

全日会員の皆様におすすめていたします!! 取扱い代理店募集中!!

## 「賃貸住宅総合保険」・「テナント総合保険」を発売

※賃貸住宅用

手数料 **50%**

※テナント用

手数料 **40%**

TRA が全額出資して設立した少額短期保険会社が代理店を募集しています。全日会員の皆様ぜひ代理店登録をしていただけますようお願い申し上げます。詳しくは下記にお問合せください。



代理店についてのお問合せ

全日ラビー少額短期保険株式会社  
千代田区平河町1-8-13 全日東京会館7階

☎ **03(3261)2201**

[受付時間] 月～金曜日 / 10:00～17:00  
土日祝日・年末年始除く

🌐 <http://z-rabby.co.jp/>

全日ラビー  検索

### 商品とサービスの特徴

- 当社は一般社団法人全国不動産協会（略称：TRA）全額出資の全日グループの少額短期保険会社です!!
- 賃貸住宅用とテナント用の幅広い補償の商品を用意!!
- 網入り窓ガラスの熱割れを免責なしで補償!! ※賃貸住宅のみ
- 孤独死の場合の清掃・修理費用を補償、自殺も補償!! ※賃貸住宅のみ 相続人不存在時は大家さんからの直接請求も可能!!
- 保険料精算は都度口座振替方式!! 代理店手数料差し引き精算なので手数料受領が早い!! 全国ほとんどの都銀、地銀、信金信組で対応可能（振替手数料無料）!!
- 建物構造や種類、地域に関係なく全国一律のお手頃な保険料!!
- 申込書・領収証作成事務はお手持ちのパソコンでOK!!
- 事故受付専用コールセンターで24時間専門スタッフが安心対応!!
- 事故後のスピーディーな保険金のお支払い!!
- 緊急時24時間安心駆け付けサービスが無料で付帯!!

## 不動産東京 [Real Estate TOKYO] 2022年新年号 194号

定価 500円（本体価格 454円）  
会員については会費に購読料が含まれています。

### 発行所

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

### 所在地 (全日・TRA)

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

### アクセス

地下鉄半蔵門線「半蔵門駅」1番出口 徒歩1分 (全日東京会館)



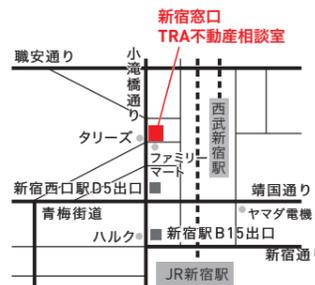
### ● 新宿窓口・TRA不動産相談室

#### 所在地

〒160-0023  
新宿区西新宿7-4-3 升本ビル1階・2階  
新宿窓口 TEL. 03-5348-4541  
相談室 TEL. 03-5338-0370

#### アクセス

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



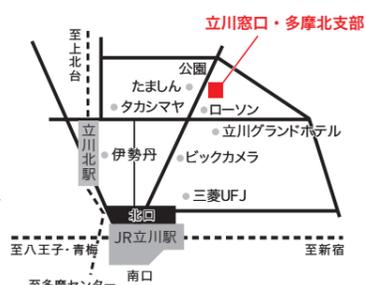
### ● 立川窓口

#### 所在地

〒190-0012  
立川市曙町2-9-2  
菊屋ビルディング2階  
TEL. 042-528-0011

#### アクセス

JR線  
「立川駅」北口より徒歩4分  
多摩都市モノレール線  
「立川北駅」徒歩4分



TRA

[Real Estate TOKYO]

2022 No.194

新年号

New Year

# 不動産東京

## 2 新春挨拶

## 4 [特集]

### 2022年どうなる 日本経済と東京の不動産市場

日本経済と景気編  
東京の不動産市場編

## 8 [シリーズ・変革に向かう不動産流通業]

心理的瑕疵に関する  
ガイドラインの策定

## 10 [その人に聞く]

地域の情報を把握し、  
暮らす人に伝えてほしい  
石原良純氏

## 12 [区市長が語るわがまち] 第47回 港区の巻

歴史と現代が調和、  
進化し続けるまち  
魅力ある国際生活都市を目指す  
武井雅昭 区長

## 14 [知っておきたい世界の“住まい文化”] Chapter.4

アイルランド共和国 編

## 16 [働き方最前線]

吉田資氏

## 17 [TRA 不動産相談室の事例から]

井上雅弘氏

## 18 本部・支部だより

## 19 東京都からのお知らせ

## 新年のご挨拶



公益社団法人全日本不動産協会東京都本部 本部長  
公益社団法人不動産保証協会東京都本部 本部長  
一般社団法人全国不動産協会(略称TRA)東京都本部 本部長

**石川 康雄**

**謹**んで新春をお祝い申し上げます。

会員の皆さまにおかれましては、日頃より協会運営に多くのご支援、ご協力を賜り、心より御礼申し上げます。

新たな年を迎えましたが、わが国内外の政治経済・社会情勢は依然として不透明な状況にあり、会員の皆さまにおかれましては、業態によって、また地域によって厳しい経営を強いられているという現実もあります。

こうした中、全日本不動産協会は、昭和27年10月に建設省(現国土交通省)の認可を受け、東京都本部も本年10月に創立70周年の記念すべき節目を迎え、東京都本部役員の改選により新体制が発足しました。

コロナ禍により東京都本部の各事業は様々な影響を受け、会員の皆さまには多くのご不便とご迷惑をおかけすることになりました。当本部の運営は会員の皆さまの会費によって運営されているという原点を踏まえ、東京国際フォーラムでの法定研修会等の研修事業をはじめとする各事業については今後も感染状況等を慎重に見極め、可能な限り積極的に実施していくこととしております。

改めて申し上げるまでもなく住生活の基本である不動産の重要性はいささかも揺らぐことはありません。当本部の社会的使命を踏まえ、引き続き会員

の皆さまをお支えするために、IoT等の技術を活用し、DX時代に相応しい最善の工夫や事業の見直しを進め、しっかりと業務支援と会員増強に取り組んでいくこととしております。

