



お知らせ
information

法定研修会開催

9月7日(水)東京国際フォーラムにおいて、法定研修会を開催します。詳細については、後日郵送にてお知らせします。

特集 I

第60回通常総会 / (社)全日本不動産協会東京都本部
第38回通常総会 / (社)不動産保証協会東京都本部

通常総会 開催

特集 II

「そのとき」に備える、東京の防災

この人に聞く

—東京・まち・防災—

不動産東京

2011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

社団法人 全日本不動産協会 東京都本部
社団法人 不動産保証協会 東京都本部

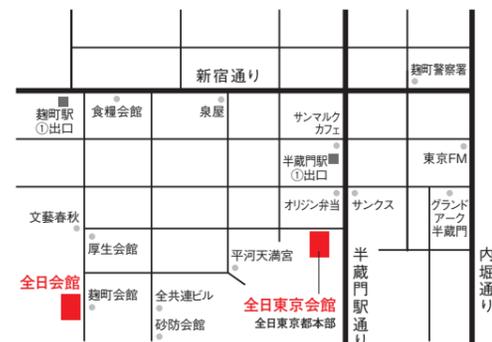
所在地

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

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

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
©TSUTOMU TAKAHASHI/a.collectionRF / amanaimages

夏の浜離宮庭園





ごあいさつ

東京都 本部長就任にあたって

(社)全日本不動産協会東京都本部

(社)不動産保証協会東京都本部

本部長 林直清

このたび、5月25日に開催された東京都本部通常総会において本部長に選任され、同日をもって就任いたしました。

60年に及ぶ歴史と伝統のある東京都本部の本部長として、その責任の重大さを改めて感じる次第でございます。

諸先輩方が築き上げた実績をしっかりと継承し、さらに充実・発展させるため、微力ながらその任を果たしていく決意であります。

私は、平成23年度総会で決議された喫緊の課題であります公益社団法人移行に伴う体制整備を重点施策として、組織の充実・強化及び公益事業の推進に係る重点事業を会員の目線に立ち、着実に実施してまいります。

是非ともご協力を賜りますようお願い申し上げます。

最後に会員皆様方のご健勝と益々の事業の発展を心からご祈念申し上げまして、挨拶に代えさせていただきます。



(社)全日本不動産協会東京都本部
第60回 通常総会開催

(社)不動産保証協会東京都本部
第38回 通常総会開催

特集I

林直清 新本部長を選任

5月25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38回・全日都本部第60回の通常総会が開催され、それぞれ248名・238名の代議員が出席しました。保証の総会では、千代田支部・小野重國氏が議長を、多摩南支部・小川正司氏が副議長(全日の総会では議長を小川氏、副議長を小野氏)を務め、平成22年度の事業報告や決算・監査報告、および平成23年度の事業計画、収支予算などが議決・承認されました。今回は改選期にあたり本部長の選任が行われ、林直清氏(大幸住宅(株)代表取締役社長)が新たに選出されました。



握手をする(左から)
林直清・新本部長、
川口貢・総本部理事長、
原嶋和利・前本部長



議長をつとめた
小野重國氏(左)と
副議長の小川正司氏

不動産東京

2011年7月号 | No.154

発行所

(社)全日本不動産協会 東京都本部
(社)不動産保証協会 東京都本部

所在地

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

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

CONTENTS

- 2 | **特集I**
第60回通常総会／全日本不動産協会東京都本部
第38回通常総会／不動産保証協会東京都本部
林直清新本部長を選任
- 6 | **特集II**
「そのとき」に備える、東京の防災
この人に聞く
—東京・まち・防災—
猪瀬直樹 作家／東京都副知事
防災都市東京の取り組み
- 12 | **連載**
アパート家賃・入居率アップ秘策教えます
最新ツールを徹底活用!
不動産ビジネスのためのソーシャルメディア入門
- 14 | **連載**
東京地元発見 第8回 豊島区の巻
区市長が語るわがまち
1人でも多くの人に住んでもらえる
安全・安心と魅力のあるまちへ
高野 之夫 豊島区長
- 18 | **連載**
実務に活かす! 最新判決動向
- 20 | 本部・支部だより／編集後記

（社）不動産保証協会東京都本部 通常総会 議案内容

（公益社団法人化へ向けた動きは最重要課題ですので太字で表記してあります。）

第1号議案

平成22年度 事業報告に関する件

大変厳しい経済状況の中、548社が新たに入会した。苦情申出件数は108件と、昨年度（103件）より若干の増加となった。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、21社28件、67,887,100円となり、いずれも前年度を上回った。東京国際フォーラムで実施した法定研修会の出席者数は、5090名となり、受講率向上のため別日に設けた欠席会員対象研修会には、975名が出席した。

公益法人制度改革に対応するため、特別委員会を設置した。（1）共済事業の移管並びに資産譲渡、（2）遊休資産への対応、（3）関連団体との事業分業、（4）平成23年度各委員会予算編成、（5）平成23年度支部運営などの協議を重ね、制度改革への対応を図った。また、平成23年度支部運営、支部事業計画の策定にあたり、支部役員・事務局職員を対象に、平成23年度支部運営に関する説明会を2回にわたり開催した。

第2号議案

平成22年度 決算報告に関する件

別表①の④参照。

第3号議案

平成22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、出納業務は、適正に処理されていることが報告された。

第4号議案

平成23年度 事業計画(案)に関する件

- ・本年度の新規入会見込は500社とし、都本部会員8000社達成を目標とする。
- ・公益社団法人への移行に伴う重点施策として、本部・支部の組織体制整備を進めていく。
- ・法定研修会を9月7日（水）に東京国際フォーラムにおいて開催する。
- ・公益法人制度改革については、今後の内閣府の是正指導並びに総本部が示す指針に従い、消費者等の利益を保護するとともに、宅地建物取引業の適正な運営と取引の公正を確保することを目的とした事業を達成できるよう努めていく。

第5号議案

平成23年度 収支予算(案)に関する件

別表①の⑥参照。

第6号議案

平成23年度 都本部組織運営細則(案)に関する件

公益社団法人への移行認定申請に伴い、地方本部規約が総本部の新規約に統一されるため、各地方本部の状況に応じた地方本部組織



運営細則は地方本部総会の議決を経て定め、総本部理事会の承認を得るとする、都本部組織運営細則が承認された。なお、同細則は公益認定取得を停止条件とする。

第7号議案

役員選任に関する件 … 別表③参照

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、本部長に林直清理事が選任された旨の報告があり、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、本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。

第8号議案

総本部代議員の選出に関する件

提案された93名の総本部代議員が、承認された。

（社）全日本不動産協会東京都本部 通常総会 議案内容

第1号議案

平成22年度 事業報告に関する件

宅地建物取引主任者講習センターの業務として、取引主任者法定講習会を24回開催し、予定数2500名を大幅に越える3732名に取引主任者証を発行した。相談事業として、当本部において弁護士との対面形式による相談、電話方式による相談を実施し、相談件数はそれぞれ190件、624件となった。また、都内24会場で不動産街頭無料相談会も実施し、相談件数は848件となった。

全日東京アカデミーでは、「マンションの老朽化問題と建替え」をテーマに、約1年に渡り調査研究を進め、「東京マンション政策への提言」として取り纏めたうえで、東京都知事、都議会に提言を行った。また、会員や消費者向けの各種セミナー・研修を実施した。

東日本大震災の支援活動として、当本部から義援金として3000万円を抛出し、総本部災害対策本部に送金した。また、被災者の住宅確保のための支援事業も行った。

公益法人制度改革への対応については、保証と同内容。

第2号議案

平成22年度 決算報告に関する件

別表②の④参照。

第3号議案

平成22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、出納業務は、適正に処理されていることが報告された。

第4号議案

平成23年度 事業計画(案)に関する件

- ・公益社団法人への移行に伴う体制整備を重点施策とする。
- ・公益法人制度改革への対応は、総本部が示す指針に従い、公益法人移行のために必要な準備を進めていく。

