

# 東京不動産

No.203  
2025  
NEW YEAR

- 2 新年のご挨拶
- 4 特集  
2025年どうなる 日本経済と東京の不動産市場
- 8 ハザードマップ解説 Vol.7  
東京の災害リスクの傾向と地域の特性—中央区・新宿区—
- 10 [まち図鑑 知っているようで知らない 観光スポット] No. 5  
柴又エリア
- 12 知っておきたい世界の“住まい文化”  
Chapter.12 セルビア共和国編
- 14 全日不動産相談センターの事例から 井上 雅弘氏
- 16 東京都からのお知らせ
- 18 本部・支部だより





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  
一般社団法人全国不動産協会(略称TRA) 東京都本部 本部長

## 中村 裕昌

新たな年を迎え心よりお慶び申し上げます。

会員の皆さまにおかれましては、日頃より協会運営にご支援、ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

昨年は年初に能登半島地震が発生しましたが、会員の皆さまのご厚意により、全日総本部を通じて被災した石川県等に災害義援金をお渡しすることができました。改めて感謝申し上げたいと思います。併せて被災者住宅の提供についても全日関係各県本部が協力をさせていただきました。

8月には日向灘を震源とする地震に続き、南海トラフ地震臨時情報（巨大地震注意）が発表されるとともに、温暖化の影響もあり各地で風水害の被害が発生しており、自然災害の脅威は私どもの住生活に大きな影響を及ぼしております。引き続き大規模災害への適切な対応が求められており、今後も東京圏の発災後の被災者住宅の供給においては民間賃貸住宅が重要な役割を果たすことから、引き続き関係行政機関との連携強化が喫緊の課題となっております。

我が国内外の不安定な政治経済状況を背景に、FRBや日銀の金利の動向等の影響もあり、これまでにない株価の乱高下が起こるなど、為替や株式市場の動向は非常にクリティカルな動きを示しています。

わたしどもの業界においては、東京における将来人口の減少が推計され、都心区でのマンション価格の高騰といった不自然ともいえる不動産市況等を中心に、不動産市場の動向に大きな影響を受けることが予想されることから、これらの先行きをしっかりと注視すべき状況にあります。

生成AIに象徴されるDX時代にあって、全日総本部では会員の皆さまへの業務支援の一環としてラビーネットBBという物件登録や検索システムの普及を進めております。国土交通省では、すでに不動産取引の電子契約が始まり、宅地建物取引業の大臣免許申請等の手続きではオンライン化の一環と

して電子申請が開始され、東京都所管の知事免許についても本年1月から電子申請が始まっており、会員の皆さまの行政手続きに関する利便性の向上が期待されるところです。

当本部といたしましても、今後の業界を取り巻くこうした変化をしっかりと見据え、東京都をはじめ関係行政機関等との一層の協力体制を構築し、公益法人としての社会的な使命をしっかりと果たしてまいりたいと思っております。

最後に、全日ラビー少額短期保険株式会社がこれまで提供させていただいております保険商品に加え、損害保険代理店業務に続き、新たに家賃保証業務の導入促進等を図るため、一般社団法人全国不動産協会（TRA）が家賃保証サービスを提供しているジェイリース株式会社と業務提携をいたしました。この新しい商品は、会員の皆さまへのインセンティブにも配慮するなど魅力的なものとなっており、今後のビジネス展開に是非ご活用いただきたいと思っております。

以上申し上げた将来にわたる的確な展望のもと、不動産業界を取り巻く様々な業務革新等の大きな動きに適切に対応するとともに、例えば、今までの枠を超えた斬新な厚生事業の企画など、絶えず最善の工夫や事業の見直しを進め、会員の皆さまが全日・保証の会員であることを誇りに思い、十分なメリットが享受できるように、会員増強のための活動を引き続き強力に推進してまいります。

併せて、執行体制を再構築するための組織改革に取り組むとともに、より効果的で効率的な事業基盤を確立し、当本部が率先して全日グループのさらなる発展に貢献してまいります。今後も会員の皆さまにご支援とご協力を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

終わりに、本年も皆さまのご健勝と事業のさらなる持続的発展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。



東京都住宅政策本部長

## 小笠原 雄一

新春を迎え、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

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並びに一般社団法人全国不動産協会東京都本部の会員の皆様方には、日頃より東京都の住宅行政に格別のご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

加速する少子高齢化や住宅ストックの老朽化など、都民の住生活を取り巻く環境は大きく変化しています。また、気候変動やエネルギー危機等を踏まえた、「住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現」や防災対策等が急務となっています。

こうした状況に対し、都は各施策を積極的に展開してまいります。具体的には、子供の安全性の確保や、家事のしやすさなどに配慮された東京こどもすくすく住宅認定制度を活用した取組を都内全域で普及させるため、会員の皆様や区市町村等と連携して制度の普及啓発を行い、新築に加え、既存マンションの改修による認定取得も促進してまいります。さらに、住宅市場全体の取組の強化を図るため、子育てに適した住宅の普及の取組が戸建住宅にも拡大するよう、認定制度のあり方の検討を進めてまいります。

約90万戸に及ぶ東京の空き家への対策は、高齢者のみが居住する、いわゆる「空き家予備軍」の存在もあり、待ったなしです。都は、昨年4月から空き家に関する相談窓口を強化し、空き家の管理や家財整理、売却など所有者や家族の悩みにきめ細かく対応してきました。こうした取組に加え、空き家の所有者と活用を希望する事業者を結びつけるセミナーを新年から開催して利活用の好事例を創出してまいります。

住宅のゼロエミッション化では、建築物省エネ法の改正

内容や省エネ性能表示制度等について、会員の皆様にご理解いただき、都民にご説明いただけるよう、省エネ・再エネ関連の動画を本年度も作成しました。貴協会の法定研修や顧客説明に是非ご活用ください。

皆様のご要望をお聴きしながら進めてまいりました宅建業免許申請等のDX化も、都において新年から受付を開始いたしました。今後とも貴協会及び会員の皆様のご意見をお聴きしながら、使い勝手の良い安全安心なシステムとなるよう、国と連携し対応してまいります。

頻発する大規模地震や水害など、自然災害への備えは益々重要になってきています。災害時でも生活を継続しやすい「東京とどまるマンション」の普及促進を図り、登録マンションに防災用備蓄資器材や非常用電源などハード・ソフト両面から支援を行うことで一層の防災力の向上を図るとともに、民間賃貸住宅を活用した応急仮設住宅の提供など、災害時における安全な居住の継続に向けて引き続き取り組んでまいります。

また、このほかにも、民間賃貸住宅を活用した「東京さきエール住宅」の普及・登録を促進することで、重層的な住宅セーフティネットを構築するなど、今後も社会環境の大きな変化に対応しながら、住宅政策が担うべき役割を確実に果たし、これまで取り組んできた施策を一層進め、更なる住生活向上に資するよう、取り組んでまいります。

結びに、巳年にちなみ、蛇が脱皮するように、新たな一年が現状を打破し、新しいステージへと成長する年となりますよう、貴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。

2025年  
どうなる

# 日本経済と

新春号恒例の、第一生命経済研究所の永濱利廣氏による今年の日本経済と景気の予測。

昨年キーワードは、「春闘&日銀」「経済対策」「為替」。

今年も、3つのキーワードを挙げていただき、日本経済と景気の行方について予測していただきました。

## 1 KEY WORDS & POINT 春闘&日銀

25年も33年ぶりの賃上げとなった24年並みの春闘が期待される。一方で実質賃金の安定的プラス成長が確認されることで、日銀の追加利上げも予想される。

25年の春闘賃上げ率は、33年ぶりの賃上げ率となった前年並みの結果になることが期待されます。そうなれば25年のベースアップも、3%を上回ることが予想されるでしょう。賃上げ期待の背景には、①物価高による従業員の生活保障、②堅調な企業業績、③人手不足感の強まり、があります。また、連合が24年に引き続き賃上げに向けてのトーンを強める一方で、経営者側も優秀な人材確保に対応すべく賃上げに前向きな姿勢を見せていますので、賃上げ機運は25年も高まるでしょう。

