

不動産東京

7

July 2012

2012年(平成24年)7月20日発行 | 季刊 | 通巻158号 | 1999年(平成11年)1月20日 第三種郵便物認可



お知らせ
information

法定研修会開催

9月12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。

不動産東京

2012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
公益社団法人 不動産保証協会 東京都本部

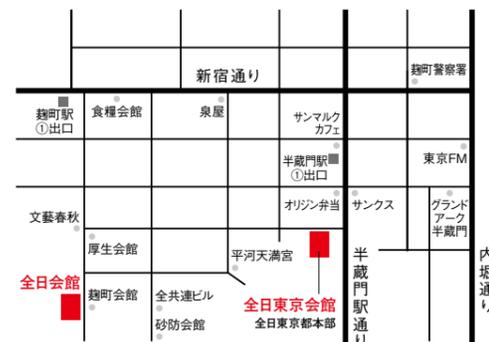
所在地

〒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

よっし / PIXTA(pixta.jp)

特集 I

(公社)不動産保証協会東京都本部 第39回定時総会
(社)全日本不動産協会東京都本部 第61回通常総会

特集 II

この人に聞く
生粋の江戸っ子落語家が語る
東京・まち・くらし

特集 III

東京ゲートブリッジの最新技術と
東京の橋の長寿命化計画

東京ゲートブリッジ



(公社)不動産保証協会東京都本部 第39回 定時総会を開催
(社)全日本不動産協会東京都本部 第61回 通常総会を開催

5月24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39回定時総会、全日都本部第61回通常総会を開催しました。保証・全日とも、新宿支部・金子重雄氏が議長を、渋谷支部・小室議右氏が副議長を務め、公益社団法人となった保証では報告事項として、全日では審議事項として、平成23年度の事業報告や決算・監査報告、および平成24年度の事業計画、収支予算などが報告、議決・承認されました。なお、保証・全日それぞれ184名、235名の代議員が出席しました。

※内容は主要部分を抜粋しました。

(公社)不動産保証協会東京都本部
定時総会

報告事項(1)
平成23年度 事業活動報告に関する件

不動産保証協会は、内閣総理大臣より公益社団法人の認定を受け、平成23年12月1日に移行登記を行った。

539社の新規入会があり、3月末の会員数は7,547社に達した。苦情申出件数は、昨年度の108件から85件に減少した。事案に即した適宜の対応を続けた結果、過年度受理分も含め計87件の処理を終えた。弁済業務保証金から還付を受け得る債権として認証された件数・認証額は、17社22件、33,085,294円となり、いずれも前年度を大きく下回った。

法定研修会(於:東京国際フォーラム)は昨年度に引き続き、欠席会員対象研修会(於:なかのZEROホール)を開催し、受講率の向上を図った。

全日都本部創立60周年・保証都本部創立40周年記念事業をハイアットリージェンシー東京で実施した。第1部の記念講演会、第2部のパネルディスカッションには、一般・会員含め488名が出席し、第3部・第4部の記念式典・祝賀会・新年賀詞交歓会には来賓・会員あわせて504名が出席した。

公益社団法人移行により各種旧規定が廃止されたことに伴い、新



あいさつをする林直清本部長

定款等に則した新規規定の策定について検討した。

報告事項(2)
平成23年度 決算報告に関する件

別表①の①参照。

報告事項(3)
平成23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。

報告事項(4)
平成24年度 事業活動計画に関する件

- ・本年度の新規入会見込は500社とし、都本部会員8,000社達成を目標とする。
- ・法定研修会を9月12日(水)に東京国際フォーラムにおいて開催する。また、欠席会員対象の研修会を別日に開催するほか、各支部に運営を依頼し、研修会を実施する。さらに、本年度からの新しい試みとして、12月時点において都本部、各支部が運営する法定研修会の全てに欠席した会員を対象とした研修会を開催する。
- ・不動産取引に関する苦情申立に迅速に対応し、消費者保護に努める。
- ・手付金保証業務並びに手付金等保管業務の普及、及び適正な運営に努める。

報告事項(5)
平成24年度 収支予算に関する件

別表①の②参照。

別表① (公社)不動産保証協会東京都本部

A 平成23年度決算報告に関する件 平成23年度収支状況概要表 平成23年4月1日から平成24年3月31日まで		B 平成24年度収支予算に関する件 平成24年度収支状況(予算書)概要表 平成24年4月1日から平成25年3月31日まで	
科目	決算額(単位:円)	科目	予算額(単位:円)
経常収益	125,433,869	経常収益	124,595,532
経常費用	158,529,931	経常費用	167,602,000
評価損益等	△6,000	評価損益等	0
当期経常増減額	△33,102,062	当期経常増減額	△43,006,468
当期一般正味財産増減額	△33,102,062	当期一般正味財産増減額	△43,006,468
一般正味財産期首残高	1,129,305,622	一般正味財産期首残高	1,096,500,000
一般正味財産期末残高	1,096,203,560	一般正味財産期末残高	1,053,493,532
正味財産期末残高	1,096,203,560	正味財産期末残高	1,053,493,532

審議事項(1)
東京都本部役員選任に関する件

東京都本部理事の辞任に伴う補選について、提案された役員候補である西間木勝美氏(株)コスミックジャパン)が承認された。

(社)全日本不動産協会東京都本部
通常総会

第1号議案
平成23年度 事業報告に関する件

相談事業として、国土交通省・東京都・各区市後援のもと、都内32会場で不動産街頭無料相談会を実施し、1,087件の相談を受けた。また、区市が主催する相談会に相談員を派遣した。

調査研究事業では、新たに「地域防災のための都市計画」をテーマにとりあげ、調査・研究活動を行った。

宅建業従事者に対する知識の普及や支援を図るため、中堅社員向け研修、初任従業者教育研修、賃貸住宅管理業者登録制度説明会及びタブレット端末利用研修などを実施した。

宅建業従事者や消費者に不動産関連情報を提供するため、広報紙「不動産東京」[MOVE]の編集発行、ホームページの適宜更新を行った。会員店舗への顧客誘導を図るため、子役タレント谷花音ちゃんをイメージキャラクターに起用した。

東京都との業務委託契約に基づく宅地建物取引主任者証更新講習を実施し、2,687名に取引主任者証を発行した。

東日本大震災被災者に対する支援活動として、東京都からの要請に基づき民間賃貸住宅の確保に協力した。また、会員皆様や支部から義援金のご協力をいただき、総本部対策本部に1400万円を送金したほか震災遺児を支援する「毎日希望奨学金」へ500万円を寄付した。

第2号議案
平成23年度 決算報告に関する件

別表②の①参照。

第3号議案
平成23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24年度 事業計画(案)に関する件

下記の通り、3つの重点事業を柱とした各種事業を展開し、公益社団法人としての社会的信用の確立と「全日ブランド」の構築を図っていく。組織強化:正会員8000社を達成し、本・支店10000事業所を中期目標とする。

支部組織の統廃合等について検討し、都本部機構の再構築に取り組む。

会員支援:会員の資質向上を図るため、時宜に適した研修事業を推進する。

TRAと連携し、会員の専門的スキルの向上に資する事業を推進する。

社会貢献:行政と連携し、都民向け公開セミナー等の公益事業の充実に努める。

第5号議案
平成24年度 収支予算(案)に関する件

別表②の②参照。

別表② (社)全日本不動産協会東京都本部

A 第2号議案 平成23年度収支状況概要表 平成23年4月1日から平成24年3月31日まで		B 第5号議案 平成24年度収支状況(予算書)概要表 平成24年4月1日から平成25年3月31日まで	
科目	決算額(単位:円)	科目	予算額(単位:円)
経常収益	575,288,709	経常収益	527,761,152
経常費用	675,040,109	経常費用	559,050,000
評価損益等	1,036,600	評価損益等	0
当期経常増減額	△98,714,800	当期経常増減額	△31,288,848
当期一般正味財産増減額	△98,714,800	当期一般正味財産増減額	△31,288,848
一般正味財産期首残高	1,702,712,225	一般正味財産期首残高	1,603,997,425
一般正味財産期末残高	1,603,997,425	一般正味財産期末残高	1,572,708,577
正味財産期末残高	1,603,997,425	正味財産期末残高	1,572,708,577

