て
- 総戸数239戸
- 分譲価格 (例) ※1ユーロ=160円換算
5,260万円 (13階/3部屋/160㎡)
4,080万円 (8階/2部屋/110㎡)
2,990万円 (13階/1部屋/88㎡)



ガーデンビルディングは、レイクビューレジデンスから北に1.5km、市街地に建つ2棟の高層集合住宅（24階建て+16階建て、総戸数239戸、2023年完成）。

この建物は、横方向の部材とランダムに配置された方立（ほうだて縦長の部材）のグリッドに包まれている。アースレッドで塗装されたコンクリート製のグリッドの内部には植物を植えるための大きな鉢が組み込まれていて、植物の成長と共に様々な色と質感が生まれるよう企図されている。このグリッドは、夏期の熱環境を改善するだけでなく、季節に応じて植物が変化するため、ファサードが変化する体験を周囲に提供する。これがガーデンビルディングと命名されたゆえんである。ただ、写真（遠景とも）は竣工して間もないので、緑は少ない。

周辺には、学校・幼稚園、病院、スーパーマーケットなど生活関連施設が充実。

1・2階は店舗やオフィスなど、3階以上が住戸。地下階には438台の駐車スペースが確保されている。分譲価格は、8階2部屋110㎡で4,080万円。



「ガーデンビルディング」地上から撮影
‘Tirana Garden Building’ by BBB2021 available at https://en.wikipedia.org/wiki/File:Tirana_Garden_Building.jpg under the Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0.

「ガーデンビルディング」俯瞰
画像©2024 Airbus,Maxar Technologies,地図データ©2024

アルバニアの不動産取引事情

1944年から1991年までの共産主義時代、都市は秩序だった発展を遂げたが、建築の質は低下。プレハブ工法により大量生産された画一的な集合住宅、広い道路が建設される一方、多くの歴史的建造物が取り壊された。

共産主義崩壊後、法整備が遅れ、小規模な商店や集合住宅が、かつての公共エリアを無計画に占拠するようになっていった。このような状況を改善するため、政府は2014年に行政区画改革を実施。都市の中心部は再設計され、より地中海風の外観を反映するように刷新された。

不動産の購入にかかる手数料としては、仲介手数料（売主：購入価格の2%、買主：同1%）、財産譲渡税（同2%）、付加価値税（同20%）、公証手数料（同0.23～0.35%）、登録料（€80）がある。

アルバニアに移住するなら

永住権獲得要件

永住権は居住許可の取得日から5年後に取得できる。居住許可を取得する方法には、不動産投資、ビジネス移民、結婚、研究などがある。永住権を取得し、5年間連続してアルバニアに居住すると市民権を申請する権利が得られる。

不動産購入関連

アルバニアでは外国人であっても制限なく不動産を購入することができる。

[平均年収] 約140万円（2024年第1四半期、アルバニアの従業員1人あたり）

[物価例] 水（1.5リットルボトル）：80～160円、
卵（レギュラー）（12）：319～672円、
国産ビール（0.5リットル瓶）：144～320円
※1レク=1.6円換算（2024年9月現在）



全日不動産相談センターの事例から

Q 事例概要

融資特約に基づく解除権行使の可否と、解除の意思表示を遅滞なく伝達すべき仲介業者の義務について

今回は、融資特約に基づく売買契約の解除と仲介業者の責任についてです。

相談者は、売主側の仲介業者として居住用マンションの売買契約を仲介しました。買主側には、相談者とは別の仲介業者が就いています。

この売買契約には融資特約が付いていました。融資特約の内容は、「令和6年7月31日までに都市銀行他から売買代金の融資の全部又は一部について承認が得られない場合、買主は、同年8月7日までであれば売買契約を解除することができる。」とするものです。

買主は、売買契約締結後、複数の

都市銀行に融資を申し込みましたが、いずれも満額の承認は得られませんでした。ノンバンクからは満額の事前承認を得ましたが、金利が高いとの理由で、買主は融資の申込を撤回しました。

令和6年7月31日までにいずれの金融機関からも満額の融資の承認が得られなかったため、買主は、同年8月5日、相談者に対し、融資特約に基づいて売買契約を解除する旨通知しました。しかし、相談者は、多忙であったため、同月8日になって売主にこれを知らせました。

その後、買主は、売主に対し、支払済みの売買代金内金及び手付金の

返還を求めました。しかし、売主は、令和6年8月7日までに解除通知を受領していないことを理由に、返還を拒否しました。買主は、売主に対する手付金等返還請求訴訟の提起を検討すると共に、相談者が売主に対する解除通知の伝達を遅滞したことを理由に、相談者に対する損害賠償請求も検討している様子です。

