

不動産東京

2014年8月号

定価500円(本体価格462円)
会員については会費に購読料が含まれています。
第三種郵便物認可

発行所

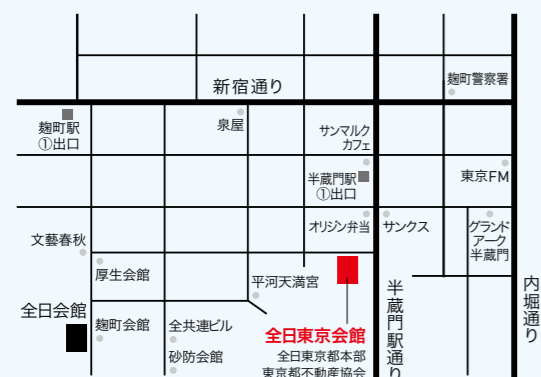
公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部
公益社団法人 不動産保証協会 東京都本部
一般社団法人 東京都不動産協会 (TRA)

所在地

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

アクセス

地下鉄半蔵門線「半蔵門駅」1番出口 徒歩1分
地下鉄有楽町線「麴町駅」1番出口 徒歩5分



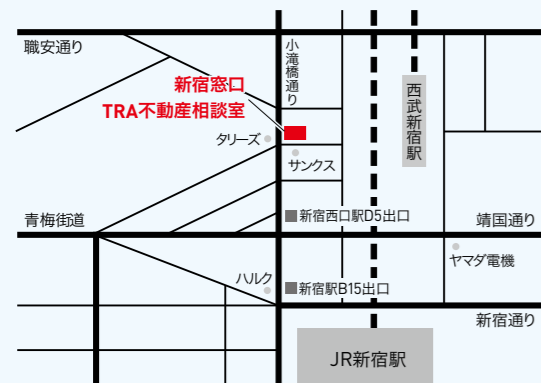
新宿窓口・TRA不動産相談室 (2階)

所在地

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

アクセス

JR線「新宿駅」西口 徒歩6分
都営地下鉄 大江戸線「新宿西口駅」D5出口 徒歩2分
東京メトロ 丸ノ内線「新宿駅」B15出口 徒歩5分
西武新宿線「西武新宿駅」 徒歩6分



編集協力

株式会社不動産経済研究所

COVER PHOTO

隅田川と花火



マスコットキャラクター
ラビーちゃん



全日本不動産協会イメージキャラクター 谷花音

第41回定時総会を開催 (公社)不動産保証協会東京都本部
第63回定時総会を開催 (公社)全日本不動産協会東京都本部
平成26年度 定時総会を開催 一般社団法人 東京都不動産協会

02

中村本部長と舛添都知事が対談

「世界一の東京」実現に向け、 全日都本部のご協力を期待します

06

追跡・東京大改造

東京五輪の大動脈、整備が進む環状第二号線のいま

—虎ノ門ヒルズや新虎通りなど周辺再開発にも注目—

08

“高齢単独世帯”が急増！ 不動産業者が問題解決の主役

世帯数長期予測から見た東京の人口動態

10

[この人に聞く]

東京の“下町”はどこに？

—なぎら健彦氏が語る下町の魅力

なぎら 健彦 氏 [タレント・シンガー・ソングライター]

12



14 [連載] 区市長が語るわがまち

開発余地のある土地と人口増、
発展ポテンシャルの高いまち

前川耀男 練馬区長

16 [連載]

実務に活かす！ 最新判決動向

川上俊宏 川上法律事務所 弁護士

17 [連載]

TRA 不動産相談室の事例から

井上博之 京都市谷法律事務所 弁護士

18 [連載]

トラブルを防ぐ！

達人が教える不動産調査テクニック

現地調査編④

津村重行 有限会社エスクローツムラ 代表取締役

19 本部・支部だより / TRAだより / 編集後記

22 スパリゾートハワイアンズのお得な割引情報

8

2014 No.166
August

不動産東京

2014年(平成26年)7月20日発行 | 季刊(1月20日・4月20日・7月20日・10月20日発行) 通巻166号 | 1999年(平成11年)1月20日 第三種郵便物認可



(公社) 不動産保証協会東京都本部 第41回定時総会を開催

(公社) 全日本不動産協会東京都本部 第63回定時総会を開催



5月28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41回定時総会、全日都本部第63回定時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、多摩南支部・石川文男氏が副議長を務め、保証202名、全日225名の代議員が出席しました。

両総会では、平成25年度の事業活動・決算・監査報告に関する件、平成26年度の事業活動計画・予算に関する件が報告された後、決議事項として、東京都本部役員の補選が行われ、提案された東京都本部理事1名、学識経験理事1名が承認されました。

* 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25年度 事業活動報告に関する件

第1 公益目的事業の実施

苦情申出件数は、前年度の140件から80件に減少した。適宜の対応により、過年度受理分91件を含め、計115件について処理を終えた。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と認証額は、31社45件（前年度24社31件）、1億3792万4422円（同6993万8667円）となった。求償業務においては、3045万7567万円（前年度1211万703円）の回収実績があった。

法定研修会は、受講率向上を図るため、昨年度に引き続き、受講対象の研修会に一回も出席していない会員を対象とした、欠席者対象追加研修を実施した。

手付金等保管事業として、5件（上半期3件、下半期2件）の利用申請を承認し、計5億545万円を保管した。手付金保証業務は1件の申請があったが、審査の結果、否決とした。一般保証業務の利用申請はなかった。

第2 収益事業等の実施

当本部会館の一部を関連団体に賃貸し、賃料収益を得た。また、不動産関連団体等により施設利用料として収益を得た。

第3 その他の活動の実施（広報・組織・総務等）

558社の入会があり、3月末の会員数は前年度比201社増の7871社となった。会員数は一貫して増加傾向にあり、平成16年4月から平成26年3月までの10年間で約2070社の純増となっている。会員増強策として、協会PR効果の向上を目的としたタレント（谷花音）の起用、不動産ソリューションフェアへの出展、各種広告媒体への広告出稿などを行った。

報告事項(2)

平成25年度 決算報告に関する件

別表①のAを参照。

報告事項(3)

平成25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、かつ出納業務も適正に処理されていることが報告された。

別表① 公益社団法人 不動産保証協会東京都本部

A 平成25年度決算報告に関する件 平成25年度収支決算収支状況概要表 平成25年4月1日から平成26年3月31日まで		B 平成26年度収支予算に関する件 平成26年度収支予算収支状況概要表 平成26年4月1日から平成27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	127,472,794	経常収益	134,511,818
経常費用	120,764,869	経常費用	133,976,000
評価損益等	△ 43,500	評価損益等	0
当期経常増減額	6,664,425	当期経常増減額	535,818
当期一般正味財産増減額	6,603,676	当期一般正味財産増減額	535,818
一般正味財産期首残高	1,065,703,681	一般正味財産期首残高	1,066,915,158
一般正味財産期末残高	1,072,307,357	一般正味財産期末残高	1,067,450,976
正味財産期末残高	1,072,307,357	正味財産期末残高	1,067,450,976



林直清理事長



中村裕昌本部長

議長を務めた新宿支部の金子重雄氏（左）と副議長を務めた多摩南支部の石川文男氏



報告事項(4)

平成26年度 事業活動計画に関する件

第1 公益目的事業の実施

重点事業として、法定研修会の充実及び不動産取引に関する苦情申立に対する迅速な対応の二項目を掲げる。法定研修会は全会員対象の研修会を9月10日（水）に東京国際フォーラムにおいて開催する。また、同研修会欠席者対象の研修会、地区（全日20支部・5地区協議会）実施研修会を開催する。新入会員研修会を3回開催する。不動産取引に関する苦情申立は、取引相談委員会において迅速かつ公正に対応し、消費者保護に努める。

求償業務は、総本部と連携を図り、求償債務者に対する資産調査・情報収集等を行い求償債務者の状況に応じて、効率的な求償債権の回収に努める。

第2 収益事業等の実施

次の法人又は団体に対し、当本部会館の一部を賃貸もしくは時間貸しし、賃料収入を得る（(公社)全日本不動産協会東京都本部が共同貸主となる）。①全日本不動産関東流通センター、②全日本不動産政治連盟東京都本部、③（一社）東京都不動産協会、④（公財）不動産流通近代化センター（ホールの時間貸し）。

第3 その他の事業の実施

重点事業として、正会員数8200社、本・支店9100事業所達成を目指す。

新規入会予定数は、主たる事務所550社、従たる事務所100ヶ所とし、入会手続きにあたっては公正な入会審査を行い、優良会員の加入促進に努める。

ホームページや広報誌の充実を図り、会員及び消費者への情報提供を行う。また、賃貸住宅フェアへの出展や都内の新小学1年生10000名に対して、協会名入りの連絡帳「応援ノート」の進呈などの協会PR活動を行う。

報告事項(5)