第6号議案
東京都本部組織運営細則(案)承認に関する件

公益社団法人への移行後、地方本部規約は「公益社団法人全日本不動産協会地方本部の組織及び運営に関する規則」に統一され、同規則の規定に基づく東京都本部組織運営細則が承認された。

第7号議案
役員選任に関する件

保証と同内容。

第8号議案
(社)全日本不動産協会代議員95名選出に関する件

提案された95名の総本部代議員が承認された。

不動産東京

2012年7月号 | No.158

発行所
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

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

http://tokyo.zennichi.or.jp

CONTENTS

- 2 特集I
公益社団法人不動産保証協会東京都本部
第39回 定時総会開催
社団法人全日本不動産協会東京都本部
第61回 通常総会開催
- 4 特集II
この人に聞く
生粋の江戸っ子落語家が語る
—東京・まち・くらし—
三遊亭円楽 落語家
- 8 特集III
東京ゲートブリッジの最新技術と
東京の橋の長寿命化計画
- 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12回 江東区の巻
区市長が語るわがまち
豊かな水辺を生かす水彩都市、
「人口は力」を基本にまちづくり
山崎 孝明 江東区長
- 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

この人に聞く

生粋の江戸っ子落語家が語る

東京・まち・くらし



東京スカイツリーが開業するなど、東京のまちはいま大きく変化しています。スカイツリーお膝元の墨田区のご出身でもあり、テレビなどでもおなじみの三遊亭円楽氏に、東京への思いやまちづくりの考え方などについて、小気味良い江戸弁で語っていただきました。

落語家
三遊亭 円楽 氏

Sanyuutei enraku

1950年2月、東京・両国生まれ。1970年4月、青山学院大学在学中に三遊亭円楽に入門。1977年、弱冠27歳にして笑点の大喜利レギュラーメンバーに抜擢。その他テレビ・ラジオに多数出演し活躍。2010年3月、初名の三遊亭楽太郎から師匠の名跡である6代目三遊亭円楽を襲名。趣味は、ゴルフ、ゲートボール、プロレス観戦。



東京に住むんだったら その土地の記憶を 知らなきゃいけない

地誌を知れば住んでいる 土地に愛着がもてる

墨田区の出身なんです、今年スカイツリーが開業しましたね。でも足元は別として、いわゆる地元ってそれほど関係ないんですよ。江戸っ子ってのは、「おお、できたね」「人が来てるよ」てなものでね。東京タワーができたときだって、上がったのは2、3回ですよ。地元の人間がスカイツリーに上るのは、すいてから。まあ3、4年後だね。

賑やかにいいやって人もいれば、スカイツリーの足元に住むアタシの知り合いなんか「うるさくなった」って引っ越しちゃったからね。だからテレビや何かで取り上げているほど地元は盛り上がってないとアタシは判断しますね。つまり地元うんぬんじゃなくて、要するに世界一

の自立式電波塔ができたということ。たまたま土地が空いていたからそこにつくったってだけでね。まあ、名所が増えることは抵抗しませんけど。来る者拒まず去る者追わずって、江戸っ子ってそういうもんなんですよ。

東京に住む人間はふるさとを背負ってきているから、ふるさとに近い所に住んで話を聞いたことがあってね。例えば東海道から来た人間は品川、東北から来た人間は上野とか。アタシみ



たいに隅田川の川っぶちで生まれた人間は、どうしたって墨東を離れられないんだけど、同じようによそから来た江戸っ子も、三代たってもまだふるさとを背負ってるんです。東京ってのは、それこそ徳川さんが来て、千代田のお城を根城にして埋め立てた土地に、そういったいろんな人間が集まってきた集合体だからね。名所ができようと、それによってまちが変わろうと関係ない。結局、まちは人なんです。

住めば都ってというのは本当で、都にするのは自分なんです。東京を終の棲家にするんだしたら、その東京を知らなきゃいけないし、自分が住んでいる土地の歴史を知らなきゃいけない。アタシが一番最初行った小学校は外出小学校っていうんだけど、なんで外出って名前なんだって不思議に思って調べてみたの。そうしたら隅田川の土手の外に

ある村なんだよ。なんだドジな名前だなア、大本は外土手村かよって。それでなんかおもしろくなっちゃっていろいろと調べるようになってね。

このまえ銀座で飲んで酔っぱらったときにタクシーつかまえて、「御成街道、北へまっすぐ行って、神田五軒町まで行ってくれ」と言ったら、「えっ、神田の保健所ですか」って。「五軒町だよ。いまの地名なら外神田だ」って言ったんだけど、本当は内とか外とかつけちゃいけないんだ。神田は五軒町、錦町があって、その先が池之端七軒町なんだから。こういった地名も復活してもらいたいね。東砂とか南砂とかあるけど、東西南北つけりゃ良ってもんじゃないでしょ。

住んでいる場所の地名、地誌から過去とのつながりが見えてくる。そうしたつながりは落語の中にも描かれてるし、落語家はそ

うやって生きてきたからつくづくそれを感じますね。自分の居場所を知らなかったら愛着は湧かないよ。ただ飯食って寝てるだけじゃあいけない。住んでいる土地に愛着をもたなきゃね。

の区画整理ばかりでしょ。そうじゃなくて、まちっていうのは、地元の人間に任せればいいの。自分たちがつくるもんなんだから。まちに参加するかどうかの話なんです。下町なんていうのはとにかく祭り中心だから、参加意識が強い。基本は、町会、祭り、おせっかいなんです。ところがいまは、町会もいやだ、祭りもいやだ、おせっかいもいやだと言う人が増えちゃった。

自分の住むまちは 自分でつくる

まちづくりってえのはね、行政

アタシは、まちに参加しなさいってよく言うんです。町会費をくれないとか、そういったこともあるだろうけど、祭りの告知やなんかはちゃんとやんなさいよ、お子さんたちに子どもみこしを担がせなさい、金魚すくいやらせなさいよってね。うちの町内なんかおもしろい。祭りのことで必ずめごとが起こるんだよ。それで仲直りするのでもまた祭なんだよね。



まちづくりってえのはね、
地元の間人が
自分たちでやるもんなんだよ

特集II

この人に聞く 三遊亭 円楽氏

生粋の江戸っ子
落語家が語る

— 東京・まち・くらし —

いまはもう共同体が崩壊しているんじゃないかな。家庭という共同体が崩壊し、地域という共同体が崩壊し、そして日本という運命共同体が崩壊しつつある。だからかたい言葉で言えば、共同体の再構築ってことをいま訴えてるんですよ。

落語に出てくる世話役の大家さんみたいな人がいても、うるさい、面倒くさいという人が増えちゃった。「大家と言えば親も同然、店子と言えば子も同然」つってね、親子なんだよ。やっぱり親の言うことは聞かなきゃいけないんだけど、人付き合いが「うざい」っていう時代になってる。

共同体を再構築するには、まず挨拶でしょう。自分で意識改革して、「おはよう」の一言が出るかどうかなんだろうな。落語の世界ではそういう挨拶がいっぱい出てくるんだ、それが日常だから。でもいまは日常にしないでしょ。仕事では挨拶して名刺交換するのに、何で近所ではないのかね。忘れちゃいけないのは人付き合いなんだから。

落語に出てくる長屋ってのは向こう3軒両隣、これが最低限

の付き合い。そうするといまのマンションというのは、向こうじゃなくて並び何軒、上下が両隣で最低限の付き合いになるわけですよ。昔マンションの9階に住んでいたときも、名刺と図書券をもってあいさつに行きましたよ。下の階の人には「こんな商売なんで仲間が来て夜どんちゃん騒ぎするときもありますけど、もしうるさかったら電話番号も書いてありますから、クレームをどんどんいれてください。すぐ静かにしますから」って言ったの。そしたら結局は何も言われませんでしたよ。最初が肝心だね。