そもそも買主は、ノンバンクで満額融資を得られる可能性があったにもかかわらず、融資特約に基づいて解除することができるのか、また売主の仲介業者である相談者が買主に責任を負うことがあるのか、とのご相談です。

A 回答

融資特約に基づく解除が認められる可能性が十分にあり、相談者は責任を負う可能性がある

まずは買主による融資特約に基づく売買契約解除の可否についてです。

ご存じのとおり、融資特約は様々な内容があります。例えば、融資の申込対象の金融機関を限定列举したり、金利（利率や固定・変動の別）、借入期間、返済方法（元利均等返済・元金均等返済の別）などの条件を付すこともあります。

ご相談のケースでは、融資特約に金利等の条件は特に定められておらず、期限及び申込対象として「都市銀行他」とのみ規定されています。この「都市銀行他」にノンバンクが含まれるのか否かが問題となります。

この点については、東京地裁平成16年7月30日判決が参考になります。これは、申込対象を「都市銀行他」

とする融資特約がある売買契約において、買主がノンバンクから融資を受けることが可能であったにもかかわらず、融資審査に必要な書類の提出を怠り、更には申込書を撤回したことなどを理由に売主が支払済みの手付金等の返還を拒否したため、買主がこれらの返還を請求した事案です。

裁判所は、買主が売買契約の締結

全日不動産相談センター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、相談センター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。

に当たり、都市銀行に比べ金利の高いノンバンクから融資を受けるほかに、ことを了承していたと認めるに足りない証拠はないことなどに加え、「都市銀行他」という文言は、都市銀行及びそれに類する金融機関を意味するものと解するのが自然であり、ノンバンクは含まれないと解されることを理由に、買主の請求を認めました。

この裁判例に照らすと、売買契約締結時、買主がノンバンクの利用の可能性についてどのような認識であったのかにもよるとは思われますが、少なくとも「都市銀行他」という文言解釈からは、ノンバンクに対する融資申込の撤回をもって融資特約の条件を満たさないとはいえないと思われれます。したがって、融資特約に基づく解除は有効と判断される可能性は十分にあります。

次に、解除権行使期間を徒過して解除通知を売主に知らせた相談者の責任についてです。

まず、相談者は、媒介契約その他契約関係が何もない買主に対して責任を負うものではないとも思えます。しかし、仲介業者は、仲介の依頼を受けていない者に対しても、業者の介入を信頼して取引をなすに至った

一般の第三者に対し、信義誠実を旨とし、業務上の一般的な注意義務を負うとされています（最高裁昭和36年5月26日判決）。したがって、相談者は、相談者と買主の間に媒介契約がないことを理由に、買主に対する責任を免れることはできません。

そして、解除通知の売主に対する伝達を遅滞したことに關しては、東京地裁令和3年10月22日判決が参考になります。これは、売主仲介の立場で売買に關与した宅建業者が、解除権行使期間内に買主から融資特約に基づく解除の意思表示を受領していたにもかかわらず、故意に売主に秘匿し、解除権行使期間を徒過させた事案です。別訴訟において買主から売主に対して支払済みの手付金等の返還が請求されましたが、買主の請求は認められませんでしたので、買主が売主側の仲介業者に対して損害賠償請求しました。

裁判所は、当該仲介業者は、売主のみならず買主に対しても、買主が売買契約に関する意思表示をした場合、その内容を了知したときには遅滞なく売主に対してその内容を伝達すべき信義則上の義務を負っていたとしました。そして、当該仲介業者

が敢えて秘匿した行為は同義務に違反するとして、買主の売主側仲介業者に対する支払済みの手付金等相当額の損害賠償請求を認めました。

この裁判例は、売り主側の仲介業者が故意に秘匿した事案であり、過失で解除権行使期間を徒過してしまったご相談のケースとは異なります。しかし、相談者も買主による解除通知を遅滞なく売主に知らせる義務があったといえる以上、過失であっても伝達を遅滞したことによる損害の賠償責任は免れられないと思われれます。

このように、仲介業者としては、行使期限のある意思表示を受領した場合には、それが自社の依頼者によるものでなくとも、速やかに関係者に伝達する必要があります。

なお、仮に相談者が売主から諸々の受領権限を与えられていたと評価される場合、買主からの解除通知は、相談者が受領したことをもって売主に到達していたと評価されます。その場合、売主が受領済みの手付金等を買主に返還すべきこととなります。この点に關する事実関係を確認してみる意義はあると思われれます。

