

不動産東京

2014年10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

所在地

〒160-0023 新宿区西新宿7-4-3 升本ビル1階・2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

昭和記念公園



マスコットキャラクター
ラビーちゃん

追跡・東京大改造

東京でも深刻化する “空き家”問題

～条例から空き家ビジネスまで、官民でさまざまな取り組み～

02

危険箇所は都内に3700か所！ 東京は土砂災害にどう備える

06

[この人に聞く]

川上麻衣子が考えるくらしと住まい
～スウェーデンと東京での生活から～
川上 麻衣子 氏 [女優・ガラスデザイナー]

10

[連載]区市長が語るわがまち

エリアデザインで複数拠点開発、
まちづくりのセカンドステージへ
近藤やよい 足立区長

14

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

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
法務局調査編①
津村重行 有限会社エスクローツムラ 代表取締役

19 [連載]

TRA 不動産相談室の事例から
井上博之 東京市谷法律事務所 弁護士

20 TRA だより

会員だけの優待価格!
ホリプロ制作舞台公演のご案内

21 本部・支部だより / 編集後記

10

2014 No.167
October

不動産東京

2014年(平成26年)10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167号 | 1999年(平成11年)1月20日 第三種郵便物認可

谷花音さん画像使用の終了について

当会では、谷花音さんをイメージキャラクターとして、その画像を会員の皆様にもご利用いただいておりますが、今般、谷さんが所属するプロダクションより画像使用中止の申し出があり、諸般の事情を考慮した結果、画像ダウンロード配信について本年10月末日をもって終了させていただく事といたしました。

これに伴い、谷さんの画像につきましては、ホームページやチラシ広告の利用を終了していただく等の必要な措置を速やかにお取り下さいますようお願い申し上げます。

なお、協会が制作をしたグッズ(ノボリ等)については、引き続きご利用可能です。

会員の皆様におかれましては、何卒ご理解を賜り、ご了承いただきたく重ねてお願い申し上げます。



東京でも深刻化する “空き家”問題

条例から空き家ビジネスまで、 官民でさまざまな取り組み

総務省の平成25年住宅・土地統計調査(速報集計)が7月に発表されました。空き家総数は、全国で820万戸、空き家率(総住宅数に占める割合)は13.5%で過去最高となりました。では、東京はどうだったのでしょうか。東京の空き家問題について、官民で行われているさまざまな取り組みを見ながら考えてみましょう。



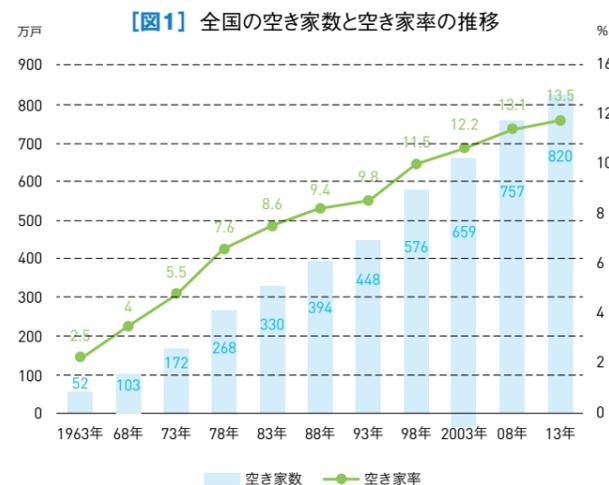
空き家率は低いものの 総戸数では全国最多

総務省が5年ごとに実施している住宅・土地統計調査。最新の調査結果(速報値)が7月に発表されました。同調査によると、2013年の全国の総住宅数は6063万戸で、2008年の

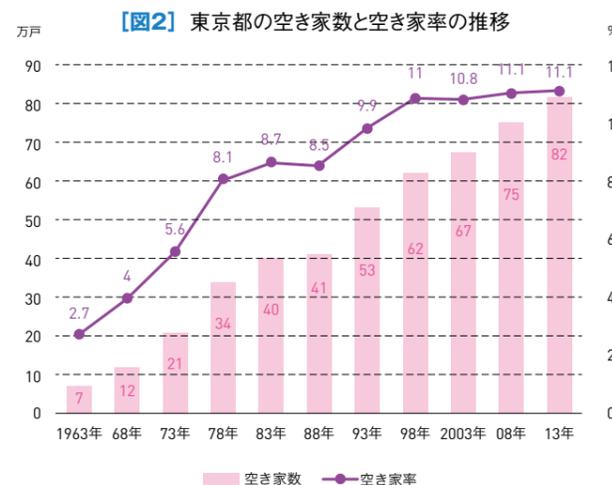
前回調査に比べ305万戸(5.3%)増加しました。空き家総数は820万戸で、前回調査に比べ63万戸(8.3%)の増加。とくに空き家率は0.4ポイント増の13.5%となり、過去最高を記録しました【図1】。

東京都の数字を見てみましょう。東京都の2013年の総住宅数は、735万戸で、前回調査から57万戸(8.4%)

の増加。空き家総数は82万戸で、6.7万戸(8.9%)の増加。空き家率は、11.1%と横ばいとなりました【図2】。数字だけ見ると、東京都の空き家率は、全国平均(13.5%)を下回っています。東京の総住宅数の増加率では全国2位ですが、空き家数の増加率ではちょうど真ん中の24位です【表1】。しかし、東京はもともと住



総務省「平成25年土地・住宅統計調査」を基に作成



総務省「平成25年土地・住宅統計調査」を基に作成

宅総数自体が多いため、空き家総数では全国最多となっています。

東京都の空き家の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が全体の7割強を占めています。次に多いのが「その他の住宅」(転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など)で、全体の2割弱、15万2500戸となっています【図3】。5年前の調査と比較してみると、「賃貸用の住宅」が約1万戸増加している一方で、「その他の住宅」は、3.6万戸の減少となっています。

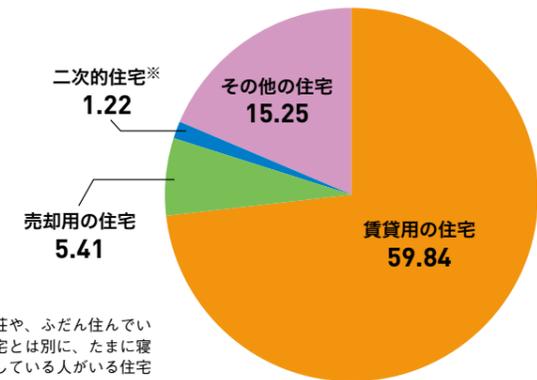
適正管理のための関連条例と 空き家対策法案

「その他の住宅」は減っているものの、空き家問題に詳しい、富士通総研経済研究所の米山秀隆・上席主任研究員は、近隣に悪影響を与える、管理不全で危険な空き家という観点からは、空き家でも「賃貸用」、「売却用」など、所有者が管理している限り問題は少なく、「『その他の住宅』がとくに問題になる」と指摘します。

危険空き家の対策の1つとして、全国各地で空き家関連条例が制定されています。東京都でも、足立区、大田区、小平市、八王子市、新宿区、墨田区、国分寺市が制定しています。23区で初めて空き家関連条例を制定した足立区は、解体費を助成することで危険家屋の撤去を目指すのですが、大田区、小平市、八王子市、国分寺市は、撤去の命令・勧告と従わない場合の公表にとどまります。一方で、新宿区、墨田区は、代執行による撤去まで定められています。

各自治体が定める条例に加え、「空家等対策の推進に関する特別措置法案」が今臨時国会に提出される予定です。空き家対策議員連盟の資料によると、主なポイントは、

【図3】 東京都の空き家の内訳(単位:万戸)



※別荘や、ふだん住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りしている人がいる住宅

総務省「平成25年土地・住宅統計調査」を基に作成

【表1】 住宅数と空き家数の増加率ランキング

総住宅数増加率(%)		空き家数増加率(%)			
1位	愛知県	9.9	1位	三重県	22.8
2位	兵庫県	8.4	1位	愛知県	22.8
2位	東京都	8.4	3位	群馬県	21.9
4位	埼玉県	7.8	4位	佐賀県	21.6
5位	神奈川県	7.0	5位	愛媛県	20.0
~		24位	東京都	8.9	
43位	青森県	0.9	43位	青森県	-4.1
44位	北海道	0.6	44位	鳥取県	-5.5
45位	福井県	0.3	45位	福井県	-7.9
46位	山形県	-0.2	46位	福島県	-12.6
47位	福島県	-3.2	47位	宮城県	-29.9

総務省「平成25年土地・住宅統計調査」を基に作成

- (1) 自治体に立入調査権を認める
- (2) 空き家所有者を特定するために、固定資産税の課税情報の利用を可能にする
- (3) 所有者が不明な場合でも行政代執行が可能になる
- (4) 空き家を自主撤去した場合の固定資産税の軽減措置導入等の税制上の措置を講じる

(2)の固定資産税の課税情報の利用については、地方税法および地方公務員法で税務担当職員に課せられている守秘義務があり、現在のところ、条例では取扱いが難しい状況です。ただ、小金井市など、個人情報審議会へ訪問をし承認を得るといった形で利用されたケースもあります。