第5号議案

入会金(加入協力金)の改定に関する件

入会金（加入協力金）を590,000円から440,000円とすることが承認された。

第6号議案

年会費の改定に関する件

共済事業を廃止し、東京都不動産関連業協会（TRA）において新たな共済事業としてスタートするにあたり、会費を年額32,000円から同27,000円とすることが承認された。

第7号議案

全日共済会事業の引き継ぎに関する件

共済事業は、平成23年4月1日にてTRAに引き継ぐとともに、153,914,400円をTRAに寄付することが承認された。

第8号議案

平成23年度収支予算に関する件

別表②の⑥参照。

第9号議案

役員選任に関する件 … 別表③参照

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、本部長に林直清理事が選任された旨の報告があり、承認された。

第10号議案

総本部代議員の選出に関する件

提案された93名の総本部代議員が、承認された。

別表① （社）不動産保証協会東京都本部			
A 第2号議案		B 第5号議案	
平成22年度収支決算概要表		平成23年度収支予算概要表	
平成22年4月1日から平成23年3月31日まで		平成23年4月1日から平成24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	119,595,836	事業活動収入計	117,885,532
事業活動支出計	105,184,906	事業活動支出計	156,788,000
事業活動収支差額	14,410,930	事業活動収支差額	△38,902,468
投資活動収入計	45,000,000	投資活動収入計	58,094,256
投資活動支出計	32,026,637	投資活動支出計	43,826,637
投資活動収支差額	12,973,363	投資活動収支差額	14,267,619
予備費支出	0	予備費支出	0
当期収支差額	27,384,293	当期収支差額	△24,634,849
前期繰越収支差額	113,775,995	前期繰越収支差額	141,160,288
次期繰越収支差額	141,160,288	次期繰越収支差額	116,525,439

別表② （社）全日本不動産協会東京都本部			
A 第2号議案		B 第8号議案	
平成22年度収支決算概要表		平成23年度収支予算概要表	
平成22年4月1日から平成23年3月31日まで		平成23年4月1日から平成24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	687,277,279	事業活動収入計	534,078,782
事業活動支出計	682,494,649	事業活動支出計	709,432,900
事業活動収支差額	4,782,630	事業活動収支差額	△175,354,118
投資活動収入計	492,016,496	投資活動収入計	500,000
投資活動支出計	21,726,637	投資活動支出計	51,356,637
投資活動収支差額	470,289,859	投資活動収支差額	△50,856,637
当期収支差額	475,072,489	当期収支差額	△226,210,755
前期繰越収支差額	327,735,867	前期繰越収支差額	802,808,356
次期繰越収支差額	802,808,356	次期繰越収支差額	576,597,601



（社）全日本不動産協会東京都本部
第60回 通常総会開催
（社）不動産保証協会東京都本部
第38回 通常総会開催

別表③ 東京都本部役員一覧（敬称略）

理事 [40名]			
本部長・全日東京アカデミー運営委員長・公益法人改革等対応特別委員長	林 直清	大幸住宅㈱	
副本部長・綱紀調査委員長	石原 弘	㈱ブルーノートシステム	
副本部長	中村 裕昌	㈱クックランド	
副本部長・入会資格審査委員長	高橋 民雄	アースプランニング㈱	
副本部長・自主規制委員長	荻原 武彦	祥興ハウジング㈱	
副本部長	木ノ内 諭	㈱英不動産	
専務理事・総務委員長	高山 和男	社全日本不動産協会東京都本部	
財務委員長(全日)	佐野 龍夫	ダイヤモンド㈱	
財務委員長(保証)	古越 三男	㈱加門鑑定事務所	
広報委員長	後藤 博幸	環境ステーション㈱	
相談委員長	横山 武仁	イー・アール・ビー	
組織委員長	本多 健幸	チサト産業㈱	
教育研修委員長	和光 隆信	㈱オフィストラスト	
厚生委員長	柳沢 弘美	トミ㈱	
取引主任者講習センター委員長	境 一也	㈱住宝建設	
流通推進委員長	丸岡 敬	㈱アスバ	
取引相談委員長	駒田 量明	青山不動産事務所	
手付金保証・保管業務委員長	駒田 悠紀男	㈱丸菱	
理事	川口 貢	貢栄	
理事	本多 敏展	日本リアルプラン㈱	
理事	風祭 富夫	ランディック㈱	
理事	堤 智	ツツミエンタプライズ㈱	
理事	竹内 秀樹	新橋土地建物㈱	
理事	蜂谷 周	エルハウジング	
理事	松本 太加男	㈱ソインシップ	
理事	手嶋 享子	㈱秀栄ホームズ	
理事	飯高 勝之	㈱真和恒産	
理事	岩田 和也	カズ不動産	
理事	松崎 富志夫	㈱パンリアルター	
理事	太田 博己	㈱リビングエイト	
理事	中根 保彦	長信商事㈱	
理事	吉田 卓	共同物産㈱	
理事	及川 昇一	㈱正邦	
理事	辻 浩一郎	㈱セイワハウジング	
理事	石原 孝治	アリス㈱	
理事	石川 康雄	日商ホーム㈱	
理事	原嶋 和利	㈱三愛	
理事	立川 忠治	㈱タチカワホーム	
理事	田代 雅司	朝日リビング㈱	
理事	本嶋 重夫	㈱オリエンタルランド	
監事 [5名]			
監事	山下 大七郎	㈱ジー・セブン企画	
監事	磯村 治	㈱マルツリーアルティ	
監事	平岩 初治	㈱スクラム	
監事	川上 俊宏	川上法律事務所	
監事	鈴木 一郎	公認会計士・税理士 鈴木一郎事務所	

この人に聞く

東京・まち・防災



作家
東京都副知事

猪瀬 直樹氏

東日本大震災から4カ月半。大震災は私たちにさまざまな傷跡と教訓を残しました。大震災を踏まえて、大都市・東京の防災対策はどうなっているのでしょうか。石原慎太郎知事に請われ、副知事として入都した作家の猪瀬直樹氏は東京都の防災担当も受け持っています。猪瀬氏に聞いてみました。



大震災発生当日に耐震診断条例が成立

まず、今回の東日本大震災でお亡くなりになった方々、被害に遭われた方々に謹んでお悔やみとお見舞いを申し上げたいと思います。

実は大震災の当日に、耐震関連の条例が成立したんです。条例の名前は「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」と言います。内容に関しましては、後でご説明しますが、大地震発生時に避難や救助のためのルートを確認するために、「特定緊急輸送道路」を指定して、その沿道の建物の耐震化を図ろうというものです。阪神・淡路大震災のときは、倒壊した建物が道路を塞ぎ、これが救助の大きな妨げとなりました。これを解消することが目的です。

東京都では、以前から都市や

建物の耐震化には重点的、積極的に取り組んできました。4期目を迎えた石原慎太郎都知事の重要政策テーマの一つも、東京の防災と耐震化です。この条例はこうした大きな流れの一環でもあります。ですが、大地震が起きたまさにその当日、成立したというのは、なにか因縁を感じますね。都議会で可決されたのが午後2時20分ごろ、それから30分も経たない2時46分に地震が発生しましたから。

その時間、ちょうど私は、議会棟から戻ってきて都庁第一庁舎7階の知事室に石原さんと一緒にいたんです。ミシミシという軋み音がしました。都庁は柔構造ですから、強風でも揺れるんです。最初は風だろうと思っていましたが、揺れはだんだん激しくなる。急いで、机の下に石原さんともぐりこみました。ところが、揺れは一向に止まらない。「これは大変だ」ということで、9階の防災センターま