全日不動産相談センターでは、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～金曜日] 13:00～16:00

②法律相談 (要事前予約・面談) [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・面談) 第2水曜日 13時00分～16時00分

※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。

東京都からのお知らせ

1 「東京ささエール住宅貸主応援事業」申請受付中！ (～令和7年2月28日)

東京都は、高齢者、障害者、子育て世帯など住まい探しにお困りの方の入居を拒まない東京ささエール住宅(セーフティネット住宅)のうち、要配慮者のみ入居可能な専用住宅の登録促進に向けた取組を進めています。「東京ささエール住宅貸主応援事業」は、都内すべての区市町村で活用可能ですので、空き部屋を、高齢者等に貸すことを前向きに

お考えの大家さんにぜひご紹介ください。

耐震性が不十分な住宅には、**耐震改修費を補助します**。また、4つの補助メニューをパッケージ化したので、**1回の申請で様々な補助メニューを活用**できます。

申請方法や申請様式等の詳細は、東京都住宅政策本部HPよりご確認ください。

補助メニュー	対象者	補助率	補助上限額	補助対象経費
耐震改修費補助 	貸主	$\frac{5}{6}$	250万円/戸	・耐震改修工事費 ・除却工事費 (耐震性を満たさない住宅の建替えを実施した場合の除却費)
住宅設備改善費補助 	貸主	$\frac{1}{2}$	50万円/戸	・バリアフリー改修工事費 ・付帯設備設置工事費
見守り機器設置費等補助 	貸主・借主	$\frac{2}{3}$	4万円/戸	・見守り機器設置費 ・見守りサービスの初期費用
少額短期保険等保険料補助 	貸主・借主	$\frac{2}{3}$	4千円/戸	・少額短期保険料

主な要件

- 東京ささエール住宅の専用住宅に新たに登録すること
- 専用住宅として10年間登録を維持すること
- 各補助事業の契約は、必ず補助金の交付決定後に行うこと

東京ささエール住宅(セーフティネット住宅)の疑問 ～大家さんからのよくある質問例をご紹介します～

- Q. 住宅確保要配慮は、どのような属性の方も受け入れなければならないのですか？
- A. 法令等で定められた、入居を受け入れる住宅確保要配慮者の範囲内で、**大家さんが自由に設定**できます。
- Q. 住宅確保要配慮者の範囲を具体的に教えてください。
- A. 低額所得者、被災者(発災後3年以内)、高齢者、障害者、子ども(高校生相当まで)を養育している者、外国人、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、性的マイノリティ、UIJターンによる転入者、住宅確保要配慮者に対して生活支援を行う者など
- Q. 居室の床面積が25㎡以上ないと登録できませんか？
- A. 東京都では条件を緩和しており、**25㎡未満でも登録可能な場合があります**。
例えば平成8年3月31日までに着工した場合、15㎡以上あれば登録可能です。

東京都 住宅政策本部 貸主応援事業

検索

《お問い合わせ先》 東京都 住宅政策本部 民間住宅部 安心居住推進課 住宅セーフティネット担当
電話：03-5388-3320



貸主応援事業の
ご案内

2 住宅瑕疵担保履行法の届出について (※令和7年度から変更点あり)

宅地建物取引業者は、基準日(毎年3月31日)前10年間に、自ら売主として新築住宅を引き渡した実績がある場合、住宅瑕疵担保履行法に基づき免許行政庁への届出が義務付けられていますが、直近1年間に引き渡した新築住宅が0戸の場合に届出を失念するケースが大変多くなっています。

一度届出の対象となると、その後新たな新築住宅の引渡実績がなくても、瑕疵担保責任の期間(10年間)は毎年基準日ごとの届出が必要です。

なお、令和7年度からは、基準日前1年間に引き渡した新築住宅の戸数が0戸である場合、保険法人から保険契約締結証明書の送付がなくなります。証明書の送付がなくても、届出を失念しないよう、ご注意ください。

ご不明点があれば、下記担当までお問い合わせください。

※次回届出期限：令和7年4月22日(令和7年3月31日基準日)

住まいの安心総合支援サイト

検索

《お問い合わせ先》

住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課 履行法担当

電話：03-5320-5076



届出に係る変更点のご案内

3 「専任の宅地建物取引士」の副業について

東京都では、専任の宅地建物取引士が①宅地建物取引業を営む事務所(以下「宅建業事務所」という。)において通常の勤務時間に常勤し(常勤性)、②専ら当該事務所に係る宅地建物取引業の業務に従事していること(専従性)を確認できる場合に、通常の勤務時間外(夜間や休日など)の副業を原則認めます(審査あり)。