そして、こうした動きは日銀の追加利上げを促す可能性があるでしょう。日銀は植田体制になってから実質賃金がマイナスでも利上げ局面に入っていますが、25年はインフレ率が鈍化する一方で、24年後半並みの名目賃金

上昇が期待されます。

このため、25年は安定して実質賃金の伸びがプラスになることが展望されますので、そうなれば、物価と賃金の好循環が実現したとして、日銀は中立金利とされる1%に向けて1~2回の追加利上げに動く可能性があるでしょう。

追加利上げが実施されれば、金融機関や貯蓄超過主体である家計にとってはプラスの側面もあるでしょう。しかし、不動産市場にとってはマイナスになる可能性もあります。そのカギを握るのは賃料の動向でしょう。仮に短期プライムレートが上昇し、オーナーの利払い負担が増えたとしても、賃料も上がれば不動産価格への影響も限定されるでしょう。しかし、仮に賃料の引き上げが限定されれば、不動産市場に悪影響が出かねませんので、注意が必要でしょう。

## 2025年の住宅・不動産マーケット

2024年の住宅・不動産マーケットを振り返ると、住宅需要はまだら模様となりましたが、不動産セクター全体の業績は順調に推移しました。この背景には、首都圏を中心とした堅調な不動産市況に伴い業績拡大が続いていることがあります。

しかし、日銀の金融政策には注意が必要でしょう。というのも、既に日銀が利上げ局面に入っていることもあり長期金利が水準を高めています。そして、最も重要な25年の春闘では、33年ぶりの賃上げとなった24年並み

の展望が描ければ、25年は実質賃金が安定的にプラスとなり、年に1~2回の追加利上げの可能性が高いと言われています。

となると、短期プラの上昇を通じて住宅ローンの変動金利も上昇する可能性があります。このため、住宅取得のマインドは今後悪化する可能性があり、25年は国内の住宅需要が低迷する懸念もあります。

こうしたことから、特に25年以降の住宅セクターで価格下落を心配する向きもありますが、今回も総合経

済対策の中で子育て世帯や若者夫婦世帯の省エネ住宅の取得支援が含まれましたので、この分野についてはポジティブにとらえることができます。

ただ一方で、新たな悪材料として、建築資材価格の上昇に伴い、家計の購買力が追い付かず、地方を中心に戸建て物件が売れ残る状況が目立っています。このため、建築資材価格がさらに上昇するとの見方が強まれば、これも住宅・不動産マーケットの押し下げ要因となることには注意が必要でしょう。

# 景気編

永濱 利廣 NAGAHAMA Toshihiro

第一生命経済研究所 経済調査部 首席エコノミスト

1995年早稲田大学理工学部卒業後、第一生命保険（相）入社。1998年日本経済研究センター出向、2000年より第一生命経済研究所経済調査部、2016年より現職。跡見学園女子大学非常勤講師、あしぎん総合研究所客員研究員等を兼務。



2

KEY WORDS & POINT

## 経済対策

総合経済対策もポイントでしょう。24年度の補正予算で13.9兆円程度の規模となります。

中でも今回の対策の柱となるのが物価高対策です。具体的には、住民税非課税世帯への3万円給付や冬場の電気ガス代補助金の再開が盛り込まれました。また、地方創生臨時交付金を活用し、地方自治体主導での物価高対策を実施します。ただ、電気ガス代補助金は3月までであり、給付は過去の経験から7割以上が貯蓄に回る可能性がありますので、消費押し効果は限定的となるでしょう。なお、国民民主党の掲げる103万円の壁引き上げやガソリン税の見直し検討が明記されましたが、引き上げ幅などはまだ流動的ですので、今後の税制改正に向けた議論の行方が注目されます。

また、「国民の安心・安全の確保」として災害復旧や防災、減災、国土強靱化が盛り込まれています。しかし、

前年並みとなる総額13.9兆円の経済対策で25年のGDPは落ち込みが支えられ、+1%程度の経済成長が期待される。夏の参院選の行方にも注目。

こちらでも人手不足などにより執行が遅れる可能性があることには注意が必要でしょう。

その他注目される項目として、最低賃金を2020年代に全国平均で1,500円へ引き上げることが掲げられています。しかし、この実現には年7~8%ペースでの引き上げが必要となり、経済界の反対も含めて相当ハードルは高いでしょう。また、地方創生交付金の当初予算ベースで倍増も掲げられていますが、24年度当初予算への計上額は0.1兆円ですので、これを倍増しても経済効果は限定的でしょう。

加えて、AIや半導体分野への複数年度の公的投資のスキームが示されていますが、25年度のGDP押し効果は+0.6%程度になると試算され、対策がなければ+0%台前半と予想される経済成長率を+1%程度まで押し上げる程度の効果と予想されます。

3

KEY WORDS & POINT

## トランプ政権

トランプ政権の動向も25年の景気を大きく左右するでしょう。市場では、ドル高けん制、シェール増産、追加関税、法人減税等が実施されることがコンセンサスとなっています。

というのも、トランプ政権一期目では、就任直後のトランプ大統領のドル高けん制発言により、就任前が最大のドル高局面となりました。特に米国では既にFRBが利下げ局面に入っており、今後も緩やかな利下げが実施されることになれば、特にドル安圧力が強まることが予想されます。

また、前回のトランプ政権を振り返ると、就任一年目はインフレ率が低下しました。背景には、シェール増産の影響に伴う原油価格の下落です。となれば、既にシェール増産観測で下がっている原油価格がさらに下がることで、25年は米国のインフレ率も低下傾向がより明確にな

ドル高けん制・シェール増産・追加関税・法人減税等を打ち出す可能性。FRBは既に利下げ局面入りしており、それを通じたドル安・円高の進展に期待。

る可能性があるでしょう。

そうなれば、FRBは利下げを進めやすくなり、政策委員の見通し中央値に近いペースで利下げが進むことになれば、早ければ26年にも米国の政策金利は中立金利とされる3%近くに収斂することになるでしょう。

となれば、レッドウェーブの状況で法人減税の期待もあり、25年の米国経済は前回のトランプ政権1年目と同様に堅調に推移する可能性があるでしょう。

一方、一期目のトランプ政権は追加関税を2年目に打ち出しましたが、今回は25年中に追加関税が打ち出されれば、世界経済への悪影響が懸念されるでしょう。特に、前回2018年3月に追加関税が打ち出されたのをきっかけに米中の追加関税の掛け合いとなったことで、日本経済は景気後退局面に入りましたので、今回もトランプ氏が打ち出そうとしている追加関税の行方には注意が必要です。

## 分譲マンション・建売住宅市場

KEY WORDS  
&  
POINT

### マンションは反転して販売積極化 建売は好不調の差が顕著に

不動産経済研究所  
調査部門長  
首席主任研究員  
松田 忠司氏



2024年の首都圏のマンション市場は供給の大幅減少に見舞われた。一昨年から昨春までの東京都の着工減、そして建設業の2024年問題によって人手不足が加速し、工期の延長が常態化したことが要因であった。デベロッパーは入居の時期が見通せない物件の販売には消極的な姿勢を取らざるを得なかった。また建設業の人手不足はさらに建設コストの上昇を招き、郊外エリアでは購入希望者のモデルルームへの足が遠のいたこともマンション供給にはマイナスであった。

2025年は物件の多くで完成のメドが立つことによって、デベロッパーのスタンスが反転し、販売を積極化する可能性が高い。東京23区では大型タワーの供給も相次ぐ。年間の発売戸数は2023年に近い水準、2万6,000戸程度にまで回復する可能性が高い。更に定期借地の大規模物件の新規発売、前年からの継続販売も多数存在する。所有権の住戸と合わせると2万7,000戸、あるいはそれ以上の