平成26年度 収支予算に関する件

別表①のBを参照。

決議事項 第1号議案

東京都本部役員の補選に関する件

東京都本部理事として提案されていた渋谷支部の清水修司氏（株式会社エスデー建築企画研究所）、学識経験理事として提案されていた高木良明氏が、それぞれ承認された。

平成26年度 定時総会を開催

6月3日、全日東京会館において、東京都不動産協会平成26年度定時総会を開催しました。4553名（うち委任状4430名）の会員が出席しました。風祭富夫氏が議長を、芝邦男氏が副議長を務め、議案審議と報告を行いました。
*内容は主要部分を抜粋しました。



中村裕昌会長



議長を務めた風祭富夫氏（左）と副議長を務めた芝邦男氏

報告事項(2)

平成26年度 事業計画に関する件

当協会の使命が会員支援にあることを踏まえ、全日都本部と連携を取りながら、不動産実務に関する講演会や宅建試験対策講座、TRA不動産相談室の運営など、会員の業務支援に繋がる取組みを推進していく。

不動産契約書式集（売買編）のデータによる提供を始める。併せて、賃貸編についても準備を進め今年度中に提供できるように取り組んでいく。

厚生事業について、観劇の割引優待に加え、今年度から提携宿泊施設の情報提供も行っていく。

提供書式の案内や基本的な操作の相談等を行う、不動産契約書式集専用コールセンターを運営し、不動産取引の安全の確保を推進する。

監督官庁への登録を前提に、会員を対象とした少額短期保険会社について検討していく。

報告事項(3)

平成26年度 収支予算に関する件

別表①のBを参照。



議案審議 第1号議案

平成25年度 収支決算に関する件

別表①のAを参照。

議案審議 第2号議案

役員を選任に関する件

理事に駒田悠紀男氏（株式会社丸菱）、監事に小川正彦氏（株式会社鎌倉倶楽部）がそれぞれ選任された。

報告事項(1)

平成25年度 事業報告に関する件

会員の経営目的達成に向けた効果的な人材育成を図るため、教育研修支援として、不動産関連資格試験対策講座や不動産実務研修、経営者研修を行った。

会員の不動産取引の促進支援のため、不動産契約書式集（売買編、エクセル、ワード、PDF版）を、3月17日よりホームページを通じて会員各位に提供した（賃貸編については現在作成中）。また、すでに配布した「不動産売買契約書類記載マニュアル」の書式テキスト（文字）データの提供も行った。

会員の交流を目的に全日都本部と連携し、名刺交換を兼ねた会食形式の会員交流会を開催した。また、福利厚生充実のため、(株)ホリプロと提携した観劇の割引優待を行い、計318名が参加した。

会員の業務支援並びに適正な不動産取引の確保を通じて業界の地位向上を図ることを目的に「TRA不動産相談室」を運営した。相談件数は、会員2052件、会員以外（都民等）331件の計2383件（うち電話相談2075件、来所相談308件）となった。

別表① 一般社団法人 東京都不動産協会

A 議案審議 第1号議案 平成25年度収支決算概要表 平成25年4月1日から平成26年3月31日まで		B 報告事項(3) 平成26年度収支予算概要表 平成26年4月1日から平成27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	152,508,461	事業活動収入計	146,711,000
事業活動支出計	143,919,953	事業活動支出計	166,770,000
事業活動収支差額	8,588,508	事業活動収支差額	△ 20,059,000
投資活動収入計	0	投資活動収入計	0
投資活動支出計	2,509,597	投資活動支出計	1,625,860
投資活動収支差額	△ 2,509,597	投資活動収支差額	△ 1,625,860
当期収支差額	6,078,911	予備費支出	5,000,000
前期繰越収支差額	408,023,444	前期繰越収支差額	407,525,351
次期繰越収支差額	414,102,355	次期繰越収支差額	380,840,491

別表② 公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部

A 平成25年度決算報告に関する件 平成25年度収支決算収支状況概要表 平成25年4月1日から平成26年3月31日まで		B 平成26年度収支予算に関する件 平成26年度収支予算収支状況概要表 平成26年4月1日から平成27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	542,455,592	経常収益	536,167,518
経常費用	521,475,489	経常費用	540,880,650
評価損益等	1,927,500	評価損益等	0
当期経常増減額	22,907,603	当期経常増減額	△ 4,713,132
当期一般正味財産増減額	22,846,854	当期一般正味財産増減額	△ 4,713,132
一般正味財産期首残高	1,635,725,488	一般正味財産期首残高	1,646,355,482
一般正味財産期末残高	1,658,572,342	一般正味財産期末残高	1,641,642,350
正味財産期末残高	1,658,572,342	正味財産期末残高	1,641,642,350

報告事項(4)

平成26年度 事業活動計画に関する件

第1 公益目的事業の実施

法令等違反業者に対する指導や不動産の表示に関する公正競争規約の徹底など、適正かつ公正な不動産取引の推進に努める。

不動産・都市計画のなかで、都民及び会員の関心が高いと思われる「東京オリンピックと不動産業の関わり」をテーマに調査研究を実施し、提言書をまとめる。また、提言書のホームページ掲載、都民及び会員を対象としたセミナーを開催し、当該調査研究の成果を広く公表する。

各種研修の充実を図り、宅地建物取引業者及び一般消費者に対して不動産取引に関する知識を普及啓発するとともに、不動産取引における安全の確保に努める。

不動産に関する無料相談会や出版物の充実を図る。
公益的団体に対する寄附活動や各種行政事業への協力・参加を行う、社会的弱者の支援や地域貢献を図る。

第2 収益事業等の実施

会員利便親睦事業として、支部間を超えた会員相互の親睦を図るため、(一社)東京都不動産協会との共同で、会員交流会や観劇チケット及び宿泊施設等の利用割引情報提供などを行う。

宅地建物取引業法に定められた各種掲示物等及び業務に要する物品類を販売するほか、不動産手帳及びカレンダーを無償で配布する。

第3 その他の活動の実施 (広報・組織・総務等)

会員増強に努め財政基盤の安定を図り、さらなる組織の充実強化に努める。

保証協会と連携して、インターネット上で協会PRに関連したキーワードによる検索連動型広告やリターゲティング広告（協会都本部サイト閲覧者に限定して、再閲覧を促すような広告手法）、マスコットキャラクター及び協会名入りの賃貸物件等募集看板の製作などのPR活動を行う。

報告事項(5)

平成26年度 収支予算に関する件

別表②のBを参照。

決議事項 第1号議案

東京都本部役員補選に関する件

保証の決議事項の第1号議案と同内容。

(公社) 全日本不動産協会東京都本部 定時総会

報告事項(1)

平成25年度 事業活動報告に関する件

第1 公益目的事業の実施

適正かつ公正な不動産取引推進のため、法令等違反業者に対する指導や「不動産の表示に関する公正競争規約普及指導員養成講座」などを行った。また、不動産流通円滑化の推進のため、総本部や関東流通センター等と連携し、ゼネットやレイズ等の高度情報化システムの普及啓発を図るとともに、高度情報化ツールの使用方法に関する研修を実施した。

地域貢献事業として、障がい者スポーツ大会の後援活動、防犯まちづくりに関する啓発活動等を実施したほか、台風26号の被災地である大島町に対する寄付を行った。

研修事業は、宅地建物取引主任者法定講習会を23回開催し、3339名（うち多都道府県登録主任者169名）が受講した。消費者向けのセミナーとして、相続税やリフォームに関するテーマ等により3回開催した。

不動産街頭無料相談では、34会場において1122件の消費者等からの相談に応じた。

第2 収益事業等の実施

会員の利便及び相互の親睦を図るため、配布品の提供、慶弔金の支給、親睦会の開催等を実施した。

第3 その他の活動の実施 (広報・組織・総務等)

保証協会と連携し広報活動を行った。新規支店調査、変更調査及び転入調査を含め年間531件の審査を行い、本部長に対し許可527件、不許可4件の結果を提示した。新年賀詞交換会は、1月16日にホテルニューオータニにて総本部との共催により開催し、526名が参加した。

報告事項(2)

平成25年度 決算報告に関する件

別表②のAを参照。

報告事項(3)

平成25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、かつ出納業務も適正に処理されていることが報告された。





—中村本部長と舛添都知事が対談—

「世界一の東京」 実現に向け、全日都本部の ご協力を期待します。

中村裕昌本部長は7月11日(金)、舛添要一東京都知事と都庁内で面会し、不動産業界の現状や課題、今後の東京都との連携などについて対談を行いました。

中村 本日はお忙しいなか、お時間をいただきありがとうございます。まずは、東京都知事就任おめでとうございます。

舛添 ありがとうございます。歴史ある全日本不動産協会東京都本部には、平素から都政の各分野で尽力いただいています。

中村 当協会は、舛添都知事が東京

オリンピック・パラリンピック開催を契機に東京を大改造し、東京を世界一の都市にするという公約に共鳴しています。さらに、不動産業界は、そうした東京の大改造、新たなまちづくりには欠くことのできないものだと考えています。このようなことから、当協会の公的な活動内容をご理