今後の業界の先行きをしっかりと見据え、全国組織となった全国不動産協会(TRA)と連携を図るとともに、損害保険代理店業務を積極的に進めます。また、全日ラビー少額短期保険株式会社の事業に係る付帯サービスの充実を図るために家賃保証業務の導入を進めている総本部の動向を受け、適宜適切に会員へこれらの事業を周知し、業務支援とサービスレベルの向上に努めてまいります。

本年は、当本部のこれまでの70年の長きに亘る取り組みを広く社会に周知させるなど、ブランディング事業として周年事業を実施します。そして、今後も会員の皆さまが全日・保証の会員であることを誇りに思い十分なメリットが享受できるように、重点事業を着実に実施し継続的で安定的な協会運営に努めてまいります。

会員の皆さまには引き続きご理解とご協力を賜りますよう何卒よろしく願い申し上げます。

最後になりましたが、本年も皆さまのご健勝と事業のさらなる持続的発展を祈念いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。



東京都住宅政策本部長  
**榎本 雅人**

**新**春を迎え、謹んで新年のご挨拶申し上げます。

全日本不動産協会・不動産保証協会東京都本部及び全国不動産協会東京都本部会員の皆様方には日頃より東京都の住宅行政に格別のご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

新型コロナウイルス感染症の流行は、都民の生活に大きな影響を与えると同時に、生活環境や自然の豊かさを求めて郊外の居住地を選択する動きが見られるなど、住まいの選択にも影響を与えています。

また、近年、集中豪雨や台風等により、住宅への甚大な被害が毎年のように発生しています。今後とも、災害応急対策など貴協会との連携を深めながら、災害時における安全な居住の確保に向けて一層取り組んでまいります。

こうした災害の原因に気候変動があることが指摘されており、住宅行政においても気候変動につながる温室効果ガスの排出を抑制する取組が求められています。

また、令和2年3月に「東京マンション管理・再生促進計画」を策定し、同年4月には「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づき、管理状況届出制度を開始しました。老朽マンション等の適正な管理から再生までの切れ目のない支援に向けて様々な施策展開を図ってまいります。

都内の空き家率は、約10.6%と全国比較では低い割合ですが、空き家数は約81万戸あり、都としても空き家対策は重要な課題です。地域の実情を把握している区市町

村等と連携して取り組むとともに、都民の意識啓発も含めて、今後とも施策を着実に進めてまいります。民間賃貸住宅における、高齢者や障害者、子育て世帯等住宅確保要配慮者への居住支援についても、東京ささエール住宅の登録促進など、取組の充実に引き続き努めてまいります。

宅地建物取引業に関しては、昨年7月、都ホームページでチャットボットを開始したほか、8月に実施した貴協会会員アンケートを踏まえ、事務負担を軽減し、利便性をより高める方向で、国や他県と連携しながら、行政手続のオンライン化など、デジタルトランスフォーメーションの推進に向けた取組を順次進めます。また、今年4月民法改正施行による成人年齢引下に係る周知など、宅地建物取引業法の適正な運用の確保を通じ、都民が安心して取引できる環境の整備に取り組んでまいります。

昨年末に東京都住宅政策審議会より「成長と成熟が両立した未来の東京に相応しい新たな住宅政策の展開について」の答申を受けました。

東京都は、頂いた答申を踏まえ、住宅政策を取り巻く様々な課題を克服し、成長と成熟が両立した未来の東京に相応しい新たな住宅政策の展開に向けて、本年3月に住宅マスタープランの改定を行う予定です。今後とも東京都の住宅行政にご理解、ご協力を賜りますよう、よろしく願いいたします。

結びに、貴協会の益々のご発展と会員の皆様のご健勝、ご繁栄を祈念いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

## 日本経済と景気編

1月恒例の、第一生命経済研究所の永濱利廣氏による今年の世界経済と景気の予測。  
昨年、「ワクチン普及」「スガノミクス」「米新政権」をキーワードとして挙げていただきました。  
今年も例年通り、3つのキーワードを挙げていただき、2022年の日本経済と景気の行方について予測していただきました。

### 1 KEY WORDS & POINT

## 新型コロナ対応

2022年の景気を占う上では、新型コロナ経口薬の普及が大きなカギを握るでしょう。特に、移動や接触を伴うビジネスにおける需要効果は大きいと思われる。なぜなら、コロナショックの影響で日本のサービス消費とインバウンド消費を含むサービス輸出は、2020年4～6月時点で、コロナショック前の2019年10～12期対比で年額換算してそれぞれ16.4兆円、4.2兆円減っているからです。

ただ、2020年にはGoToキャンペーンによる下支えなどもあり、2020年10～12月期のサービス消費はコロナ

ショック前の2019年10～12月期対比で年換算で3.7兆円まで一旦持ち直した実績があります。このため、仮にこのまま感染が落ち着いて2022年にGoTo2.0が実施されたり新型コロナ経口薬が実用化されたりすれば、日銀の試算では20兆円以上ともされる強制貯蓄の存在もあり、コロナショック以降に年額16兆円以上落ち込んだ国内のサービス関連消費の大幅な回復が期待できそうです。

加えて、現在第二類となっている新型コロナの指定感染症の見直しを実施されれば、新型インフルエンザ

コロナ経口薬の普及が期待される。指定感染症の見直しにより開業医でもコロナ対応可能になれば、コロナショックで落ち込んだ移動や接触を伴うビジネスの回復が期待される。

並みに保健所を通さずに開業医でも検査から治療までが可能になることが予想され、更なる個人消費の盛り上がりが発生することが期待されます。

特にイベントに関しては、年明けに北京冬季五輪、夏にサッカーワールドカップが控えていることから、こうしたスポーツイベントに関連した特需が発生することが期待されます。