申請の際は、宅地建物取引業者が以下の書類を提出する必要があります。

- 専任の宅地建物取引士の職歴の記載に副業先を追記した「略歴書」
- 「誓約書」(副業が宅地建物取引士の通常の勤務時間における常勤性・専従性に支障を来さないことを誓約する文書)
- 宅建業事務所において専任の宅地建物取引士として業務に従事していること(専従性)の分かる公的書類(健康保険証等の写し)

※その他、必要に応じて追加資料を御提出いただく場合があります。

本運用の開始時期や詳しい内容については、東京都宅地建物取引業免許申請の手引のWebページで御確認ください。

東京都 宅地建物取引業免許申請の手引

検索

《お問い合わせ先》

住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課 免許担当

電話：03-5320-5064・5065



東京都宅地建物取引業免許申請の手引

本部・支部だより

本部 令和6年度「国土交通大臣表彰」を受賞

令和6年7月10日(水)、国土交通大臣表彰式が国土交通省において行われました。多年にわたり宅地建物取引業に精励された功績により、大鎌博 東京都本部理事・世田谷支部長が表彰の栄に浴されました。

大鎌氏の受賞を心よりお祝い申し上げます。



本部 【入会者募集】入会費用減額キャンペーンを実施中(令和6年度限定!)

東京都本部では、新規入会者の増強・促進を図っております。「不動産開業」の一助として入会費用減額のキャンペーンと、さらに **新規入会者をご紹介された会員様には20,000円の商品券を進呈**させていただきます。

新規に不動産業開業や営業保証金の供託から保証協会への切り替えを検討されている方がいらっしゃいましたら、是非「全日本不動産協会東京都本部」へのご入会をお勧めさせていただきますようお願い申し上げます。



入会費用等ははこちら
(東京都本部ホームページ)

<https://tokyo.zennichi.or.jp/admission/cost/>



※減額キャンペーン期間 2025年3月31日までに加入申込をされた方。
なお、ご入会には審査がございます。
また減額キャンペーンの適用には諸条件がございます。
上記ホームページをご確認ください。

※紹介者キャンペーンには「東京都本部」に加入している会員様が、同本部に加入する方をご紹介していただける場合のみ適用されます。
対象外の例：他県での開業者の紹介、支店の新設・増設の紹介、他県の所属会員様の紹介、会費未納の方、他

支部 令和6年度第五地区法定研修会を開催

令和6年7月9日(火)、第五地区協議会運営による令和6年度第五地区法定研修会を立川市にあるたましんRISURUホールで開催し、515名の方にご受講いただきました。

《講演内容》

第1部 「日本を救ったアベノミックスと2024年日本経済の行方」

数量政策学者/嘉悦大学 教授 高橋 洋一氏

第2部 ①「テロ防止対策への協力をお願い」

立川警察署 警備課長 警視 燕 洋平氏

②「みんなで守る街のため」

立川警察署 生活安全課防犯係 警部補 諏訪部 薫氏



数量政策学者/嘉悦大学 教授 高橋 洋一氏

TRA 新プラン誕生！家賃保証サービス（全日ラビー保証）

（一社）全国不動産協会（通称：TRA）では会員専用家賃保証サービス、「全日ラビー保証」の新プランの提供を2024年4月より開始しました。会員向けの優遇処置（手数料等）が設定されていますので、是非、下記ホームページより新プランの概要や費用をご確認ください。

《全日ラビー保証の概要》

賃料、原状回復費用、残置物撤去費用、更新料、各種違約金、明渡訴訟費用等を保証対象とした充実の保証サービスに加え、賃貸住宅の居室内において万が一の事故（孤独死等）が発生した際の損害を補償する居室内事故補償サービスを付帯することでお客様により一層の安心をお届けいたします。

新プランの確認方法

- 1 本誌封筒の宛名ラベルに記載してある統一コードをお手元に用意します。
- 2 全日総本部のホームページにアクセスします。（<https://www.zennichi.or.jp/>）
- 3 画面右上にある「会員ログイン」をクリック。メニュー画面の「会員マイページログイン」をクリックします。
- 4 ①の宛名ラベルにある統一コードとパスワード（初期設定は会社の電話番号）でログイン。
- 5 ログイン後画面横にある「全日ラビー保証」提供開始についてバナーをクリックしますと、「全日ラビー保証」の概要と新プランについてご確認ができます。