得しているほか、一般の方の動きも相続税改正の影響で活発化するなど、昨年くらいから売買市場は活況を呈しています。一方で、賃貸市場はあまり元気がない。当協会の約8000社の会員は地域に密着した中小企業で、とくに仲介業を営む会員が多い。ですから、まだまだ恩恵にあずかって

貴本部からも多くのご意見を いただきながら、世界一の東京を 目指していきます

解いただき、パートナーとして認識していただきたいと思っています。また、都知事の当協会に対するご期待、ご要望があればお聞きしたいとも考えております。

舛添 わかりました。では早速ですが、不動産業界の景気はいかがでしょう。

中村 低金利や地価の上昇に加え、リートなどが収益物件を積極的に取

いるとはいえません。

舛添 来年の相続税改正は、不動産市場にどんな影響を与えているのでしょうか。

中村 例えば、更地に貸家を建てるとすると、評価が下がって相続税対策になるわけですから、そうした需要を取り込む動きが昨年より顕著に表れています。ただし、われわれ中小業者よりも、大手業者が中心であ

るのが現状です。協会としても支援の必要性は認識しています。

舛添 相続税対策で新しい物件を建てると、新しいほど設備がいいわけですから、築年数の古い物件の値段が下がってくるってこともあるのでしょうか。消費者の方々はどうしても、設備が新しい方にいきがちなのではないでしょうか。

中村 おっしゃるとおりです。新築にはお客さんが集まりますが、古い物件にはなかなか集まってくれない

の関わり」をテーマに調査研究を実施し、提言書にまとめ、広く公表する予定です。

舛添 東京都では、住宅政策審議会などで住宅政策について議論していきます。

問題もまだまだあります。その一つは、高齢者や外国人の方の賃貸物件への入居が難しくなっていることです。とくに高齢になればなるほど格差が広がり、低所得層でとくに住まいの問題が出ているようです。ま

東京大改造という 都知事の公約を、不動産業界として バックアップしていきます

ということはありません。

舛添 今後、経済全体は上向いていくと思います。ぜひ頑張っていたきたいと思っています。

中村 当協会では、東日本大震災時の民間賃貸住宅の一時提供など、東京都をはじめとする各自治体のさまざまな施策へ協力をさせていただいております。

舛添 災害時の住宅確保については、東日本大震災の被災者受け入れに大きなご支援をいただきました。あらためて御礼申し上げます。

中村 そのほかの公益目的事業として、研究機関「全日東京アカデミー」において、2年ごとにさまざまな提言を発表しています。第1弾は「老朽マンションの建替え問題」、第2弾は「地域防災と都市計画」をテーマに提言を行いました。

今回は、オリンピック・パラリンピック東京開催が決定したこともあり、「東京オリンピックと不動産業

た、今後、外国人も増加していきます。これにどう対応していくかも課題です。

さらに、防犯・防災の面からいえば、空き家の問題も深刻だと考えています。不動産業界の方々は、地域についてよくご存じですので、ぜひご協力を賜りたいと思っています。

中村 当協会では、各区市の行う住宅確保要配慮者に対する住宅情報の提供などへの協力も行っております。

舛添 貴本部からも多くのご意見をいただきながら、豊かな暮らしをもたらす世界一の東京を目指していきます。引き続きご支援ご協力を賜りたいと思いますので、ぜひよろしくお願いたします。また何かご要望があれ



中村 裕昌 Hiromasa NAKAMURA
本部長
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
会長
一般社団法人 東京都不動産協会

ば、いつでも仰ってくださいと思います。

中村 オリンピック・パラリンピック東京大会を契機に東京を大改造するという都知事の公約を、不動産業界としてバックアップしていきたいと思っております。

また、防災上危険な木造住宅密集地域の解消に向けた取り組みなど、都知事が進める施策には、今後とも連携協力を惜しまずに支援していきます。



東京五輪の大動脈、整備が進む環状第二号線のいま

虎ノ門ヒルズや新虎通りなど 周辺再開発にも注目

2020年東京五輪開催に向け、東京の大改造が進んでいます。今回、取り上げるのは、環状第二号線(環二)です。環二は、五輪開催時には、選手村と競技会場とを結ぶ専用レーンが設けられ、まさに五輪の大動脈となる予定です。また、今年に入り、虎ノ門・新橋区間の開通や「虎ノ門ヒルズ」の開業など、多くの話題を提供する、注目のスポットともなっています。整備の進む環二の現状を見てみましょう。

起源は約90年前の 関東大震災

環二は、正式名称を東京都市計画道路幹線街路環状第二号線といい、江東区有明2丁目から新橋、四谷な



どを経由して千代田区神田佐久間町1丁目に至る、全長約13.95km、標準幅員40mの都市計画道路です。今年3月に新橋～虎ノ門が開通したので、現在工事中の区間は、豊洲～新橋の区間のみとなっています。

環二の起源は、今から約90年前にさかのぼります。1923年の関東大震災を受けた帝都復興計画において、当時の帝都復興院総裁であった後藤新平らによって、現在と同じルートの都市計画道路が計画されていました。この計画は、議会などの反対によって廃止されてしまいます。46年に新橋から神田佐久間町までの約9.2kmについて、幅員100mの都市計画道路として計画決定されますが、最終的に50年に幅

東京シャンゼリゼプロジェクトのイメージ図 (出典:東京都)

員が現在の計画と同じ40mに変更されています。さらに、都心部と臨海部の連携強化のため、03年に新橋から有明まで延伸する都市計画変更が行われました。

「新虎通り」を東京のシンボリックストリートへ

今年3月、環二の未開通区間の1つだった新橋～虎ノ門(約1.4km)区間が開通しました。都市計画決定から実に68年もの月日がかかりました。周辺地域が都心一等地ですので、地権者との交渉、用地買収が難航したことが背景にあります。転機になったのは、89年の立体道路制度の導入により、道路上下での建築物の建設が可能になったことです。

地下トンネル化された本線道路に対し、地上部は「新虎通り」として、

道路幅員40m、最大で片側約13mの歩行者空間を有する道路となります(完成は15年3月予定)。また、サイクリングも楽しめる自転車道も設置されます。

東京都は今年3月から「東京シャンゼリゼプロジェクト」を立ち上げています。これは、パリのシャンゼリゼ大通りのように、公共空間である都道をにぎわいの場として活用し、まちの活性化を図っていくというものです。この第一号となるオープンカフェが、新虎通りにオープンしました。新虎通りでは、沿道に「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」が適用されたほか、エリアマネジメント協議会も設立され、東京のシンボリックストリートを目指した取り組みが進んでいます。

東京の新たなランドマーク「虎ノ門ヒルズ」

新虎通りは、環二と周辺エリアを一体で整備する、東京都が事業主体となった「環状第二号線新橋・虎ノ門地区再開発・道路事業」の1つですが、もう1つの目玉が、立体道路制度を利用し、環二をまたぐ形で建つ「虎ノ門ヒルズ」です。森ビルが特定建築者として開発しました。

虎ノ門ヒルズは、地上52階建て、高さ247mの超高層複合施設。低層階には、商業施設やカンファレンス施設、中層階にはオフィス(6～35階、総貸室面積3万坪)、高層階には住宅(37～46階、172戸)や日本初進出となる、米ハイアットが運営する高級ホテル「アンダーズ東京」(地上47～52階、164室)が入居しています。

総事業費は約1600億円。オフィス就業者数は7500～1万人を想定しており、すでにほぼ満室。賃料水準は、



虎ノ門ヒルズと新虎通り (提供:森ビル株式会社)

募集ベースで坪4万円、成約ベースで同3万円台後半となっています。住戸については、森ビルが140戸を所有し、賃貸と分譲が半数ずつの計画。月額賃料は、住戸面積45～240㎡で47万～251万円。ホテルは50㎡の客室が中心で、スイートが210㎡。宿泊料金は約4～6万円、スイートが約100万円となっています。

オープニングセレモニーには、事業主である東京都の舛添要一知事はもとより、安倍晋三首相も駆けつけ、「新たな都市づくりのモデルを世界に示すもの」と述べるとともに、「都市再生のためには『道路は公共物でしかない』といった従来型の発想は捨て去らなければならない」と強調しました。

交通・物流網の強化から ヒートアイランド対策まで

新橋～虎ノ門区間が開通したことで、環二は残すところ豊洲～新橋区間となっています。築地～汐留間は虎ノ門まで連続する地下トンネル構造、勝どき付近は高架構造となる予定です。15年度の完成を目指しています。今年6月には、勝どき橋の下流に、環二の隅田川橋りょう(仮称)が架けられました。全長245mのこの橋は、隅田川の29番目の道路橋で、最下流に位置する橋となります。

環二全線開通により、東京はどう



虎ノ門ヒルズから見た新虎通り

変わるのでしょうか。まず、都心部の渋滞緩和や臨海部と都心部を結ぶ交通・物流ネットワーク機能の強化に効果を発揮します。さらに、国際化が進む羽田空港と都心部とのアクセスが飛躍的に向上するでしょう。緊急時の避難経路の多重化による臨海部の防災性向上も期待されています。