ただ、逆に経口薬の普及や指定感染症の見直しが遅れれば、個人消費は引き続きサービス関連消費を中心に停滞を余儀なくされる可能性もあるでしょう。

### 2022年の住宅・不動産マーケット

2021年の住宅・不動産マーケットは、住宅の需要回復は続き、不動産セクターの業績も順調に推移しました。この背景には、21年以内に期限を迎える制度が多い住宅取得減税政策の駆け込み需要に加え、堅調な不動産市況に伴い業績が回復している可能性があるものと推察されます。

このため、特に22年以降の住宅セクターで駆け込み需要の反動を心配する声がありますが、政府は21年以内に適用期限を迎える住宅ローン減税の延長や、脱炭素化社会実現に向けたゼロエネルギーハウスの普及促進策を進める検討に入っていますので、そこまで悲観的に考える必要はないでしょう。

しかし、政府内には税収確保のために減税規模を縮小すべきだとの意見もあります。このため、住宅取得のマインド

は今後悪化する可能性があり、2022年は再び国内の住宅需要が減少する懸念もあります。

ただ一方で、国内不動産需要に対する新たな好材料として、昨年の緊急事態宣言解除後の経済再開に伴い、業績が回復する可能性が出てきています。また、日本でも新型コロナウィルスを巡って経口薬の普及が期待されることに加えて、感染症法上の扱いが見直される可能性もあります。このため、経済が正常化に向かうとの見方が強まれば、住宅・不動産マーケットの押し上げ圧力となる可能性があります。

特に不動産市場では、行動制限緩和やGoToトラベル市場の再開期待が実現すれば、レジャー・スポーツ施設事業や宿泊需要の回復がけん引役になるかもしれません。

### 2

### KEY WORDS & POINT

## キシダノミクス

今年7月に日銀審議員人事や参議院選挙を控える。その後の金融所得課税等の税制議論や来年春に控える日銀執行部人事に向けた岸田政権の財政・金融政策スタンスにも注目。

今年の日本経済を占う上では、キシダノミクスの行方も大きなカギを握っているでしょう。昨年秋に発足した岸田政権は、アベノミクスの継承とともに、新しい資本主義の実現を旗印に、成長と分配の好循環も打ち出しました。しかし、分配政策は所得移転を促す政策ですので、需要の持ち直しが不十分な中で強行すると、痛みを伴う可能性もあるでしょう。

特に夏の参院選で岸田政権の安定が維持されれば、しばらく国政選挙がないため、コロナショックで大幅に拡大した金融・財政政策にも緊縮

圧力がかかる可能性があります。しかし、そもそもコロナショック以前でも日本経済は経済が正常化していませんでした。このため、経済が正常化する前に金融・財政政策が拙速に出口に向かうことにより、経済が正常化に向かうチャンスを逸すれば、日本経済が失われた40年に突入するリスクもあるでしょう。

また、22年夏に二人の日銀審議員、23年春に日銀執行部に任期が訪れることからすれば、岸田政権が人選するこれらの日銀人事次第では、マーケットに日銀が金融緩和に消極的だった頃に先祖返りするリスクが

意識される可能性もあるでしょう。

このため、参院選後の税制改正や日銀人事の状況次第で岸田政権の経済政策が緊縮に傾くことになれば、市場環境の悪化を通じて日本経済に悪影響を及ぼすリスクもあるでしょう。日本株の売買は6割以上が外国人投資家であるため、特に金融政策がアベノミクスに近いほど外国人投資家が日本株を保有しやすくなり、逆に距離を置くと解釈されれば手放されやすくなります。そうなれば日本経済も困難を強いられることになるかもしれません。

### 3

### KEY WORDS & POINT

## 米中政治動向

国では中間選挙で議会ねじれを通じて政治停滞の懸念。中国では不動産価格の鎮静化とCO<sub>2</sub>排出量の削減を打ち出しており、それを通じた中国経済の急減速には注意が必要。

海外では、バイデン政権の経済政策に対する不確実性も大きく影響を及ぼすでしょう。中でも最大の注目は、11月に控える米中間選挙です。ここで仮にバイデン氏率いる民主党が敗北して議会にねじれが生じることになれば、米国の政治が停滞する懸念が強まります。

また、2021年のインフレ動向や急速な賃金上昇が予想以上に長引き、インフレ期待のじり高が続くと、FRBがインフレに対してより強力な金融政策の出口に向かうリスクもあります。この実現可能性が高まれば、市場関係者は積極的なポジションを取りにくくなり、株安等を通じて米国経済に悪影響を及ぼす可能性があります。逆に、見通し通りにインフレ圧力が年明け以降改善されるようなことになれば、米国経済にとって

はポジティブでしょう。

一方、中国経済もリスクでしょう。21年後半の中国経済は電力危機や不動産セクターの落ち込みで急減速したため、エネルギー不足の緩和と不動産規制の微調整に動いています。しかし、電力不足は需要が高まる冬場に再燃する可能性があるため、冬季五輪に向けて大規模な工場の操業停止等の対応をしてくれば、中国経済に悪影響が及ぶ可能性もあるでしょう。

さらに、資源価格の高騰もリスクでしょう。特に近年は、脱炭素化の傾向が強まっているため、世界の石油開発会社も化石燃料開発を抑制する傾向を強めています。しかし、代替エネルギー投資拡大により、石油開発に十分な投資が行われなくなるようなことになれば、70年代のオイルショックのように、世界経済が大きく混乱することになり、日本経済への悪影響も無視できないことになるでしょう。



永濱 利廣 NAGAHAMA Toshihiro

第一生命経済研究所 経済調査部 首席エコノミスト

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

# 東京の不動産市場編

## 分譲マンション・建売住宅市場

KEY  
WORD

### 分譲住宅は“ステルスインフレ状態” 価格の天井感で頭打ちの可能性も

不動産経済研究所  
代表取締役社長  
高橋 幸男氏



2021年における新築マンションと建売住宅の好調さは、コロナ禍で在宅勤務が定着し、住まいを見直す機運が高まったためだと説明される。仕事ができるスペースがほしいという希望と、逆に狭くてもいいから非常時にも勤務先に楽に通える都心部に住みたいという希望が同時に顕在化したため、マンション、建売に限らず郊外でも都心部でも売れているという説明だ。しかし、住まいの見直しの機運が高まったのであれば、見直されて不満足になった住宅が一定量中古市場に出てこなければおかしい。また不満足となった賃貸住宅からの脱出が起こり、家賃が下がらなければおかしい。だが、いずれもそういうことは2021年には起きなかった。分譲住宅が売れているのは、価格が上がっているためだと解釈する。現金で持っているより住宅で持っていたほうが得だという“ステル