で駆け上がったのです。その日、条例が成立した後はそんな状況でした。

さて、その条例の中身ですが、東京都が「特定緊急輸送道路」を指定して、その沿道の道路幅の2分の1を超える高さの旧耐震の建物について、耐震診断を義務付けるというのが骨子です。マンションであれば耐震診断費用の全額を補助します。耐震診断の結果、耐震改修が必要な場合は、建物名を公表します。耐震診断は義務、耐震改修は努力義務ですが、耐震改修をせざるをえないように誘導します。耐震改修は6分の5まで補助します。これによって、東京都における建物の耐震化はかなり進むと思います。

電力確保が防災計画の焦点に

今回の大震災で私たちが一番

気付かされたことは、地震によって電気が広範囲に止まってしまう、ということでした。津波で建物が流され、たくさんの方々がお亡くなりになったことは重たい事実で、被災地における津波対策は最優先課題で取り組む必要がありますが、東京という大都市に暮らしている私たちにとって、一番ショックだったのは、電気が止まるという事態だったのではないのでしょうか。それまで私たちは、電気をまるで無尽蔵の資源のように使ってきました。しかし、電気は無尽蔵ではありません。昔の日本人はそれを良く知っていました。「黒部の太陽」という映画をご存知でしょうか。関西電力の黒部ダム完成までの難工事を描いた映画です。石原裕次郎の石原プロと、三船敏郎の三船プロの共同制作で、当時の日本映画界

東京の人たちにとって ショックだったのは電気が止まった ことではないでしょうか

の五社協定という、いわば大手映画会社間のカルテルをつき破って制作され、大ヒットした映画です。

当時は高度成長期で電力供給が恒常的に追いつきませんでした。黒部ダムを建設した関西電力にとって、このまま電力需要が伸び続ければ大阪の街が停電してしまうというところまで追い込まれていたのです。黒部ダムの工事資金は、世界銀行が日本開発銀行を通じて融資しました。そのころ、日本には電力もお金もなかったのです。しかし、その後日本はどんどん豊かになり、そんな時代があったという

ことをすっかり忘れてしまった。そうしたなかで東日本大地震が発生したわけです。

電力については、原発が次々とつくられ、安定的に供給されるようになりました。いまや、日本の電力供給の3分の1は原発によって賄われています。電気をふんだんに使うことが当たり前で、それが途絶えることなど想像できなかったなかで、電車が止まる、工場が操業できなくなる、という事態が発生したわけです。

いままでの防災計画は、ビルの耐震をどう進めるか、木造密集地をどう整備するか、という

建物や都市のハード面の対策が主でした。ところがこれからは、電力をいかに確保していくか、というテーマが大きく浮上しています。

地産地消型の 発電システムが必要

毎年全国の知事が集まる全国知事会という会合があります。石原さんの代理で出席したときのことです。福島県知事の佐藤雄平さんに、「東京は福島から電気をもたらしているのに何の感謝もしていない」と言われたことがありました。「確かにそうだ」

とその時思いました。

東京は福島と柏崎の原発から電気をもらっています。ただし、それに気付いている都民は少ない。過去、柏崎原発で事故が起きたとき、そして今回は福島原発で事故が起きてはじめて、東京から遠く離れた原発から電気が供給されているのだと気付くのです。

福島に原発を置いたことは失敗でした。なぜなら、原発が生み出す電力を使う東京都民がチェックできなかったからです。いまになっていろいろな不備があったことが分かってきています。たとえば、津波の恐れがあった海側に非常用電源があったり、

送電線が地震ですぐ倒れたりとか。結果として、原発の運営に必要な不可欠な電気が途絶えるという信じられないミスが発生したわけです。

あえて、暴論をお許しいただきたいのですが、東京湾岸に原発を置いたらこんなことにはならなかった。原発が生み

出す電力を使用する東京都民が目前で厳しくチェックするからです。電気というのはリスクと隣り合わせで受け取るものだと肝に銘じなければなりません。逆に言えば、そのようなリスクを引き受ける覚悟がないのであれば、受け取ってはなりません。

そうすると、電力も遠くからもらうのではなく、地産地消する取り組みが必要になってきます。神奈川県川崎市に非東電系の川崎天然ガス発電所があります。1基40万kWで2基合わせると80万kWの発電量です。福島原発は1号機40万kWだから、同じくらいの発電量です。ただし、この発電所の発電能力は大変優れています。

東京電力の火力発電所の発電効率は平均42%ですが、ここの発電効率は58%なんです。燃料を電気に変える効率が高い。コンバインドサイクル発電という仕組みを採用しています。まず始めに、液化天然ガスを高温で燃焼させ、ガスタービンを回し発電します。そして、その排熱を利用して水を蒸気に変え、蒸気タービンを回します。しかも、その蒸気タービンは高圧、中圧、低圧の3種類があり、排熱を順々に3回利用することができます。要するにトヨタのプリウスのエンジンのように、ハイブリット構造なのです。ガソリンで走行しながら発電している感じですね。東電の火力発電に比べ1.4倍効率が良いのです。

原発を東京湾岸につくったら

どうだ、と申し上げましたが、それは論理であって実際にはありません。しかし、この天然ガス発電所なら東京湾の中央防波堤の埋め立て地につくれるんですね。

福島第一原発の敷地は全体で350haもありますが、この川崎の発電所は2基で6haしかありません。いくらでも東京湾岸に立地が可能です。広さとしてはゴミ焼却場をつくる面積で済みます。これを50カ所ぐらいつくれば、発電量は2000万kWになります。関東平野の電力はこれで賄えます。しかも燃料は液化天然ガスですから、CO₂やNO_x(窒素酸化物)も出さない。クリーンなんですね。

防災とは リスクを管理すること

これから日本全国の原発が次々と定期点検を迎え、運転が順々に一時的にストップします。原発は13カ月運転するごとに検査が義務付けられているためです。ただし、運転が再開される保証はありません。その後の再稼働に関しては地元自治体の同意が条件となりますが、現状ではとても同意が取れそうにありません。そうすると来春には日本国内の54基の原発がすべて止まることとなります。今後、電力の安定供給はますます難しくなってくることは確実です。

太陽光パネルなどの自然エネルギーを活用した発電システム



都市の リスク管理を 考えることが 防災なんです

Naoki Inose

作家。1946年生まれ。長野県出身。83年「天皇の影法師」「昭和16年の夏の敗戦」「日本凡人伝」。87年「ミカドの肖像」で第18回大宅壮一ノンフィクション賞。96年「日本国の研究」で文藝春秋読者賞ほか。小泉政権下では道路公団民営化委員を務める。2007年6月東京都副知事に任命。近著に「東京の副知事になってみたら」(小学館新書)、「言葉の力——作家の視点」で国をつくる」(中公新書)。

は、ぜひとも必要ですし、その制度も含めた仕組みを確立していかなければなりません。しかしこれは、20年～30年単位の長期的な取り組みになります。来年、再来年の対応となると、地産地消型の発電に取り組みざるを得ないでしょう。それが、電気というエネルギーを大切に使うという行動をより促すことになると思いますし、発電の過程における安全意識をより高めることにつながると思います。

これ以外にも、電力会社に頼らない電力供給の方法はあると思います。六本木ヒルズは、テレビ朝日以外のオフィス、レジデンス、ホテル、商業施設はすべて自家発電で賄っています。地下に6000kwの発電機が6基あります。このため、六本木ヒルズの家賃は高いのですが、外資系の金融機関がこぞって入居しています。なぜなら、絶対に停電しないからです。六本木ヒルズは電力を東電に頼っているのではなく、オーナーの森ビルが供給しています。停電というリスクがないことに一定のプレミアムが付いているわけですね。

24時間グローバルに動いている金融市場を相手にビジネスをする場合、「停電になりました、仕事ができませんでした」では言い訳になりません。どんな地震が来ようとも停電にならないということが、六本木ヒルズのブランドを高め、引いては東京のブランドを高めることにもつながっています。

電力の自給を前提とした防災都市という発想は正しいと思います。都市のリスク管理を考えることが防災なのです。

住宅・不動産業界の方々には、住宅を開発する際に、緊急時の通報システムを組み込んでいただきたいですね。いまはITの時代ですから、回線さえつなげば通報は簡単にできます。工夫次第でいろいろなサービスも可能です。住まいのリスク管理という観点から、ぜひ取り組んでいただきたいと思います。