(3)の税制上の措置は、空き家を除去すると住宅が消失しますので、固定資産税の課税標準価格が6分の

1になる現行の特例措置が受けられません。これが、空き家除却の阻害要因の1つになっていることから、有効な手段になりえるかもしれません。固定資産税の減免措置については、文京区は2014年度から導入した空き家対策が注目されています。これは、管理不全で危険な状態の空き家等について、跡地利用が可能であると認定を受けた場合、区と跡地利用契約を締結。その後、所有者が空き家を除却(200万円を上限に区の補助あり)し、跡地を区が無償で原則10年間借り受け、行政目的で使用するというもの。区が借りることで固定資産税がかからなくなる措置です。

商店街が空きアパートを一括賃貸

空き家問題への対策は、適正管理

の面だけでなく、活用・利用という観点も必要です。例えば、世田谷区では、空き家・空き室を地域交流の場として生かす「地域共生のいえ」という取り組みが行われているほか、「世田谷らしい空き家等地域貢献活用モデル」を募集し最大2000万円の助成を行っています。ただ、立地によって活用率がまちまちという面もあるようです。

また、民間でも、リノベーション再販やシェアハウスへの改修はもちろん、外国人旅行者を主な対象とした、空き物件を利用した宿泊マッチングサービスの動きも出てきています。こうした民間でのさまざまな取り組みのなかから、墨田区の鳩の街通り商店街の取り組みを紹介しましょう。

鳩の街通り商店街は、昭和3年からの歴史ある商店街。近年では、レトロな雰囲気と家賃の安さもあり、とくにアーティスト系の若者が住み始め、おしゃれなカフェやショットバーもでき始めました。一方で、商店の廃業などが増え、商店街自体としては衰退化が顕著になってきました。

そこで、同商店街振興組合理事長の松橋一暁氏が発案したのが、空きアパート1棟を商店街で一括借り上げ、商店街負担でリフォームし、各



鳩の街通り商店街のチャレンジスポット！鈴木荘

部屋のオーナーを公募するという取り組み。住居は不可で、ショップ経営やアトリエとして利用してもらうのが条件。名付けて「チャレンジスポット！鈴木荘」。2008年の公募開始時には、全7部屋に100件以上の応募があったそうです。2009年には経済産業省・中小企業庁の新・がんばる商店街77選にも選ばれました。

現在は、紙製品や自転車雑貨などのショップ、マッサージ店など5部屋が入居中。残り2部屋が募集中です。募集中の1部屋は、2階の6畳+ミニキッチン・トイレ共同の1kで、家賃は2万5000円（水道光熱共同費別途）。

同商店街では、鈴木荘以外の空き店舗でも同様の取り組みを進めているほか、「体験型空き店舗博覧会」と称するイベントを開催しています。これは商店街の空き店舗に出店料100円で出店希望者を募集し、その場所での商売のイメージを膨らませてもらう入居を促そうという企画。松橋氏は「若い人たちが入居してくれば、さまざまなつながりで外から人が集まってくる。味わいのある古い家屋の保存にもなるし、商店街の活性化にもなる」と語ります。

空き家管理代行サービスにALSOKも参入

利用・活用とはやや異なるものの、空き家関連ビジネスの一環として、空き家の管理代行サービスも注目されています。不動産業者のほかにも、NPOが行っているケースもありますが、警備会社の総合警備保障（ALSOK）も2012年10月から、個人向けブランド「HOME ALSOK」のサービスの1つとして、空き家管理代行サービスである「HOME ALSOKのすたくサービス」を始めています。

月1回の見回りと投函郵便物の整頓サービス、報告書の作成・送付が、

月4000円（税別）の基本的サービス内容です。ここにプラス1000円（税別）で、侵入監視などの留守宅向け警備システムを追加することができます。加入者のほとんどは、このパックで申し込んでいるといいます。さらに、換気や通水などを行うオプションもあり、こちらも好評だということです。

ALSOKの担当者は参入の背景について、空き家問題が顕在化するなかで「警備会社のノウハウという経営資源を生かして、お客様に利便性を提供できると考えた」と語ります。現在のところ、利用者は安定的に増加しているとのこと。利用者の35%が首都圏、15%が近畿圏と世帯数の多い地域に集まっている傾向もあるといいます。

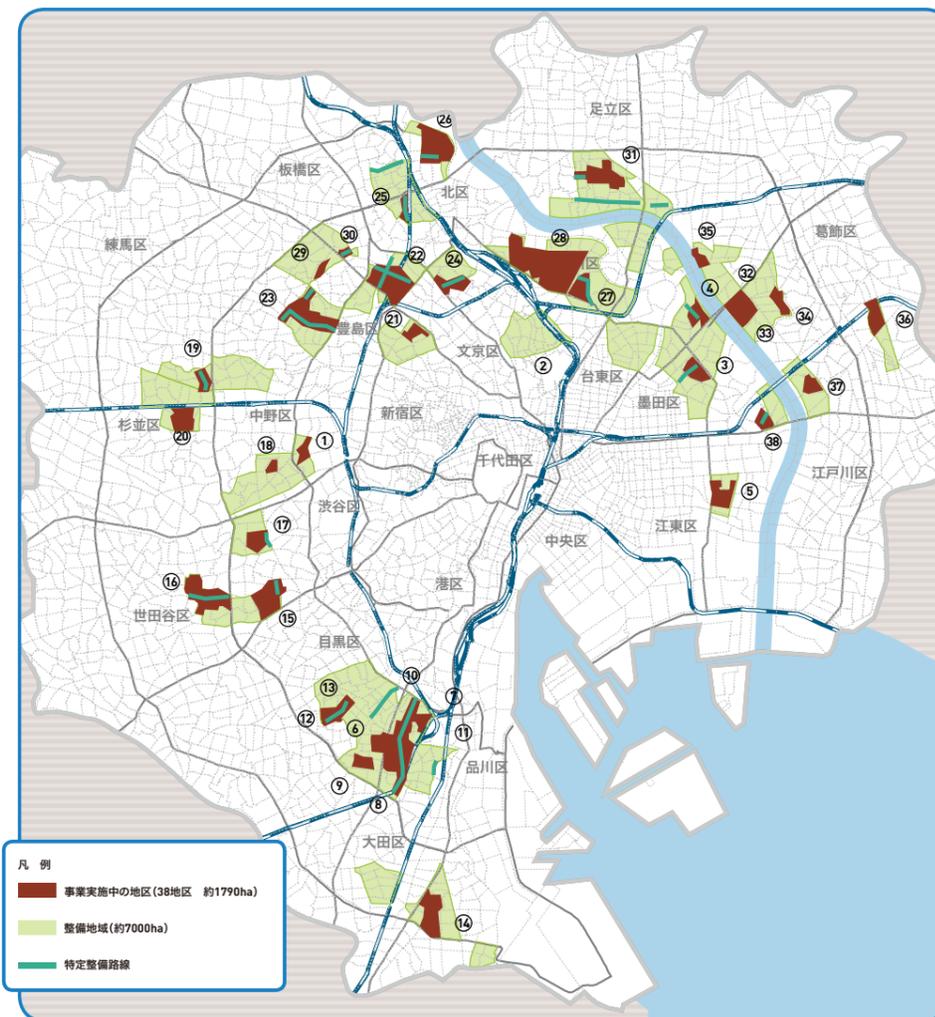
中古住宅の流通促進には、住宅を適切な状態で維持していくことも不可欠です。空き家になったからといって放置していると朽ち果てるだけで、価値を下落させ、結果として中古住宅の流通を阻害してしまいます。こうした空き家管理サービスのニーズは今後ますます増えてくるのではないのでしょうか。

2020年までに木密地域の改善を

米山氏は、東京都内で空き家が多い背景として、地価が高いことによる更地にした場合の固定資産税の問題に加え、既存不適格で建替えが難しい住宅が集まる、いわゆる木造密集地域が多いということも指摘しています。

こうした木密地域に対しては、東京都が2012年に「木密不燃化10年プロジェクト」を策定。2020年までに「市街地の不燃化により延焼による焼失ゼロ（不燃領域率70%）を実現」と「延焼遮断帯となる主要な都市計画道路を100%整備」を実現すると