供給量となる余地も充分にある。

価格面については高値が続く。しかし既に郊外エリアでは多くの購入希望者が諦めざるを得ない状況になっており、所得のアップ以上に価格が上昇すれば市場は調整局面を迎えるかもしれない。高値でも売れる好立地への供給のシフトはさらに進むことになる。その一方で都心エリアでは用地費が一段と上昇しており、販売価格はさらにアップする可能性が高い。また都心ほどではないにせよ、城西・城南エリアも再開発案件などの供給によって値上がりが続くことになる。

建売住宅については、急激な為替変動などが無い限り大きな変化はないだろう。郊外エリアではマンションに対して値上がり幅が小さく、割安感から好調な物件も散見されるものの、販売が長引く物件も多く、2025年も好不調の差が大きくなりそうだ。

## オフィス市場

KEY WORDS  
&  
POINT

### 需要が拡大する中、 テナントの選好性に変化

ザイマックス不動産総合研究所  
代表取締役社長

中山 善夫氏



昨年の東京のオフィス市場は例年より少ない新規供給量と企業のオフィス需要の拡大から、空室率は緩やかに低下し、賃料も横ばいから上昇の兆しが見えてきた。コロナ禍の終息により出社率は上昇したものの完全出社には戻らず、出社とテレワークを組み合わせた「ハイブリッドワーク」がポストコロナの働き方のデフォルトになっている。そのような中、企業は従業員の満足度やエンゲージメントを高めるため、来てもらえるような魅力的なオフィス作りを工夫している。一例としては、ABWのような働く場所の自由度を高めたり、オンライン会議室、ラウンジやコミュニケーションスペースなどを付加する動きである。一方で、現在のオフィスには手狭感があり、今後の採用による人員増と相まって、拡大したいという企業は少なくない。オフィスにおける喫緊の課題は、会

議室が不足しており、会議室ニーズは強い。そのために外部の専門サービスを利用するケースも増えつつある。

新規供給については、今後数年間は大量供給がなく、市場の大きな波乱要因とはならないだろう。一部には建築費高騰や人手不足を理由に計画変更・延期・中止も出てきている。市場を詳しく分析すると、従来の「近・新・大」の選好性がコロナ禍を経て変わってきており、立地の優位性は変わらないものの、築年や規模による空室率の格差が縮小している。今後は、画一的な物差しではなく、個別物件の各種条件の良し悪しにより、選ばれるビルと選ばれないビルの峻別が進んでいこう。選ばれるビルになるためには、ビルオーナーはテナント企業やそこで働くワーカーのニーズに真摯に耳を傾ける必要があるだろう。

分譲マンション・建売住宅、賃貸住宅、オフィス、J-REITの各専門家に、  
2025年の東京の不動産市場の見通しについて伺いました。

KEY WORDS  
&  
POINT

## 賃貸住宅市場

# 分譲価格高騰の影響で家賃上昇が顕著 防災・省エネ性能が選択の柱に

SUUMO副編集長  
佐々木 綾香氏



2024年の賃貸住宅市場のメインピックスは、家賃の上昇だ。特に東名阪をはじめとした大都市圏での家賃の上昇が続き、なかでも3LDK以上のいわゆるファミリー向けの物件の上昇が顕著であった。SUUMOに掲載されたファミリータイプ物件の反響データを見ると、東京23区は2015年との比較で約138%、大阪市は約130%も平均家賃が上がっている。分譲マンション・一戸建ての物件価格の高騰に賃貸層が購入を躊躇し、賃貸に留まるファミリー層が増えているとみられる。

弊社が2024年8月に行った賃貸居住者への調査では、家賃上げの要請があったのは全体の約1割。その要請への対応について聞くと、全体で43.3%が「少しの家賃上げなら許容すると思う」と回答している。特に子どものいる家庭や世帯年収の高い家庭では、家賃上げを許容す

る割合が高かった。

どんな賃貸が望まれるかの傾向も言及しておきたい。弊社が2024年10月に発表した「賃貸契約者調査（全国）」で、「魅力を感じるコンセプト賃貸」について複数回答で聞いたところ、「防災賃貸住宅（備蓄倉庫や蓄電池などの災害対応力が充実した住宅）」が35.1%で最も高く、ひとり暮らし層より2人暮らし層やファミリー層が高かった。また別調査でZEH賃貸の検討意向についても聞いたところ、ファミリー層は約4割が「家賃が上がっても検討したい」と回答し、全体より検討意向が高かった。近年の自然災害の増大や気候変動などを背景に、防災や省エネ性能など目に見えづらい品質に対する要求は高まっており、今後の賃貸の選択に影響してくるだろう。

KEY WORDS  
&  
POINT

## J-REIT 市場

# Jリート投信からの資金流出で閉塞感。 需給均衡に向けて自己投資口買い拡大を

ニッセイ基礎研究所  
金融研究部 上席研究員  
岩佐 浩人氏



昨年のJ-REIT市場は3年連続での下落となった。マイナス金利解除など金融政策正常化に伴う金利の先高観やJリート投信からの資金流出を背景に、年間を通じて弱含みで推移した。東京オフィス市況がコロナ禍を抜け出して賃料上昇に向かうなど不動産ファンダメンタルズは堅調であったものの、J-REIT市場は閉塞感の強い1年であった。今年は、米トランプ次期政権の影響や日米の金融政策のほか、東京オフィス市況の動向に関心が集まる。

まず、国内では日銀の利上げの行方が注目される。ニッセイ基礎研究所は、年2回の段階的な利上げを想定するが、J-REITの財務や不動産価格への影響を注視する必要がある。また、東京オフィス市場では再び大量供給を迎える。企業のオフィス環境整備に向けた需要は堅調で

賃料上昇への期待が高まるなか、オフィス需要拡大の持続性が試されることになる。

一方、米国ではトランプ政権がスタートする。経済政策として掲げる大規模減税や関税引き上げ、規制緩和などの影響は現時点で見通し難いが、インフレ再燃や世界経済悪化などのリスクにも注意したい。

J-REIT市場は低迷が長期化するなか、多くの銘柄がNAV1倍を大幅に下回り割安な水準に沈む。価格下落は需給悪化の影響が大きく、従来対比で年1,400億円程度（市場時価総額の1%）の買い手不足が生じている。昨年は約1,000億円の自己投資口買いが発表されたが穴は埋まらず、需給均衡に向けて一段の自己投資口買いに期待したい。

## 東京の災害リスクの傾向と地域の特性 —中央区・新宿区—

これまで、東京都内の災害リスクの傾向、各種ハザードマップの実態や事例などについて6回にわたって解説してきた。第2回コラムでは東京都内全域と、千代田区、港区の地形の特徴と災害リスクの実態、ハザードマップの留意点等について解説してきたが、今号では中央区、新宿区を取り上げてそれぞれの区の傾向を解説したい。

### 中央区の災害リスクとハザードマップ

中央区は、墨田川や東京湾に面したウォーターフロントエリアも多い地域であり、全域が武蔵野台地より東側における低地、干拓地、埋立地からなる。地形的には銀座から日本橋、東日本橋付近が沿岸部の低地であるほか、それより東側・南側の大部分は江戸時代以降の干拓地や明治時代以降の埋立地といった、人工的に埋立てを行ってできた土地や人工島からなっている。このため、全域が低平で起伏が小さい地域である。

このような地形的な背景から、川や海からの洪水や高潮リスクの高い地域が比較的多い。洪水ハザードマップは意識しやすいが、日本橋蛸殻町付近では洪水によって想定される浸水深は3.0～5.0mという地域もある。高潮ハザードマップでは、区内で浸水が想定される区域が広いことに注意が必要だ。人気エリアである晴海、月島、勝どきなど、高潮によって想定される浸水深は0.5～3.0mという地域も少なくない。

注意したいのは、場所によっては洪水、高潮どちらの浸水も想定されている地域もあること、浸水が3m以上に及ぶ場合は、マンション等でも2階の居室では在宅できないこと、また2階建ての住宅では垂直避難で