管理人さんにもね、地方でもらったお菓子なんかを「ああ、おじさん、これ食べて。俺、甘いもんあんまり食べないから」って渡すの。そうすると管理人のおじさんも「楽さん、荷物届いてて、留守だっていうんで俺預かってたから」なんて言ってくれる。いまだったら宅配ボックスがありますけど、その当時はないでしょ。そうすると気楽なんですよ。

だから住みやすくするのも自分だし、住みにくくするのも自分なんだよね。お隣さんが騒がしかったら、カリカリして文句言ったり、言えないでイライラするんじゃないかって、「すいませんけどね、年寄りが夜ちょっと早めに寝るんで、テレビの音少しだけ下げてくださいませんか」とか、言いがちがあると思うんだよ。

マンションにどう住むかというのもルールだけじゃないんです

不動産屋ってのは、 お茶の一杯でも飲みながら相談 できるようなところがいいねえ

よ。やっぱり顔が見えるようにして、賃借している人も含めた組織をつかって、ごく常識的なことの打ち合わせをすればいいわけ。それを、規則だけを紙で配って、理事会には委任状を出すだけっていうんじゃないですよ。自分から参加しなきゃ。この点で、不動産業者の皆さんから「あなたが住むまちはあなたがつくるんだ」ってことをアピールしてもらいたいですよ。

気軽に相談に乗ってくれる不動産屋さんであってほしい

嘶家の暮らしぶりについて話すよね、やっぱりちょっと乙な和風建築に住んでみたいなのというのが夢でしょうけども、いまは土地も高いしそうもいかないからね。だけど嘶家は何がいいかって、貧乏するでしょ。三畳、四畳半一間のなるべく安いところから始まるわけですよ。アタシだって、西新井駅前の、木造の汚い共同の便所があるところからスタートしたんだよ。うちの母親に「いいかい、貧しいときはいまの事情だと一畳1000円だよ」とよく

言われてたんだけど、家賃はそれとおりの六畳で6000円でしたね。

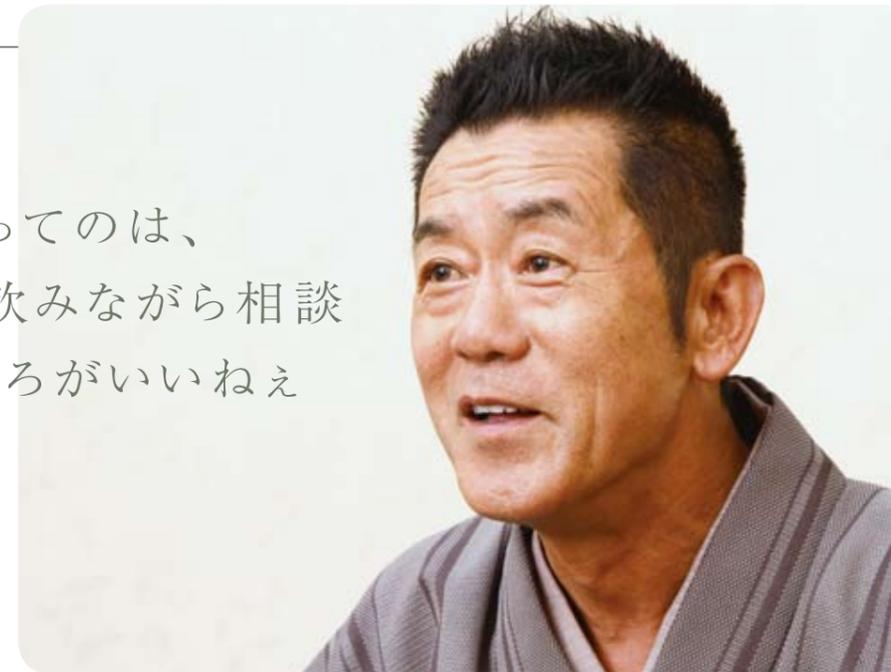
6年間住んで家賃は9000円になった。それから頑張っ、今度はアパートに住んだわけですよ。アパートで今度は二間ある1LDK。それから2LDKになり3LDKになった。わあ、俺は金持ちになったなと思ったものね。下駄箱を開けりゃいろんなものが入ってるしね。靴っていっぺんに何足も履かないんだ。靴ってのは、茶色と白と黒と長靴と草履、ビーサンがありゃいいんだよ。

とにかく、嘶家の暮らしというのは、頑張れば頑張っただけ夢がかなうんですよ。これが本当の資本主義でしょ。だから落語家は資本主義をやってますよ。それでこぼれたところはしょうがない。真打になったって六畳一間に住んでいる人もいるしね。

不動産屋さんについて言うよね、いまはもうネットの時代だから

情報は豊富にあるけど、やっぱり、その物件を自分の目で見てきちんと説明してほしいよね。それと入りやすさも大事だね。いまのお客さんは、立派な店構えをした大手に行ったり、自分でインターネットで調べたりするでしょ。不動産屋ってのは、人が入ってきて、お茶の一杯でも飲みながら相談に乗ってくれるようなところがいいね。物件を紹介しながら、その人の生活スタイルもちゃんと聞いて、いいものをセレクトしてあげるお店ね。もちろん、それだけの知識量が必要だと思いますよ。

ただパソコンを見て、これいかがですかっていうんじゃないって、お勤めがここならば駅から15分歩いてもこの物件がいいですよとか、この町内は親切な人が多いですよとか、そういう情報まで集められると素晴らしいよね。住環境プラス人環境についての情報を提供してもらいたいね。



東京ゲートブリッジの最新技術と東京の橋の長寿命化計画

JR京葉線の新木場駅のホームに立つと、若洲風力発電所の大きな風車の奥に東京ゲートブリッジが見えます。恐竜が向かい合っているようなユニークなデザインが特徴のこの橋には、建築構造面での最新技術が詰まっています。どのような技術なのでしょう。その一端を覗いてみましょう。そして、東京の重要な都市インフラの一つである数々の橋がどのように保全されているのか、ご紹介しましょう。



ゲートブリッジはあくまで港湾事業

東京ゲートブリッジは（以下、ゲートブリッジ）、中央防波堤外側埋立地～江東区若洲間を結ぶ全長2618mの巨大な橋です。今年2月に開通しました。東京港臨海道路事業II期事業の一環です。東京港臨海道路事業とは、大田区城南島から江東区若洲までの約8kmを1本で結ぶ道路をつくる事業のことです。I期事業が城南島と中央防波堤外側埋立地を結ぶ海底トンネルの整備。こちらは2002年に開通しました。そしてII期事業がこの橋を含む中央防波堤外側埋立地～江東区若洲間4.6kmの道路整備です。（図表Ⅰ）事業全体は国土交通省と東京都が共同で実施しました。

東京港では1日当たり約1万個のコンテナが取り扱われています。これらを牽引するトレーラーで、周辺道路は大変混雑します。大田区城南島から江東区

若洲に通じる道路を新たに通し、お台場から新木場に通じる国道357号線のバイパスとして機能させることで、周辺の交通渋滞を緩和することがこの事業の目的です。

新しい道路を利用すると、国道357号線利用に比べ、中央防波堤外側埋立地と新木場の所要時間は19分から10分に短縮されます。国土交通省の試算によると、ゲートブリッジ開通によ

る直接の経済効果は年間190億円が見込まれます。渋滞で有名な国道357号は従来の約3割に相当する1.4万台の交通量の減少が見込まれます。

ただし、この道路はあくまでも港湾事業です。国土交通省の担当部署は関東地方整備局東京港湾事務所で、東京都の担当部署は港湾局。道路は東京港の利便性を高めるのが主目的ですので、ゲートブリッジも東京港の利便性を高めるバックアップ策の一つにすぎません。でも、ゲートブリッジには、防災やインフラ維持に向けた最新の工夫が盛り込まれています。今後本格的に備えなければならない東京の都市インフラ維持・更新の先行事例と見ることができるのです。