【図4】木密地域不燃化10年プロジェクト 不燃化特区 地区位置図



東京都の資料を基に作成

番号	区	地区
①	新宿区	西新宿五丁目地区
②	台東区	谷中二・三・五丁目地区
③		京島周辺地区
④	墨田区	鐘ヶ淵周辺東地区
⑤	江東区	北砂三・四・五丁目地区
⑥		東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区
⑦		補助29号線沿道地区(品川区)
⑧	品川区	豊町四・五・六丁目、二葉三・四丁目及び西大井六丁目地区
⑨		旗の台四丁目・中延五丁目地区
⑩		戸越二・四・五・六丁目地区
⑪		西品川二・三丁目地区
⑫	目黒区	原町一丁目・洗足一丁目地区
⑬		目黒本町五丁目地区
⑭	大田区	大森中(西糀谷、東糀谷、大森中)地区
⑮		太子堂・三宿地区
⑯	世田谷区	区役所周辺地区
⑰		北沢三・四丁目地区
⑱	中野区	弥生町三丁目周辺地区
⑲		大和町中央通り(補助第227号線)沿道地区
⑳	杉並区	杉並第六小学校周辺地区
㉑		東池袋四・五丁目地区
㉒		池袋本町・上池袋地区
㉓	豊島区	補助26・172号線沿道地区
㉔		補助81号線沿道地区
㉕	北区	十条駅西地区
㉖		志茂地区
㉗	荒川区	荒川二・四・七丁目地区
㉘		町屋・尾久地区
㉙	板橋区	大谷口一丁目周辺地区
㉚		大山駅周辺西地区
㉛	足立区	西新井駅西周辺地区
㉜		四つ木一・二丁目地区
㉝	葛飾区	東四つ木地区
㉞		東立石四丁目地区
㉟		堀切二丁目周辺及び四丁目地区
㊱		南小岩七・八丁目周辺地区
㊲	江戸川区	松島三丁目地区
㊳		平井二丁目付近地区

いう目標を掲げ、不燃化特区と特定整備路線の制度を導入しました。

不燃化特区とは、都が地域危険度の高さなど地区指定要件や、整備プログラムの設定要件（不燃化を進める核となり、波及効果が期待できるコア事業など）を提示。区が対象地区と整備プロジェクト素案を提案し、東京都が指定・認定するものです。その後、都と区は共同で整備プロジェクトを作成。区がプログラムを実施し、都は不燃化助成の上乗せや都税の減免措置などの特別支援を行います。

特定整備路線とは、延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路の整備

を進めるもので、沿道居住者の円滑な住み替えに向けた都営住宅等の活用など、関係権利者などの生活再建等のための特別支援が行われます。

不燃化特区の先行実施地区でもある墨田区を例に見てみましょう。特区に指定された「京島周辺地区」と「鐘ヶ淵周辺東地区」内では不燃建築物への建替え及び優先整備路線の拡幅整備を促進させるため、権利者の建替え手法や生活再建策を提案し、アドバイスを行う総合窓口「まちづくりコンシェルジュ」が設置されています。また、木造を除く不燃建築物に建替える建築主を対象に、工事

費用等の一部を助成しています（基本助成額150万円、別途加算助成あり）。

現在、不燃化特区は当初の12か所から38か所、特定整備路線は23区間から28区間にそれぞれ拡大されています【図4】。2020年に向け、東京都や各区は木密地域の解消に積極的に取り組んではいるものの、狭あい道路や居住者高齢化による建替え意欲の低下、合意形成を阻む複雑な権利関係など問題は山積しています。空き家問題と同様、不燃化への取り組みについても一筋縄ではいかない難しい問題だといえます。

危険箇所は都内に3700か所!

東京は土砂災害にどう備える

今年8月、広島県広島市で発生した大規模な土砂災害では、74人の方の生命が奪われ、住宅430戸が全半壊・一部損壊という大きな被害を出しました。また、昨年11月には、伊豆大島で台風26号の豪雨に伴う大規模な土砂災害が発生したことも記憶に新しいのではないのでしょうか。本稿では、さまざまな施策・事業を取り上げ、東京の土砂災害対策について考えてみます。

都内の土砂災害危険箇所は3718か所

まず、東京都における土砂災害対策を整理してみましょう。

表①は、東京都における最近の土砂災害の発生件数をまとめたものです。この10年では、土砂災害は昨年度が群を抜いて多いことがわかります。とくに土石流が目立っていますが、伊豆大島の豪雨被害の影響が大きいと考えられます。地すべりはほとんど発生していませんが、がけ崩れ（急傾斜地の崩壊）はほぼ毎年、発生していることがわかります。

東京都では、住民が土砂災害のおそれのある箇所を確認できるように、土砂災害危険箇所を公表しています。これは、土砂による災害が発生するおそれがある場所を示すもので、「土石流危険渓流」、「地すべり危険箇所」、「急傾斜地崩壊危険箇所」の3つに分類されています。ただし、この土砂災害危険箇所は、旧建設省の通達により、1/2万5000の地形図から机上で設定した区域であり、法的な規制があるわけではありません。

3分類のそれぞれの意味は以下の通りです。

- ・**土石流危険渓流**：土石流が発生する危険性があり、人家や公共施設等に被害を生じるおそれがある渓流のこと。危険性がある範囲は土石流危険区域という。
- ・**地すべり危険箇所**：空中写真の判読や現地調査により地形と地質を分析し地すべりの発生が想定された場所で、人家や公共施設等への被害のおそれのある箇所。
- ・**急傾斜地崩壊危険箇所**：傾斜度30°以上、がけ高5m以上の急斜

表1 最近の土砂災害発生件数

発生年度	土石流	地すべり	がけ崩れ	合計
2004	1	0	3	4
05	0	0	9	9
06	0	0	6	6
07	6	0	11	17
08	1	0	10	11
09	0	0	6	6
10	0	0	5	5
11	1	0	3	4
12	0	0	0	0
13	15	0	9	24

13年度に土石流が目立つのは、伊豆大島の豪雨の影響も。
*東京都建設局河川部が「災害報告」として国土交通省に報告した件数のみ。

面で、崩壊した場合に人家や公共施設等に被害を生じるおそれがある箇所。

表②は、2014年6月末現在の区市町村別土砂災害危険箇所をまとめたものです。区部では、急傾斜地崩壊危険箇所のみ存在しており、とくに港区（118か所）や大田区（70か所）に多数見られます。多摩・島しょ部では、八王子市（土石流危険141か所、急傾斜地危険

481か所）や青梅市（土石流危険183か所、急傾斜地危険460か所）がとくに目立ちます。

では、こうした土砂災害危険箇所に対しては、どういった対策が行われているのでしょうか。

まず、土石流危険渓流への対策として、砂防法（1897年制定）に基づき、砂防事業を行っています。土地の掘削・盛土や立木の伐採などの制限、砂防施設の整備などです。2013年4月現在、多摩地域と島しょ地域の174渓流が砂防指定地に指定されています。

次に、地すべり危険箇所については、地すべり等防止法（1958年制定）に基づき、13年7月現在、とくに危険度の高い、あるいは重要な保全施設を有する箇所12箇所を地すべり防止区域に指定し、一定の行為を制限するとともに、抑止杭や集排水施設等の地すべり防止施設を整備しています。

最後に、急傾斜地崩壊危険箇所への対策です。急傾斜地の崩壊に

よる災害の防止に関する法律（1969年制定）に基づき、有害行為の制限、崩壊防止工事の施行などを行っています。危険箇所のうち、とくに危険度の高い斜面については「急傾斜地崩壊危険区域」に指定されています。13年4月現在、区部で7か所、多摩部で31か所、島しょ部で13か所の合計51か所は指定されています。

土砂災害防止法による警戒区域指定はまだ多摩地区のみ

砂防施設整備のようなハード面での対策の一方で、ソフト面での対策の基本になっているのが、危険周知や住宅等の新規立地抑制などを行う土砂災害防止法（「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」）です。同法に基づく対策では、まず、都道府県によって、地形や地

表2 区市町村別土砂災害危険箇所件数

区市町村名	土石流危険渓流	地すべり危険箇所	急傾斜地崩壊危険箇所	危険箇所計	区市町村名	土石流危険渓流	地すべり危険箇所	急傾斜地崩壊危険箇所	危険箇所計	区市町村名	土石流危険渓流	地すべり危険箇所	急傾斜地崩壊危険箇所	危険箇所計
千代田区	0	0	17	17	江戸川区	0	0	0	0	東久留米市	0	0	11	11
中央区	0	0	0	0	区部合計	0	0	592	592	武蔵村山市	0	0	11	11
港区	0	0	118	118	八王子市	141	1	481	623	多摩市	0	0	43	43
新宿区	0	0	46	46	立川市	0	0	16	16	稲城市	0	0	45	45
文京区	0	0	48	48	武蔵野市	0	0	0	0	羽村市	0	0	12	12
台東区	0	0	4	4	三鷹市	0	0	9	9	あきる野市	59	1	200	260
墨田区	0	0	0	0	青梅市	183	4	460	647	瑞穂市	0	0	1	1
江東区	0	0	0	0	府中市	0	0	8	8	日の出町	68	1	161	230
品川区	0	0	43	43	昭島市	0	0	9	9	檜原村	54	5	143	202
目黒区	0	0	20	20	調布市	0	0	17	17	奥多摩町	55	12	209	276
大田区	0	0	70	70	町田市	3	0	194	197	多摩部合計	563	24	2154	2741
世田谷区	0	0	57	57	小金井市	0	0	4	4	大島町	40	0	31	71
渋谷区	0	0	12	12	小平市	0	0	0	0	利島町	0	0	0	0
中野区	0	0	14	14	日野市	0	0	72	72	新島村	5	0	36	41
杉並区	0	0	2	2	東村山市	0	0	8	8	神津島村	9	2	25	36
豊島区	0	0	12	12	国分寺市	0	0	15	15	三宅村	29	-	-	29
北区	0	0	58	58	国立市	0	0	2	2	御蔵島村	6	1	2	9
荒川区	0	0	5	5	西東京市	0	0	1	1	八丈町	22	3	79	104
板橋区	0	0	54	54	福生市	0	0	9	9	青ヶ島村	5	1	0	6
練馬区	0	0	12	12	狛江市	0	0	0	0	小笠原村	24	12	53	89
足立区	0	0	0	0	東大和市	0	0	8	8	島しょ部合計	140	19	226	385
葛飾区	0	0	0	0	清瀬市	0	0	5	5	東京都合計	703	43	2972	3718