そして、なにより、2020年東京五輪において、選手村や競技施設が集積する臨海部エリアとメインスタジアムを結ぶ大動脈としての役割が期待されています。五輪専用レーンを設置し、大会関係者のスムーズな移動を確保する計画も検討されています。

環二は、都心の交通・物流・防災の各機能の強化、五輪での活用、周辺エリアの再開発での役割を果たすだけでなく、東京湾からの海風を地表面近くに導く「風の道」となるヒートアイランド対策までも期待されています。環二の整備事業は、まさに東京の都市力強化に大きな役割を果たすプロジェクトだといえます。



環二の隅田川橋りょう(仮称)

“高齢単独世帯”が急増！ 不動産業者が 問題解決の主演

世帯数長期予測から見た
東京の人口動態

人口減少社会に突入したとされる日本。今年1月1日時点の総人口は、前年度比0.19%減の1億2643万4964人で、5年連続で減少しています。そうしたなかでも、東京都の人口は、同0.54%増の1320万2037人と増加傾向にあります。しかし、今後はどうでしょうか。将来の東京の人口動態と不動産業界に与える影響について見てみましょう。

10年後の東京の 世帯人員は1.85人に

今年6月現在の東京都の総人口と世帯数は、1335万8735人、683万4153世帯です。東京都は国勢調査をもとに世帯数の長期予測を5年に1度発表していますが、今年3月に発表された最新予測によると、総人口は2020年に1338万人でピークを迎えます。

しかし、世帯数は、単独世帯や夫婦のみ世帯の増加などにより、2030年の685.6万世帯までは増え続けます。その後減少に転じ2035年には682万世帯になると見られます(グラフ1)。

ただし、1世帯あたりの人員(平均世帯人員)については、都全体では2015年には2人を下回り、2035年には1.85人となる見込みです。地域別では、都区部は2010年の段階ですでに1.95人となって

おり、2035年には1.79人となります。多摩・島しょ部は、2035年は2.01人にまで減少する見込みです。

2035年には高齢者単独世帯が100万世帯超に

家族構成別の世帯数を見てみましょう。ここで特徴的な点は、単独世帯が一貫して増加傾向にあるということです。一般世帯数に占める単独世帯の割合を2010年と2035年で比較してみると、都全体では、45.8%から47.5%に増加。都区部では49.1%から50.2%となり、初めて50%を超えることとなります。多摩・島しょ部では、37.8%から40.4%に増加します。

とくに高齢世帯(世帯主が65歳以上の一般世帯)の単独世帯化が顕著になっています。高齢世帯全体は2010年(167.6万世帯)から一貫して増加しており、2035年に

は242.9万世帯になると推計されています。2035年には、都区部ではほとんどの区で高齢世帯割合30%台となっているほか、多摩・島しょ部では、40%台が急増し、地域全体での世帯高齢化が著しい結果となる見込みです(図1)。そのなかで、高齢単独世帯は、2010年に65万238世帯だったものが2035年には104万6559世帯と100万世帯を超す勢いです(グラフ2)。

高齢世帯の住まい方を見ると、全体的には持ち家率が高いことがわかります。一方で、高齢単独世帯は高齢世帯全体に比べ、借家の割合が高いことがわかります(グラフ3)。高齢者の住まいに詳しい、長谷工総合研究所の吉村直子 首席主任研究員*は、この背景の1つには、高齢単独世帯のなかの所得格差があると指摘します。高齢単独世帯のうち低所得層は、借家居住の割合が高いのだといま

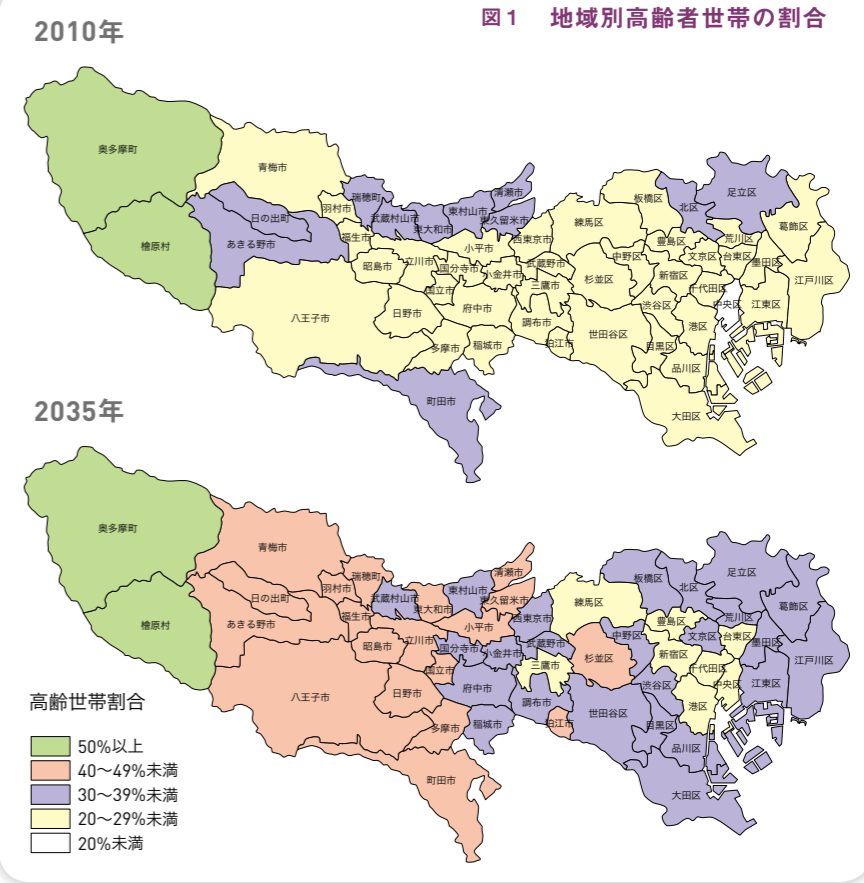
す。高齢単独世帯が増加してくるということは、借家居住の高齢単独世帯も同様に増加していくということです。とくに民営借家では、高齢単独世帯は、借りにくい=貸しにくい存在です。高齢単独世帯の住まいの問題は、今後の大きな課題になってくると考えられます。

「高齢者の住まい=施設」のイメージを脱却すべし

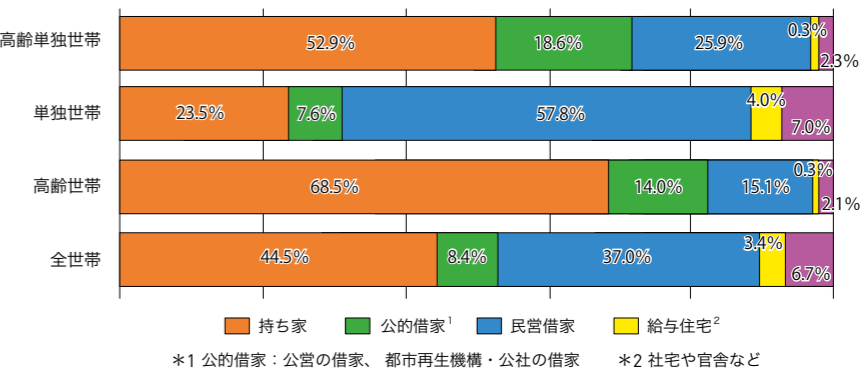
吉村氏は、高齢単独世帯の増加は、東京のような大都市特有の問題だと指摘します。「高齢化率などの割合で見ると地方が深刻に見えますが、東京は絶対数が飛び抜けて大きい」(吉村氏)からです。さらに「単独世帯だけでなく、ひとり親と子世帯も“老々親子”となって周囲から孤立する懸念もあるので注意が必要です」と語ります。

では、こうした高齢世帯の増加に、不動産業界はどう対応していけばよいのでしょうか。吉村氏は、高齢者の住まいという“施設”のイメージが強いが、自分のライフステージにあった“住まい方の一形態”というように発想を変える必要があると指摘します。

ただし、課題も多いことも確かです。住み替えをするにしても、財産問題や認知症の問題も絡んでくるなど、個別性や専門性が非常に強く、行政が積極的に動きにくい背景があるといえます。さまざまな問題をワンストップで相談・解決してくれる場所が必要なのです。吉村氏は、不動産業者が中心となった専門家ネットワークを構築することも有効な手段だと指摘します。住まいのプロであることはもちろんのこと、店舗が町中にあり高齢者の目にもつきやすいという点や、まちや住民の状況を把握している点なども大きな強みに



グラフ3 各世帯間の住宅所有関係別構成比(2010年)