スインフレ状態”になっているからではないか。

新築マンション、建売住宅とも今年は一段と価格が上昇する。建設部資材の値上りは続き、建設現場の週休二日制が本格導入されることから、労務費も上がる。また用地費はコロナ禍で地価公示などの評価額は下がっているものの、実際の土地取引価格はそれとは無関係に上昇している。新築マンション、建売住宅とも今年価格が下降することは考えづらい。しかし、“ステルスインフレ状態”がさらに高進するから売れ行きも持続するとは必ずしも言えない。中古住宅市場の成約件数の対前年比増加が続いていたが、昨年後半から頭打ちとなった。成約価格は依然として上昇しているため、価格の天井感が生じていることが考えられる。分譲住宅市場にもその天井感が出現する可能性がある。

## J-REIT 市場

KEY  
WORD

### 注目はFRBの金融政策と東京オフィス市況 今年は足場固めの展開に

ニッセイ基礎研究所  
金融研究部 首席研究員  
岩佐 浩人氏



昨年のJ-REIT市場は2年ぶりに反発した。株式市場に対する出遅れ感やNAV倍率で1倍を下回る割安感から海外投資家の買いが市場を牽引。年後半にかけて頭打ちとなったものの、東証REIT指数は2ケタを超える上昇となった。また、良好な資金調達環境を背景に、J-REITによる不動産取得額は約1.6兆円とコロナ前の2019年（1.4兆円）の水準を大きく上回った。今年は、引き続きコロナ禍の行方のほか、国内では東京オフィス市況、米国ではFRBの金融政策と中間選挙の動向が注目される。

まず、国内景気は2022年度の実質GDP成長率を2.5%と予想する。世界と比べて景気回復の足どりは重く、直近のピーク水準への回復は23年度にずれこむ見通しだが、医療体制の拡充などコロナ対策を強化し経済活動の一層の正常化が期待される。一方、東京オフィス市場は空室率が6%台に上昇し賃料も下落トレンドが続いている。

企業によるテレワークを組み合わせたオフィス戦略の再構築が本格化するなか、オフィス需要への影響や来年竣工ビルのリーシング状況を注視したい。

また、最大のリスク要因として米国の金融政策に関心が集まる。米FRBはインフレ率の高止まりを背景に昨年からのスタートしたテーパリング（量的緩和縮小）を早期に完了し、利上げ時期を早める可能性がある。11月の中間選挙への対応を含めて経済・金融の不透明感が強まれば、J-REIT市場への影響も懸念されよう。

J-REIT市場はコロナ禍前の価格を概ね回復し、ファンダメンタルズからみても適正水準にある。しかし、米国の政策次第では現在の過剰流動性相場が終焉するリスクもあり、まずは東証REIT指数で2,000ポイント台の足場固めを意識した展開となりそうだ。

分譲マンション・建売住宅、J-REIT、賃貸住宅、オフィスの各専門家に、2022年の東京の不動産市場の見通しについて伺いました。

## 賃貸住宅市場

KEY  
WORD

### コロナ禍で消費者に向け進んだオンライン化 遅れていた不動産業界DX化の大きな一歩に

リクルート住まいカンパニー  
SUUMO副編集長  
笠松 美香氏



弊社で毎年行っている「賃貸契約者動向調査（首都圏）2020年度版」（2020年4月～2021年3月の入居が対象）は、コロナ禍で外出が抑制された影響が本格的になってから初の結果である。テレワークが急速に進む中、業界も例外ではなく契約者のうち、オンラインのみの内見実施者が13.5%、オフライン（現地へ足を運ぶ）との併用者が6.2%で、合わせると約2割がオンライン内見を利用したという結果になった。緊急事態宣言前はオンライン内見を導入している企業は多くなく、各社の対応力に驚かされる。オンラインでのみ内見をした人の見学物件数は3.2件と、オフラインでのみ内見をした人の2.9件と比べ0.3件多く、そのどちらも利用した人では4.1件とさらに多くの物件を内見していた。契約者全体の平均内見数は、2005年度の調査開始時は4.9件だったが、ネット上に物

件の詳細情報が増加したことで減り続け2.7件にまで減っている。そんな中、オンライン活用で内見数が増えるという事実は、新たな顧客接点を創出するヒントともいえる。さらに、オンライン上で完結する賃貸契約の認知率が73.3%と、2018年度の29.3%から大幅に増加していた。これら事実は、賃貸に限らず、労働生産性や、消費者と供給者の情報の非対称性が問題としてある不動産業界全体でDX化を推し進めるうえで非常に大きな成果だ。

コロナ禍がもたらしたのは問題ばかりではない。オンライン化が短期間に消費者を巻き込んで行われたこと、しかも、効率化ばかりではなく消費者の満足度を高める目的に各社集中して行われたことで、これからのDX化においてより意味のある第一歩になったのではないだろうか。2022年もこの進化に注目していきたい。

## オフィス市場

KEY  
WORD

### コロナ後を見据えた 企業のオフィス戦略が徐々に進行

ザイマックス不動産総合研究所  
代表取締役社長  
中山 善夫氏



コロナ禍が始まって丸2年、企業活動や人々の生活・働き方もウィズコロナ時代で大きく変化し、ポストコロナに向けた議論も始まっている。東京のオフィスマーケットの状況は、2020年第1四半期をピークに悪化してきている。過去にもマーケットが悪化することは何回もあった。その主な要因は企業の業績悪化による人員・コスト削減に伴うオフィス需要の減退と単年度の大量の新規供給だ。しかし、今回の変化はそう単純なものではない。コロナ禍で企業はオフィス戦略を本格的に見直し始めているのだ。今までは、社員が毎日、メインオフィスに通勤することは当たり前であり、働く場所は1つで、社員数に応じた面積を確保すればよかった。しかし、コロナ禍で、テレワークが普及し、現実にメインオフィスに出勤している社員は在籍する社員の一定割合でしかない。多くの企