は対応できない点である。洪水、高潮で浸水が想定される物件の重要事項説明の際には、近隣の避難所や避難場所についても、可能な限り説明しておくことが望ましいだろう。

他方、低平であるため土地の高低差が少ないことから、崩れるような崖、斜面などが無い地域であり、中央区において土砂災害（特別）警戒区域の指定箇所は存在していない。

津波については、東京都は「津波災害警戒区域」の指定はない状況である。中央区は沿岸に位置しているが、南海トラフ巨大地震における津波浸水については「河川敷は浸水するものの住宅地等の浸水はない」と想定されている。

重要事項説明の対象項目ではない

が、地震に関しては「東京被害想定マップ」によると中央区内では干拓地、埋立地の地域を中心として、地震の際に震度が大きくなりやすい傾向がある。建物全壊棟数は、古くからの建物も多い月島のほか、日本橋人形町付近などでやや高い地域がある。

また、低地や干拓地、埋立地に位置することから、地震時の液状化危険度が高い地域が大半である。大規模な液状化が発生すると、建物は無事であってもライフラインの損傷や道路・橋の通行不能という事態も想定される。マンション等では管理組合や各居室においてインフラ被害への備えを推奨することが望ましいと言える。

中央区付近の「重ねるハザードマップ」に洪水・高潮マップを表示





## 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。

## 新宿区の災害リスク とハザードマップ

新宿区は、地形的には武蔵野台地の東端近くに位置しており、高台上にある台地の地域と、その間を流れる神田川、妙正寺川、江戸城外濠などの川沿いの低地に大きく分けることができる。台地と低地の間は台地斜面となっており、場所によっては急傾斜地となっている。新宿駅や新大久保駅、大久保駅などは台地上に位置しているが、落合から高田馬場を経て早稲田周辺は低地側に位置している。

低地側は川が運んだ泥や砂などが堆積しており、軟弱な地盤で洪水リスクが高い地域が多い。神田川も治水が進んでいるが、高田馬場駅西方などでは3m以上の浸水が想定されている地域もあるほか、0.5～3.0mの浸水が想定される地域も広く存在している。場所によっては台地側の地域でも洪水で浸水が想定されていることから、高台の地域であっても洪水ハザードマップの確認は必須だ。

内陸にあり高潮とは無縁のように感じられるが、神田川流域の山吹町、早稲田鶴巻町付近では神田川を遡上してきた高潮で浸水が想定される区域がある。「洪水では浸水が想定されないが、高潮で浸水が想定される」地域もあるので、重要事項説明書作成の際などには留意してほしい。

台地斜面の地域では、場所によって土砂災害リスクがある。土砂災害警戒区域は54カ所、うち土砂災害特

別警戒区域は34カ所が指定されている。標高差の大きな神田川北側のほか、戸山付近などに点在している。

新宿区では土砂災害対策工事の完了に伴い、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の一部が変更になっている場所もある。最新では、令和5年6月に一部地域を対象とする追補版の土砂災害ハザードマップが公開されている。この例に限らず、ハザードマップについては情報の更新や修正がある場合もあり、常に最新の情報を確認するようにしたい。

地震に関しては「東京被害想定マップ」によると新宿区内で特に震度が大きくなる地点はないが、地震によっては新宿駅西側などで若干震度が大きく出る地点があるようである。建物全壊棟数については、区内の全域で低い側となっている。

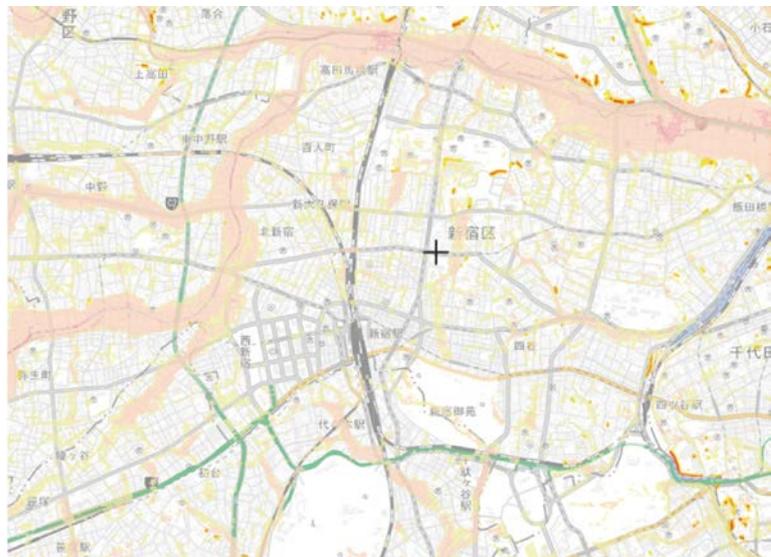
液状化危険度は台地の上では「なし」の地域も多いが、低地域では西

早稲田、戸山などを中心に高い側の地域も多く認められる。震源の場所や震度、地震の継続時間によっては、液状化しやすい地盤では内陸でも液状化が起こることがある。

耐震性が十分な建物では家屋の倒壊に至る可能性は低い。しかし、地盤に液状化の被害が起きるかどうかに関して耐震性は基本的に関係なく、また家屋が無事でもインフラに被害が及ぶ可能性がある。

震災等があった際、家屋の倒壊等や浸水、土砂災害等がなければ基本的には在宅避難を継続できる。しかし、能登半島地震でも課題になった「トイレ」の問題は避けがたく、支援が到着するにも時間を要する場合がある。顧客には可能な限り地域や住まいのリスクを伝え、マンション、戸建て住宅それぞれの住み方に応じてリスク把握、備えを提案することが望ましいだろう。

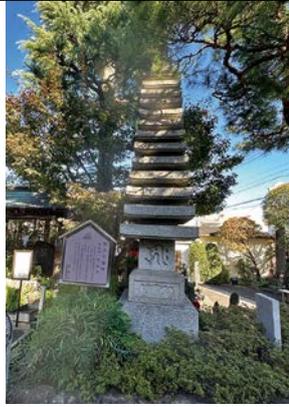
新宿区付近の「重ねるハザードマップ」に洪水・土砂災害マップを表示





### ① 医王寺・宝生院

新柴又駅至近に位置する。寛永年間(1624-44)に創建された真言宗の医王寺(右・柴又七福神の恵比寿天)と1624年に京橋付近で創建され数度の移転を経て1927年に現在地に移転した真言宗の宝生院(柴又七福神の大黒天)。



### ② 万福寺

曹洞宗の寺院で1928年に創建された。柴又七福神の福祿寿。坐禅会や写経会など地域に向けた取り組みを積極的に行っている。



### ③ 矢切の渡し

葛飾区柴又と松戸市矢切を結ぶ都内に唯一残る貴重な渡し場。3月中旬～11月は毎日、それ以外は土日祝日のみ運行、片道200円、所要時間約10分。江戸川の景色と架かる橋を間近でのんびり楽しめる。

# まち図鑑

知っているようで知らない観光スポット

## No.5 | 柴又エリア



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。第五回となる今回は、言わずと知れた東京の観光名所、「柴又帝釈天」を中心とした柴又エリアを改めて紹介する。



### ⑦ 川千家

帝釈天参道に位置するうなぎ川魚料理の専門店。創業250年を誇り、柴又を舞台にした映画・テレビ・漫画にしばしば登場する老舗。



### ⑧ とらや

創業1887年、草だんごが名物の老舗。『男はつらいよ』シリーズの1～4作まで寅さんの実家として利用された。



### ⑥ 真勝院・良観寺

真言宗の真勝院は806年創建と伝えられる、柴又七福神の弁財天。京成金町線の線路沿いに位置する良寛寺は創建年代不明。柴又七福神の宝袋尊。



### ⑨ 二子山部屋

2018年に所沢にて創設。2021年に東関部屋が使用していた現在地に移転した。葛飾区とは、九重部屋・大島部屋とともに2023年に区の活性化や相互の発展に向け連携・協力に関する協定を締結した。