コンバインドサイクル発電なら 敷地をとらず、東京湾岸に たくさん設置できます

特集II
「そのとき」に備える、
東京の防災

この人に聞く 猪瀬 直樹氏

—東京・まち・防災—

防災都市東京の取り組み

東日本大震災の発生を機に、大都市の防災・耐震対策が改めて重要なテーマとして浮上しています。東京の防災・耐震対策はどうなっているのでしょうか。要点を取りまとめてみましょう。

東京都の地域防災計画は4部構成

東京都の防災への取り組みについて、まず、押さえておきたいのは、東京都をはじめとした地方公共団体は、災害対策基本法に基づき、地域防災計画を策定する義務を負っているということです。災害基本法は1959年の伊勢湾台風における甚大な被害に基づき1961年に制定されました。国が防災基本計画を定め、地方公共団体はそれを踏まえ、地域防災計画を策定します。

東京都は、地域防災計画について、震災編、風水害編、火山編、大規模事故編（大規模事故編、原子力災害編）と、災害の種別に分け、具体的な内容を記述しています。ここでは震災編と原子力災害編について、ごく簡単に触れてみます。

震災編では、首都圏直下地震を前提とした被害想定とそれに基づく災害予防計画、さらには地震が発生した場合の災害応急・復旧対策計画と災害復興計画を定めています。また、東海地震と東南海・南海地震についても、事前対策や防災対策推進計画を定めています。[図表1]

原子力災害編では、都内には原子力施設が存在せず、また国内の原子力施設からのEPZ（緊急時計画区域）にも含まれていないことから、「都民の避難等への対応は迫られていない」とし、原子力緊急事態に関する迅速で正確な情報を都民に提供する、という言葉にとどめています。

これらの地域防災計画は、震災編と風水害編が2007年度、火山編と大規模事故編（大規模事故編、原子力災害編）が2009年度に改定されて以降、見直しは



[図表1] 東京都地域防災計画 震災編

行われていません。今回の東日本大震災発生を踏まえ東京都では、今後の防災に関する対応を「防災対応指針」として11月に取りまとめます。これを踏まえて、地域防災計画の改定が行われる運びです。

住宅に対する耐震化促進税制を導入

このような災害対策基本法に基づいた防災対策のほかに、東京都では長期計画のなかで、独自の防災対策も定めています。2010年に策定した『『10年後の東京』への実行プログラム』では、「災害に強い都市をつくり、首都東京の信用を高める」という目標を掲げました。具体的には、

- ①緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化を促進

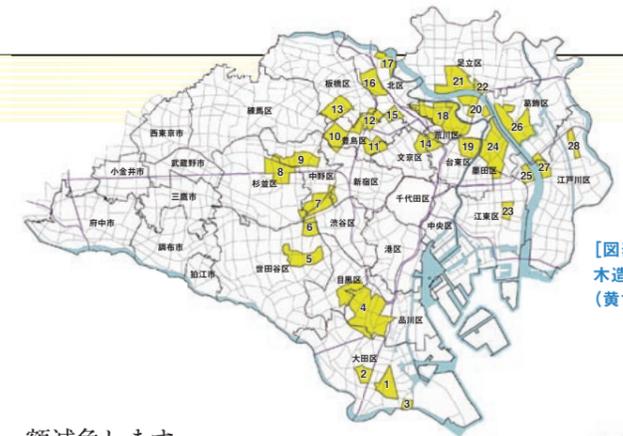
- ②病院等の耐震化支援策を充実
- ③小中学校の耐震化を完了
- ④戸建て住宅やマンションの耐震化を支援
- ⑤橋梁、下水道管、堤防などインフラの耐震化推進

などを打ち出しています。

本誌の特集Ⅱ「この人に聞く—東京・まち・防災—」のなかで東京都副知事の猪瀬直樹氏がおっしゃった「東日本大地震発生当日に成立した耐震診断条例」は、①の緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化促進を目指すためのツールです。

この条例は、猪瀬氏のご説明のように、東京都が指定した特定緊急輸送道路沿いで、道路幅の2分の1を超える高さの旧耐震基準の建築物について耐震診断を義務付けます。マンションと延床面積1万㎡以下の建物は実質全額補助、それ以外は5分の4まで補助し、耐震診断の結果を基に耐震改修も強く促します。耐震改修については最大6分の5まで補助します。2013年度までに約3000棟の耐震診断の完了を目標としています。[図表2]

④の戸建て住宅やマンションの耐震化支援については、「耐震化総合相談窓口」において、建築物の種類によらず、簡易な技術相談や専門相談等を実施するほか、住宅の耐震化促進のため、都独自に「耐震化促進税制」による優遇措置を行います。2015年までに区部で行う建替えや耐震改修を対象に、固定資産税等を最長で3年間、最大で全



[図表3] 木造密集整備地域（黄色の部分）

額減免します。

このほかの主な防災対策としては、木造住宅密集地域の整備があります。震災時に大きな被害が想定される地域を整備地域として指定しており、現在、28地域約7000haが対象となっています。このうち、街路事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業などの都市基盤整備を進めることによって、早期に防災性の向上を図ることにより波及効果が期待できる地域を重点整備地域に定めています。現在11地区約2400haが重点整備地域となっています。[図表3、4]



[図表4] 木造密集重点整備地域（オレンジ色の部分）

は前述した、防災対応指針の策定や緊急輸送道路沿道の建築物耐震化の促進などのほかに、次のような対策が入っています。

- ①実効性の高い帰宅困難者対策の総合的検討
- ②ツイッターなどの新たなツールを活用した災害情報の提供
- ③災害に備えた物資等の備蓄の緊急点検
- ④液状化予測の見直し
- ⑤民間建築物における液状化対策
- ⑥都庁舎や民間建築物における長周期地震動対策
- ⑦都有施設や民間建築物のエレベータにおける地震対策
- ⑧マンションの耐震化促進に向けた検討

東京都では、これらの緊急対策を通じて、今後の防災対応方針を指し示しながら、新たなビジョン「2020年の東京（仮称）」につなげていく考えです。

[図表2] 耐震診断・改修の助成制度

▼新たな耐震診断助成制度

○延べ面積1万㎡以下の建築物及び分譲マンション



所有者の負担はゼロ

○分譲マンションを除く延べ面積1万㎡超の建築物



※区市町村が独自に上乗せして助成する場合、所有者負担の軽減が可能

▼新たな補強設計・耐震改修助成制度

延べ面積5,000㎡以下の部分※

○区市町村の助成がある場合



所有者負担軽減

○区市町村の助成がない場合



所有者負担軽減

延べ面積5,000㎡超の部分※

○区市町村の助成がある場合



区市町村 1/12 所有者負担軽減

○区市町村の助成がない場合



所有者負担軽減

※補強設計助成については、延べ面積による区分なし

アパート家賃・入居率アップ

秘策 教えます

第9回 管理会社の組織作り

今回は、管理会社の組織体制について述べましょう。不動産オーナーの大切な資産である賃貸住宅をお預かりして、運営の代行をするのが「賃貸管理会社」ですが、その組織作りのありようによって、業務がうまく回るかどうか大きく影響します。組織がうまく機能していないと決まる部屋も決まりませんし、「家賃の集金・送金」や「現場管理（クレーム対応・建物管理メンテナンス・退去時リフォーム）」業務の出来不出来はオーナーの収益に直結します。

管理戸数の大小にかかわらず、管理会社は業務フローの確立に頭を悩ませています。表は、一般的な管理会社の組織図です。**①**は管理受託の営業部隊です。管理会社ですから管理する物件がなければ始まりません。**②**はリーシング（客付け）部門です。オーナーの最大関心事ですね。**③**の現場管理は、業務が多岐に渡ります。入居者のクレームに迅速に対応しない管理会社は解約が多くなりますし、定期清掃を含めた適切なメンテナンスをしないしていると建物が陳腐化し、リーシングにも影響が出ます。退去時リフォームをいい加減に