幾多の制約がユニークなデザイン生む

ゲートブリッジの最大の特徴である恐竜が相対したような外観は、デザインありきで決まったわけではありません。ゲート

ブリッジは非常に制約が多い建築物でした。建設地が羽田空港に近く航空機の飛行ルート上にあるため、航空法により橋の高さを98.1m以下に抑えなければなりません。一方、橋桁は、東京東航路を通る大型船舶が航行可能な高さ54.6mを確保しなければなりません。（図表Ⅱ）また、海上を跨ぐ区間の長さは1618mと、横浜ベイブリッジやレインボーブリッジの約2倍の長さがありました。それなのにもかかわらず、橋の下は航路に当たるため、途中で支柱を入れること

ができませんでした。長い橋桁を支えるための支柱を入れることができない場合は、吊り橋や斜張橋形式にして、橋梁の重みを支えるとともに安定性を確保するのが、通常の橋の架け方です。しかし、ゲートブリッジは航空機の飛行ルートに当たり、橋梁の高さが制限されたため、吊り下げ構造を採用することができませんでした。そこで導入されたのがトラス構造でした。ユニークな外観は、構造上、必要とされた意匠だったのです。

（図表Ⅰ）東京港臨海道路II期事業（提供：東京港湾局）



（図表Ⅱ）東京ゲートブリッジの建築条件

（提供：国土交通省 関東地方整備局 東京港湾事務所）
東京ゲートブリッジの全長
 （提供：国土交通省 関東地方整備局 東京港湾事務所）



トラス構造とは、三角形を基本単位としてその集合体で構成する構造形式のことです。「結構」とも呼ばれます。クレーン車のアーム部分を想像してみてください。クレーン車のアームが重たい貨物を持ち上げるのと同じように、トラス構造の橋梁は鋼材を三角形につなぎ合わせることで橋全体の重さの分散を図ります。

ただし、トラス構造の橋においては、橋の重量が軽いことに越したことはありません。そこで、ゲートブリッジでは、橋桁にコンクリートを使わずBHS鋼という金属を使用しました。そして余計な重量を省くため、床板と道路を一体化しました。BHS鋼は、高強度で、溶接性、冷間加工性に優れた橋梁用の高性能鋼材です。この部材を採用した結果、鋼材重量を3%低減することができました。さらに、トラスをボルトで留めず溶接することなどにより、全体の重量

を約10%軽量化しました。

とはいえ、ゲートブリッジは巨大です。主橋梁部の重量は約2万tもあります。東京都江東区有明と千葉県富津市において組み立てられたトラスは、台船と呼ばれるエンジンの無い運搬船に乗せ、タグボートに曳航され、3隻の大型クレーン船で吊り上げ、中央防波堤側と若洲側にある橋脚に架設されました。

耐震性ははじめさまざまな最新技術

ゲートブリッジでは、大地震対策のために最新の免震技術を取り入れています。橋桁と主橋脚の間には免震装置を組み入れているのですが、通常の鉛プラグ入りゴム支承（支承とは橋梁において上部構造の主桁・主構と下部構造の橋台や橋脚の間に設置する部材のこと）では、橋全体の重さが膨大になるので機能しません。そこで、役割の異

なる2つの支承、ゴムの弾性変形による免震と、金属のずれによる摩擦を活用した免震の2つの機能の備えた装置を組み入れました。(図表Ⅲ)

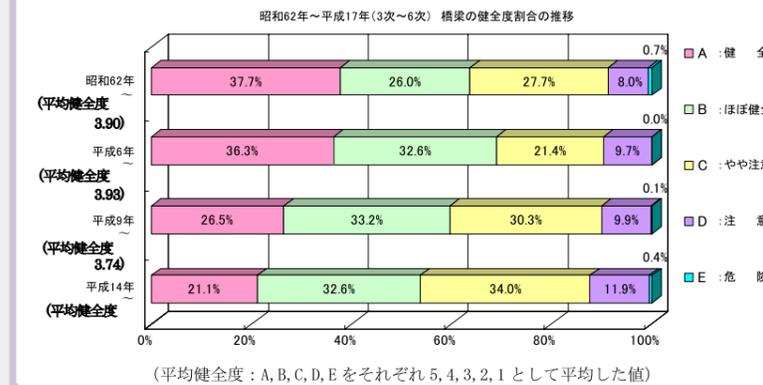
また、橋の各部にはセンサーを備え、橋梁モニタリングシステム「BRIMOS」という最先端のIT技術を導入して、橋にどんな力が加わっているかを監視しています。これにより、構造材内部で小さなひびが生じた可能性がある場所の安全性なども調べることができます。

一方、橋脚の基礎は固い支持地盤まで打ち込まれています。基礎については、鋼管杭を継手をつなぎ円筒状にまとめて打ち込みその上に橋脚を乗せる「鋼管矢板井筒基礎」という、水中における基礎工事としては一般的な工法を採用しました。ただし、耐震性を増すためには、免震装置とは逆に地震時の継手のずれを抑えなければなりません。そこでゲートブリッジでは、継手鋼管の内側に縞状の突起をつけ、ずれを抑える縞鋼管継手を採用しました。鋼管矢板井筒基礎全体の剛性が増すので、杭本数を減らすことができ、コストも縮減されました。

このような大地震対策は、2004年の着工以前から計画されていたものですが、東日本大震災を経て改めて注目を集めています。

ゲートブリッジでは橋全体の重量を軽くするため、床板と道路を一体化しました。これを鋼床版構造と言いますが、この構

(図表Ⅳ) 昭和62年～平成17年(3次～6次) 橋梁の健全度割合の推移
東京都「橋梁の管理に関する中長期計画」から



(図表Ⅴ) 長寿命化対象橋梁の種類と設定目標年数
東京都「橋梁の管理に関する中長期計画」から

区分	説明		長寿命化の目標年数
	小区分	小区分の説明	
著名橋	I	国の重要文化財(清洲橋、永代橋、勝鬨橋)	長期保全・活用
	II	関東大震災復興橋梁(蔵前橋、駒形橋、聖橋ほか)	延命200年
	III	橋長100m以上の著名橋	延命100年
長大橋		橋梁の延長が長い架け替え時に必要となる仮橋の工事費が膨大になるだけでなく、架け替え時の交通規制などが周辺に及ぼす影響が大きく、事業費や社会的損失が大きくなる橋梁(橋長100m以上)	延命100年
跨線・跨道線		桁下が鉄道の場合、架け替えは鉄道事業者に委託して行われるため道路管理者の工事より、保安費や施工時間などから事業費が莫大になるだけでなく、社会的損失が大きくなる橋梁。同様に桁下が国道などの幹線道路を跨ぐ跨道橋の場合、桁下道路の重要性から工事の影響により社会的損失が大きくなる橋梁	延命100年
主要幹線橋		交通量が多く、架け替え工事による影響が広範囲に及ぶなど社会的損失が大きくなる橋梁。	延命100年

の割合がじわり増えてきています。そこで都では管理するすべての橋を対象に、長寿命化対象、一般管理対象、架け替え対象の3つに区分して今後の保全・更新計画を策定しました。このうち、著名橋、長大橋、跨線橋、跨道橋、主要幹線橋の5分類に区分けされる橋(図表Ⅴ)については、架け替えを仮定した場合の費用や交通渋滞による社会的損失の大きさを考慮し、架け替えではなく100年(一部著名橋は200年)以上の長寿命化を行うことにしました。

長寿命化対象の橋は国の重要文化財に指定された清洲橋、永代橋、勝鬨橋などのほか、関東大震災復興橋梁である蔵前橋、駒形橋、聖橋など、都民に親しまれている橋が数多く含まれています。