*2014年6月現在
*三宅島は2000年の噴火災害のため未調査。土石流危険渓流は、噴火以前の調査結果。

インターネットで簡単に確認できる 土砂災害危険箇所マップ

東京都建設局河川部は、都内の土砂災害危険箇所マップをインターネット上で公開しています。区市町村ごとに、土砂流危険箇所や急傾斜地崩壊危険箇所などが確認できます。

<http://www.kensetsu.metro.tokyo.jp/kasen/map/SakuinALL.html>



質、土地の利用状況などについて基礎調査が行われ、土砂災害のおそれのある区域の指定が行われます。この際、災害の危険度に応じて、二種類の区域に分けられます。土砂災害警戒区域と土砂災害特別警戒区域です。どちらも都道府県知事が指定します。

・**土砂災害警戒区域**：土砂災害のおそれがある区域

- (1) 情報伝達、警戒避難体制の整備
- (2) 警戒避難に関する事項の住民への周知

・**土砂災害特別警戒区域**：建築物に損壊が生じ、住民に著しい危害が生じるおそれのある区域
上記(1)、(2)に加え

- (3) 特定の開発行為に対する許可制(住宅宅地分譲、社会福祉施設等のための開発行為が対象)
- (4) 建築物の構造規制(都市計画区域外も建築確認の対象に)

(5) 著しい損壊が生じる建築物に対する移転等の勧告

(6) 勧告による移転者への融資、資金の確保

警戒区域、特別警戒区域の双方について、宅建業法に基づき、警戒区域内である旨について、または特定の開発の許可について、重要事項説明を行うことが義務付けられています。

東京都では、西多摩地区から基礎調査を実施しており、14年6月末現在で、警戒区域6993か所、特別警戒区域3986か所を指定しています(表③)。東京都は、現在も調査を続けており、警戒区域については15年度までに9400か所を指定するとしています。

広島県の土砂災害警戒マップを見てみると、今回の土砂災害現場では、調査段階で警戒区域・特別警戒区域指定を検討はされているものの、まだ正式に指定されていない場所も多いことがわかりま

す。本誌連載でもお馴染みのエスクロームの津村重行氏は、警戒区域等の指定が遅れる背景について、「区域の線引きなどをめぐって反対する住民を説得する必要もでてくるだろうし、なにより区域内の物件は資産価値が下落してしまいます。行政としては対応が難しい面もあるでしょう」と指摘します。

なお、広島県の土砂災害を受けて、土砂災害防止法が今臨時国会で改正される見込みです。警戒区域への指定を促進するため、基礎調査終了段階での公表や警戒情報の市町村への通知義務付けなどが検討されています。

宅建業法にも 規定のない「がけ」の問題

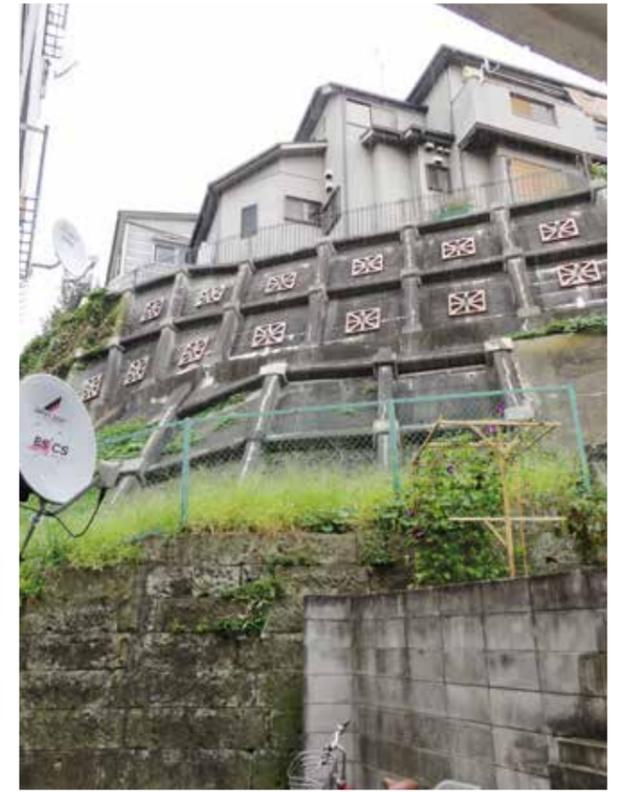
広島県の土砂災害について、津村氏は「がけ」をめぐる規制の混乱も背景にあるのではないかと指摘します。例えば、建築基準法施行条例、いわゆる「がけ条例」に関する問題です。

東京都建築安全条例では、6条2項で「高さ2mを超えるがけの下端からの水平距離ががけ高の2倍以内のところに建築物を建築し、又は建築敷地を造成する場合は、高さ2mを超える擁壁を設けなければならない」とされています。つまり、2mを超えるがけがある場合は、がけ上、がけ下を問わず、がけ高の2倍以上の距離をとれない場合は、法令による擁壁を設置しなければなりません。

一方、広島県建築基準施行条例では、第4条の2で「住居の用に供する建築物を建築する場合は、その敷地が、2mを超える高さのがけの上にあるときにあってはがけの下端から、もしくは5m以上



急傾斜地崩壊危険区域に指定されている新宿区赤城元町地区。



の高さのがけの下にあるときはあってはがけの上端から、当該建築物との間にそのがけの高さの1.7倍以上の水平距離を保たなければならない」とされています。つまり、2mを超えるがけの上、5mを超えるがけの下での住居用

表3 土砂災害警戒区域等の指定状況

市町村名	指定箇所数	
	土砂災害警戒区域	土砂災害特別警戒区域
青梅市	1453	1380
あきる野市	778	573
奥多摩町	889	0
日の出町	669	251
檜原村	931	0
羽村市	28	26
福生市	17	14
瑞穂町	42	34
八王子市	1615	1545
町田市	571	163
合計	6993	3986

*2014年3月現在

建築物には規制はありますが、5m未満のがけの下での建築物には規制がないのです。

津村氏は、広島は斜面地が多いという地理的要因で規制が甘くなるのもやむを得ない部分もあるとしながらも、「がけが5m未満の場合、そのがけ下での住宅建築には規制がないわけですから、山地を削っての宅地開発に拍車をかけているのでは」との見方を示します。

そもそも、がけに関する建築規制は、建築基準法や宅地造成等規制法、都市計画法、そして前掲の土砂災害防止法など、法律によって異なっています。さらに、建築基準法の規定に基づき自治体が定める、いわゆる「がけ条例」が加わります。現状、統一的な規制がないのです。ご存じのとおり、宅建業法にもがけに関する規制はありません。しかし、重要事項とし

て説明を行うことが必要な事項もありますので、とくにがけ条例のような細かい点まで目を配る必要はあります。

前掲の表①で見たように、がけ崩れは、都内でもほぼ毎年発生しています。また、表②でもわかるように、危険な急傾斜地は必ずしも多摩・島しょ地区だけに集まっているわけでもありません。人命にかかわる問題でもありますので、がけをめぐる規制のあり方はあらためて検証しなおしてもいいのではないのでしょうか。

「がけに関する建築規制を地方自治体に任せてあることに疑問を感じます。土砂災害は日本全国どこでも起きうるし、被害は同じです。土砂災害について統一的な建築規制があってもいいのではないのでしょうか」(津村氏)。

くらしと住まい～スウェーデンと東京での生活から～

数々の映画やテレビ、舞台で活躍されている、女優の川上麻衣子さん。1980年のTBSドラマ『3年B組金八先生』第2シリーズで優等生役を好演したことをご記憶の方も多いはず。今回、川上さんに、ゆかりの深いスウェーデンと日本との暮らしに対する考え方の違いや東京の魅力などについてお聞きしました。

女優、ガラスデザイナー

川上 麻衣子 氏 Maiko KAWAKAMI

1966年スウェーデン・ストックホルム生まれ。インテリア・デザイナーである両親の関係で日本とスウェーデンを行き来する生活を送る。玉川学園中学部に在学中の80年にNHKドラマ『絆』でデビュー。その後『3年B組金八先生』『青が散る』ほか、TVドラマ、映画、舞台、写真集、バラエティと幅広く活躍。近年は北欧のガラス工芸に魅せられ、自らがデザイン制作した作品を次々と発表し、定期的に個展を開いている。
公式HP: <http://www.anan.ne.jp/kawakami/>



スウェーデンに 築150年の家をもつ

わたし、生まれはスウェーデンなんです。両親がインテリアデザインの勉強をするために留学していたんです。生まれて9ヶ月で帰国して、9歳の小学生の時にまたスウェーデンに行き、1年間を過ごしました。