すると新たな入居者付けに影響が出ます。**④**はお金を扱う部門です。賃料の集金とオーナーへの送金を行います。最近では滞納者がとても増えていますし、業者への支払い代行もありますので、1ヶ月のお金の動きをきちんとまとめて報告することも大事です。また、1カ月の管理業務を数値化して「計数管理」する必要があります。これができていない管理会社がほとんどです。

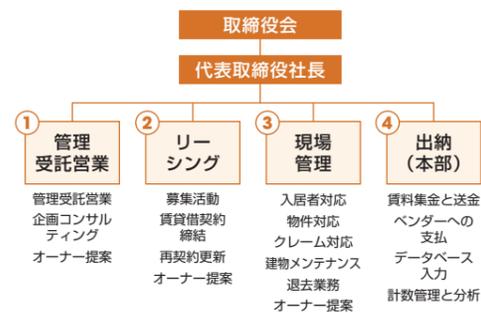
このように業務を細分化し組織として行う物件運営を「業務担当制」といいます。反対のやり方に「物件担当制」があります。これは、一つの物件ごとに担当を決めて、**①**から**④**の業務をすべて同じ人間でやるというもの。メリットは、まず、自分が担当している物件という意識があるので、収益・稼働率に敏感になります。また、幅広い業務を経験させることでベネラリストを養成でき、コンサルティングに繋がる人材を作ることができます。オーナーからは「窓口は誰なのか」がはっきりする点も好評です。しかし、デメ



オーナーズエージェント株式会社
株式会社アートアベニュー
代表取締役
藤澤 雅義 CPM®
Masayoshi Fujisawa

都内の不動産会社及びハウスメーカー勤務を経て、1996年に賃貸物件の企画・建築プロデュース及びその経営管理（プロパティマネジメント/PM）を専門とする株式会社アートアベニューを設立、代表取締役社長に就任。2001年、建築会社とPM会社に業務支援とコンサルティングをするオーナーズエージェント株式会社を設立し、代表取締役社長に就任。CPM®/米国不動産経営管理士（サーティファイド・プロパティ・マネージャー）、CFP®/サーティファイド・ファイナンシャル・プランナー。

一般的な賃貸管理会社の組織図と業務分担



リットは担当者の善し悪しに左右されてしまうことと、効率が圧倒的に悪いことです。

「物件担当制」は賃貸管理のひとつの理想ではありますが、あまり現実的ではありません。「業務担当制」は、スタッフが自分の業務に集中することで、物件全体のことを見なくなり、それがオーナーの視点とずれてしまうという欠点がありますが、組織としての効率がよく、専門的な業務スキルも向上するので、結果として、オーナーの満足いく運営が達成されます。

私は結論からいうと、「業務担当制」が正しいと思っています。しかし、多くの管理会社では、一人の人間に複数の業務をやらせがちです。そのほうが、経営的にも効率がいいと思ってしまうのです。

最新ツールを徹底活用!

不動産ビジネスのためのソーシャルメディア入門



アイティーレックス機社長
鳥海 成樹
Seiki Toriumi

東海大学政治経済学部経営学科卒。外資系IT企業、不動産フランチャイズチェーンなどを経て、2006年アイティーレックス機を設立。主に中小不動産会社向けにWebマーケティングコンサルティングやASPサービス事業を展開する。
URL: <http://www.it-rex.jp/>

第1回 スマートフォンはなぜ流行っているのか

近頃、電車の中などでiPhoneをはじめとした「スマートフォン」を持つ人を見たり送ったりする光景は日常茶飯事ですが、最近ではスマートフォンでメールだけでなく、ゲーム、読書、調べ物をしたり、あるいは仕事をしたりする人が増えています。

「仕事をしたり」というのは、社内システム（顧客管理や社員管理）がインターネットを介してログインできるタイプのものを導入している会社も少なくなく、そういった会社はネットにつながれば、いつでもどこでも仕事ができる環境が整っているからです。

つまり、スマートフォン一台あれば、遊びも仕事もわりと“なんとかなる”わけです。私自身、スマートフォンを使い出して1年半ほど経ちますが随分と重宝しています。以前はケータイメールとパソコンメールは別、仕事のメールは会社でパソコンを開かないとわからなかったものが、いまはスマートフォンでいつでもどこでも瞬時にチェックできますので、すぐに対応し

なくてはいけない案件などにもすばやく対応でき、随分重宝しているというより、今やなくてはならない仕事道具の重要アイテムになっています（事実として活動量が増えたために売り上げも上がっています）。

スマートフォンをうまく使いこなせば、遊びも仕事も人とのコミュニケーションも、今まで以上に効率的にこなすことができます。それが電車の中や、外出時に食事が出てくるのを待っている時間などの、いままでは捨てていたちょっとした空き時間にちょちょいと片付けることができるので、大変効率的ということになるわけです。

スマートフォンの話題となりますと、アプリ（ソフトみたいなもの）や見た目、操作性などのことばかりが話題になりますが、決してそれだけで流行っているのではなく、上記のように本当の意味で“生き方”を最適化してくれる道具だからこそこれだけ多くの方に急激に活用されるようになったわけです。



まだまだ食わず嫌いで敬遠される方も少なくありませんが、たぶんこれからの時代はこういう機器をいかに使いこなすかによって人生そのものが変わってきます。私の知人の50代のベテランコンサルタントの方は20年来愛用の手帳をやめ、全部をスマートフォンでやるようになり、メールや電話、様々な記録が効率化した結果、コミュニケーションが加速しビジネスにとってもよい影響が出ています。若いからとかベテランだからとか関係ないのです。やるかやらないか、それだけ。

行動が未来を変える。何かを行えば必ず自分の未来は変わります。

スマートフォン、これは、単に一つの機器に過ぎませんが、それを活用することにより広がる自分自身の行動の変化とそれがもたらす自分自身の未来の変化は、決して小さなものではありません。ぜひ食わず嫌わず、飛び込んでみてください。

次回以降は、不動産業に直結するソーシャルメディアについてお話しします。

東京 地元 発見

第8回
豊島区の巻

サンシャイン60と 巣鴨プリズンの痕跡

豊島区を中心地、池袋。そのランドマークといえばやはり、サンシャイン60でしょう。大規模な都市再開発の先駆けであるサンシャイン60は、1978年の完成時には、地上239.7mの「日本一のノッポビル」として人気を集めました。同ビルを含む商業施設サンシャインシティには、現在でも年間2800万人が来場しています。

ここがA級戦犯などを収容していた「巣鴨プリズン」の跡地であることは、ご存知の方も多いでしょう。サンシャイン60の真横にある東池袋中央公園には、A級戦犯たちがこの地で処刑されたことを示す石碑「平和の碑」も建てられています。しかし、今やサンシャイン60を中心に繁華街が広がる現在の姿からは、「巣鴨プリズン」の痕跡を見つけることなど、ほぼ不可能です。

池袋駅東口からサンシャイン

60に向かうサンシャイン60通りやサンシャインシティには、10～20代の若者向けのアパレルショップなどが数多く集まり、昼夜を問わず若者たちでにぎわっています。サンシャイン60の西側には、とりわけ特徴的な場所があります。女性向けのアニメショップなどが立ち並ぶ「乙女ロード」と呼ばれる通りです。秋葉原が「男性オタクのまち」ならば、池袋は「女性オタクのまち」でもあるのです。

サンシャイン60は今年、開業から33年になります。この間、池袋は、さまざまな人が集まり、多様な文化が形成されるまちへと大きく変貌を遂げました。

「墓マイラー」の 人気スポット!?