長寿命化は、耐震性、耐荷性、耐疲労性、耐腐食性の観点から判定し、基準不適合の場合は対策工事を行います。たとえば、耐震対策としては、橋桁の下に鋼アーチ支保工(構造物を支える補強部材)を設置したり、橋脚に繊維シートを張り付けたりします。耐荷対策としては、橋の床にコンクリートを増厚したり、橋桁を鋼材補強・増桁したりします。

すでに計画はスタートしており、長寿命化の工事が完了した橋も出てきました。われわれが通常まったく気にも留めず利用している橋には、橋の機能を維持するための地道な努力が積み重ねられているのです。

造を採用した橋は疲労損傷の問題が数多く報告されています。このため、床版を強化する「トラフトリブ」と呼ばれる補強材の疲労実験を繰り返し、より安定的な部材を採用しました。

このように、ゲートブリッジは一見地味ですが、耐震性をはじめさまざまな技術が盛り込まれています。ゲートブリッジが目指すのは「耐用年数100年」です。

東京都の橋梁 100年延命計画がスタート

さて、ゲートブリッジと同じように、東京の橋の寿命を100年持たせる都のプロジェクトが

進んでいることはご存知でしょうか。2009年に策定された「橋梁の管理に関する中長期計画」に基づく事業がそれです。

現在、都が管理している橋梁は1200を超えます。東京オリンピックから高度成長期にかけて多くの橋が建設されたため、急速に高齢化が進んでいます。建設後50年を超える高齢化橋梁の割合は34%、2019年にはそれが50%を超えます。

都では1971年から橋梁点検をスタートさせており、その結果は(図表Ⅳ)の通りです。全般的にまだ健全な状態にありますが、「健全」の割合が徐々に減ってきて、「やや注意」と「注意」

アパート家賃・入居率アップ

秘策 教えます

最終回

「個性的な部屋」で勝負する
〜ほかには無いものをつくったほうが勝てる〜



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。2012年3月、「賃貸経営マイスター」（住宅新報社）を上梓。

この連載も最終回になってしまいましたが、最後はいま私が一番言いたいことを言って終わりたいと思います。

さまざまな空室対策がありますが、最終的にはやはり「物件力」次第と言えるでしょう。その物件力を上げる手法として、「間取り」「外観・外構」「設備・仕様」の改善をすることは無論大事なのですが、「平均的な物件」をつくるより「個性的な物件」をつくるほうがより集客に繋がると思うのです。

「個性的な物件」とは、「全員に支持されるわけではないが、一部の人には強く支持される物件」と言い換えることができます。「9割の人には嫌われるかもしれないが、1割の人には熱狂的に支持される」と言ってもいいかもしれません。当社が企画しているゴルファーのた

めの賃貸マンション「バーディマンション（商標登録済み）」（イラスト①）は、まさにそれです。ゴルフ人口は全人口の11%なので、9割の人にはまったく興味がありません。しかし、その11%の人にとっては、毎日物件内のゴルフレンジで無料練習ができ、コミュニティラウンジでは、パター練習に加えて入居者同士のゴルフ談義が心置きなくできる、という環境はもう「たまらない」マンションと言えます。

また、いまある物件を比較的簡単に「個性的な部屋」に生まれ変わらせることは可能です。イラスト②は、「知的生産の技術が高まる部屋」です。大きな机と長時間の仕事に適した椅子を設置し、そして、何冊もの本や資料が収納できる本棚を壁一面に固定化（耐震の意味もある）します。イラスト③は、



イラスト③：自由に落書きができる部屋



イラスト④：シアタールームのある部屋

「自由に落書きができる部屋」です。壁一面を「ホワイトボード」にするのです。思いついたアイデアやイラストをすぐ壁に表現できるというのも、なかなか楽しいと思いませんか。そのほかにも、「シアタールームのある部屋」（イラスト④）や「カウンターバーのある部屋」なども考えられます。

これらは、ほんの一例です。まだまだ「個性的な部屋」のアイデアはたくさんあります。このような「個性的な物件・部屋」をつくるのが賃貸経営の成功に繋がる気がしませんか。



イラスト①：バーディマンションのラウンジ



イラスト②：知的生産の技術が高まる部屋

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株式会社
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株式会社を設立。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/>

最終回

ソーシャルメディア活用の
ポイントは「自分を売り込む」こと

不動産ビジネスのためのソーシャルメディア入門として連載させていただきました本稿も今回をもちまして最終回となります。スマートフォン、ツイッター、フェイスブック、と基本的なことをご紹介してきました。最後にこれからのネットの話をしたと思います。

これからのネット利用は間違いなく情報の出し手と受け手の交流が当たり前となります。いままでのネット利用は、ある意味において物件を並べて見せるという「チラシの代替」という側面が強かったと思います。それが少し前からはブログで物件以外のところを見せ始め、今やツイッターやフェイスブックなどでエンドユーザーとの交流も始まりました。今後どんなウェブサービスが出てくるかはわかりませんが、なんにせよもうホームページ

で単純に物件だけ見せて反響をもらう、という時代ではなくなると思います。逆説的なように感じるかもしれませんが、これはテクノロジーの進化によってもたらされる「営業の本質への回帰」と私は受け止めています。

営業の基本は「自分を売る」ということから、というのはどの業界であってもよく言われていることです。しかしながら不動産業界においては、この「自分を売る」ということが往々にしてないがしろにされ、「まずは物件」「とにかく物件」になりがちです。それを象徴するように、不動産サイトでは物件情報の単純な羅列ばかりであり、人（営業スタッフ）や専門性、自社の強みなどを強調したり、フォーカスしたりしたサイトはそんなに多くありません。

一握りの会社やトップセールスマンだけが「自分を売る」そして「専門性を売る」ことになげ、結果として「物件も売れる」につながっています。今後はソーシャルメディア活用による「人と人」によるコミュニケーションの活発化に伴い、本来的な営業の「自分（の専門性PR）を売る」という側面はどんどん強くなっていくと思われます。

基本的にネットといえどもパソコンに何かをしているわけではなく、その画面の向こうにはネットにつながったヒト（エンドユーザー）がいるわけですからテクノロジーがどんなに進化したとしても、それ自体は所詮道具にすぎず、やっぱり一番大事なのは対人関係なのです。その部分でネットのテクノロジーをうまく活用した会社が次世代に飛躍できるのだと思います。

ぜひ本連載をお読みいただいた皆さんもネットをうまく活用し、売上につなげ、未来に飛躍されることを願ってやみません。いままでご愛読ありがとうございました。またどこかでお会いしましょう。



東京 地元 発見

第12回 江東区の巻

ゲートブリッジの 足元は何区?

前号(2012年4月号)の「東京地元発見～中央区編～」で、銀座にある正式な住所のない場所を紹介しました。実は、江東区にも住所のない場所があります。便宜上江東区の住所(「江東区青海3丁目先」)になっているものの、江東区と大田区の両区が帰属を主張している場所です。今年2月に開通した東京ゲートブリッジがかかる中央防波堤外側埋立地です。

埋立地は西側が「その1」と呼ばれ、臨海トンネルにより大田区城南島と直結、中央防波堤内側埋立地を介して第二航路トンネルにより江東区青海と結ばれています。東側は「その2」と呼ばれ、ゲートブリッジにて江東区若洲と結ばれています。

当初は港、江東、品川、大田、中央の5区が帰属を主張していましたが、現在は橋やトンネルで結ばれている江東区、大田区の2区が帰属を主張しています。



1 横十間親水公園で毎週水曜に行われる和船の乗船体験

東京湾の埋め立て地をめぐっては、お台場など臨海副都心でも帰属争いが発生しました。この時は、東京都の自治紛争調停の末、1982年に江東、品川、港の3区で分割することになりました。江東、大田両区の間で解決が難しくなると、30年ぶりにこの調停が行われる可能性があります。しかし、江東区によると、「調停以前に、両区間での具体的な話し合いもまだ始まっていない状況だ」といいます。ゲートブリッジという新名所もからんでくるだけにどちらも簡単には譲れないのではないのでしょうか。