当時、首都ストックホルムから地下鉄で20～30分の郊外の集合住宅に住んでいました。日本の団地とはまたちょっと違うんですが、A棟、B棟みたいに建物があって、ちょっとした公園があってという点では似てるかも。新興住宅地というか、若い人たちが多かったですね。ダストシュートがついていて、地下にはテーブルクロスや絨毯を洗える、共

有の大型洗濯室もありました。スウェーデンでは今でも、洗濯室ほどのマンションにもついているんですよ。

スウェーデンでは、家で過ごすことがとても多いです。冬は、極夜といってずっと夜なんです。朝11時くらいにやっと日が出て、午後2時には星が出てきてしまう。寒いし、家で過ごすことが多くなってしまいうんですね。だから、家で楽しみを探す人が多く、DIYも人気です。必ずどこかを改装していますね。ペンキを塗りかえたりとか、新しくサウナをつくったりとか。

逆に、6月から8月初めくらいまでの間は夏休みをとってほしいの人たちはサマーハウス(別荘)に行っています。スウェーデンでは殆どの人が持っているんですよ。日本で別荘というとなにか裕福なイメージがありますが、スウェーデンでは、それこそ電気や水道もなくて、ほとんどキャンプに近いようなものもあります。夏は白夜で日が暮れないから、電気もそう必要ありません。普段は都会的な生活をしつつ、夏だけは自然に戻って原始的な生活をする。これが贅沢だとされています。

いままストックホルム市内に、築150年くらいのアパートを家族で

持っていますので、1年に1回はスウェーデンに行っています。ストックホルム市内や旧市街などでは、都市計画によって新しい建物は建てられる場所が限られています。また建てられたとしても周りの環境に合わせなければなりません。築300年というアパートでもインテリアはモダンに改装したのも珍しくありません。わたしの家も市の中心にありますのでそうした古い建物ですが、日本の住宅に比べて基本的にはそれほど不都合を感じていません。オーブンはマッチで火をつける年代物物でしたが、それはそれで楽しめました。いまはオール電化になっていません。あと、向こうの住宅ではセントラルヒーティングが圧倒的に進んでいます。建物全体が暖かいので、温度調節の必要がほとんどいらない。築150年でも設備面ではまったく問題ありませんね。

先ほどDIYが人気だと言いましたが、ストックホルムの家のペンキは自分たちで塗りました。IKEAは日本でも人気のスウェーデンの家具販売店ですが、本場の店舗では、ペンキや工具のコーナーがとても充実しているんです。スウェーデン人は白

く塗るのが好きなので、白のペンキだけでも100種類?以上あると思いますよ。

古いものを大事にしながら 最先端技術も

スウェーデンのインテリアの特徴は、基本的にはシンプルで、白木をつかったものが多いところでしょうか。奇抜なものではなく、人間工学に基づいた、心地よくて長く愛されるようなデザインが多いですね。実際に100年以上前のデザインがまだに残っています。

住宅もそうなんですが、学校や病院などの公共施設の木へのこだわりは、日本とは全然違うと思います。日本では、例えばオフィスには、スチール製の机やロッカーが当然のように置かれていますよね。でも、スウェーデンではほとんどが木なんです。病院などはとくに木の持つ暖か味を重視していると思います。

木の文化という点においては、日本もスウェーデンも同じで、スウェーデンの人たちは、日本の古い建築物

にとっても憧れをもっています。もともとは日本も同じように木に対するこだわりは強かったとは思いますが、どこからか変わってきたんでしょうね。

日本の住宅は築20年もすると古いと言われてしまいますよね。スウェーデンでは考えられないことです。1つには地震の問題があるんでしょう。日本はどうしても耐震性が大きな問題となってきますが、スウェーデンは地盤が強い国なので、建物が崩れるという怖さがありません。

日本の住宅ではどうしても
住宅の歴史より耐震性が
求められますよね



スウェーデン在住時の川上さんとお母様

川上麻衣子が考える
くらしと住まい〜スウェーデンと東京での生活から〜



自分で仕事のやりやすい環境をつくってあげることが大事です

ん。古い方がより味わいがあり、しっかりしているという印象をもたれているんです。建物に関しては、新しいものはあまりよしとはしない傾向がありますね。

その半面、世界的に見ても最先端な部分もっています。例えばエコの分野。ストックホルムから船や地下鉄で15分くらいのところにハンマルビー・ショースタッド地区というところがあります。ここはもともと2004年オリンピックの選手村候補地でした。誘致失敗後、ここに「エコのまち」がつくられました。1993年から開発が始まって今も開発中なんです。ここでは下水汚泥や生ごみから発生させたバイオガスを使って、家庭用の燃料やエリア内を走る自動車やバスの燃料にしているんです。また、都市デザインや住環境の快適性も追求したプロジェクトでもあるんです。2018年の完成時には、2万人以上が居住するまちになる予定だそうです。古いものを大事にしながらも、こういった最先端技術も取り入れたところもあるんです。

東京には人々が集える場所がもっと必要

東京のまちは大好きですね。機能性が高いまちですよ。東京で住んでいると、いろいろなことが圧倒的に早い感じがします。わたしはずっとクルマ移動の生活だったんですが、最近、電車で移動することにしたんです。すると、どこに行くにもなんて便利なんだとあらためて驚きました。東京が生活の基盤であり、仕事の場であり、そして、たまにスウェーデンに行ってゆっくりするといった生活がいいですね。

東京でお気に入りの場所といえば、北品川にある原美術館ですね。10代の頃、白金に住んでいたんですが、その頃からお気に入りです。昔から変わらないところが大好きです。猫好きだから谷根千（谷中・根津・千駄木）あたりも好きですね。父が下町出身でなじみもあって、お墓も谷中にあるからよく行きます。

2020年のオリンピック・パラリン

ピックに向けて、東京は変わっていくんでしょね。希望を言えば、大きな公園など、人々が過ごせる場所がもうちょっとあればいいなと思いますね。あと、自転車専用レーンみたいなものも必要ではないでしょうか。

最近旅番組も多くて、いろんなところに連れてってもらいますけど、日本の素晴らしさをあらためて実感しています。例えば、小樽。スウェーデンに近い感じもしますし、お寿司などの食べ物も美味しいですし大好きなまちです。実はわたし、小樽の観光大使もさせてもらっているんですよ。北欧のガラスに魅せられガラス製品のデザインもしているんですが、小樽のガラス工房に通っているうちにお声掛けいただきました。

女優としてのプロの顔

不動産業者のみなさんもお客さんと相対する場面で、プロの顔になる瞬間というものがおありかと思いま



す。わたしも女優ですから、与えられた役になるという、プロになる瞬間というのはあります。ただし、基本的に役になりきることはないと思っています。いまどういう状態にあるかということを常に考えながら、芝居しています。いかに自分が芝居しやすい環境をつくれるかがプロなんだと思います。そして、それを支えているのが経験なんですよ。新人の頃などに思い通りにいかないのは、どうすれば自分が心地よい環境になれるかが分かっていないからなんだと思います。周りの人たちが抱くわたしに対するイメージやわたしに対する接し方に、実際の自分とのズレがあると、お互いにかみ合わなくなり、ぎこちなくなってしまうものです。年齢を重ね、経験を積み重ねていくと、なんとなくほっとしてくれる範囲が広がるので、そのなかで、自分のやりやすいような環境をつくってあげたいんです。

以前、立川志らくさんとお芝居をやった際に、落語家と役者の違いについて話したことがあります。一番の違いは、落語家さんは泣きの芝居があっても絶対に泣かないということです。すぐに別の人物にならなければいけないから。これはとても新鮮でした。

最近の不動産業界はいろいろなことがオープンになっている印象です

客観的に見る目を必ず持っていて、熱くなっているように見えて冷静でなければいけないだと思います。役になりきることが必ずしもいいことじゃないなと感じました。実際にそれで表現が伝わるかというところでもなくて、冷めてるときの方が相手に伝わることも多いんです。それが難しいんですけどね。

不動産屋さんは怖い!?