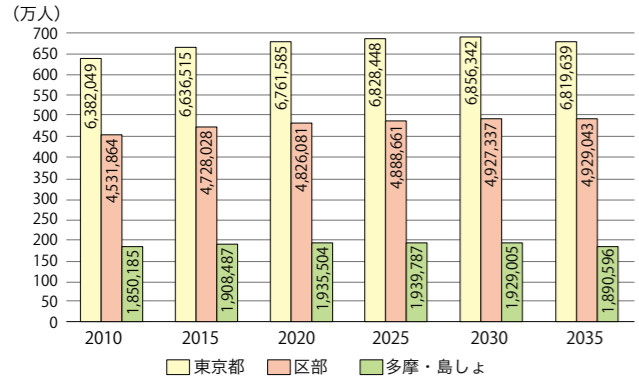
なるわけです。一方で、高齢者の住まいは“住宅+付随サービス”ですので、仲介などを行う場合は、ハードだけでなくソフトの説明が重要になってきます。吉村氏は、「高齢者住宅についての専門知識をもつ“シニア宅建”のような資格があってもいい。ユーザーも安心できるし、市場もより拡大していくのではないか」と提案します。

2020年東京五輪に期待が高まる東京。その一方で、高齢化の問題も同時進行しています。住まいのプロだからこそ、不動産業界が問題解決に向けてリードしていかなくてはならないでしょうか。

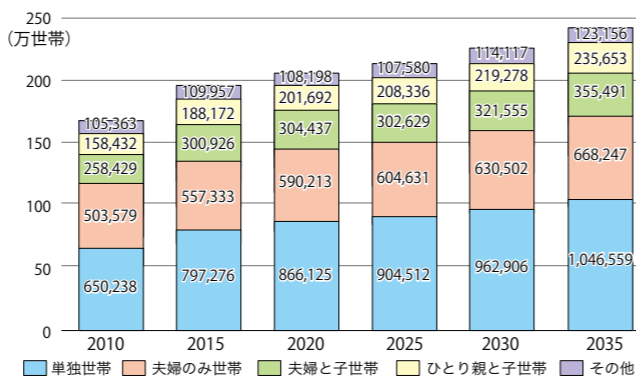
*吉村直子(よしむらなおこ)
奈良女子大学大学院家政学専攻(環境学専攻)修了。1992年(株)長谷工コーポレーション入社。94年(株)長谷工総合研究所へ転出、2012年より現職。大学時代より高齢者の居住環境に関する研究に取り組む。現在は、高齢者住宅事業に関わる制度・政策や市場環境の評価・分析、事業計画立案のための調査・研究、コンサルティングに携わる。

出典：グラフ1、2、図1 東京都「東京都世帯数の予測」
グラフ3 総務省「平成20年住宅・土地統計調査」

グラフ1 世帯数の推移(2015年以降は予測値)



グラフ2 東京都の65歳以上世帯の状況(2015年以降は予測値)



東京の“下町”はどこに？



—なぎら健壱氏が語る下町の魅力



シンガーソングライター、タレント

なぎら 健壱 氏

Kenichi NAGIRA

1952年、東京銀座（旧・木挽町）に生まれる。以来下町で育つ。1970年、フォークシンガーとしてデビュー。現在はコンサート、ライブ活動の他、独特のキャラクターでテレビ、ラジオ、映画、ドラマの出演や、新聞、雑誌等の執筆でも活躍。趣味は、カメラ、散歩、自転車、落語、飲酒、がらくた収集など。下町をテーマにした著作や写真エッセイなどの著作も多数。

どこでも住めば都だと思えます。ただ、憧れのまちには絶対に住みたくないですね。だって、第三者的な目で見ているから面白いんですよ。いざ住んでしまうと、わざと見ないようにしていた裏側の部分が見えてくる、聞こえてくるんですね。住宅自体にもこだわりはありません。雨風がしのげて、多少の近所づきあいがある、まちが形成されていれば十分です。

最後に不動産業の方々に一言。やっぱりお客さんの気持ちになって接してもらえる業者さんであってほしいですね。例えば、昼間は裏の幼稚園の音が結構するんだとか、きちんとマイナスの情報も教えてくれるような、真摯な気持ちをもった業者さんがいいですね。信用できるじゃないですか。そこが大事だと思います。

東京スカイツリーの開業や、外国人観光客の増加などにより、浅草などのいわゆる「下町」が人気になっています。生粋の下町生まれの下町育ちで、下町に関する著作も多い、フォークシンガー・タレントのなぎら健壱氏に、東京の下町の魅力や東京五輪への思いなどを聞きました。

銀座生まれで葛飾育ちの生粋の下町っ子

銀座木挽町、いまで言うと東銀座の生まれです。木挽町という名前も昭和26年になくなって、当時は銀座東などとも呼ばれていましたね。歌舞伎座の近くでしたが、普通の家も多く、路地なんて舗装もされていないし、庶民のまちでした。

そもそも東京の下町というのは、文政年間（1818～30年代）にはすで

に言葉として登場しています。『御符内備考』という書物によると、「御城下町」と書いて江戸では「おしろしたまち」と呼んだんです。江戸城東側の低地を「下町」と称するというわけです。どこを指すかという、中央区全体と千代田区の一部。つまり、ここが本来の意味での下町なんです。浅草が下町に入ったのは幕末あたり。芝、深川は明治・大正。向島なんて昭和に入ってからでしょう。

東京の人間とそれ以外の人間が感じる下町は異なっていると思いますね。浅草とかはだれが見たって下町だろうって言われますが、アタシから見たら新旧入り混じった今様な下町だと思います。ある意味、観光客の

ためにというのと、本来の生活が入り混じっている感じがしてね。昔の人間なら「下町ってこうかな？」って言葉が出ると思いますよ。

下町の人情は魅力でもあり 煩わしさでもあり

映画『男はつらいよ』の舞台は下町だと思いませんか。実は、『男はつらいよ』の中で、柴又周辺のことを下町とは一回も言っていないんですよ。みんなが勝手に下町だと思っているだけ。

東京のまち、そして下町が東側に拡大するにつれて、生活感や人情も一緒に持って行ってしまったんでしょうね。だから、知らない人が見ると下町だと思ってしまうんですよ。昔の人間はちょっと見方が違うと思いますよ。ただ、雰囲気もあるし、

そうってしまうんだろうね。逆に言うと、本来の下町である日本橋や茅場町、銀座ではなく、葛飾や足立、墨田が下町らしさを残しているとも言えるのかな。

下町の魅力は、生活のなかで育まれる仲間意識、つまり人情だね。だけど、人情っていうものはそこに住んでいる人だけのもので、ほかから見たら、ただの「煩わしさ」もしくは「お節介」ですよ。本来は、そうした「煩わしさ」や「お節介」も人情のなかに含まれていたんです。ただ、最近はこうした下町らしさがだんだん希薄になっている。下町以外から来た人が住むようになったからだろうね。東京の人間にしたなら「人情」、それ以外の人から見たら「煩わしさ」。魅力にもなるし、マイナスにもなる。これをどっちから見るかということですね。

でもあり、首都高でもあったわけです。ただ、長期的な目標ではなく、すぐ目先の五輪を目的に作られてしまったところがある。だから弊害もできるんですよ。杭を打つところがないからって川に打って、東京の象徴である日本橋をあんな無残な形にしたりとかね。

当時はそういう時代だったから仕方ない部分もあります。でも今回はちがった姿勢を見せてもらいたいなと思いますね。突貫工事ではなく、50年後でもやっぱりあの時に開発しておいてよかったねと言えるような、「いま」と「これから」を見据えた都市構造にしてもらいたい。でなきゃ、東京はまたかわいそうなまちになってしまいますよ。

裏側を見たくないから 憧れのまちには住まない

これまで人情が生きているまちで育ってきたんですが、いま住んでいるまちは楽といえば楽ですね。いい言い方をすれば近所の煩わしさが無い。悪い言い方をすれば人とのつきあいが希薄なところなんです。田舎から送ってきたものをおすそ分けで持っていったら、近所のおばさんが「テレビで見るような世界が本当にあるんですね」だって。こっちからしたら、そんなことも知らない人間がいるんですかって話でしょ。驚きましたよ。

2020年五輪では「いま」と 「これから」を見据えた都市に

前回の東京五輪の時はまだ子どもでしたが、日本人全員があんなに一丸となったイベントはなかったですね。だから逆に、皆が浮かれていたことで、東京がどう変わっていくかにあまり考えが及ばなかった部分があると思いますよ。

当時、五輪開催において期待されたのは「近代化」。近代化とはつまり、便利さや簡易さです。それが新幹線

五輪だけの開発ならば、
東京はまたかわいそうなまちに
なってしまいます





区市長が語る

わがまち 練馬区 前川耀男 区長

開発余地のある土地と人口増、 発展ポテンシャルの高いまち

練馬区の特長や魅力について教えてください。

私は昭和59年5月に練馬区の光が丘に転居して以来、ずっと住んでいます。引っ越しを考えたこともありましたが、住む場所として総合的に適した場所というのはあまりないんですよ。都心だと当然、物件価格も高く、緑も少ない。他方、郊外は緑が多く環境はいいんですが、交通に不便な場合があります。そうした点から考えると、練馬区は住むのにぴったりなまちなんです。