業はコロナ収束後もテレワークを取り入れる意向を持っており、そのことが、社員のワークライフバランス、エンゲージメント、優秀な人材の確保などの点で有効と考えている。つまり不可逆的な変化だ。一方で、メインオフィス変革の取り組みも徐々に始まっており、出社人数に応じたオフィス面積の調整やオフィス機能の充実（オンライン会議用ブース、コミュニケーションスペース）など、これからは、メインオフィスへの出勤とテレワークのそれぞれのいいとこどりをした「ハイブリッド戦略」が主流となるだろう。今後の東京のオフィス市況は、企業の変化に応じて、都心部でメインオフィスを活性化する動きと、郊外でのフレキシブルオフィスや企業のサテライトオフィスなどの新たなニーズの拡大の両方が同時進行することとなる。

# 心理的瑕疵に関する ガイドラインの策定

国土交通省は「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を策定しました。これまでは心理的瑕疵に該当する人の死が生じると、宅建業者としてはどういった状況のときに告知すべきか判断に迷うケースも多く、オーナーとすればどのようなケースが告知の対象となるかわからないという懸念もありました。中古住宅が増えその流通促進が求められるとともに、増える高齢者の入居先確保も必要となる中、ガイドラインで考え方を整理し取引に当たったトラブルを防止しようとしています。宅建業者が把握すべきポイントについてまとめました。

## 増える自宅での死亡 老衰や高齢者の孤独死が 増加要因

高齢化社会が進む中、日本全体の年間死亡者数は2015年の統計では129万人で、最低だった1966年の67万人から倍近く増えています。2030年以降は150万人に達し、2040年には170万人に迫る死亡者数が推計されます。死亡した人がどこで亡くなったかを年代別の推移で見ると、この40年ほどは病院で亡くなる人が多く、自宅で亡くなる人は年々減っていたのですが、2000年ごろに底を打ち今はやや増加傾向にあります。配偶者が亡くなるなどした後に単身世帯となり、そこで老衰や病気により亡くなるケースも増えているためとみられます。自宅で亡くなった人の死因をみると9割は病死と老衰で占めています。老衰による死亡者数は増加の一途をたどっており、2017年以降10万人を超えています。東京都の調べでは高齢者の孤独死が増加傾向にあり、2012年に65歳以上の孤独死が全体の6割を超え、2018年には初めて7割を超えました。単身世帯であれば、体調の異変に気付いても対応できずに亡くなるケースもあるでしょ

う。また孤独死では、ほかに同居している人がいる世帯に比べてどうしても発見が遅くなり、腐敗などで建物に影響を及ぼすケースも考えられます。

## ガイドラインで告知しなくて よい場合を3点規定

賃貸住宅のオーナーに業界団体が調査した結果をみると、高齢者の入居に対して約8割がなんらかの拒否感を持っていることが明らかになっています。住宅確保要配慮者に対する入居制限でも高齢者のみの世帯や単身高齢者を不可とする回答がそれぞれ1割を占めています。室内での死亡事故への不安感は根強く、入居制限がなされる状況が起こっています。

こうした背景を受け、国交省では人の死の告知をどう判断すべきかを定めるガイドラインをつくるため、2020年2月から有識者や業界団体などを交えた検討会を設置して議論を開始しました。昨年9月までの議論を経て「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」が策定されました。

ガイドラインは、過去に人の死があった居住用不動産の取引に当たり、宅建業者が宅建業法上負う

べき義務の解釈について、現時点で一般的に妥当と考えられる内容を整理したのになります。その対象は大きく2つあり、調査義務と告知義務となっています。

人の死に関する調査義務では、売主や貸主に対して告知書に過去の事案について記載を求めることとしました。これにより媒介活動に伴う通常の情報収集としての調査業務を果たしたこととしています。宅建業者が自ら周辺住民に聞き込みを行ったり、インターネットサイトでの検索などで自発的な調査を行う必要はないこととなります。

ただし、宅建業者は売主や貸主に対して適切に記載を行うように助言することや、故意に告知しなかった場合は民事上の責任を問われることをあらかじめ伝えておくことが望ましいでしょう。また、告知がない場合でもなんらかの疑う事情があるときは改めて売主・貸主に確認する必要があるとも記載しており、告知書の記載ですべてが完了するわけでない点は留意すべきです。

告知義務については、告知しなくてもよい場合を大きく3点規定しました。

1点目は対象不動産で発生した自然死や日常生活の中での不慮の死

です。高齢化などで住宅での自然死が珍しいケースではなくなっていることから、死亡がいつ発生したかに関わらず告知することはないと規定しました。日常生活の中での不慮の死とは、階段からの転落や食べ物の誤嚥などが当たります。

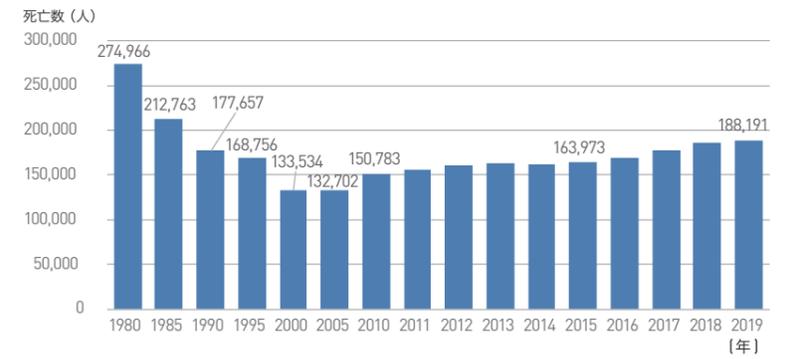
2点目として、対象不動産の隣接住戸や、日常生活では通常使用することがない共用部分で発生した自殺や他殺、特殊清掃が必要となった自然死も、告知しなくてよい場合に規定されました。こちらもいつ死亡したか、どのくらい経過しているかは問いません。日常生活で通常使用しない場所とは、普段立ち入らない屋上や、共用部の隅に位置する場所、エレベーターシャフトと呼ばれる昇降機が走行する堅穴状の空間などが挙げられます。