最近、起業された方たちにインタビューのお仕事をいただき、若い不動産業者の方々とお話する機会がありました。みなさん明るくて健康的でした。正直に言うと、昔は不動産屋さんって怖いというイメージがあ

りました。素人にはよくわからない世界の人といった感じで。10代の頃からひとり暮らしをしていましたが、はっきり言って飛び込みで不動産屋さんに入るのはとても怖かったです。でも、いまは、インターネットで物件情報が見られることに象徴されるように、いろいろなことがオープンになっている感じがしますね。イメージがすごく変わりました。

わたしはバブルも経験していますが、わたしから上の世代は、土地やマンションを転がしてお金儲けをするというか、不動産をもつというのは、どこかでそういう意識があったように思います。でも、いま若い人たちは、その場所が好きで、どうしたら豊かに暮らしていけるかということを考えている人が多いような印象をもっています。それはとてもよいことだと思いますね。





区市長が語る

わがまち 足立区 近藤やよい 区長

エリアデザインで
複数拠点開発、まちづくりの
セカンドステージへ

足立区の人口は
年々増加傾向にあります

都市基盤整備が近年急速に進んできていることが背景にあると思います。とくに日暮里舎人ライナーとつくばエクスプレスという新線が2つも開通したことも大きかったですね。新線開通をきっかけに、駅前整備や拠点開発、高層マンション開発などが進みました。そこに30～50代の子育て世代の流入が進みました。

ただ、これはこれまでのまちづくりの1つの成果であり、ファースト

ステージだと思っています。わたしの認識では、いま足立区はいよいよセカンドステージの幕が開いたという実感をもっています。その中心が「エリアデザイン」という取り組みです。千住、綾瀬、六町、江北、花畑の5つのエリアで、駅周辺の大規模区有地等を活用した「民間投資によるまちづくり」を進めていきます。これまで足立のにぎわいの一大拠点は千住地域でした。新たなにぎわいの拠点を創り出し、千住一点集中型から複数拠点型に移行しようということです。

最初に取り組むのは、綾瀬エリア

です。区施設と隣接する公園の土地を一体化した約7380㎡に、まちの魅力を高めてもらえるような施設を誘致します。10月に事業者プロポーザルを実施します。その後、花畑エリアでは花畑団地内の約5万㎡、日暮里舎人ライナー沿線の江北エリアでは都営上沼田団地内の約3万7000㎡、つくばエクスプレスの六町駅前の約3640㎡、と大規模な土地の拠出が続きます。

23区内で、4～5haの整形地が一度に拠出されることは珍しいんです。民間の方から場所のポテンシャルについて高い評価を得ていますので、われわれの想定以上に区民の方に喜んでもらえるような施設が誘致できるのではないかと考えています。

これまで行政のまちづくりというと、商業施設プラス高層マンションといった、型にはまったような考え方が色濃かったように思います。それだけではなく、長期的な視点でまちのポテンシャルを向上させる拠点として、いろいろ発想していきたいなと考えています。

全国にさきがけ老朽家屋
対策にも積極的です

老朽化して危険な家屋やごみ屋敷、無接道家屋の対策として、条例や基準を制定しています。老朽家屋対策に関する条例制定のきっかけは、台風で空き家のタイルが歩道に落下したことでした。当時は危険な状況だとの認識はあっても、税金を投じて対応することはできませんでした。しかし、危険を認識しているのに放置したのでは、行政の責任は免れません。だから法律から一歩踏み出すことが必要だろうと考えたのです。半年以上の議論の結果、制定にこぎ

つけました。

ごみ屋敷の問題もそうですが、高齢化が進むにつれ、自己責任だけで解決することが難しい問題がでてきています。行政はこれまで、そうした問題には及び腰だったといえます。それでは立ちいかないという現実を直視しているなかで、これまでの行政の線引きから一歩踏み出した「おせっかい」が求められているのではないのでしょうか。老朽家屋対策の根底にはこうした考えがあるんです。

これまでのまちづくりは、ハード面にばかり光が当たってきました。足立区でも着実に高齢化が進んでおり、人口も緩やかではありますが減少傾向にむかうと予測されています。そうすると、そこで生活し老いていく方々に対して、安心して健康的、しかも生きがいをもって生活していただくための、ソフト事業がこれまで以上に重要になると思います。

まちが若々しいときは、それぞれの自己責任でどうにかなってきた問題も、高齢化の急速な進展で、個人の責任だけではなかなか対応できない課題が増えてきました。そうした問題に社会全体で対応していくためには、ハードとソフトの両面でのまちづくりが必要だと思います。自治体間競争が激しくなっていくなかで生き残っていくためにも、足立区はこうした施策を進めていくことでまちづくりのセカンドステージに挑んでいきます。

足立区のまちづくりに
全日都本部はどういった役割を
果たせるでしょうか

全日都本部城東第一支部さんには、創業支援連携事業に参加してもらっています。意外と知られていないんですが、足立区は創業支援策が充実



足立区「エリアデザイン」で最初に取り組まれる綾瀬エリア。写真は同エリアの拠点となる交通広場と旧こども家庭支援センター用地（右手奥）。

しているんです。起業者向けオフィスも用意しており、実際、そこから上場企業も育っています。こうした創業支援についてPRしていただきたいですね。

また、区内の住宅については、お値打ち感を感じている方も多く、千住地区などは働く独身女性が住みやすいまちとして取り上げられています。転入されてくる方への住宅提供ももちろんですが、足立区の住みやすさや将来性についても、ぜひPRください。

不動産業界のみなさんは、行政に

はないネットワークもお持ちですから、元気のいい企業や将来性の高い企業もご存じだろうと思います。今後のエリアデザインのなかで、そうした企業をぜひ呼び込んでいきたいと思っています。

行政の発想にはない、全日東京都本部さんだからこそできるまちづくりがあると思います。行政が陰に日向に協力してもらいながら、うまくコラボができればいいですね。ぜひ区の将来に求めていらっしゃることをアドバイスいただければと思います。

全日都本部さんだからこそ
できるまちづくりが
あると思います

Yayoï KONDO

1959年足立区生まれ。青山学院大学大学院経済学博士前期課程修了。警視庁女性警察官（83年4月から89年1月）、税理士（96年8月から）、東京都議会議員（97年7月から2007年3月）、07年6月足立区長就任。現在2期目。趣味は、神社・仏閣巡り。座右の銘は、「継続は力なり」。



実務に活かす!



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. 14

高齢者との不動産取引の有効性

—— 高齢者と売買契約を締結した場合、認知症により意思能力がないことを理由に無効となることがあるか

売買契約における 高齢者の意思能力を めぐる争い

先日、日本人女性の平均寿命が、前年より0.2歳上がって過去最高の86.61歳となり2年連続の世界一に、また日本人男性の平均寿命が初めて80歳を超えて80.21歳になったという報道がなされていました。まさに本格的な高齢化社会の到来です。そこで、今回は、こうした高齢者との取引の有効性が問題となった東京地裁平成26年2月25日判決を紹介してみたいと思います。

本件事案は、85歳の高齢者が売主となった不動産の売買契約について、その後、売主の子どもが高齢者に意思能力がなかったことを理由として契約の無効を主張したものです。

具体的には、まず、宅地建物取引業者であるXが、平成22年5月27日に85歳の高齢者Aとの間で、A所有の土地建物（以下「本件土地建物」）

を購入する売買契約（以下「本件売買契約」）を締結。次いで、Aとの間で賃貸借契約を締結して、本件建物に居住していたAの長女と夫のY（以下「Yら」）を相手方に、本件建物について所有権を有することの確認を求めるとともに、AとYらとの賃貸借契約の解除に基づき、本件建物の明け渡し等を求めたというものです。

この裁判においては、AがXと売買契約を締結した当時、Aに意思能力があったといえるかが問題となりました（意思能力がなかったとなると、契約は無効になります）。

地裁では意思能力欠如により契約は無効

裁判所は、

①Aのかかりつけ医の作成した診断書及び鑑定書によると、本件契約

締結7か月後の遅くとも平成22年12月ころには、著しい脳の萎縮が認められることから、Aは自己の財産を管理処分することができない状態にあったこと

②平成20年6月又は7月当時、Aには買い物に行っても目的の物を買ってくることができないほど重度の物忘れがある、また、物事を処理する優先順位がうまくつけられないとか、意見や要望を急に変える、難しいことから逃げたいという気持ちが強い等の症状があったこと

③本件売買契約締結当時、Aは周囲に対して取り繕(つくろ)ったり迎合的になったりして場面や相手によって自らの意見を変える傾向が顕著であり、自らの意思を表明することが困難な状態にあったこと

④Xは不動産取引の専門業者であるところ、本件売買契約当時、Aが85歳と高齢であり、特段親族間に争いがあるとは聞いていなかったのに、Yらに知らせずに本件土地建物を売却したいといっていて、その要望が

一見して不合理で後日紛争になることが明らかであったにもかかわらず、漫然とAの要望を受け入れ本件売買契約を締結しているが、このことは、不動産取引の専門家として十分な注意義務を尽くしたといえるか疑問が残ること

以上の点などを理由に、本件売買契約当時、Aは中程度の認知症に罹患し、社会生活上、状況に即した合理的な判断をする能力が著しく障害されていたため、自己の財産を管理・処分するには常に援助が必要な状態であったと判断するとともに、本件売買契約は、Aにとって極めて不合理なものであって、X側が不動産取引の専門家として十分な注意を尽くしていたとはいえないとして、本件売買契約はAの意思無能力により無効であると解するのが相当であると判断し、Xの本訴請求を棄却しました。

一方で、本件判決は、

①Aが公証人の面前で「自分の意思で署名押印し、本件不動産を売却した」と陳述し、公証人も「本職との会話を通じ、意思能力、判断能力に関して通常人と異なる状態を感じることはなかった」と記述していること

②本件売買契約は、AとAの夫、Aの二女が契約交渉から契約調印、残代金決済及び所有権移転登記手続

の全ての場面に同席し何の問題もないことを確認しているし、決済に立ち会った司法書士もAの売却の意思には問題がなかった旨述べていること

③Aのかかりつけ医は、他の診断書で「軽度認知障害なので、物忘れはあるが、判断力などの障害はない」としていること

④裁判所の行った医者の鑑定も、Aの認知症の程度は軽度から中等度であり、判断力、意思能力が著しく減退していたとはいえないと判断されていること等を認めていることからすると、有効とする判断も十分に考えられたと思います。本件は控訴されていますので、高裁において地裁の判断が維持されるか関心の持たれるところです。