大江戸線をはじめ、さまざまな公共交通も整備されてきましたし、環

八などの道路も整備されてきました。広い公園や緑地などがたくさんある環境の良さ、都心からそう遠くないという利便性、両方が兼ね備わったところが、練馬区の魅力なのではないでしょうか。これは、暮らしている者の実感でもあります。

もう一つ言えることは、練馬区は発展のポテンシャルが高い区だということです。まだまだ土地・空間が残っており、今後の開発の余地があります。23区では世田谷区に次いで2番目の人口規模であり、現在も人口が増え、毎年、多くの子育て世代が転入しています。これからまだ発展していく可能性がある、未来があるまちだと思っています。

農地の活用について どうお考えですか。

以前は、私有財産である農地の保全などに行政が関与するのに疑問をもっていました。実際に練馬区に住んでみて、農地の保全にもいろいろな手法があるのではないかと考えが変わってきました。先日、農業体験農園を視察しました。これは区が管理する市民農園ではなく、農家が経営・管理しているもので、区民の方は入園料・野菜収穫物代金を支払い、農家の指導のもと、一緒に農業を行っていく形態のものです。これならば農家の経営と農地の保全も両立するんだなと発見したところです。都市型農業という言葉だけではなかなか難しい。いろいろな手法を検討し、やる気がある人たちを支援する方法を考えていかなければなりません。

高齢化や子育てについては どんな取り組みを 行っていくかお考えですか。

例えば、光が丘団地では高齢化が確実に進んでいます。その一方で、子育て世代も転入してきています。だから、今のうちに高齢化対策にきちんと取り組んでおく必要があります。具体的には、地域のなかで暮らし続けるために、医療・介護・予防・住まい・生活支援サービスが一体となったケアをきちんと提供できるシステムが必要だと思っています。練馬区は、高齢者福祉施設の整備率が23区のなかでも高い区です。こうした施設を生かしつつ、新しい手法も検討していきたいですね。

いま待機児童の問題ばかりが注目されています。しかしそれだけでは

不十分で、育児休暇制度の充実などの労働対策や、子育て全体を視野に入れた施策、家庭、保育所・幼稚園が一体となった総合的な政策が必要なんです。しかし、財政的な問題もあり、なかなか難しい。かといって、待機児童問題を放置するわけにもいきませんから、さまざまな対策を充実させ、待機児童ゼロを目指してやっていきたい。子育て政策に関しては、長期的かつ根本的な対策と当面の対策の両方でやっていきたいと考えています。

都営大江戸線の延伸が 期待されています。

大江戸線延伸については、まずは主管の東京都に整備を進めていってまいります。一方で、明日すぐにできるものではないですから、国土交通省の交通政策審議会で大江戸線延伸をしっかりと位置付けてもらい、区としても方向性を示していくことが必要だと考えています。経済情勢などもにらみながら、都と協力しながら主体性をもって取り組んでいき



面積186ヘクタール、約1万2500世帯、約2万8400人の都区内では最大の光が丘パークタウン(光が丘団地)

住んでもよし、 遊びに来てよし、の 魅力あるまち実現に ぜひご協力を



Akio MAEKAWA

1945年鹿児島県生まれ。70年東京大学法学部卒業。71年東京都入庁。福祉局長、知事本局長などを歴任。2005年都庁退職、東京ガス株式会社執行役員。09年政策研究大学院大学客員教授。14年練馬区長に就任。

練馬区のまちづくりに 不動産業界はどんな役割を 果たせるでしょうか。

とくに23区の場合、マクロで考えると、公が負担をしながら住宅を供給していく時代は終わったのではないのでしょうか。公がやるべきことは、まちづくりの方向性を明確にし、ビジョンを示しながら、福祉や医療とも一体となった政策の方向性を示すということ。住宅供給については、民間事業者にお任せしたいと考えています。とくに全日本不動産協会東京都本部の会員の方々は不動産のプロでありますから、ぜひご協力をお願いしたいですね。

4月に区長に就任したばかりですが、都市計画も含めた区政運営について、年度内に新しいビジョンを作成しようと思っています。そこで練馬区全体をどういったまちにしていくなかをお示しします。

練馬区は、住んでもよし、遊びに来てよし、の魅力あるまちにしていかなければなりません。ぜひ民間の皆様からもどんどん知恵を出してもらいたいと思います。



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

vol. 13

購入した一棟マンションの一室で自殺、損害額の算定方法は?

室内での自殺は全体の資産価値にどう影響?

民法570条の「瑕疵担保責任」とは、売買の目的物が通常保有する品質・性能を欠いているにもかかわらず、それを知らずに代金を支払うと、その物の実際の交換価値と支払った代金が衡平を欠くことになるので、それを救済するために法律が特に定めた無過失責任であるとされます。具体的には、買主は売主に対し、その差額を損害賠償請求することになります。

これには、雨漏りやシロアリ被害などの「物理的瑕疵」だけでなく、殺人事件や自殺等の「心理的瑕疵」も含まれると解されています。

今回ご紹介するのは、東京地裁平成25年7月3日判決です。XがYから地上5階地下1階建ての賃貸マンション及び敷地を購入したところ、その後、そのマンションの一室で居住者が自殺していたという事実が判明したという事案です。

この事案では、①売主及び仲介業者が、本件自殺についての調査説明義務違反に基づく損害賠償債務を負うか、②自殺がないものとして購入したことによりXの被った損害額、

が争点となりました。このうち、本稿では②の争点を論じます。

Xは、本件自殺があったことを前提とした場合、本件マンション一棟の価格は実際の売買代金の約25%が減価するとともに、収益価格の観点からも大きく減価されるので少なくとも1億円の損害は発生していると主張しました。

心理的瑕疵の具体的な損害はどう算出するのか

これに対して、判決は、本件自殺が居室内で発生したものであり、その事実が広く認識されるに至っているとは認められないこと等からすれば、本件自殺による本件不動産の価値の毀損が本件土地にまで及ぶとは解されず、また、本件建物全体にまで及ぶとは解されない。とすると、Xの鑑定評価が、市場性の低下を理由に本件不動産の価値を一律に10%減価していることは妥当性を欠くなどとして、これによることはできないと判示しました。

他方、本件自殺の存在により、当該居室の市場性が減退することは否定できないとして、自殺が発見され

た時点から1年間程度は、新規賃借人の募集が停止され、その間の賃料収入は100%喪失されるのが通常と解される、また、2年目以降においても、自殺の存在が告知事項となることから賃料を減額せざるを得ず、その減額割合は50%と想定するのが相当である、と判示しました。

ところで、自殺が告知事項となるのは、自殺が発生した次の新規入居者に対してのみと考えられること、居住用物件の賃貸借契約期間は2年あるいは3年とされることが多いが、賃借人が契約更新を希望する際、減額していた賃料を増額することは容易ではないと推認されることからすると、上記減額割合による賃貸借契約は6~8年程度継続するものと推認されるとして、こうして算定された損害賠償額を認めました。

川上法律事務所 弁護士

川上 俊宏 先生
Toshihiro KAWAKAMI

東京都職員を経て弁護士に。平成10年に川上法律事務所を開設。不動産関係を中心に幅広く訴訟を手がける。全日東京都本部では、取引主任者講習センターにて宅建業法の講師を、取引相談委員会にて18年間にわたり顧問を務めている。その他公職多数。

TRA不動産相談室の事例から

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

事例概要

マンションの管理費・修繕積立金の滞納と消滅時効との関係は?

ある競売物件に関する相談です。この物件は、競売により取得された後、管理組合から未納の管理費・修繕積立金の請求がありました。

過去の未払い分について訴訟となっており、裁判上の「和解」が成立しましたが、その後も未払いがあったものの、途中一年ほどは毎月の管理費・修繕積立金は支払われていました。しかし、また未払いとなり、競売となったものです。

マンション管理費等の時効については、最高裁判所が平成16年4月23日の判決で「本件の管理費等の債権は、基本権たる定期金債権から派生する支分権として、民法第169条所定の債権に当たるといふべきである」と判示し、5年の消滅時効にかかるとしています。

相談者は、管理費・修繕積立金について、過去5年以上前の分は最高裁判所の判例に従い、消滅時効により消滅しているため、5年分に限って払うと申し出ました。しかし、管理会社は、途中の支払いは時効中断事由となる「承認」に該当するので消滅時

効は成立していないとして、未払い分の請求をしているという事案です。

相談員の回答

管理費等の支払と「時効の中断」

消滅時効は、請求できる時から進行し、管理費等は5年で消滅時効にかかることとなります。では、例えば、管理組合等から管理費等の支払い催告があって、途中2カ月分のみ支払った場合、それまでの未払いを含めて未払い分を「承認」（民法第147条3号）したとして、進行していた時効が「中断」するのでしょうか。

この点、医師会の会費（入会後毎月定期的に発生する）の未払いについて次のような判例があります。「一年のうち、4月分、5月分の会費を支払ったとしてもそのために同年度の他の未払い会費の支払い義務があることまで承認したものは認定できない」（大審院昭和16年2月28日判決）。残りの滞納している会費の支払い債務に対しては時効中断の効力が及ばないというわけです。