### ⑩ 新宿交通公園

楽しみながら交通ルールを学べる施設。自転車や足踏み式ゴーカート、三輪車等の無料貸出しを行う。ミニSLは子ども大人も乗車可能(有料)。実物のバスや消防車も展示している。



### ⑪ 角柱道標

1693年に建てられた葛飾区内に現存する最古の道標。道標上部の正面と左右側面には三猿と推定される浮彫が施されているが摩耗が激しい。



**④金町浄水場取水塔  
(とんがり帽子の取水塔)**

1941年に完成した第二取水塔。下流側に位置する第三取水塔とともに表流水を取り入れ、金町浄水場内へ導水している。奥に見えるのは新葛飾橋。



**⑤柴又帝釈天・二天門・瑞龍のマツ**

正式名称は柴山題経寺(日蓮宗)、1629年に開基。柴又七福神の毘沙門天。境内の入り口にある二天門は1896年に江戸期最後の名匠とされる坂田留吉棟梁によるもの。帝釈天手前にあるのが樹齢400~500年とも言われる「瑞龍のマツ」。2016年に東京都の天然記念物に指定された。



**こんな所もおすすめ**



**京成金町線・高砂車庫**

京成高砂駅から京成金町駅を結ぶ営業キロは2.5km。密集した市街地を走っており車窓からはその様子が楽しめる。東京23区では数少ない全線単線の線路。京成高砂駅には大正元年から車両を留置したり点検する車庫がある。



**⑫怪無池・青龍神社**

大昔に中川が決壊してきた池で、雨乞いの神事を行ったとされる。ほとりにある青龍神社は、群馬県榛名神社から分霊した水神を祀っている。



**⑬観蔵寺**

1469年創建、真言宗のお寺でかつては高砂天祖神社の別当寺であった。本堂前には柴又七福神 寿老人の碑が立つ。



**⑭春助煎餅・川忠本店**

ともに京成高砂駅前にある老舗の和菓子屋。地元住民のお持たせとしてもよく利用される両店は、夕方にはほとんど売り切れてしまう人気店。



# 知っておきたい 世界の “住まい文化”



## セルビア共和国編

Republic of Serbia

セルビアは、欧州南東部のバルカン半島に位置する内陸国。北はハンガリー、北東はルーマニア、南東はブルガリア、南は北マケドニア、南西はモンテネグロ、西はクロアチアとボスニア・ヘルツェゴビナと国境を接している。モンテネグロを経由してアドリア海に、ドナウ川を経由して内陸ヨーロッパと黒海にアクセスできる。国土の北半分はカルパチア盆地の平野が広がり、南部の3分の1は山岳地帯で占められている。面積は約7.7万km<sup>2</sup>（北海道とほぼ同じ）。

人口は約660万人を数え、約8割がセルビア人。次いでハンガリー人（4%）、ロマン人（2%）、ボシュニャク人（2%）、クロアチア人（0.8%）など。少数民族の数が最も多いヨーロッパの国の一つ。公用語はセルビア語。

セルビアは、ユーゴ解体の中でモンテネグロとともにユーゴスラビア連邦共和国を建国（1992年）。コソボ紛争により、NATO空爆を受け、コソボが国連の暫定行政下となった（1999年）。その後、モンテネグロの独立に伴い、セルビア共和国となる（2006年）。EU加盟交渉開始（2014年）。

気候は、地域によって差が見られる。北部は大陸性気候の影響を受け、冬は寒く、夏は暑く湿潤。南部は夏と秋は乾燥し、冬は比較的寒い。山岳地帯の内陸部では、冬期には大雪が降ることもある。

## Belgrade Tower ベオグラードタワー（ベオグラード）



- 2022年完成
- 42階建て
- 総戸数220戸
- 分譲価格（例）  
2億1,930万円（14階/3部屋/150m<sup>2</sup>）  
1億2,480万円（22階/2部屋/87m<sup>2</sup>）  
7,220万円（25階/1部屋/61m<sup>2</sup>）  
※1ユーロ=160円換算



ベオグラードタワーは、首都ベオグラード（人口約120万人）において、ドナウ川に合流しているサヴァ川の右岸に位置する「ベオグラード・ウォーターフロント」（セルビア政府主導の都市再開発プロジェクト）の中心地に建つ、国内で最も高い複合建物（42階建て、総戸数220戸、2022年完成）。

この建物は、世界で最も高いドバイのブルジュ・ハリファを設計したことで知られる、アメリカの著名な建築会社SOM（スキッドモア・オーウィングス・アンド・メリル）によって設計された。14階からひねりが入り、わずか10階分で90度回転させる独特な形状は、ドナウ川とサヴァ川の合流点を象徴している。また、ガラスパネルのファサードは、周囲の景色を映し出し、流動的な印象を与えている。

1階から11階まではセントレジスホテルの119室が占め、14階から39階には220戸のセントレジス・ブランドの高級住戸が入る。12階（2階分の高さがある）は技術設備専用フロア。地下には305台分の駐車スペースが確保されている。

ベオグラードタワー  
俯瞰

‘Belgrade Waterfront’ by Petar Milošević available at [https://en.wikipedia.org/wiki/File:Belgrade\\_Waterfront\\_\(Београд\\_наводи\).jpg](https://en.wikipedia.org/wiki/File:Belgrade_Waterfront_(Београд_наводи).jpg) under the Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0.



ベオグラードタワーを地上から撮影

‘Свјетлопис Савске променаде и Куле Биоград’ by Andrija12345678 available at [https://en.wikipedia.org/wiki/File:Свјетлопис\\_Савске\\_променаде\\_и\\_Куле\\_Биоград.jpg](https://en.wikipedia.org/wiki/File:Свјетлопис_Савске_променаде_и_Куле_Биоград.jpg) under the Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0.

象を与えている。

建物の隣にはクラ・プラザがあり、コンサート、フェスティバル、レクリエーション、パフォーマンス、ホリデー・マーケット、アイススケートなど、季節ごとのイベントが開催されている。

分譲価格は、22階2部屋87m<sup>2</sup>で1億2,480万円。



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。

## Genex Tower

ジェネックスタワー (ベオグラード)



- 1979年完成
- 30階建て(居住用)+26階建て(現在使われていない)
- 総戸数84戸
- 分譲価格(例)  
2,850万円(10階/2部屋/69㎡)  
※1ユーロ=160円換算



ジェネックスタワー俯瞰  
画像©2024 Google, Landsat/Copernicus, Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO, 画像©2024 Airbus, CNES/Airbus, Maxar Technologies, 地図データ©2024

ジェネックスタワーは、首都ベオグラードを東西方向に貫く欧州自動車道路沿いに建つ、2棟からなる複合高層建物(30階建て+26階建て、総戸数84戸、1979年完成)。

建物の正式名称は「Western City Gate (西門)」。西側から街に到着する人々を迎える高層の門を模して設計されている(ベオグラード・ニコラ・テスラ空港から市内中心部に向かう欧州自動車道路に面している)。

2棟のうち26階建ての棟は、国営企業のジェネックスグループが使用していたことからジェネックスタワーと呼ばれている。現在、内部は使われておらず、単なる広告板のスペースとして利用されている。

30階建ての棟は住戸用で、現在でも多くの人が住んでいる。両棟は上層が2層の通路で接続されている。最上階のレストランは営業されていたことがあるが、回転機構は一度も使用されていない。

この建物は、ブルータリスト様式(1950年代のイギリスで戦後復興事業の一環として生まれた建築様式。装飾的なデザインよりもむき出しの建築



ジェネックスタワーを地上から撮影  
'Genex Tower 18' by kallerna available at [https://en.wikipedia.org/wiki/File:Genex\\_Tower\\_18.jpg](https://en.wikipedia.org/wiki/File:Genex_Tower_18.jpg) under the Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0.