高齢者との取引において 宅建業者が 気をつけるべきこと

認知症は、日によって症状に差があったり、過去の記憶は比較的明確であったりするなど、短時間の面談では意思能力に問題があるかどうか判別できないケースがあります。

そこで、高齢者に意思能力があるか否かを調査するにあたっては

①担当者や上司など、必ず複数の人間が別の時間に面接する（当然、司法書士も確認する）

②聞き取り調査において

ア 売買等の目的・理由。売却代金の使い道や、購入代金・費用の調達方法

イ 自宅売却の場合には、次の転居先確保の目処

ウ 本人の年齢や干支、面談日の朝や昼の食事のメニュー

といった事項を質問し、筋の通らない回答する場合などは一層注意することが不可欠といえるでしょう。いずれにしても高齢者との不動産取引に関しては、相続人間の争い等が絡んで、不動産取引に関係していない他の親族が無効等を申し立てる場合もあり、単に親族が取引に同席・関与しただけでは、紛争を防止することにならないことがありますので、細心の注意を払って取引ください。

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20年間にわたり顧問を務めている。その他公職多数。

トラブルを防ぐ! 達人が教える不動産調査テクニック



法務局調査編 ①

法務局における 取得可能な必須書類

今回から法務局における調査のポイントを見ていきましょう。法務局調査の目的は、「調査時点における権利に関する事項と物件の特定に係わる事項の内容」を確認することです。通常の不動産取引において、必須の取得書類は、①土地登記事項証明書、②建物登記事項証明書、③底地建物のないこと証明書、④共同担保目録、⑤登記所備付地図、⑥地図に準ずる図面、⑦地積測量図、⑧登記建物図面、⑨登記事項要約書です。

現況が更地の土地を売買する際、「底地建物のないこと証明書」の取得は重要です。登記事項証明書の申請用紙に、建物の「家屋番号欄」は申請書には記入できません。その欄または下欄に、「底地建物すべて」と記載します。その土地に建物の登記があれば全て出てきます。登記事項がなければ、「底地上なし」と記載され申請用紙が返却されます。この書類こそ、「底地建物のないこと証明」①です。売買重要事項説明書にも添付できます。

必要に応じて取得可能な書類

必要に応じて、以下のような調査が可能です。

■地積測量図のないこと確認

地積測量図を申請した際、「なし」と記載されて返却された申請書は、「地積測量図のないこと確認書」で、大切な重要事項書類です。

■筆界特定図面の写しの申請

登記事項証明書の表題部の2行目の筆界特定欄に、「余白」という文字ではなく、受付番号、筆界特定年月日等が記載されている場合、「筆界特定図面の写し」を申請します。申請書類はカウンターにはありませんが、表示係登記官に問い合わせればもらえます。費用は450円です。

■信託目録の写し

信託登記が行われている場合は、すぐに、「信託目録の写し」を申請し

ます。これは信託の内容などを記載した書面です。

■規約設定共用部分の登記の有無

取引対象物件が区分所有マンションの場合、「規約共用部分の登記事項の有無」②の調査が重要です。調査の方法は、建物登記事項の申請をする形式で、家屋番号欄には「規約共用部分全て」と記載します。登記事項があれば全て出てきます。管理人室、集会場などが未登記建物の場合、告知が必要です。

▲ここに注意! 調査のポイント▲

①「底地建物のないこと証明」を取得することで、第3者の土地権利者の苦情申し立てを事前に確認できます。

種別 (1/1000000)	郡・市・区	町・村	丁目・大字	地番	家屋番号 又は所有者	請求 通数
1 □土地	千葉市	中央区	千代田			
2 □建物						
3 □土地						
4 □建物						
5 □土地						
6 □建物						
7 □土地						
8 □建物						
□時田 (□目録付)						

②「規約設定共用部分の登記の有無」は重要です。未登記建物の場合、「管理人室は、管理規約第〇条の共用部分の定めがありますが、未登記建物です」との告知が大切です。

【建物名称】	117	【空白】
【①種類】	【②構造】	【③床面積】
管理人室	鉄筋コンクリート造	1階部分 8.74
【原因及びその日付】	平成7年9月5日新築 平成7年9月29日規約設定 共用部分	
【空白】	【空白】	【空白】
【空白】	【空白】	【空白】

【表題部】 (敷地権の表示)

有限会社エスクローム
代表取締役

津村 重行 Shigeyuki TSUMURA

1946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HP〉
<http://www2.odn.ne.jp/~escrow-tamura/>

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上野博之弁護士です。

事例概要

重要事項説明と瑕疵担保責任

今回のテーマは、物件の調査と重要事項説明です。築19年の中古マンションの買主からの相談です。この物件の売買契約の決済後、当該マンションの管理組合から、「マンションの構造部分に問題があることが判明し、工事を施工したゼネコン宛に不法行為に基づく損害賠償を内容証明郵便で求めた」という書面が、買主宅に投函されていました。構造部分の問題は、雨漏りの補修とその原因調査で判明したとのこと。これについて、買主は、重要事項説明義務違反ではないか、という相談を寄せられました。

相談員の回答

瑕疵担保責任における瑕疵の 存否の判断時期は?

売買契約の時点での重要事項説明は、その時までの調査内容を説明すれば説明義務は満たします。つまり、売買契約時までに調査を行った結果を重要事項として説明すれば十分で、

売買契約後、決済日までの間に発見したものがあれば説明すべきですが、その間調査する必要はありません。

買主が受領した書面は、管理組合による、雨漏りの補修とその原因調査の結果、構造部分に問題があり、それに基づく損害賠償請求を行ったという内容ということでした。しかし、判明したのが売買契約決済後ですので、重要事項説明義務違反とはなりません。

ここで、マンションの構造部分の瑕疵について考えてみましょう。築19年のマンションの構造部分の瑕疵が判明した場合、誰にどのような請求ができるのでしょうか。

売主が宅地建物取引業者の場合、瑕疵担保責任は、引渡しの時から2年(以上)とされ、また新築住宅の場合、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により、構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分について、引渡しから10年間瑕疵担保責任を負うこととなっています。

しかし、築後19年経過している本件マンションの場合、この品質確保法の適用の期間も経過しているため、これによっても保護されません。

「建物の基本的な安全性を損なう瑕疵」は20年の判例も

この点について、不法行為責任の安全配慮義務違反として20年までの期間の責任を認めた判決があります。不法行為責任は、行為の時から20年という除斥期間があり、行為即ち引渡し日から20年はこの安全配慮義務違反に基づく損害賠償請求が可能とするものです。

この判決では、「建物の基本的な安全性を損なう瑕疵」とは「居住者の生命、身体又は財産を危険にさらすような瑕疵をいい、建物の瑕疵が、居住者等の生命、身体又は財産に対する現実的な危険をもたらしている場合に限らず、当該瑕疵の性質に鑑み、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場合には、当該瑕疵は、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当すると解するのが相当」と判示しています。具体的には、外壁の剥落による落下、ベランダ、階段の瑕疵による利用者の転落等をあげています(最高裁平成23年7月21日)。また、その請求の相手方は、施行者であるゼネコン、工事管理者となります。

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)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。

TRA

会員だけの優待価格！ホリプロ制作舞台公演のご案内

当 協会では、会員の皆さまにホリプロが企画・制作する舞台公演を特別価格でご提供いたします。この機会に是非ご利用ください。当協会は、厚生事業として、本格的な舞台から華やかなミュージカルまで、年間を通してご案内します。

- *各回とも、開場は開演の30分前です。
- *優待につき、お席はお選びいただけませんが、複数席お申込の場合には隣席を確保いたします。
- *変更キャンセルはできません。予めご了承ください。
- *予定枚数終了の場合がございます。



ミュージカル『アリス・イン・ワンダーランド』
 ルイス・キャロルの『不思議の国のアリス』をベースに現代人が抱える悩みや苦悩を主人公のアリスが解決するために物語の個性的なキャラクター達とともに体験し、本当に大切なことを再発見していく、成長物語。

出演：安蘭けい、濱田めぐみ、石川禪、渡辺美里 他
 会場：渋谷・青山劇場（渋谷駅・表参道駅）
 ご優待価格：S席定価 13,000円
 ⇒6,000円

11月	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日
13:00																						
14:00																						
17:30			休演							休演												
18:30																						



ミュージカル『SINGIN' IN THE RAIN 雨に唄えば』
 マシュー・ボーンの『白鳥の湖』を演じたアダム・クーパーが特別来日決定!! 大興奮!あの映画の名場面がステージで蘇る! 迫力満点のダンスと雨、心と身体がリズムを取り出す、これぞミュージカル!! アダム・クーパーが『雨に唄えば』を歌い踊る! 史上最強にして、最高のエンタテインメントミュージカルついに上陸!ハリウッド+ブロードウェイを舞台にした『雨に唄えば』がウエスト・エンドで最高ハッピーな舞台となって、そして日本へ!!