ですから、例えば平成18年1月からマンションの管理費等の滞納が始まり、途中平成24年8月分の1カ月分を支

払ったとしても、この支払による債務の承認はこの月分に対するものだけで、残りの平成18年1月から平成24年7月分と同9月以降のマンションの管理費等には「承認」=時効中断の効力は及ばず、5年が経過していれば「消滅時効」を主張できます。

民法の時効中断事由に「承認」がありますが、支払と承認の関係は定かではありません。債務の一部としての弁済であれば債権全体について時効中断の効力が生じるとされています。債務の一部の弁済と上記の管理費等の支払いの違いは、前者は全体の債務が確認され、その一部を弁済することなので債務全体の承認になりますが、後者はあくまでその月の管理費等の支払いにすぎないので、未払い分全体の承認にはならないのです。

未払管理費がある場合、1カ月分だけでは支払ったその「月」分のみが「承認」となり、その余の未払分は時効が進行します。ですから、未払い分を一覧にしてその金額を確認してもらい、書面にして確認文書を取得しておくこと、その時点で「承認」=時効中断となります。また同時に未払い分の分割支払いの書面を取得することでも時効中断となります。

TRA不動産相談室では、不動産取引に精通した弁護士と経験豊富な専門家による相談が無料でご利用できます。会員の皆様の不動産取引業務のサポートとしてご活用ください。

相談日時

- ①電話相談（専門家が電話で対応します。）毎週月曜日と水曜日と金曜日。午後1時から午後4時まで
 - ②弁護士相談（弁護士が面談で対応するので予約が必要です。）毎週火曜日と木曜日。午後1時から午後4時まで
- ※①、②とも祝日、年末年始、お盆期間、GW期間中はお休みです。
- 電話番号：03(5338)0370（相談室専用電話）FAX番号：03(5338)0371
所在地：東京都新宿区西新宿7-4-3 升本ビル2階



井上博之 先生
(いのうえ・ひろゆき)

東京市谷法律事務所 弁護士

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

連載

第4回

トラブルを防ぐ!

達人が教える不動産調査テクニック



現地調査編 ④

宅地性能の三大瑕疵の可能性を調査するときのポイント

1 軟弱地盤の可能性の調査

地盤の軟弱度は地質調査でわかります。もちろん、宅建業者には宅地性能の検査義務はありませんが、「地質調査が行われているという事実」を知っているときは、その地質調査報告書の内容を確認して、「地盤が軟弱である」という程度の情報があれば、買主に告知する義務を負います。

次に、登記事項証明書の「地目」を確認して、地目が、「田・池沼・鉱泉地・運用地・水道用地・用悪水路・ため池・堤・井溝」等の水に絡む地目である時は、「本物件周辺の地盤は軟弱です」という告知が必要です。

一方、必須の調査業務ではありませんが、閉鎖登記簿謄本を取得し、そこに記載されている最も古い所在地で、旧土地台帳を取得します。取得した旧土地台帳の「地目は河川敷」という場合は、「本物件周辺は軟弱な地盤の地域です」という告知をします。

2 地中障害物の可能性の調査

地中障害物は、地盤調査においても判明する場合があります。

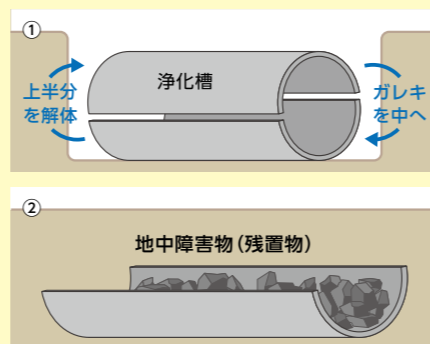
買主の建築計画では、「低層住宅の建築」、「中高層建築物の建築」などの違いは、地中障害物となるか否かに、直接影響するため、あらかじめ、その内容を確認しておきます。

次に、現地では、既存建物が利用していた建築設備の地中埋設状況を観察します。例えば、「現在は本下水ですが既存建物は個別浄化槽を利用していた」、「浄化槽を撤去したが、撤去したのは上半分だけだった」などという場合は、「浄化槽は地中埋設物」として、告知をすることが大切です。

また、建物が解体撤去され更地の場合は、滅失登記建物の登記事項証明書を法務局で取得します。その取得方法は、登記事項証明書申請用紙の「建物」にチェックを入れ、「土地所在と地番」を記載し、「家屋番号」欄に「滅失された底地建物すべて」と記載して申請します。取得した登記事項証明書の表題部に「地下室」という記載があれば、その建物の登記建物図面を取得して、敷地内の配置を確認します。これで、滅失された建物における地下室の存在とその位置がわかります。

▲ ここに注意! 調査のポイント ▲

「個別浄化槽の撤去工事を行った」というときは、「浄化槽の上半分だけを解体して、ガレキをその下側の空洞に土砂とともに捨てる」ということが多く、中高層建築を予定している場合には、こうした残置物は「地中障害物」となるので注意してください。



有限会社エスクロームラ
代表取締役

津村 重行 Shigeyuki TSUMURA

1947年11月兵庫県生まれ。不動産調査業を主業務とする。業界紙主催のセミナーで多数講演。「不動産物件調査の実務」など著書多数。

〈エスクロームラHP〉

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

3 土壌汚染の可能性の調査

現地の敷地の状況に、「部分的な草枯れ」、「部分的な盛土」、「変色した土壌」、「オイルのシミ」、「ドラム缶放置」、「サイロ跡」、「工場跡地」などを観察できるときは、土壌汚染の可能性を疑って調査をします。最初の調査先は、もちろん売主です。

役所では、まず下水道維持管理担当課で「有害物質使用特定施設の有無」を、次に環境規制対策担当課で「水質汚濁防止法に基づく有害物質特定施設の有無」を聞き取ります。その際、「土壌汚染対策法の指定区域の有無」も併せて聞き取ります。

有害物質を使用していることがわかれば、工場等の名称や主に使用されていた有害物質などを聞き取り、買主に告知します。

本部

平成26年度国土交通大臣表彰を受賞

国土交通大臣表彰式が平成26年7月10日(木)に国土交通省において行われました。

多年に渡り宅地建物取引業に精励された功績により風祭富夫東京都本部副本部長・城東第一支部長が表彰の栄に浴されました。

風祭氏の受賞を心よりお祝い申し上げます。



風祭 富夫 東京都本部副本部長・城東第一支部長

本部

新小学1年生応援企画で「れんらく帳」を進呈

京都本部では、新入学の小学一年生への応援企画として、学校と保護者様を結ぶ「れんらく帳」を進呈いたしました。東京都内の小学校の中から任意で抽出した110校の新一年生10,000人に、

ご担任の各先生から配布をしていただきました。

後藤博幸全日広報委員長と石原孝治TRA広報事業部長が都内の小学校を訪問し、初々しい新一年生の児童から、たくさんの笑顔を頂戴しました。



新一年生にノートを手渡した、後藤博幸全日広報委員長(左)と石原孝治TRA広報事業部長

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設される際は、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・入会者は、東京都本部会員に限ります。
- ※入会申請書の「紹介者」欄に記載された紹介者が対象となります。
- ※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

「宅地建物取引主任者」の名称変更について

「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」に名称変更する事を内容とする、宅地建物取引業法の一部を改正する法律案が、本年6月18日参議院本会議に於いて、全会一致で成立しました。今後は法律が公布された後、2015年4月1日から施行される予定です。



本部

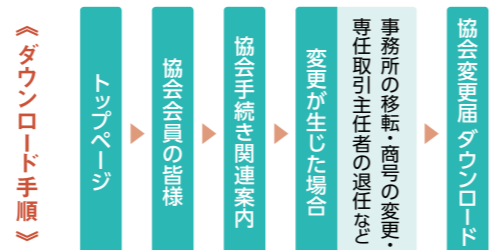
変更届の提出について

下 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、ご注意ください。

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。

【変更届の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を公開しております。下記要領のとおり必要書式をダウンロードのうえ、当本部までご郵送下さい。



《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 / ② 代表者 / ③ 代表者現住所 / ④ 役員(都庁が受理した変更届[第1-2面]のFAXによる手続き可)
- ⑤ 電話番号・FAX番号(FAX手続き可) / ⑥ 主たる事務所所在地従来の事務所所在地(ビル名・マンション名含む)
- ⑦ 専任取引主任者 / ⑧ 専任取引主任者現住所 / ⑨ 政令使用人 / ⑩ 政令使用人現住所

支部

平成26年度第5地区協議会法定研修会を開催

平 成26年7月8日(火)、第5地区協議会(多摩北・多摩中央・多摩東・多摩西・多摩南・町田支部)運営の平成26年度法定研修会を立川市のたましんRISURUホール[立川市民会館]大ホールで開催いたしました。約600名の会員が、講師の話に熱心に耳を傾けました。