3点目は、自殺や他殺、特殊清掃が必要となった自然死のうち、対象不動産と日常生活の中でふだんから使用する共用部分で発生したのものについては、発生から3年経過すれば告知は必要ないと規定しました。3年の起点は、自殺や他殺は死亡の発生した時点から、特殊清掃が必要となった自然死は死亡が発覚した時点からとしています。なお、1点目と2点目は賃貸借、売買取引のいずれの場合も対象でしたが、3点目は賃貸借取引に限る点に注意する必要があります。

## 死亡後に更地にした土地の 扱いなどは規定見送り

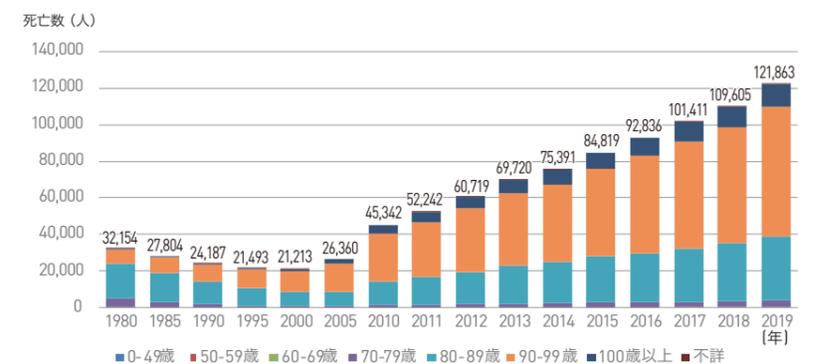
なお、3点いずれのケースでも例外規定を設けました。告知の原則として、宅建業者は人の死に関する事案が取引の相手方などの判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は告知しなければならないとしており、まずは取引相手で

## 自宅における死亡者数の推移



資料) 厚生労働省「人口動態統計」より作成

## 年齢階級別にみた老衰による死亡者数の推移



資料) 厚生労働省「人口動態統計」より作成

自然死であっても気にするようであればその人の心情などに応じて告知するなど柔軟な対応が求められます。また、2点目、3点目で挙げた告知しなくてもよいとした自殺や他殺のケースでも、社会や周辺に与えた影響などによっては告知する必要があるとしています。ニュースで報道され多くの人の印象に残っていたりするケースはそれに当たるでしょう。また、人の移動の少ない地域では、一度事件性の高い事案があれば長く周辺住民の記憶に残っていることもあるでしょう。こうしたケースで告知する場合、ガイドラインでは何年経てば告知しなくてよいといった期間は定めていません。

告知する場合は、事案の発生時期や場所、死因のほか、特殊清掃が発生した場合はそのことも告げ

ることと規定しています。亡くなった人の氏名や年齢、自殺の方法などを告げる必要はありません。

ガイドラインを策定する上では規定を明確化できず、記載を見送った内容もあります。そのひとつは、人の死が生じた建物を取り壊された後の土地の扱いです。また、自殺を図ったものの未遂に終わり、搬送先の病院で亡くなった場合、自殺を図った部屋などを対象不動産とするかも結論が出ませんでした。同様に、高層階のベランダや廊下から飛び降りて亡くなった場合、飛び降りた場所(ベランダのある部屋や共用部)を対象とするのかどうかも規定を見送りました。一般的に妥当と判断するだけの裁判例が少ないため、今後の状況を踏まえ、ガイドラインの内容も更新していく予定です。

# 地域の情報を把握し、暮らす人に伝えてほしい

俳優やタレントとしてご活躍の石原良純さんは、不動産選びのコツは物件を見る数と自分のインスピレーションに従うことだと言います。趣味のランニングでは、東京都内だけではなく、地方ロケの合間にさまざまな街を走っています。街の雰囲気を感じることも住まい選びに役立っているそうです。石原良純さんに東京の街とご自身の住まい選びについて伺いました。

## 不動産を選ぶときは数多くの物件を見る

僕は神奈川県逗子市の出身で、10代後半に親の仕事の関係で東京に移り住みました。不思議なことに自分の故郷とこれまで住んできた都内のいくつかの街を結ぶと、故郷から伸びる一直線上を行ったり来たりしているんですよ。初めて一人暮らしをした時、自分の稼ぎをすべて使っても構わないから東京のなるべく真ん

中に住みたいと思いました。だけど、南から都内に入ってきた人間の臆病さがあってどうも都心には住めなくて、目黒周辺で部屋を見つけました。面白いことに南から入ってきた人は東京の南に住むし、北から入ってきた人は東京の北に住む傾向があるような気がしていて、そう思うと僕も南から入って城南地区をうろろろしながら住んできました。

現在は都内に戸建てを建てて家族と住んでいますが、不動産を選ぶ時に今でも守っているのは、物件を見る数の多さと自分のインスピレーション。不動産選びは手数、つまり見た物件の数が多いことが重要だと思っています。だから不動産を選ぶ時はさぼっちゃダメ。一生懸命お店を回っていると良いものに出会って、インスピレーションに導かれるよう

に「あ、ここだ」と思う。幸いなことに僕は良い物件に恵まれて、自分が納得したところに住んできたと思います。

## 住まいの多様なニーズに応えられる選択肢が東京にはある

地方から東京に帰ってくる時に、青山通りを車で走って表参道の交差点で信号待ちをしていると、「東京に帰ってきた」というスイッチが入ります。地方の自然豊かな風景もいいなと思うけれど、もう40年以上東京に住んでいると東京の街に居心地の良さを感じます。東京はいろんな風景がありますよね。都心のビル街、下町の風情、武蔵野の佇まいや多摩