南砂、北砂、東砂、新砂の「砂」は人名が由来

前述の中央防波堤もそうですが、江東区は、東京湾の埋め立ての歴史と切っても切れない関係にあります。埋め立ては江戸初期から始まりました。慶長年間(1596～1615)に深川八郎右衛門らが、湿地帯であった現在の森下周辺で新田を開拓しました。一帯は、八郎右衛門の姓をとって、深川村と名付けられました。都営地下鉄・森下駅近くには、八郎右衛門が創建したとされる「深川神明宮」があ



りますが、ここには「深川の地名の起り」の碑があります。

また、万治2年(1659)には、砂村新左衛門一族が、宝六島周辺の新田を開拓し、砂村新田と名づけられました。現在の南砂1～7丁目と東砂8丁目に相当します。現在、江東区には、南砂、北砂、東砂、新砂という「砂」がついた地名がありますが、もともとは1921年に町制が敷かれた際の「砂町」が由来です。その砂町は、「砂村」が前身です。

「砂村」が「砂町」になったので



2 深川神明宮の夏祭り(提供:江東区)



3 砂村新左衛門の顕彰碑が建てられている富岡八幡宮



4 江東区と大田区が帰属を主張する中央防波堤外側埋立地分場(下部)

すが、ちょっと変だと思いませんか。砂村は村の名前ではなく、もともとは人名です。本来ならば、「砂村町」であるはずなのに、町制の導入の際に「村」から「町」へと単純に置き換えられてしまったそうです。

1910～1935年(明治43～昭和10年)にかけて、現在の枝川、晴海、豊洲、東雲などが埋め立てにより誕生しました。その後も埋め立ては進み、戦前は工場地帯となり、戦後はその広大な工場跡地を利用

してマンション開発が進んだことはご存知のとおりです。ちなみに、今では当たり前となったコンビニですが、日本第1号店は豊洲店です。1974年に開業した「セブン・イレブン豊洲店」が日本最古のフランチャイズ式のコンビニとされています。

和船で味わう江戸情緒

次ページの区長インタビューでも触れられていますが、江東区は豊かな水辺環境を活用し「水彩都市」としてさまざまな取り組みを行っています。その1つが和船です。和船とは、江戸のまちでも活躍した昔ながらの手漕ぎ船のことです。江東区は現在、8隻を保有しています。この和船、実は誰で

も乗船体験ができます。この和船を実際に管理・運営しているのは、1995年に設立された「和船友の会」というボランティア団体です。現在の会員は女性10人を含む71人。当初は船頭や漁師など経験者が中心でしたが、櫓漕ぎ技術や船舶技術の伝承を目的として、新しい船頭を養成する活動も始めました。現在、櫓漕ぎ技術の検定試験なども行っています。

同会副会長の加藤一雄さんは、「江東区は江戸時代、運河や掘割が縦横無尽に走っていて船運とは切っても切れない関係なんです」と語ります。当時は、船は荷物を運ぶだけでなく、水上タクシーとしても利用されており、旦那衆が墨田川を船で廻り、浅草・吉原に遊びに行くこともあったそうです。「私自身は、江戸の歴史が好きで、小説で読んだ和船に興味をもちました。一度櫓漕ぎを体験してみたら、その面白さにはまってしまいました」(加藤さん)

江東区から友の会が預かっている7隻の和船ですが、実は地元でつくられたものもあります。潮見にある佐野造船所もその製造元の1つです。1隻1隻が手造りで、櫓1本の価格だけでも100万円は下らないとか。毎週水曜日(3～11月、12～2月は毎週日曜日)、横十間川親水公園で、友の会の人々によって無料の乗船体験が行われています。親水公園内で20分ほどの遊覧航行ができます。一時の江戸情緒を味わってみてはいかがでしょうか。



東京
地元
発見

区市長が語る **わがまち**

江東区 山崎孝明 区長

豊かな水辺を生かす
水彩都市、「人口は力」
を基本にまちづくり

江東区の特長や魅力を
教えてください。

江東区は、江戸初期から湿地帯の埋め立てによってつくられ、明治時代からは近代工業の町でもありました。工場の地下水利用で地盤沈下もあって、海拔0m地帯など低地帯が面積の大半を占めています。また、隅田川と荒川、そして東京湾に囲まれた、豊かな水辺環境も特長の1つです。内部河川や運河の総延長が約50kmもあり、直線にすると江東区～八王子間の距離に匹敵するんです。こうした豊かな水辺環境について、従来は外から眺めるだけだったものを、「水の中から町を眺める」という考え方に変えました。例えば、旧中

川河川敷に「川の駅」をつくる予定です。ここには、和船やカヌーの乗り場に加え水陸両用バスも導入するほか、商業施設や足湯などもつくって、憩いの場にしたいと考えています。区民が気軽に散歩できるような水辺の整備も積極的に進めています。こうした水辺環境を生かし、「水彩都市」と銘打って、住みやすく、環境のよい、そして安らぎのあるまちにしています。

江東区の災害対策に
ついて教えてください。

東京湾で最大2.55mの津波が想定されていますが、6m前後の防潮堤やコンピューター管理の水門を備え

るなどの対策がとられています。津波の時には高台に逃げろといわれていますが、江東区には高台がないんです。なにせ江東区で一番の高台は、埋立地の若洲にあるゴルフ場4番ホールティーランドなんですよ。海拔30mです。このため、昨年の東日本大震災以来、企業や団地、集合住宅などと水害時安心協定を結び、災害時には周辺の区民が身近な高層ビルや集合住宅の3階以上に避難ができるような体制づくりを進めています。これは、津波だけでなく大規模水害対策の意味もあります。現在、7万人ほどの避難者を収容できるスペースを確保しています。

昨年の震災では、液状化も注目されました。江東区でも、新木場や辰巳団地の一部で液状化が発生しました。発生した地区は、戦後に埋め立てられた新しい土地で、さらに海砂を使ったところなんです。豊洲や亀戸、深川など戦前に埋め立てられた地域では液状化は起こりませんでした。

築地市場の豊洲移転が
決まりました。

わたしは、市場だけが移転してきても不十分で、場外市場の併設が必要だと以前から主張してきました。やはり、にぎわいをつくりださなければいけません。東京都は、新市場敷地内に「千客万来施設」を計画しています。これは、「食」を中心とした東京の新たな観光名所として、民間事業者の力を借りて整備する商業

施設です。

築地の場外市場も最初からあったわけではなく、市場で働く人や仕入れにきた人が器や包丁などを買う、食事をする、そのために、長い時間をかけて形成されました。それが観光地化し、にぎわいがうまれている。領収書の用紙など市場に関連した物品を扱う商店も必要になってくる。そういう店舗なども含め場外のスペースが必要だと、東京都には言っているんです。

交通面も重要です。大型トラックは高速道路を使って、首都高速10号晴海線の豊洲出入口から市場に入ってもらいます。都市計画道路の環状第2号線も平成27年度に全線開通する予定です。仕入れにくる方々のために大規模な駐車場も整備します。あとは、地下鉄8号線（豊洲～住吉間）ですね。なんとか実現するために努力しているところです。

江東区は近年、人口増加が
著しいですね。

冒頭申したように、江東区はほとんどが埋立地です。おかげで、明治時代には、富国強兵・殖産振興で、工場地帯となりました。ところが戦後、社会情勢の変化などから、工場の地方移転が進んだことで、広大な土地が生まれました。そこに多くの団地や集合住宅が立地するようになったんです。ただ、単にマンション開発が進んだというのではなく、そうした昔からの歴史や社会的な変



これからは高齢者への円滑な住居の提供・あっせんが不動産業界の新たな社会的使命になるのではないのでしょうか。

Takaaki Yamazaki

1943年生まれ。早稲田大学第一商学部卒業。江東区議会議員2期、東京都議会議員5期務める。都議会自民党総務会長、政調会長、幹事長、都議会財務主税委員会委員長、議会運営委員会委員長、都議会東京オリンピック招致議員連盟会長等を歴任。2007年江東区長に就任。現在2期目。趣味は、読書、ゴルフ。