会場：東急シアターオーブ（渋谷駅）
 ご優待価格：S席定価 13,000円
 ⇒平日公演 10,400円
 ⇒土日祝公演 11,700円

11月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月
12:30																								
13:30																								
17:30			休演							休演														
18:30																								

※コピーしてお使い下さい

申込書 申込先 FAX.03-3222-3640 平成26年 月 日

公演名をご記入下さい▶ 下記の通り『 _____ 』の _____ チケットの申し込みを致します。

公演の日付、曜日、時間をご記入下さい▶ _____ 月 _____ 日 (_____) _____ の回

枚数、金額、合計金額をご記入下さい▶ _____ 枚 × _____ 円 計: _____ 円

会社名 _____ 支部名 _____

お名前 (複数名記載可) _____

返信先* (FAX又はメール) _____ 電話番号 _____

※ホリプロからの案内(返信先)をFAX又はメールのどちらか希望する方をご記入ください。

【お申込み】
 申込みいただいた方には、後日、ホリプロからFAX又はメールで案内が届きます。案内が届きましたら、セブンイレブンのレジにて代金と引き換えにチケットをお受け取りください。

【お問合せ】
 お問合せの際には必ず全日本不動産協会会員とお伝えください。

ホリプロチケットセンター
 Tel: 03-3490-4949

本部

平成26年度東京都功労者表彰を受賞

東 京都功労者表彰式が平成26年10月1日(水)、東京都庁において行われました。多年にわたり東京都都市づくりに精励された功績により、松本太加男東京都本部理事・城南支部長が表彰の栄に浴されました。松本氏の受賞を心よりお祝い申し上げます。



松本太加男東京都本部理事・城南支部長

本部

平成26年度法定研修会を開催

9 月10日(水)、東京都本部主催の平成26年度法定研修会を東京・千代田区の東京国際フォーラムAホールで開催致しました。

研修①として、東京都都市整備局住宅政策推進部不動産課長の小野田一雄氏が「東京都の不動産行政の最近の動向と人権に関する取組みについて」、研修②として、元総務大臣で慶應義塾大学総合政策学部教授の竹中平蔵氏が「日本経済の今後とアベノミクス～資産市場・不動産市場へのインパクト～」、研修③として、(一財)不動産適正取引推進機構調査研究部上席主任研究員の村川隆生氏が「最新の法令改正と売買契約書特約の作成上の留意点」、研修④として、総本部流通推進委員会副委員長の風祭富夫氏の「レ



講演する竹中平蔵氏

インズ、ZeNNET及びZ-Reinsの活用について」と題する研修を行いました。

竹中氏は、R・ハイフェッツ米ハーバード大教授の『バルコニーに駆け上がり』という言葉を用いし、リーダーは物事を俯瞰して見ることが重要だと指摘するとともに、今後の日本経済にとってアベノミクスの3本目の矢である成長戦略がいかに重要かを強調しました。

欠席者対象研修会のお知らせ 12月2日(火)、新宿区の新宿文化センターにて、欠席者を対象とした研修会を開催します。9月10日(水)の研修会に欠席した方は、必ず本研修会にご出席ください(対象会員には、郵便で詳細をご案内致します)。なお、9月10日(水)の研修会に出席した方でも聴講が可能です。

本部

iPadセミナー・物件情報交換会を開催

平 成26年8月22日(金)、全日東京会館にてiPadセミナー及び物件情報交換会を開催致しました。FAXで開催のご案内をしたところ、iPadセミナーについては定員を上回るお申込みを頂いたため、急遽同日に2回開催することとなりました。

講師として、日本大学情報処理講師の羽山博氏をお招きし、iPadの基本操作からクラウドの活用方法まで講演して頂きました。セミナー終了後は、物件情報交換会にて、iPad上での自社紹介や不動産情報・名刺の交換をして頂き、参加者の交流を深めました。



iPadセミナーの様子



物件情報交換会の様子

本部

東京都行政書士会と協定の締結

東 京行政書士会との業務提携基本協定書締結の調印式が平成26年8月1日(金)、全日東京会館にて行われました。

双方の会員の業務遂行に寄与し、一般市民への情報提供等の公益事業を推進するという目的の下、今後、一般市民を対象とする研修会・相談会の共同開催や研修会に対する講師の相互派遣、情報提供・情報交換会の開催を行っていく予定です。



調印式の様子



調印式後の集合写真

支部

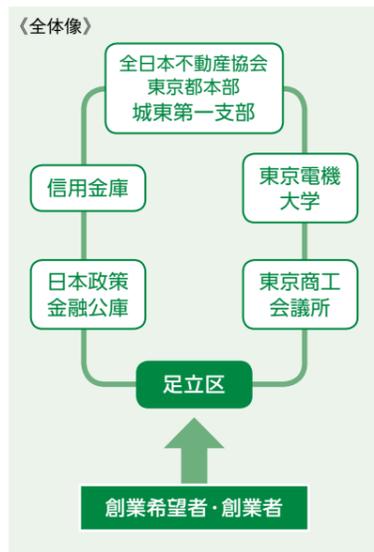
城東第一支部 足立区創業支援事業への協力事業者として連携

城 東第一支部(風祭富夫支部長)は、足立区が実施する創業支援事業に不動産業界では初めての協力事業者として、起業家に対する事務所等の物件紹介や業界動向の知識付与などの支援を行っております。

同事業は、産業競争力強化法に基づき国からの認定を受け実施しているもので、起業家に対して下記の独立・開業のサポートを行っています。

- 株式会社を設立する際の登録免許税の軽減
(資本金の0.7% → 0.35%、最低税額15万円 → 7万5千円)
- 創業融資を受ける際の公的な保証として利用できる無担保、第三者保証人なしの創業関連保証の枠の拡大
(1000万円 → 1500万円)
- 創業関連保証の特例の拡大
(創業2ヶ月前 → 事業開始6ヶ月前から対象)

このほかに足立区では独立・開業に関するセミナーを行っており、地域における起業家の支援をしています。



支部

城東第二支部 釣り大会開催



釣り大会参加者

平 成26年9月23日(火)、城東第二支部(堤智支部長)は釣り大会を開催致しました。参加者は16名(子供2名)で、東京行政書士政治連盟台東支部渡邊淳子支部長にも参加いただきました。朝7時30分金沢八景から「三春丸」に乗船、出航し、10分ほどで釣り場に到着です。早速釣り始めたところ、なんと入れ食い状態で鯿・鯖・いしもち・鱈・ほうぼう等、お子さんたちも含め、皆さんどんどん釣り上げていきました。

釣果は、平均で1人30匹ほどとなりました。持ち帰りも大変で、近年にない大漁でした。

支部

多摩北支部 「価格査定マニュアル」実務セミナーを開催



会場の様子

多 摩北支部(及川昇一支部長)は平成26年8月19日(火)、東村山市民ステーションサンパネルコンベンションホールにて「価格査定マニュアル」実務セミナーを開催致しました。

講師として、(公財)不動産流通近代化センター研究理事の昆信明氏をお招き致しました。第一部には15名、第二部には17名の会員の方々が受講し、実際にパソコンを利用してデータ入力から出力までの操作方法の実務を学習しました。

支部

多摩西支部 昭島市自治会連合会と協定を締結

平 成26年8月12日(火)、多摩西支部(原嶋和利支部長)は、昭島市自治会連合会と、住民の自治会加入促進などに連携して取り組む協定を締結致しました。

当協定では、地域防災・福祉、高齢者支援などの情報交換を行うことも盛り込まれており、自治会に加入する日常的なメリットを説明して加入促進を図ります。

なお、多摩西支部では青梅市・あきる野市・福生市・羽村市・瑞穂町の各自治会連合会と既に協定を締結して、安全・安心の街づくりに向けて活動を行なっています。



原嶋支部長(左)と宮田会長(右)

編集後記

広報委員長

後藤 博幸

東京の空き家総数82万戸という数字を見て驚いている会員さんも多いと思います。売買の市場(マーケット)では売り物不足により取引の成約が増えない状況が続いています。需給のアンバランスは先高感によるものとみられていましたが、それだけではないようです。収益用不動産も含めて各所有者はライフサイクルの中でどのタイミングで資産を手放していくかという、多くは最もたくさん控除額が使える相続まで所有して、遺族に資産を継承していく従来型ではないのでしょうか。

しかし空き家にしてまで残し続けていくのか。人が住まなくなった古家は、家が傷むスピードが速く、万が一地震や天災で家が壊れ、周囲の家屋に損傷を与えた時は賠償責任が生じて

くるリスクを抱えています。マーケット全体のことでは捉えれば、需給バランスの悪さが価格上昇につながっている状況を改善する為にも、相続税の改正は行われますが適度に売り手が資産を手放したくなるような強力な制度づくりが空き家対策として早期に必要なではないでしょうか。

購読者は「やんちゃなジジイ」と設定された新しいファッション誌が創刊されました。高度成長期を経験し退職金や資産を多く残す勢いのあるリッチ世代に向けた雑誌です。「やんちゃなジジイの煩惱108」「金は残すな! 自分で使え」などのテーマで紙面が作られ大変元気な雑誌です。今や消費の中心にいるこの世代の活躍が期待されているので頑張りましょう。

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