「墓マイラー」という言葉をご存じでしょうか。歴史上の人物や有名人の「お墓参り」をする人たちのことです。こうした「お墓参り」は密かなブームとなっており、有

名人のお墓を案内する書籍も多く出版されています。豊島区には、雑司ヶ谷霊園（10万㎡）、染井霊園（6万8000㎡）の2つの都営霊園がありますが、ここは「墓マイラー」にとって、非常に魅力的な場所かもしれません。多くの有名人のお墓があるからです（別表参照）。

この染井霊園ですが、春になると園内には見事なソメイヨシノが咲き誇ります。実はソメイヨシノのソメイとは、この染井という地名なのです。同霊園がある一帯は、江戸時代後半から明治時代にかけて、染井村と呼ばれていました。その頃、周辺には植木屋が十数軒ほど集まっていたそうです。豊島区立郷土資料館の秋山伸一さんによると、当時の植木屋は、庭木や鉢植えを屋外で展示販売し、まるで植物園のようだったと考えられているそうです。江戸庶民にとっては娯楽施設の1つだったので。そうした染井の植木屋が、幕



竣工当時のサンシャイン60(写真左)と現在のサンシャイン60周辺(写真右)
(株式会社サンシャインシティ提供)



東池袋中央公園の「平和の碑」



2

雑司ヶ谷霊園から見える
サンシャイン60
(東京都公園協会提供)

雑司ヶ谷霊園に眠る著名人

泉鏡花	サウハチロー
いずみたく	ジョン万次郎
初代江戸家猫八	竹久夢二
大川橋蔵	東條英機
金田一京助	永井荷風
窪田空穂	夏目漱石
小泉八雲	古川緑波 など



3

染井霊園に咲くソメイヨシノ
(東京都公園協会提供)

染井霊園に眠る著名人

岡倉天心	二葉亭四迷
幣原喜重郎	水原秋桜子
高村光雲	宮武外骨
高村光太郎	安岡正篤
高村智恵子	若槻禮次郎 など



4

赤塚不二夫が実際に
住んでいた紫雲荘の1室



築52年の紫雲荘

末から明治初年にかけて全国に売り出したのが、ソメイヨシノでした。今では全国の桜の7割ほどがソメイヨシノだと言われています。

「マンガ家の卵募集」で まちの活性化

現在、マンガは世界に誇る日本文化の1つになっています。そのマンガの聖地ともいえる場所が豊島区にあります。同区南長崎（旧椎名町）にある、有名な「トキワ荘」跡地です。トキワ荘には、手塚治虫、赤塚不二夫、藤子不二雄、石ノ森章太郎など、まさに日本のマンガ文化の礎を築いたといっている、錚々たるマンガ家たちが暮らしていました。残念ながら、トキワ荘は1982年に解体され、現

在は印刷会社の建物が建っています。当時を偲ばせるものは、マンガ家たちが通った中華料理店のほか、トキワ荘通り商店街という地元商店街の名前と近くの公園に建てられた記念碑だけになってしまいました。

一方で、「マンガの聖地」をアピールし、地元の活性化につなげようという動きもあります。それが地元商店街や町会が主体となった「トキワ荘通り協働プロジェクト」です。これまで、前述の記念碑の建立や、トキワ荘関連の地図や冊子の作成などの活動をしてきました。現在の目玉は、「紫雲荘・活用プロジェクト」です。「紫雲荘」とは、トキワ荘跡地のそばにある、築52年の木造2階建てアパート

で、赤塚不二夫が住んでいました。赤塚はトキワ荘が手狭になったため、1960年に入居しました。

「紫雲荘・活用プロジェクト」は、この紫雲荘2階の4部屋のうち2部屋に、マンガ家を目指す若者に入居してもらおうという企画です。1部屋6.5～8.5畳風呂なしですが、家賃月額4万円の半分を協働プロジェクトが補助してくれます。残り2部屋のうち、赤塚が暮らしていた部屋はワークショップなどに使われ、もう1部屋にはすでに現役のマンガ家が住んでいます。同プロジェクトの小出幹雄事務局長は「マンガ家の卵をまねぐらみで応援し、同時にまちの活性化にも役立てたい」と意気込んでいます。また、大家である大山朱実さんは「紫雲荘をこのまちの文化として残していきたい」と企画に賛同した意図を語ります。この記事を読んだ皆さんが読みになっているころには、未来の赤塚不二夫や藤子不二雄が「現代のトキワ荘」で、大きな夢を抱いて暮らし始めていることでしょう。



東京
地元
発見

区市長が語る **わがまち**

豊島区 高野 之夫 区長

1人でも多くの人に
住んでもらえる安全・
安心と魅力のあるまちへ

Interview

豊島区の特長を
教えてください。

豊島区は、中野区を抜いて日本
一人人口密度の高い都市となりまし
た。それだけの人数の人が住んで
いるということは、まちが安全・
安心だからであり、そうしたまち
づくりこそが、豊島区のみちとし
ての使命だと考えています。豊島
区は今、WHO（世界保健機関）
が推進するセーフコミュニティ認
証の取得を目指しています。これ
は、東京では初めての試みです。
これまで、区として、文化創造都
市、環境都市、教育都市など、目
指す都市像のあり方を提示してき
ました。しかし、その究極的な到

達点は、やはり安全・安心なまち
なんです。大都会のなかで安全・
安心を守ることは、並大抵のこと
ではありませんが、なんとでも
作りあげていきたいと思っていま
す。

民間企業と共同で
新庁舎を建設されます。
経緯を教えてください。

第一に、現庁舎が、昭和36年に
建った23区で最も古い庁舎だっ
たことがあります。地震で庁舎が
倒壊でもしたら災害対策の司令塔
がなくなり、区民の安全・安心は
守れません。だから建て替えが必
要だったのです。しかし、私が区
長に就任した時には、区は財政的

に厳しい状態でした。お金がない、
借金はできないというなかで、区
有地の活用を民間にゆだね、そこ
から得た資金を使って新庁舎を建
てるという発想がでてきたんで
す。新庁舎の建設予定地は、現庁
舎からやや離れた小学校跡地に
ありますが、まちの発展につなげて
いかなければだめだと考え、周辺
一帯をも併せた約1haの地域で
計画されていた市街地再開発事業
のなかで新庁舎の整備を考えまし
た。新庁舎は、地下3階・地上49
階で、1階一部と3～9階までが
区庁舎、11～49階が約430戸の
分譲住宅となっています。

この新庁舎計画は、権利者全員
の同意を得ています。ここに至る
までの5年間は、当初反対される
方もいらっしやって、非常に苦労
しました。職員の熱意にも支えら
れ、なんとか成し遂げました。新



新庁舎の完成予想図（豊島区提供）

庁舎は、民間と行政が一体となっ
て取り組んでいる姿を示すもので
すが、私は常々、こうした取り組
みは目に見えなければならないと
考えているんです。庁舎と住宅が
混在する新庁舎は、これからの豊
島区、特に大都会・池袋の都市の
あり方を示すものにしていかなけ
ればなりません。

現庁舎跡地の再開発でも民間企
業と協力していきます。現庁舎の
場所は一等地なのに、区役所です
から土日は閉庁、平日も5時15分
以降は閉まってしまう。24時
間都市である池袋としては、この
場所が中心でなければなりません。
都市の中心は文化ですから、
公会堂は新しく建て替え、今の場
所に残します。そうすることで、
周辺ににぎわいも生まれてくる
し、新庁舎周辺から面的な広がり
も生まれてきます。ただ、計画と
してはこれからです。

また、サンシャイン60のそばに
は造幣局があります。3万3000
㎡の敷地がありますが、ここも5
年以内には再開発される見通しで
す。3分の1は防災公園を造りま
すが、残り3分の2はまもなく方
向性を示すことができるといま
す。

新庁舎、造幣局跡地、現庁舎跡
地、そして池袋西口の4つの拠点
を核にして、点ではなく面として
盛り上げていきます。やはり池袋
は豊島区の中心ですから、ここが
輝けば周辺の地区も輝いていく
はずですよ。