材料や構造要素を強調したミニマリスト建築を特徴とする)で設計された。この様式の初期を代表する数少ない現存建物として、文化遺産に指定されている。

外観デザインは高く評価されているが、住民にとってはエレベーターの容量不足や故障、ゴミシュートの詰まり、断熱性と遮音性の悪さなど快適性に問題がある。

ベオグラード・ニコラ・テスラ国際空港まで13km。分譲価格は、10階2部屋69㎡で2,850万円。

### セルビアの不動産取引事情

1990年代の政治的混乱により、旧ユーゴスラビア諸国は、ポスト社会主義への移行において特に厳しい試練を経験した。セルビアの都市部では、1990年代に違法建築が急増。1990年代後半のベオグラードでは、住宅の半数近くを違法建築が占めていた。特に、この時期、セルビアの総人口の7%以上を占めた難民の流入によって、違法建築はさらに加速。2000年のセルビアの政治的・経済的開放後も、違法建築はなくならなかったが、その数は減少している。

不動産の購入にかかる費用としては、新築であれば購入価格の10%の付加価値税、中古であれば2.5%の譲渡税。さらに登録料(50ユーロ)、公証手数料(300~500ユーロ)、仲介手数料(購入価格の2%)がある。

### セルビアに移住するなら

#### 永住権獲得要件

3年間継続して居住した後、永住権を申請することができる。

#### 不動産購入関連

日本人はセルビアの不動産を購入することができる。

[平均年収] 約223万円(2023年従業員1人あたり)

出典:セルビア共和国統計局)

[物価例] 水(1.5リットルボトル):70~140円、

卵(レギュラー)(12):252~470円、

国産ビール(0.5リットル瓶):98~161円

(2024年11月現在。出典:Numbeo.com)

※1セルビア・ディナール=1.4円換算



# 全日不動産相談センターの事例から

## Q 事例概要

### 転貸可能な賃貸借契約に基づき賃借人が物件を民泊として利用することは、賃貸人との信頼関係を破壊するか

今回は、賃貸物件の民泊としての利用可否についてです。

相談者は、居宅として賃貸物件を探している顧客から仲介業務の依頼を受けました。顧客によれば、第三者に貸す可能性があるとのことでした。そのため、相談者は、マンション1室につき、オーナーと顧客との間で、使用目的は住居とし、転貸を可能とする特約を設けた賃貸借契約

を成立させました。

引渡しから2年後、顧客から、賃貸物件を民泊として利用していることを理由に信頼関係が破壊されたとして、オーナーから賃貸借契約の解除通知が届いた旨相談がありました。顧客によると、当初は自分のセカンドハウスとして利用していたものの、1年ほど前から自己使用は中止し、住宅宿泊事業法（民泊新法）に基づ

いた届出をせず、旅館業法に基づいた許可も得ず、何度か民泊として第三者に利用させていたとのことでした。

オーナーによる賃貸借契約の解除は認められるのか、転貸が可能な契約なのだから民泊として利用することも問題ないのではないかとのご相談です。なお、当該マンションの管理規約上、民泊利用は可能とされています。

## A 回答

### 違法な民泊事業である可能性が高いため、信頼関係破壊となる可能性が相当程度ある

民泊事業（宿泊サービスを提供する事業）を営むためには、民泊新法に基づく届出、旅館業法に基づく許可、または国家戦略特別区域（国家戦略特区）内であれば国家戦略特別区域法に基づく認定が必要です。いずれもない状態で民泊事業を営むことは旅館業法等に違反し、罰則の対象となります。

このように、顧客の行為は犯罪に該当する可能性が高いものですが、

行政上・刑事上の問題と、オーナーとの賃貸借契約の帰趨という民事上の問題は別です。そこで、民泊利用が信頼関係を破壊するといえるのかどうか検討します。

この前提として、不特定の第三者に宿泊サービスを提供する行為の法的性質が問題となります。この点、国家戦略特別区域法13条1項とこれに関する内閣府地方創生推進事務局の説明、そして民泊新法において、

住宅宿泊事業を行おうとする者が届出を行う際、添付書類として「賃貸人が住宅宿泊事業の用に供することを目的とした賃借物の転貸を承諾している旨」を記載した書類の提出が必要とされていること（民泊新法3条3項、規則4条4項1号リ・ヌ）から、不特定の第三者に宿泊サービスを提供する行為は賃貸借と評価するのが相当と考えられます。

そうすると、顧客が物件を民泊と

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。

して利用した行為は、法的には転貸借です。そうであれば、転貸を可能とする特約が存在する本件では、顧客に契約違反はなく、信頼関係は破壊されていないとも考えられます。

この点については、東京地裁平成31年4月25日判決が参考になります。この判例は、転貸可能であるものの用法が住居使用目的に限定されていた借家を賃貸人の承諾を得ずに民泊として使用することが、用法遵守義務に違反するかどうか争われた事案です。この事案では、民泊利用により、宿泊客が誤って別の部屋に入ろうとする、頻繁に大声で話す、ゴミ出しのルールを守らないなどの弊害が生じ、近隣住民とのトラブルに発展していました。

裁判所は、「特定の者がある程度まとまった期間にわたり使用する住居使用の場合と、1泊単位で不特定の

者が入れ替わり使用する宿泊使用の場合とでは、使用者の意識等の面からみても、自ずからその使用の態様に差異が生ずることは避け難い」ことから、転貸が可能とされていても、直ちに民泊としての利用も可能とされていたことには繋がらないとしました。そして、上記のようなトラブルが発生していた事実を照らし、民泊としての利用は賃貸人との信頼関係を破壊するものとし、賃貸人からの債務不履行解除を認めました。

この裁判例では問題とされた民泊の違法性については判断されていませんが、ご相談のケースの民泊利用は犯罪行為となる可能性が高いことに照らすと、民泊利用による実害の有無にもよると思いますが、信頼関係が破壊されたと判断される可能性は相当程度あると考えられます。

仲介業者としては、賃借人による

民泊利用の可能性がある場合、単に転貸借を可能とするだけでなく、民泊新法の規定に照らし、「賃貸人が住宅宿泊事業の用に供することを目的とした賃借物の転貸を承諾している旨」の規定を賃貸借契約書に盛り込むのが良いと思われます。

なお、マンションの管理規約において民泊利用が可能とされていても、管理規約で表札等の掲示が不可とされているため民泊新法で求められる民泊標識の掲示ができなかったり、消防法令上、設置が求められる自動火災報知設備や誘導灯等がないため、結果として民泊利用ができないケースもあります。民泊利用を目的とした賃貸借の仲介においては注意が必要です。

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

## 貸主様を支援する「東京ささエール住宅貸主応援事業」

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貸主様にぜひご紹介ください。

申請方法や申請様式等の詳細は、東京都住宅政策本部HPより御確認ください。

補助メニュー	耐震改修費補助 	住宅設備改善費補助 	見守り機器設置費等補助 	少額短期保険等保険料補助 
補助率	5/6	1/2	2/3	2/3
補助上限額	250万円/戸	50万円/戸	4万円/戸	4千円/戸
補助対象経費	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）	バリアフリー改修工事費、 附帯設備設置工事費	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

東京都 住宅政策本部 貸主応援事業



《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

## 差別をなくすために

同和地区の出身という理由で様々な差別を受け、基本的な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、国や地方公共団体は様々な取組を行ってきました。

しかし、現在もおお部落差別が存在するとともに、情報化の進展に伴って部落差別に関する状況の変化が生じていることを踏まえ、部落差別は許されないものであるとの認識の下にこれを解消することが重要な課題であるとし、部落差別のない社会を実現することを目的として、平成28年12月16日に部落差別の解消の推進に関する法律が成立し、施行されています。