化を背景に、まちが変化してきた結果なんです。

都市というのは、人口減少が衰退の第一歩になると思っています。「人口は力だ」との思いから、マンション建設における受入困難地区指定制度を廃止しました。廃止により人口が急増し、学校や保育園が不足していることは否定できません。例えば2007年開校の豊洲北小学校は、児童数が1000人もいます。すでに2回目の校舎増築を計画しているほどです。

就任以来、保育施設を53カ所つくり、定員を約3,200人増やしました。ただ、それでも待機児童は減らないのが現実です。保育園をつくれればまた新しい人が移り住んで、供給が追い付かない状態になっています。ただ、これは行政として、今後ともしっかり取り組んでいきます。

江東区において、
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。

今年6月に、高齢者世帯への「民

間賃貸住宅空き室情報提供サービス」に関する協定を、全日本不動産協会東京都本部城東第二支部さん等と結び、専用相談窓口を開設しました。城東第二支部さん等とは、昨年6月にも高齢者世帯民間賃貸住宅あっせん協定を結んでいたのですが、今回、その協定を更新しつつ、上記の協定も結んだのです。おかげさまで、予約開始から2週間ほどの時点で8月までの予約が一杯です。区が相談を受けていろいろな不動産団体へあっせん依頼をしていたときは、成約まで至ったのは年間2件ほどでしたが、開設2週間ほどで、従来からのあっせん制度のものも含めすでに3件が成約しそうな状況です。

高齢者の住宅問題というのは今後ますます増えてくると思います。不動産業界の皆さんの新しい発想で、高齢者の方々に円滑に住居を提供・あっせんしていくためにご協力を願いたいですね。これは、不動産業界の新しい社会的使命ではないかと思っています。



最新判決動向

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

vol.6

不動産の「瑕疵」と損害賠償② —— 建物の安全性をめぐる瑕疵と 心理的瑕疵

建物の基本的な安全性を 損なう瑕疵とは

今回は、前回に引き続いて、「瑕疵」に関する新しい裁判例を検討してみましょう。まずは、最高裁平成23年7月21日判決です。この判決は、第1審、第2審と原告敗訴、第3審の最高裁で原審判決の破棄差し戻し、差し戻し後の高裁で再び原告敗訴、最高裁で再び破棄差し戻しとまるでジェットコースターのような経緯をたどった判決です。

事案の内容は、共同住宅・店舗として建築された建物を建築主から買い受けた原告が、本件建物に瑕疵があることを理由に、設計及び工事監理者、並びに建築請負人らに対して、不法行為に基づき損害賠償を請求した事件です。

最初の福岡高裁判決は、被告の不法行為責任について、瑕疵の内容・程度が重大で、建物の存在自体が社会的に危険な状態であるなど違法性が強度な場合に限り、これが認め

られるとする見解を採り、原告の請求を棄却しました。

これに対して、最高裁平成19年7月6日判決は、建物の建築に携わる設計・施工者等は、建物の建築に当たり、契約関係のない居住者等に対する関係でも、当該建物に建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負う、という判断を示しました。換言すれば、設計・施工者等がこの義務を怠ったために建築された建物に上記安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合には、設計・施工者等は、不法行為の成立を主張する者が上記瑕疵の存在を知りながらこれを前提として買い受けていたなど特段の事情がない限り、これによって生じた損害について不法行為による賠償責任を負うと判断したのです。そして、このことは居住者等が当該建物の建築主からその譲渡を受けたものであっても異なることはないとしたのです。

差し戻しを受けた福岡高裁は、あ

らためて「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」とは、何かを検討し、これを建物の瑕疵の中でも、居住者等の生命、身体又は財産に対する現実的な危険性を生じさせる瑕疵をいうものと解し、被告らの不法行為責任が発生するためには、原告が本件建物を売却した日までに上記瑕疵が存在していたことを必要とする、としました。そのうえで、上記の日までに、本件建物の瑕疵により居住者等の生命、身体又は財産に現実的な危険が生じていないことからすると、上記の日までに本件建物に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵が存在していたとは認められない、と判断して、再び原告の請求を棄却しました。

不動産取引における 瑕疵の確認は慎重に

しかし、このように解すると、それを放置した場合に拡大損害が生ずる危険があるにもかかわらず、危険が現実化するまでは修補のための費用を請

求できないということになりかねませんから、そのような解釈が妥当でないことは明らかです。また、これを放置した場合に、いずれは居住者等の生命、身体又は財産に対する侵害の危険が生ずるような性質の瑕疵については、危険が現実化する前に修補することを可能にするのが合理的といえます。

そこで、最高裁平成23年7月21日判決は、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」とは、これを放置するといずれは居住者等の生命、身体又は財産に対する危険が現実化することになるようなものがこれに当たるとしたのです。例えば、建物の構造耐力に関わる瑕疵はもちろん、関わらない瑕疵であっても、これを放置した場合に、外壁が剥落して歩行者の上に落下したり、ベランダ、階段等の瑕疵により建物の利用者が転落するなどして人身被害につながる危険があるときは上記瑕疵に該当します。他方、建物の美観や居住者の居住環境の快適さを損なうにとどまる瑕疵は、これに該当しないことになるでしょう。

この裁判は、設計及び工事監理者、建築請負人らの不法行為に関するものですが、不動産業者の皆さんが建物を売却したり、売主代理人、仲介業者として、取引に関与した場合も同じことが考えられます。もちろん不法行為責任ですから、皆さん方に故意・過失のあることが要件となりますが、

前所有者に確認せずに漫然と売却した場合などには直接の買主のみならず、その後の譲受人にまで責任を負う可能性があるということですから、十分に注意する必要があります。

心理的瑕疵の範囲は どこまで及ぶか

次に検討するのは、福岡高裁平成23年3月8日判決です。いわゆる心理的瑕疵に関するものです。心理的瑕疵というと、通常は自殺物件等について議論されることが多いものですが、本件は当該マンションが前入居者によって相当長期間にわたり性風俗特殊営業に使用されていたことから、これが瑕疵にあたるかが争われたものです。

このことについて、上記判決は、①建物を買った人がそうした部屋を使用することにより通常人として耐え難い程度の心理的負担を負うべき

事情があり、これがその建物の取引価格を減少させるときは、当該建物の価値と代金額とが対価の均衡を欠いていることから、同条にいう瑕疵があるものと解するのが相当である、②本件居室が上記のような目的で使用されていたことは、通常人として耐え難い程度の心理的負担を負うというべき事情に当たり、住居としてマンションの1室を購入する一般人のうちには、このような物件を好んで購入しようとしめない者が少なからず存在するものと考えられるから、本件居室の売買代金を下落させる（財産的価値を減少させる）事情というべきである、③したがって、かかる事情は民法570条にいう瑕疵にあたる、と判断しました。

事案としては1つの参考事例というべきものですが、心理的瑕疵の範囲を広げたという意味では今後に影響を与える可能性がある重要な裁判例といえるでしょう。



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



東京都本部トップページ リニューアルについて

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「お知らせ」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。

会員専用ページ・不動産書式ダウンロードページのご案内

東京都本部 <http://tokyo.zennichi.or.jp/>

東京都本部ホームページ右上の「協会会員の皆様」をクリックし、ユーザー名入力欄に **tohonbu** パスワード入力欄にも同じく **tohonbu** と入力し、会員専用サイトにアクセスして下さい。

ユーザー名 ▶ tohonbu
パスワード ▶ tohonbu

なお、東京都本部会員専用ページには不動産書式のダウンロードページは設けておりませんので、各種不動産書式をご利用の場合は、右記の「総本部」のページよりダウンロードして下さい。