の森、僕はすべてこれらが東京の景色だなとじっくり来ていて、「僕は東京人だな」と実感します。そして超高齢化社会の現在、住まいのニーズが変わっても多様な選択肢が東京にはあります。東京の中で自分の年齢や人生のタイミングに合わせて移り住んでいける。そんな様々な特色があるからこそ、不動産事業者さんには地域をしっかり把握して、新しくこの街に暮らす人に説明してほしいと思います。

しかしこの東京ですら、防災を意識しないといけない時代になってきてしまいました。首都直下型地震、それに伴う火災、あるいは地球温暖化の影響で異常気象が起きて過去に類を見ないような水害が発生する可能性があります。自分の住んでいる地域はどういう可能性が考えられるのかを把握していなければいけないし、仲介する不動産事業者さんはお客様にそれを伝えてもらいたいと思います。ハザードマップや防災マップはかなり整備されて、簡単に入手できる情報なのでぜひ押さえてもらいたいですね。

## 故郷になる場所を作りたいから家を建てた

僕が家を持つと思ったのは、子どもに故郷みたいなものを持ってほ

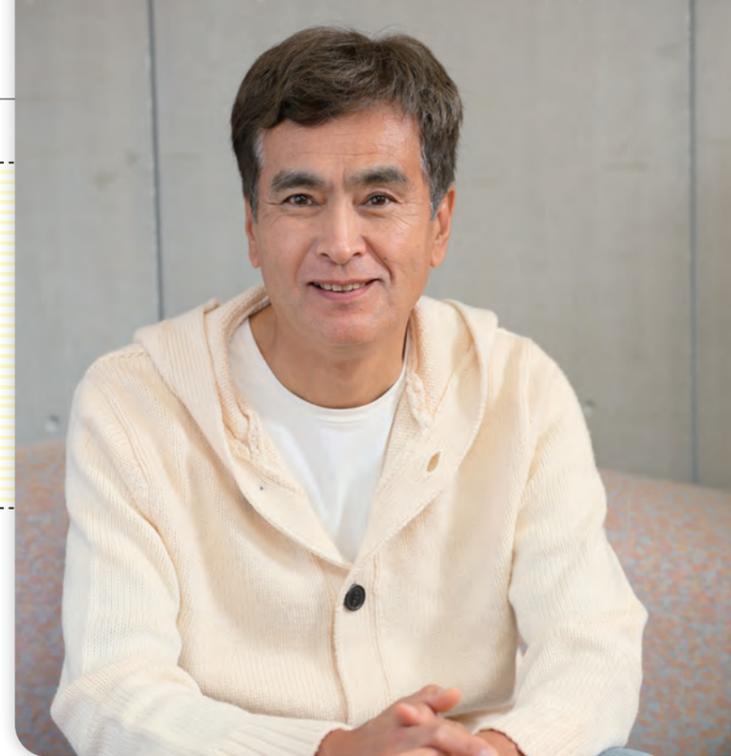
しかったから。僕の生まれた実家はもうないし、近所にあったパン屋さんやおもちゃ屋さんなんかもありません。でも「自分はここの街の人間だ」という思いがあればいいと僕は思っているんですよ。「昔、この公園で遊んでいたんだよ」とか「この電車に乗って行くと昔住んでいた街を通る」とか、子どもにとって故郷になる場所があればいいかなと思って土地を探して家を建てました。早朝にゴルフに出かける前に土地を見に行ったのを今でも覚えています。ゴルフ仲間と話しながらどどん気持ちは高まってきて、「ここにしよう」と決めちゃいました。

自宅のしつらえは、階段とトイレと玄関は僕の好きなものにさせてもらって、あとは妻が決めました。逗子の実家は暗い玄関と大きな階段があって、トイレが広がったけれど、自分が建てた家は明るい玄関と階段、ちょっと広めのトイレを備えました。雰囲気は実家とは全然違いますが、居間のソファに座っていると昔の実家の雰囲気を思い出します。光の量とか空気の固さとか、そういうものが似ているのかもしれない。

最終的に住まいと人を結び付ける

のは想いなのかなと思います。お客様の思いがなければ取引が成立しないですね。思いがあるからその土地や建物、部屋を買うわけでしょう。たくさんお客様の思いを聞いて、たくさんお客様の物件を見せてくれる、その地域の情報を伝えてくれる、そういう不動産事業者さんであってほしいですね。不動産を買うのは車やバックを買うのとは違うと思っています。

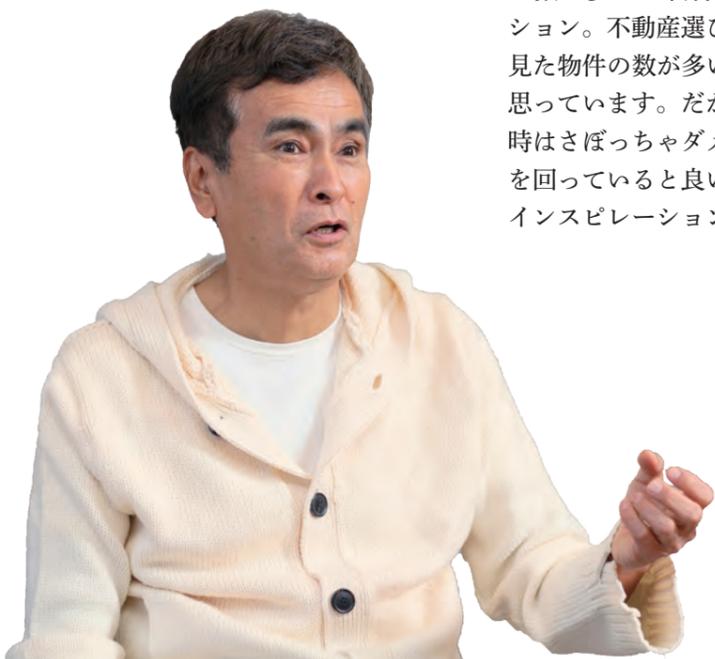
僕の趣味はランニングです。都内でも地方でもいろんな街を走っていると、街の特色を肌で感じます。街の空気につつまれて、聞こえてくる音に耳を澄ましていると街の許容量みたいなものを感じます。それが住まい選びに役に立った部分はあるのかもしれません。コロナ禍での在宅時間は麻雀をしたり、お酒を飲んだり、家族と過ごしていました。飲みすぎて「これではまずいな」と思ったらランニングして、そうするとおいしくご飯を食べられるから、また飲んでということ、ひたすら「家遊び」をしていましたね。家の中には自分の居心地のいい場所が絶対あります。そういう場所を見つければコロナ禍を乗り越える時間も楽しく過ごせると思うんです。