研修①として、資産運用コンサルタントの逢坂ユリ氏が「グローバル経済から見る日本の経済市場」、

研修②として全日関東流通センター企画システム委員の風祭富夫氏が「新Z-Reinsシステムの解説と活用方法」、

研修③として東京消防庁昭島消防署消防指令の高山幸夫氏が「災害から学ぶもの」と題する研修を行いました。



講演をする逢坂ユリ氏

支部

世田谷支部 女性による女性のための不動産情報交流会を開催・建築物安全安心推進協議会に参加

世 田谷支部では、7月15日(火)に女性による女性のための不動産流通情報交流会を今年度も、世田谷区のコルティエー世田谷にて開催しました。当日は20名を超える会員が参加しました。

また、7月18日(金)には世田谷区役所第3庁舎3階ブライツホールにおいて、世田谷区建築物安全安心推進協議会の各部会に参加し、今後の区における違反建築の防止や建築物の安全性について協議しました。世田谷区都市整備部を中心に東京都から警視庁、

消防庁ほか、当支部も関連団体の一員として参加しました。



7月15日の「女性による女性のための不動産流通情報交流会」



7月18日の「世田谷区建築物安全安心推進協議会の部会」

TRA

TRAフォーラム21開催日程

T RA(一般社団法人東京都不動産協会)では、平成26年度第7回TRAフォーラム21を開催いたします。今回は、宅建速攻10点UP講習です。皆様のご参加をお待ちしております。

第7回TRAフォーラム21

日 時:平成26年9月29日(月)、30日(火) 13:00~17:00
 開催場所:全日東京会館2階
 講師:日建学院 専任講師 宮崎晋矢氏(予定)
 講演内容:宅建速攻10点UP講習

TRA

TRA会員専用「不動産契約書式集」のご利用について

平 成26年4月より、TRAでは、不動産契約書式集(売買編)の提供と運用を行っております。各種書式のダウンロード方法をご紹介します。



- ①当協会ホームページを開きます。
<http://www.tokyo-fudousan.or.jp/>

東京都不動産協会のホームページの中央にある「不動産契約書式集(売買編)ダウンロード」をクリックします。



- ②ログインの画面に移動しましたらユーザー名・パスワードを入力します。
 [ユーザー名: usagi] [パスワード: usagi]
 と入力し、会員専用サイトにアクセスして下さい。

- ③希望の書式を選択し、ご自身のパソコンにダウンロードした後、ご使用ください。

※貸賃書式版は現在制作中です。公開まで今しばらくお待ちください。



☆会員専用のコールセンターを設置しています。

電話番号: 03-5761-4441
 受付日時: 毎週月・火・木・金曜日 13:00~16:00
 (祝日および年末・年始の期間を除く)

- ※ご注意
 コールセンターの問い合わせ内容は以下のとおりとなります。
 1. 書式の操作方法
 2. 簡単なパソコン操作方法
 3. IDとパスワードの問い合わせ対応(上記のとおりです)

なお、不動産取引の内容や法令等に関することは、従来どおり TRA新宿相談室(03-5338-0370)、または東京都都市整備局住宅政策推進部不動産業課指導相談係(03-5320-5071)へお問い合わせください。

TRA

スパリゾートハワイアンズの利用サービス開始

会 員の皆様の福利厚生の一環として、常磐興産株式会社が運営するスパリゾートハワイアンズを優待価格にて利用できるサービスを開始いたしました。

各施設の優待利用にあたっては、**現地窓口にて会員証の提示**が必要になります。下記の会員証をコピーしてお使いください。

【ハワイアンズ入場料】 優待価格は下記の通りです。

大人(中学生以上)	小人(小学生)	幼児(3歳~)
TRA会員：2,600円(税込)	TRA会員：1,650円(税込)	TRA会員：1,160円(税込)
定 価：3,240円(税込)	定 価：2,060円(税込)	定 価：1,450円(税込)

※宿泊者特別割引料金には適用されません。※他の割引との併用はできません。



【宿 泊】 **10%割引** 料金等の詳細は施設へ直接お問い合わせください。

《対象施設》 ホテルハワイアンズ・ウィルポート・モノリスタワー

《無料送迎バス》

都内各所より無料送迎バスがご利用いただけます。(ご宿泊者専用)バスは完全予約制となります。バスご利用のお客様は宿泊予約の際にバスも併せてご予約ください。

スパリゾートハワイアンズ
所在地：福島県いわき市
常磐藤原町藤平50
電 話：0246-43-3191

※コピーしてお使い下さい

【ゴルフ】(クレストヒルズゴルフ倶楽部)

平日	TRA会員：6,960円(税込)
	定 価：8,040円(税込)
土日 祝日	TRA会員：9,660円(税込)
	定 価：11,280円(税込)

但し、

- 2バックのアップ料金：1,080円プラス
- キャディ付きの場合
 - 4バック料金：3,240円プラス
 - 3バック料金：4,320円プラス
 - 2バック料金：6,480円プラス

※グリーンフィー・カートフィー・諸経費・利用税・協力金・消費税を含むお一人様の料金です。

クレストヒルズゴルフ倶楽部
所在地：福島県いわき市渡辺町
上釜戸橋の上216
電 話：0246-56-0111

会 員 証

支 部 名 _____

会 社 名 _____

代表者名 _____

貴社を、一般社団法人 東京都不動産協会の会員であることを証する。

本証は、常磐興産株式会社の以下の施設を利用する際のみに使用するものとする。

- ① ホテルハワイアンズ・ウィルポート・モノリスタワー及びハワイアンズ(レジャー施設)
- ② クレストヒルズゴルフ倶楽部

平成 年 月 日

一般社団法人 東京都不動産協会 会長 中村 裕昌

「人権に関する都の取組み」について

東京都は、差別をなくすためにさまざまな取組を行っています。5月の「憲法週間」や12月の「人権週間」にちなみ、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、毎年、イベントを開催しています。

会場では、同和問題をはじめとするさまざまな人権課題について都民のみならず考えていただくためのパネル展示なども行っています。国や区市町村でも、人権に関するさまざまなイベントを開催しています。ぜひご参加ください。

東京都総務局人権部は、ホームページ「じんけんのとびら」で人権に関するさまざまな情報提供を行っています。「映像で見る東京都の人権課題への取組」として、映像による情報提供もしております。ぜひご覧ください。

また、公益財団法人東京都人権啓発センターは、普及啓発、研修講師の派遣、相談事業を行っています。こちらもご利用ください。

東京都総務局 人権部HP「じんけんのとびら」 <http://www.soumu.metro.tokyo.jp/10jinken/tobira/>
公益財団法人東京都人権啓発センター
台東区橋場1-1-6 東京都人権プラザ内 [TEL] 03-3876-5371 [HP] <http://www.tokyo-jinken.or.jp/>

差別をなくすために

同和地区の出身という理由でさまざまな差別を受け、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、国や地方自治体はさまざまな取組を行ってきました。

しかし今なお差別はなくなっていません。不動産取引に関連した同和地区に関する調査や問合せ、行政書士等による戸籍謄本等の不正取得、企業の採用に際し就職差別につながるおそれの強い身元調査が行われるなどの事例が起きています。インターネットの掲示板等への悪質な書き込みや公共施設等への差別落書き等も後を絶ちません。

さまざま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。

みな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への理解を求めするなど心掛けてください。

編 集 後 記

広報委員長

後藤 博幸

ご公務で大変多忙な日々を極めておられる舩添新東京都知事と中村本部長の待望の対談が実現しました。不動産業者が商品として扱うわがまち“東京”を大改造し、一気に世界一の都市にしていこうという壮大なプロジェクトが進行していくワクワク感に、大きな期待を寄せている会員の皆さんも多いことでしょう。当協会も都市づくりの一員として最大限の貢献ができるよう、舩添新都政への協力を積極的に推進していきたいと思っております。

世界のビリオネアにフォーカスするフォーブス誌の日本版「フォーブスジャパン」が今年8月号より創刊されました。同誌内に今から20年前の1994年当時の日本人ビリオネアランキングが紹介されていま

した。1位は長年その座に君臨されていた誰もが知る鉄道・不動産王のT氏、そして2位は不動産業Mビル創業者のM氏です。特にバブル最盛期であった、87年~94年の日本勢の勢いは凄まじく、1位に限らずランキングのトップ10の内、4~6名は日本人という状況が続く、かつての栄光の日々を懐かしく回想しました。

いよいよ日本の成長期、これから“黄金の10年”がやってくると予測するエコノミストも少なくない中、都市と産業そして企業の成長期に方向性を合わせ、おもいきりアクセルを踏みこむ同業の仲間の中から、未来のビリオネアが何人誕生していくのか。夢が膨らむ経済情勢の先行きに興奮を隠せません。

編 集

公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部 広報委員会 一般社団法人 東京都不動産協会 広報事業部会
風祭富夫、松本太加男、後藤博幸、石原孝治、蜂谷周、山川恒生、竹林香代、岩田和也、水田弘康、高橋修一