総本部 <http://www.zennichi.or.jp/>

総本部ホームページ右の「会員ログイン」をクリックし、**会員固有の統一コード・パスワード** をご入力下さい。

なお、会員固有の統一コード・パスワードについては、総本部事務局までお問い合わせ下さい。

電話 ▶ 03-3263-7030

本部

新入会員獲得 ご協力をお願い

皆 様の知人が宅建業を開業される際には、本会をご推薦賜りますようご協力をお願い申し上げます。

+++ 紹介者に対するキャンペーン +++

入会申請にあたって、紹介者がいらっしゃる場合には、紹介者に対して、2万円分の商品券を進呈いたします。

- ※キャンペーン対象の紹介者は、東京都本部会員に限ります。
- ※入会申請書の「紹介者届」に記載された紹介者が対象となります。
- ※後日、入会申請者が関連団体を含め正会員として入会した場合が対象となります。

本部

東京都本部『土曜日』窓口業務（試行）について

当 本部では土曜日にも一部の業務（①入会申請②変更届出③退会届出④取引主任者法定講習申込み）に限って窓口業務を試行的に実施しております。試行期間は平成24年6月9日～平成24年12月8日、窓口の業務時間は11時～15時まで（祭日の9月22日と11月3日は休業）となります。

本部

変更届の提出について

右 表に関する変更があった場合、30日以内に主務官庁にその旨を届け出たうえ（一部除く）、当本部への変更届をご提出していただく必要がありますので、ご注意下さい。

なお、入会審査時の届出事項より重大な変更があると当本部が認めた場合、改めて入会審査と同様の手続きにより、会員資格の適否を判断することとなります。その際、調査事務費として5万円を納付していただくこととなりますので、予めご了承下さい。

▶ 当本部への手続きが必要な変更項目一覧

- | | |
|---------------------------|--|
| ① 商号又は名称 | ⑥ 主たる事務所所在地
従たる事務所所在地
(ビル名・マンション名含む) |
| ② 代表者 | ⑦ 専任取引主任者 |
| ③ 代表者現住所 | ⑧ 専任取引主任者現住所 |
| ④ 役員 (FAX手続き可) | ⑨ 政令使用人 |
| ⑤ 電話番号・FAX番号
(FAX手続き可) | ⑩ 政令使用人現住所 |

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。当本部受付終了後、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。

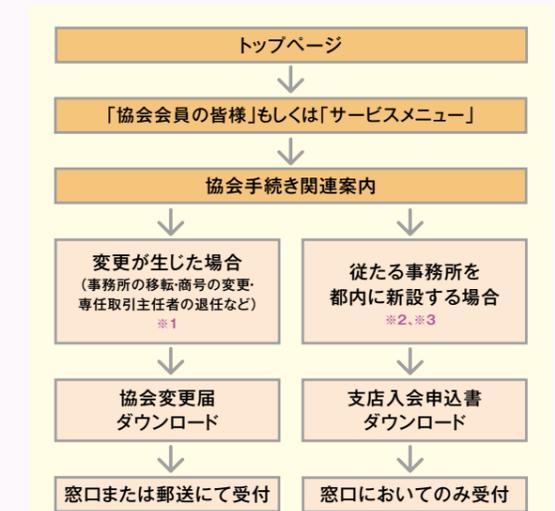
なお、都知事免許の会員が他道府県に支店を新設する場合は、免許換えが伴いますので、当本部までお問い合わせ下さい。

変更届・従たる事務所の新設手続きの書式ダウンロードについて

東京都本部ではホームページにおいて、変更届・従たる事務所の新設手続きの書式を公開しております。つきましては、各種手続きをされる場合、右記の手順で東京都本部ホームページからアクセスをお願いいたします。

- ※1 役員、会社電話番号・FAX番号に変更が生じた場合は、FAXで変更手続きができます。（ご郵送は必要ございません。）
- ※2 受付時に入会諸費用をご納入頂きます。（費用明細及び締め切りについては、下記事務局にお問い合わせください。）
- ※3 関連団体（一般社団法人東京都不動産協会）の入会申込書も併せてご提出頂きます。

手続きに関するお問い合わせ先
(社) 全日本不動産協会東京都本部 事務局
TEL 03 (3261) 1010



本部

宅地建物取引主任者法定講習会のお知らせ

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、当本部の講習会をご利用ください。

実施日

平成24年9月14日(金)／10月3日(水)
10月16日(火)／11月6日(火)

【会場】 当会館2階 全日ホール

その他詳細については、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

本部

広告の適正な表示について

当 本部は、公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会（以下、公取協）の会員団体であります。

会員の皆様方は、公取協の加盟事業者として不動産業界の自主規制ルールである不動産の表示に関する公正競争規約（以下、公正競争規約）が適用されます。

公正競争規約に違反したため、加盟事業者が公取協より「違約金課徴」等の厳しい措置を受ける場合もあります。

措置を受けた事案のうち、インターネット広告が占

める割合は、平成20年度以降、4年連続して70%を超えています。

会員の皆様におかれましては、関係法令等を遵守され、適正な広告表示を実施していただきますようお願い申し上げます。

公正競争規約・同施行規則が一部改正され、平成24年5月31日から施行されました。

公正競争規約全文は、公取協ホームページからダウンロード可能です。
<http://www.sfkoutori.or.jp/>

支部

中野区地球温暖化防止対策審議会へ参加

中 野区では、「中野区地球温暖化防止対策審議会」を立ち上げ、温暖化防止対策を講じています。同審議会より委員として委嘱された、林直清中野杉並支部長は3月29日（木）、6月22日（金）に開催された同審議会に出席いたしました。

「中野区地球温暖化防止条例」に基づいて設置された同審議会は、区内の地球温暖化防止対策の効率的な実施を図っております。中野区では、「高断熱建築物の認証制度」「なかのエコポイント制度」などの

温暖化防止対策の取り組みを行っております。

——— **中野区高断熱建築物の認証制度** ———

中野区では、品確法に基づく建設住宅性能評価書の交付を受け、温熱環境が省エネルギー対策等級4に適合する評価を受けた建築物（認定から1年以内）などを対象とする認証制度を設けています。認証を受けた建築物の建築主の方は、「なかのエコポイント」5,000ポイントが付与されます。

詳細につきましては、中野区ホームページをご覧になるか中野区環境部地球温暖化対策担当（電話 03-3228-6584）までお問い合わせください。

平成24年春の叙勲・褒章

平成24年春の叙勲・褒章受章者が平成24年4月29日に発表されました。今回は東京都本部から2名が叙勲・褒章の栄に浴されました。両氏の受章を心よりお祝い申し上げます。



「旭日中綬章」

川口 貢氏 理事長

川口貢理事長は、不動産業の振興に努め、顕著な功績を挙げた功勞により、旭日中綬章を受章されました。



「黄綬褒章」

荻原武彦氏

東京都本部副本部長・豊島文京支部長

荻原武彦東京都本部副本部長・豊島文京支部長は、他年にわたり宅地建物取引業に精励された功績により、黄綬褒章を受章されました。

編集後記

広報委員長

後藤 博幸

待望の東京スカイツリー開業に沸く城東エリアから、日本を代表する落語家、三遊亭円楽師匠にご登場いただき、本号は大変華やかな紙面となりました。円楽師匠の「不動産屋ってのは、お茶の一杯でも飲みながら相談できるところがいねえ」という言葉から、大手不動産業者と我が町の不動産屋さんとの厳しい戦いにヒントを頂いたように思います。

インターネットやパソコンが進化し、大量の情報をお客様に提供できるようになった反面、どのようにお客様と私たち業者との距離を縮めていくことができるのか、それが営業活動の重要なテーマとなっています。

ソーシャルメディア入門の解説を担当頂いた鳥海先生のコーナーでも「営業の本質への回帰」について語られていますが、お客様が膨大な情報の中から自分の求める物件を見つけるのは容易なことではありません。しかし、その地域をよく知るプロの話から、その町の人や環境の良さに触れることで、物件選びの決め手を得ることが多いのではないのでしょうか。

長年その土地に店を出している皆さんの、町に関する膨大な情報量とお客様が気軽に話せる店づくりや人づくりへの取組を積極的に推進することが、明日の売上げを増やす近道であると、喋りのプロである円楽師匠の話聞き再認識しました。

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