不動産取引に関しては、同和地区に関する問合せを行うなどといった差別につながるおそれのある土地調査やインターネットへの悪質な書き込み等も後を絶ちません。

様々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。

皆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などを心掛けてください。

### 「人権に関する都の取組」について

宅地建物取引業は、住生活の向上等に寄与するという重要な社会的責務を担っており、また、人権問題の早期解決は国民的課題です。同和地区出身者、外国人、障害者、高齢者、性的マイノリティなどをめぐる人権問題に対する意識の更なる向上を図る必要があります。

東京都では、「東京都障害者への理解促進及び差別解消の推進に関する条例」及び「東京都オリンピック憲章にうたわれる人権尊重の理念の実現を目指す条例」を制定・施行するとともに、差別をなくすために、様々な取組を行っており、令和4年11月からは性的マイノリティのカップルからパートナーシップ関係にあることの宣誓・届出を受理したことを証明する「東京都パートナーシップ宣誓制度」を運用しています。また、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、5月の「憲法週間」や12月の「人権週間」に合わせて様々な事業を実施しています。さらに、人権啓発イベント「ヒューマンライツ・フェスタ東京」を開催し、会場では、同和問題をはじめとする様々な人権課題について都民の皆様と考えていただくためのパネル展示なども行っています。その他、国や区市町村でも、人権に関する様々なイベントを開催しています。

都人権部ではホームページ「じんけんのとびら」で人権に関する様々な情報提供を行っているほか、人権啓発の拠点として東京都人権プラザ（公益財団法人東京都人権啓発センターが指定管理者として運営）を設置していますので、ご活用ください。



人権部 HP  
<https://www.soumu.metro.tokyo.lg.jp/10jinken/>



東京都人権プラザ HP  
<https://www.tokyo-hrp.jp/>  
パネル等展示、図書・DVD等の閲覧・貸出、人権相談事業等



公益財団法人  
東京都人権啓発センター HP  
<https://www.tokyo-jinken.or.jp/>  
東京都人権プラザの管理運営、人権研修への講師出講事業（有料/要予約）等

内閣府からのお知らせ

# 「重要土地等調査法の届出制度」に係るキャラバンについて

令和6年12月2日(月)開催の「第2回新入会員研修会」にて、重要土地等調査法の届出制度に関するキャラバン(周知活動)を実施しました。

重要土地等調査法では、重要施設の敷地の周囲おおむね1,000メートルの区域内及び国境離島等の区域内の区域を注視区域・特別注視区域として指定し、区域内の土地等では機能阻害行為が行われることを防止するため、それらの土地等の利用の状況を把握する調査を行います。

特別注視区域内では、面積が200㎡以上の土地・

建物を売買等する際には、あらかじめ内閣府に届出をすることが必要になります。宅地建物取引業者の皆様におかれましては、特別注視区域内における土地・建物の売買等の仲介等を行う際に、重要土地等調査法に基づく届出義務について、当事者に対して重要事項として説明することが必要となりますので、適切にご対応いただけますよう、ご理解とご協力をお願いいたします。届出様式や記載要領はホームページの「届出について」のページに掲載しておりますのでご確認をお願いいたします。

**重要土地等調査法の届出制度(概要)**

特別注視区域内の土地等の所有権移転等の取引を仲介する宅建業者には、宅建業法上の重説義務が生じるため、売主・買主に対して内閣府への届出の必要性を説明するよう、協力を求めています。

**特別注視区域内**  
土地等の売買、贈与、交換、形成権の譲渡等、所有権等の移転等をする契約事由が生じた場合(土地等の面積200㎡以上)

**届出**  
契約締結前(売主・買主双方より)  
✓取引内容の審査は無し  
✓譲渡制限期間等は無し  
届出後の遅やかな契約締結が可能

**内閣府が受理**  
【届出事項】  
●当事者の氏名、住所等  
●土地等の所在、面積  
●所有権等の種別及び内容  
●土地等の利用目的  
●譲受け予定者の国籍等  
●土地等の利用の現況  
●契約日予定日

**不動産関係団体への周知・広報の依頼等**  
※届出の煩悩等の解消に向けた改善策として新たな取組みを開始!

**これまでの取組み**  
▶ オンライン説明会  
▶ 告示・施行に関する通知  
▶ リフレットの配布  
▶ 会報誌等への記事掲載  
▶ 業界専門紙への記事掲載

**新たな取組み**  
▶ 不動産業界向け動画の公開・周知  
▶ 不動産業界団体との意見交換等  
◆ 説明会で放映、今後HP等で掲載予定。  
◆ 業界団体本部への説明会の実施依頼。

※取引の仲介に当たり、宅建業法上の重要事項説明と内閣府への届出への協力要請。



## 「重要土地等調査法の届出制度」に係るキャラバン

**日 時:** 令和6年12月2日(月) 13:20~14:00  
**場 所:** 全日東京会館2階全日ホール  
**対 象:** 地方本部所属新入会員  
**実施形式:** 対面  
**内 容:** ①取組みの趣旨説明、②業界向け動画の放映、③質疑応答 等

### ■主な質問事項 ※研修終了後

今後、重要施設等の機能変更に伴い特別注視区域に変更されるケースや、新たな重要施設等の周辺で特別注視区域に追加指定されるケースが生じると、宅建業法の重説義務や重要土地等調査法の届出が必要になったり、反対に不要になったりすることで、現場実務が混乱しないよう丁寧な周知措置を希望。

### ■東京都内の特別注視区域 ※令和6年12月時点(売買等の当事者は届出が必要、宅建業者は重要事項として説明が必要)

- 横田基地、横田飛行場  
[立川市、昭島市、福生市、武蔵村山市、羽村市、西多摩郡瑞穂町]
- 小島 [八丈町]
- 夜明山通信所
- 父島基地分遣隊、小笠原海上保安署
- 硫黄島航空基地、硫黄島
- 智島
- 北硫黄島 [小笠原村]
- 鳥島 [東京都(所属市町村未確定)]

内閣府ホームページ  
<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa>

内閣府 重要土地 検索



### 《お問い合わせ先》

内閣府重要土地等調査法コールセンター  
**電話: 0570-001-125** (平日9:30~17:30)

# 本部・支部だより

## 本部 会員の皆様へ 令和9年4月より東京都本部は新たな支部でスタートします！

東京都本部では「効率的かつより公平な支部運営を通じて会員サービスの均一化を実現する」「将来の会員数変動に備えた協会運営を築く」ことを目的として一部の支部、地域を対象に再編する運びになりました。

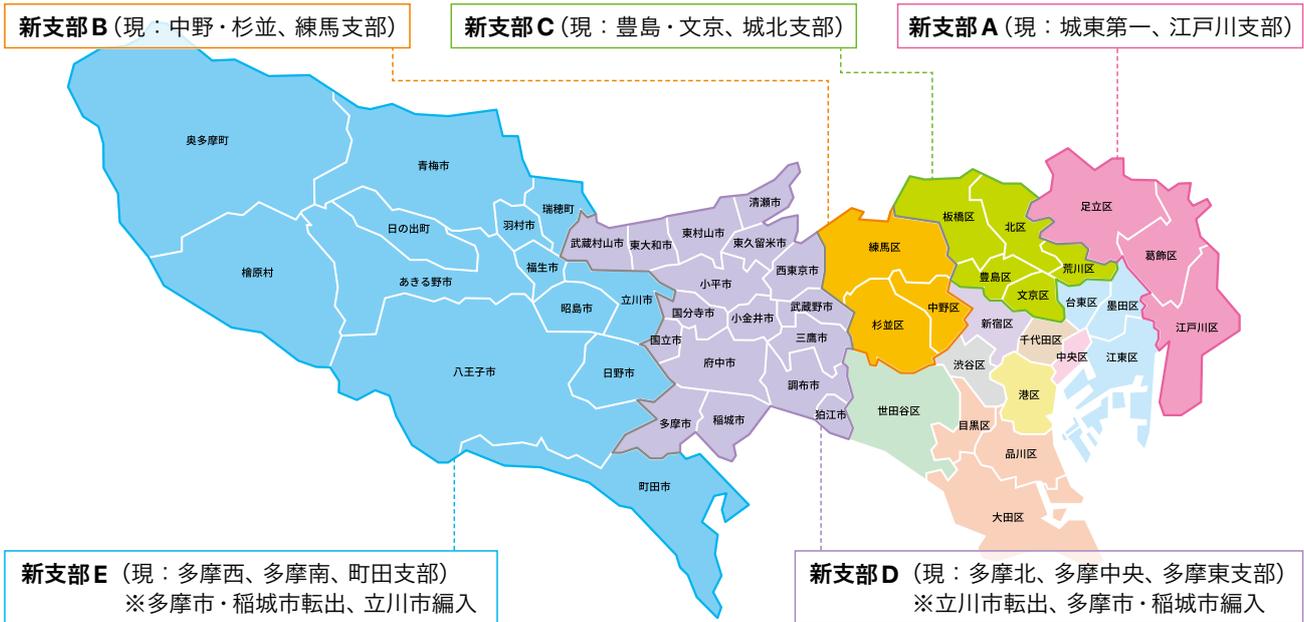
再編することで各支部の事業・イベント、研修会などの充実や効率化を図られ、これまで以上の会員交流の促進やコミュニティの拡大が期待されます。再編に向けて会員皆様のご理解とご協力の程よろしくお願い申し上げます。