LRT（最新鋭路面電車）
導入の構想もありますね。

LRTは、豊島区が目指す環境
都市のシンボルだといえます。構
想ではわずか2.1kmに過ぎません
が、先ほど申し上げた、新庁舎、
現庁舎跡、造幣局跡を循環式につ



官民一体の新庁舎建設は、
これからの都市の
あり方を示すものです

Yukio Takano

1937年豊島区生まれ。1960年立教大学経済
学部卒業。豊島区議会議員、東京都議会議員を
経て、1999年豊島区長に就任。現在4期目。
趣味は絵画(クレヨン水彩)、読書、スポーツ観戦。
信条は「元氣、やる氣、勇氣」。

ないでいるという点では、再開
発の大きなカギになるのではないで
しょうか。軌道は公が整備し、運
行は民間で行う、上下分離方式が
検討されています。これはどこか
ら乗っても池袋駅に連れて行って
くれるんです。道に迷うこともあ
りませんし、とても便利ではない
でしょうか。環境面だけでなく、
安心して買い物できるということも
大きな魅力の1つです。

池袋駅は、1日250万人が利用
する大ターミナルです。今回の震

災でも約1万人が帰宅困難者とな
りました。そうした人々は、豊島
公会堂や区内大学などで受け入れ
ました。大きな混乱はなかったも
の、帰宅困難者問題は今後の大
きな課題です。防災計画等もすべ
て再点検し、今回の教訓を生かし
ていきたいと考えています。電力
の問題にしても、区民の安全・安
心を守るため、街路灯は消さず、
その分ほかの面で節電の努力をし
ていきます。メリハリをつけなが
らやっていくことが大事です。放
射能対策についても、すべての保
育所、学校の放射能測定結果を
発表しています。

不動産業界は
どんな役割を果たすことが
できるでしょうか。

豊島区には、空き家が2万戸あ
ると言われ、区民住宅にも空き室
がある状態です。空き家対策に、
ぜひ、地域を熟知したプロである
不動産業者のお知恵をお借りした
いと思っています。お力をお借り
するだけではなく、不動産業界の
発展にもつながるような形で協力
体制が組めればいいですね。また、
1人でも多くの人に住んでもらえ
るような豊島区にするため、地域
の魅力を高め、住環境の整備を進
めていきたいと考えています。そ
のためにも、不動産業者の方々と
は、まちづくりの将来のビジョン
を共有しながら、さらに緊密な連
携をとっていきたいですね。



最新判決動向

裁判所の判決が、皆さんの実務に大きな影響を及ぼすことは少なくありません。そこで、これから最近言い渡された判決を題材に、皆さんが知っておくべきことをできる限りわかりやすく解説していきたいと思います。

vol.2

定期借家契約での賃貸借終了はいつ通知するか

1年～6ヶ月前までの通知が必要

前回、定期建物賃貸借契約についてお話ししましたが、賃貸人にとって定期建物賃貸借契約を締結する意味といえば、何と云っても期間満了によって正当事由の有無とは関係なしに賃借人に明渡しを求められることができることにあります。そこで、今回も前回に続き、どのような条件が整えば正当事由の有無と関係なしに明渡しを求められることができるのかについてお話ししましょう。

今回、取り上げる判決は、東京地裁平成21年3月19日判決です。この裁判は、定期建物賃貸借契約の終了にあたり、賃貸人が契約期間満了後に初めて終了の通知をした場合であっても、

通知の日から6ヶ月が経過すれば契約の終了を賃借人に対抗できるかが争いとなったものです。

定期建物賃貸借契約とは、前回もお話したように、普通賃貸借契約とは異なり、期間満了により確定的に終了し、更新がないことをその本質とする契約です。こうした契約は、賃借人の側からすればきわめて不利な契約ということが出来ます。そこで、契約を締結するにあたっては、①「定期」であることを明らかにした契約書の作成が必須とされるとともに、②賃貸人は、あらかじめ、賃借人に対し、当該賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により終了することを記載した書面（説明書面）を交付して説明しなければならないとされています。そしてそれに加えて、③賃貸人は期間の満

了の1年前から6ヶ月前までの間に賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を賃借人に主張することができないとされているのです。

もっとも、このうち①と②の要件は後でこれをやり直すことができないのですが、③の要件については、万一6ヶ月前までに通知をしそびれたとしても、通知の日から6ヶ月を経過した時点で賃貸借の終了を主張することができると規定しており、取扱いが異なります。このように取扱いが異なるのは、賃借人としても、前の2つの要件が充たされていれば、当該賃貸借契約が期間の満了で終了するとわかっているはずなので、そのように解したとしても不意打ちになることはないからです。

ところが、本件では期間満了の6ヶ月前までに通知しなかったばかりか、期間満了まで一度も通知がなく、満了後になって初めて通知をしたというのです。このように賃貸人が期間満了まで通知をせず、賃借人も賃貸借の終了を主張しなかった場合、期間満了後は民法619条1項を根拠として普通建物賃貸借契約が締結されたものと推定し、本件賃貸借契約が終了していないとする見解があります。

終了通知は必ず期間満了までに

これに対し、判決は、(1)「定期建物賃貸借契約は、契約終了通知が義務づけられた契約期間1年以上のものであれ、義務の

ない契約期間1年未満のものであれ、期間満了によって確定的に終了することが予定されていること」(2)「定期建物賃貸借契約の期間満了後、期限の定めのない普通建物賃貸借契約が成立するという結果は、賃貸人のみならず賃借人の合理的予測に反するものであること」(3) 契約終了通知義務のない契約期間1年未満のものも含めて統一的に対応するのが相当というべきで、契約終了通知が契約期間内に行われたか否かを基準とする方法が予定されているとは解しがたいこと」から、本件賃貸借契約は通知から6ヶ月経

過後に終了するという判決を下したのです。

上記東京地裁判決は、最高裁判決と違って今後規範となるものではありませんが結論は妥当なものといえます。とはいえ、皆さんにとって、通知が遅れたことによって、本来必要のなかった裁判まで強いられるということになれば、あえて定期建物賃貸借契約を締結した意味合いはなくなってしまいういわなければなりません。このようなことがないためにも、**終了通知は遅くとも期間満了までに必ず通知をすることが不可欠**といえます。



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

東京都職員を経て弁護士に。平成10年に川上法律事務所を開設。不動産関係を中心に幅広く訴訟を手がける。全日東京都本部では、取引主任者講習センターにて宅建業法の講師を、取引相談委員会にて16年間にわたり顧問を務めている。その他公職多数。

本部

東日本大震災に対する東京都本部の取り組みについて

当 本部では本誌前号において報告いたしました、東日本大震災被災者に対する各支援を引き続き行っております。

義援金募金活動について、会員の皆様に義援金の寄付を募りましたところ、寄付いただいた義援金総額は6月30日現在、18,763,721円に達しました。

このうち、第一次分として、1400万円が、総本部を通じて、被災した県本部に送金されました。

また、国土交通省並びに東京都の要請を受け、被災者に対して民間賃貸住宅の斡旋を無報酬で行っていただく会員を引き続き募集しており、斡

旋協力会員の一覧はホームページにて掲載しております。

両支援については、今後も継続していく予定でございます。

義援金のお願い

振込先：三菱東京UFJ銀行
 麹町中央支店(店番015)
 口座番号：普通 NO. 0814403
 ゼンニチトウキョウアイノイズミキキン
 口座名義：全日東京 愛の泉基金
 [ATM端末では、以下の表示となります。]
 社団法人全日本不動産協会東京都本部
 ※振込人名義の前に更新回数を除いた免許番号の入力にご協力下さい。
 (例) 32611 (カブ) ○○フドウサン

本部

東京都本部ホームページのご案内

当 本部ホームページでは、会員の皆様の業務に役立つ情報を随時、公開・更新しております。また、行政や各自治体、業界関連団体からの情報等を、当本部ホームページ「トピックス」を通して掲載しておりますので、是非、当本部ホームページをご覧ください。