編集後記

広報委員
三上 正彦

2年連続で過去最高の平均気温を更新したとされる7月の日本。確かに最も暑い夏ではさすが、最近は夜ごとに秋の気配を感じるにつれ、やっぱり日本には四季があるのだなあと感慨深い思いです。さて、当協会の中村本部長が掲げるDX推進事業の一環として、「不動産東京」は夏号より、通常の冊子配送に加えメールでの配信も並行するハイブリッド型になってスタート致しました。デジタル誌面になることで、いつでもどこでも隙間時間にササッとスマートフォン等でご覧

いただけます。そういえば7月、広報委員会作成の社会科副教材（児童用）をもって小学校に伺った際に、小学生の皆さんがデジタル端末と手書きノートを併用で活用されていたことを思い出しました。私もまずは家族写真をパソコンで整理しなくては！と思っていますが、軽い晩酌と貴重な新米を頂ける幸せを噛みしめておりますと、秋の風がなお心地よく感じてきて…。いわゆる寝落ちしてしまっております。反省。

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
本嶋 重夫、山下 大七郎、横山 重隆、吉田 誠、三上 正彦、須山 周、岡野 直行、青木 チサ子

全日ラビー少額短期保険 代理店登録キャンペーン

全日ラビー少額短期保険の代理店に新規登録で

QUOカード 10,000円分プレゼント!

〈対象：令和6年4月1日以降に新規登録が完了した先着 700 店〉

[本キャンペーンに関するお問合せ先] (一社) 全国不動産協会東京都本部各支部事務局

「賃貸住宅入居者総合保険Ⅱ」を新販売

商品とサービスの特徴

- 幅広い補償の賃貸住宅用とテナント事務所用の商品を用意!!
- 窓ガラスの熱割れを免責なしで補償!! ※賃貸住宅のみ
- 室内孤独死の場合の清掃・修理・遺品整理費用を補償!! ※賃貸住宅のみ
※相続人不在時は大家さんからの直接請求も可能!!
- 家財の床上浸水も補償!! ※賃貸住宅入居者総合保険Ⅱのみ
- 賃貸借契約上の同居人は1契約で補償!! ※賃貸住宅入居者総合保険Ⅱのみ
- 保険料精算は都度口座振替 (代理店手数料差し引き精算なので手数料受領が早い)!! 振替手数料不要!! 専用口座不要!!
- 申込書・領収証作成はお手持ちのパソコンを使って簡単操作!!
- 事故受付は専用コールセンターで全国どこでも 24 時間 365 日安心対応!!
- 水漏れ、玄関カギ開け、窓ガラス破損 24 時間安心駆けつけサービス全国対応!!

※賃貸住宅用

代理店
手数料

45~55%

※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い合わせください。



代理店登録についてのお問い合わせ

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 / 10:00～17:00
(土日祝日・年末年始除く)

🌐 <https://www.z-rabby.co.jp>

全日ラビー

検索

不動産東京

[Real Estate TOKYO]

2024年 秋号 (202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

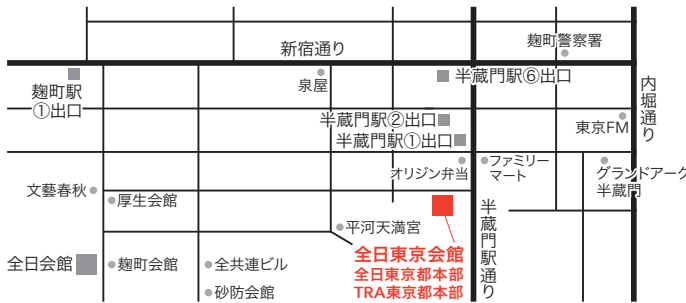
公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部
公益社団法人 不動産保証協会 東京都本部
一般社団法人 全国不動産協会 東京都本部 (TRA)

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

東京メトロ 半蔵門線「2番」または「6番」出口より徒歩約1分
※最寄りの「1番」出口は施工工事のため2028年6月まで封鎖されています。



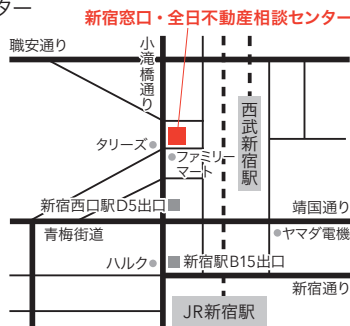
▶ 新宿窓口・全日不動産相談センター

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
立川市曙町二丁目32番3
立川三和ビル702号室
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