### ●再編支部・・・下表の12支部が再編 5支部(A-Eの枠組み)に変更

対象支部 ※1	再編後の行政区域 ※2	正会員数(本店)	備考
A 城東第一、江戸川	足立区、葛飾区、江戸川区	約600社	行政区域は変更なし
B 中野・杉並・練馬	中野区、杉並区、練馬区	約800社	行政区域は変更なし
C 豊島・文京、城北	豊島区、文京区、荒川区、北区、板橋区	約1,100社	行政区域は変更なし
D 多摩北、多摩中央、多摩東	西東京市、東久留米市清瀬市、東村山市、東大和市、武蔵村山市、小平市、 <b>多摩市、稲城市</b>	約800社	再編後は多摩南支部の多摩市、稲城市が編入
E 多摩西、多摩南、町田	<b>立川市</b> 、昭島市、福生市、あきる野市、青梅市、羽村市、西多摩郡、日野市、八王子市、町田市	約700社	再編後は多摩北支部の立川市が編入

※1 対象にない千代田支部、中央支部、城東第二支部(台東区、墨田区、江東区)、港支部、世田谷支部、城南支部(品川区、目黒区、大田区)、新宿支部、渋谷支部の各支部は変更ありません。

※2 行政区域の構成は今後、変更になる場合がございます。



### ●再編スケジュール 令和7年度～令和8年度(移行準備期間)・・・支部合同事業の実施、その他規程等の整備 令和9年度より新支部で事業・活動開始

## 本部 令和7年度 東京都予算への要望書を提出

令和6年12月16日(月)、小池百合子東京都知事に対して令和7年度東京都予算等に対する要望を行いました。本部長を含め理事8名が出席し、住環境の整備や都市づくり・防災、中小不動産事業者へのセーフティネットなど3項目を要望しました。



## 本部 令和6年度東京都功労者表彰 「都市づくり功労者」を受賞

内藤淳・東京都本部理事(豊島・文京支部)が、令和6年度東京都功労者表彰「都市づくり功労者」に選出されました。

東京都功労者表彰は、東京都の区域において顕著な功績又は模範として推奨するに価する業績もしくは徳行のあった方々を表彰するものです。

内藤氏の受賞を心よりお祝い申し上げます。



## 重要 「宅地建物取引業者票」改訂のお知らせ

「第14次 地方分権一括法」(令和6年法律第53号)の施行に伴い、令和6年6月28日に「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令」(令和6年国土交通省令第70号)等が公布され、令和7年4月1日より次のとおり宅地建物取引業者票(様式第9号)の様式が変更されることとなりました。

これに伴い、令和7年4月1日の施行に合わせて、会員の皆様の事務所におかれましても業者票の差替えをしていただく必要がございますので、ご注意ください。

### 《改正による変更点》

- ①【削除】この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の氏名
- ②【追加】事務所の代表者(政令で定める使用人)の氏名
- ③【追加】事務所に置かれる専任の宅地建物取引士の人数(宅地建物取引業に従事する者の数)

印刷用データ、印刷物の購入(有料)の申込はこちら  
※要ログイン

ユーザー名: tohonbu パスワード: tohonbu

<https://tokyo.zennichi.or.jp/member/contents/24-2/>



宅地建物取引業者票	
免許証番号	国土交通大臣( )第 号
知事	( )第 号
免許有効期間	年 月 日から 年 月 日まで
高号又は名称	
代表者氏名	
この事務所の代表者氏名	
この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数	(宅地建物取引業に従事する者の数)人
主たる事務所の所在地	電話番号 ( ) ( ) ( )

標示は縦30cm幅35cm以上

## 退会届・廃止届の提出について

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<sup>※1</sup>。

つきましては、令和6年度内に廃業届を東京都庁に提出された方、並びに免許の有効期限満了につき更新しない場合は令和7年3月31日(月)まで(必着)に退会届等の書類を東京都本部にご提出ください。

なお、令和7年4月1日以降に退会届を提出した場合には、令和7年度会費を全額納めていただきます<sup>※2</sup>。

また、会費請求書の発送より以前に退会された場合には、官報広告料と併せて当該年度会費を取り戻し分担金より差引いて清算させていただきますのでご了承ください<sup>※3</sup>。

※1 (公社)不動産保証協会定款第46条、(公社)全日本不動産協会定款第46条

※2 (公社)不動産保証協会定款施行規則第4条1項、(公社)全日本不動産協会定款施行規則第4条1項

※3 (公社)不動産保証協会定款施行規則第4条3項及び同条4項(公社)全日本不動産協会定款施行規則第4条3項

退会届・廃止届の  
詳細はこちらから



## 編集後記

広報委員

吉田 誠  
須山 周

謹んで新年のご挨拶申し上げます。旧年は、業界に大きな影響を及ぼす法改正などがありました。【相続登記の義務化】【生前贈与加算期間の延長】【マンション節税の改正】【働き方改革関連法案の適用】など現状抱えてきた問題に対して、将来の課題解消へ繋がる法改正だったのではないのでしょうか。

本年も人材不足や後継者問題など厳しい世の中になりそうですが、広報委員会として、「不動産東京」を通じ情報を発信してまいります。(吉田委員)

新年明けましておめでとうございます。皆さまは年末年始いかがお過ごしでしたか？私はクリスマスが誕生日ということもあり、25日から年末気分、全く仕事が手につきませんでした。

私が編集部に参画して二年が経ちました。生まれ育った東京と、従事する不動産業界をテーマにした「不動産東京」に携われることはこの上ない喜びです。本年も皆様に役立つ情報をお届けできるよう、編集部一同努めてまいります。(須山委員)

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

※テナント用

代理店手数料 **45~55%** **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]  
2025年 新年号 (203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。

編集協力 株式会社不動産経済研究所

### 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月まで封鎖されております。



### ▶ 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



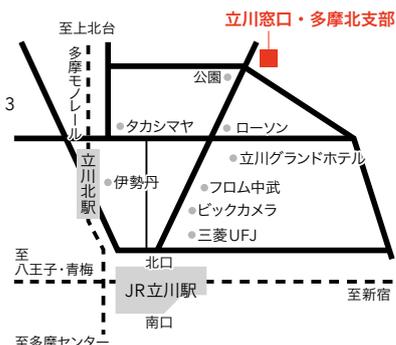
### ▶ 立川窓口

#### 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



※新宿・立川の各窓口での法定講習会（宅建士資格の更新等）の受付業務は令和7年3月末をもって終了いたします。お申込みは、引き続き東京都本部（千代田区平河町）窓口へのご来所または郵送にて受付を行っておりますのでご利用ください。詳しくは東京都本部ホームページ（<https://tokyo.zennichi.or.jp/>）をご確認ください。