東京都本部ホームページURL
<http://tokyo.zennichi.or.jp/>



本部

全日東京都本部共済会廃止のお知らせ

平 成23年5月25日開催の(社)全日本不動産協会東京都本部通常総会に於いて「全日東京都本部共済会」は平成23年3月末日付で廃止し、(社)東京都不動産関連業協会

(TRA) が新たに平成23年4月1日より、共済会事業を行う旨が正式に決定致しました。

今後の共済事業については、TRAへお問い合わせくださいますようお願い申し上げます。

本部

取引主任者法定講習のお知らせ

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

会員の方はもとより、会員でない方、宅建業に従事されていない方でも受講可能です。受講対象の方は、お気軽に当本部の講習会をご受講ください。

▶受講者対象

東京都知事登録の宅地建物取引主任者で、下記のいずれかに該当する方

- ①取引主任者証の更新をしようとする方(現在お持ちの取引主任者証有効期限の6ヶ月前より受講できます)。
- ②取引主任者証の有効期限が切れたため、新たに主任者証の発行をご希望される方。
- ③宅建試験に合格し登録された方で、新たに主任者証の発行をご希望される方(但し、宅建試験に合格した日から1年以内の方を除きます)。

▶申し込みにご持参いただくもの

1. 認印
2. カラー写真(縦3cm×横2.4cm) 3枚(写真機を当

会館の1階に設置してありますので、ご利用ください)。

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

先着順に受け付けておりますので、定員に達した場合は次回等に受講していただくこととなります。ご希望の受講日がある場合は、なるべくお早めに下記までお問い合わせのうえ、当本部にご来所いただき、受講手続きをお済ませ下さい。

実施日一覧

平成23年9月2日(金) / 9月15日(木)
 10月28日(金) / 11月16日(水)
 12月20日(火)

[会場] 当会館2階 全日ホール

上記以降の実施日については、電話またはホームページでご確認下さい。

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

【お問い合わせ先】

講習センター TEL 03-3262-5082
 (担当 西田・金子)

本部

従たる事務所の新設手続きについて

都 知事免許の会員の方が、都内に従たる事務所を新設する場合、まず、都庁にて従たる事務所設置の手続き(仮受付)を行っていただきます。都庁仮受付後、当本部へご来所の上、事前にご記入頂いた協会届出書類等の提出と諸費用を納入していただきます。協会受付終了後、再度都庁にて手続きをとり、正式な受付となります。

また、都内に本店を置く大臣免許の方が支店

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

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

なお、都知事免許の会員が他道府県に支店を新設する場合は、免許換えが伴いますので、当本部までお問い合わせ下さい。

支部

世田谷支部 世田谷区住宅課主催 「住まい・まち学習セミナー」に協力

世 田谷支部では世田谷区都市整備部住宅課が主催する、「自分たちの住環境を知り・考え・創っていく」をテーマにしたセミナーおよび相談会、「住まい・まち学習セミナー」へ下記の内容で今年度も全面的に協力しております。

6月18日に開催いたしました第1回目では、世田谷支部より講師を含め、相談員10名を派遣しました。会場では、セミナーへの来場者数50名、相談会への来場組数10組の対応を行いました。

また、集客については、区報「せたがや」や世田谷区ホームページで随時お知らせし、会場周辺地域の町内会回覧板も利用されています。



セミナーの様子



相談会の様子

住まい・まち学習セミナー（世田谷支部協力予定）

	日程	内容	会場
第1回	平成23年 6月18日(土)	不動産の上手な売り方買い方	成城ホール4階集会室D
第2回	平成23年 7月24日(日)	賃貸住宅経営のコツ	三軒茶屋分庁舎5階 三茶しゃれなあと スワン・ピーナス
第3回	平成23年 9月4日(日)	(仮)賃貸住宅の借り方、 返し方の極意	三軒茶屋分庁舎5階 三茶しゃれなあと スワン・ピーナス

支部

江東区高齢者世帯 民間賃貸住宅斡旋のお知らせ

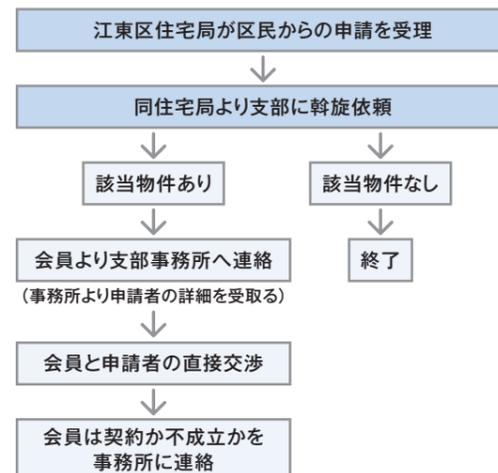
城 東第二支部では、江東区からの協力依頼を受け、平成23年6月1日江東区民間賃貸住宅斡旋事業に係る住宅賃貸借契約の斡旋について協定を締結いたしました。

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

-----【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。



東京都都市整備局不動産課から

宅地建物取引業界を巡る人権問題につきましては、当本部といたしましても会員の皆様のご理解とご配慮をお願いしてきたくところであります。

また、東京都都市整備局不動産課より、人権にかかわる対応について下記の要請がありました。会員の皆様の人権問題の正しいご理解と、適切な対応をお願いします。

東京都からの要請文

人権問題への対応について

東京都の不動産行政につきましては、平素からご協力いただき厚くお礼申し上げます。

さて、標記の件につきまして、昨年11月に、都内の調査会社が他府県において同和地区の所在地などの差別的な表現を含む報告書を作成して、依頼主である不動産開発業者等に提出するといった問題事例が発生したことを受け、皆様にも人権問題への適正な対応をお願いしたところです。

しかしながら、本年2月、都内において、宅地

建物取引業者が顧客から同和地区かどうかの確認の依頼を受け、行政機関に問合せを行うという問題事例が発生しました。

貴協会におかれましては、従前より研修等を通じて人権問題の普及・啓発活動を進めていただいているところではありますが、宅地建物取引業者の社会的責務に関する意識の向上を目指し、人権問題に対するより一層の普及・啓発活動の推進を図り、加盟会員に対する周知徹底をお願いいたします。

編集後記

広報委員長

後藤 博幸

本号冒頭でお伝えしている通り、5月25日に開催された全日・保証の各々の総会において新本部長 林直清氏が選任されました。その晴れやかな表情に今後のご活躍を大きく期待したいと思います。今年度、委員会の改編が行われ、「不動産東京」を担当する当委員会も“広報委員会”へとスリムに生まれ変わり、このたび新任の委員長を拝命することとなりました。前任者の高橋副本部長のご指導のもと、公益かつ有益な情報の発信に新委員の皆さんと一致団結し務めてまいりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

さて、7月に入りいよいよ節電の夏が本格化しました。「～制限令」と聞くと戦時中みたいですが、ある意味では今は非常事態。ひとり一人の心がけと行動で猛暑の電力不足を乗り切りましょう。

電力関連の記事では、本号でお話を伺った猪瀬東京都副知事のインタビューの中で、都市の防災化と

地産地消の高効率型発電システム、電力会社に頼らない太陽光パネルなど自然エネルギーを活用した発電システムについての提言がありましたが、住宅産業に関わる事業者にとって大きな変化でありチャンスの到来ではないでしょうか。

また、4月の知事選で四選された石原都知事からは、2011年6月23日のオリンピックデー当日、日本オリンピック委員会(JOC)からの立候補要請をうけて、「2020年夏季五輪招致を目指す」との発表がありました。「東日本大震災の震災復興のシンボルとして、国民が一体となって招致を目指すことは国益にかなう」とJOCの竹田会長が強調しているように、前回の敗北を教訓とし、全国民の誘致に対する盛り上がりが必要不可欠になると思われます。特に私たち地元東京の不動産事業者が推進役となって、夢の大イベントを都民とともに実現し、震災復興にお役立ちしたいものです。

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