石原良純氏

ISHIHARA Yoshizumi

1962年神奈川県生まれ。幼少より湘南の空と海に親しみながら育つ。1982年、映画『凶弾』でデビュー。1997年に気象予報士の資格を取得し、フジテレビ系報道番組『FNNスーパーニュース』で気象キャスターとして活躍。現在は『週刊ニュースリーダー』『ザワつく!金曜日』（共にテレビ朝日）、『NHK高校講座 地理』（NHK Eテレ）等、数多くのテレビ番組に出演。



想いを聞いて、  
たくさんの物件を見せてくれて、  
地域の情報を伝えてくれる  
そういう不動産事業者さんで  
あってほしい



区市長が語る

**わ が ま ち**

港区長 武井 雅昭 区長

歴史と現代が調和、  
進化し続けるまち  
魅力ある国際生活都市を目指す

港区の魅力について  
教えて下さい

東京の都心に位置し、台場、六本木、汐留、麻布十番などの人気スポットや、新橋、青山、麻布、赤坂、高輪、芝浦などの個性豊かな街並み、歴史を感じさせる文化財や史跡など、近代と伝統が調和した魅力溢れるまちです。区内には23区で最も多い約3万7,000もの事業所が集積し約99万人が働いています。人口は令和3年12月1日現在25万7,506人で、昼間人口が夜間人口の4倍近いという特徴があります。また、23区内では比較的転入・転出者が多く、20代・30代の

若い世代の入れ替わりが多いことも特徴です。区民の約9割が共同住宅に居住し、世代や居住年数、国籍等の異なる多様な人々が地域で支え合っています。また、80カ国を超える大使館や大企業、外資系企業が集中するなど国際色豊かで、活発な経済活動が展開されています。

どのようなまちを  
目指しているのでしょうか

「港区まちづくりマスタープラン」では、「うるおいある国際生活都市」を将来像に掲げその実現に向け、土

地利用・防災・景観などの8分野と5つの総合支所の地区ごとにまちづくりの方針を示しています。加えて、地域特性に応じたきめ細かなまちづくりを適切に誘導するため、特定の地域に「まちづくりガイドライン」を策定しています。地域が主体となり活動を進めることで個性を生かしたまちづくりの実現を目指しています。また、令和3年3月には港区環境基本計画を改定し、ゼロカーボンシティ宣言都市となりました。先進技術を導入した都心ならではの環境負荷低減のまちづくりにも積極的に取り組んでいます。

令和元年に港区分譲マンション  
交流会をスタートしました

現在、交流会には区内の分譲マンションの管理組合の理事会役員や区分所有者44人が登録しています。マンション管理組合の運営や建物の維持管理などに関するさまざまな問題についてどう解決してきたか情報を共有することで、解決の一助とすることを目的としています。新型コロナウイルス感染症の拡大もあり、令和3年度はこれまで3回オンラインで、「管理会社との付き合い方」「管理組合の運営」等、区分所有者が抱える問題について議論しました。参加者



東京タワーと高層ビル群、都心でありながら緑あふれる空間もあちこちに見られる



港区分譲マンションセミナーの様子（令和2年度開催）

からは、「他の管理組合の問題やその解決方法を聞いてとても参考になった」「マンション管理士から専門的なアドバイスをもらえてよかった」等好評をいただいています。区としても課題を的確に把握できるため施策の検討にあたって大変参考になっており、今後も積極的に交流会を支援していきます。

新たな「港区防災街づくり  
整備指針」について

港区のまちの将来像を定めた「港区まちづくりマスタープラン」では、「災害に強く回復力のあるまちの形成」を方針の1つに掲げ、老朽建築物の耐震化や建替えの推進、開発事業等による道路、公園等の整備、帰宅困難者の一時滞在施設や物資保管場所の確保などにより、安全性と防災性の向上を目指しています。「港区防災街づくり整備指針」は、「港区まちづくりマスタープラン」に基づき、区民、事業者、区のそれぞれが具体的に行動し、防災性の向上を図るための手引きとして策定しています。また、地区別の災害リスク等をわかりやすく示し、区民の防災意識の向上を図っています。前回の策定から8年が経過し、激甚化・頻発化する自然災害や高層マンションの増加など社会情勢の変化や都心特有

の危険性等を踏まえ、令和4年度末に新たに策定する予定です。

「みんちゅう」について  
教えて下さい

赤坂地区は特に駐輪場が不足しており放置自転車も多いため、新たな駐輪場確保策の一つとして駐輪場シェアサービス「みんちゅうSHARE-LIN」を導入しました。店舗前や民家脇などの空きスペースを駐輪場として土地所有者がアプリで登録し、自転車ユーザーがアプリで予約・利用できるサービスです。これは地価が高い港区に非常にマッチしており、小規模な駐輪場を分散して多数整備することで、自転車利用者の利便性向上と放置自転車減少に結び付けたいと考えています。導入にあたり、運営事業者であるアイキューソフィア(株)と協定を締結しました。表参道駅、外苑前駅、赤坂駅の3駅周辺を重点地区と定め、事業者は該当地域で積極的に駐輪場の確保を行い、区は利用促進の周知をはかりながら、該当駐輪場を巡回し不正利用者への警告等を行います。表参道駅と外苑前駅で100台、赤坂駅で50台の駐輪場確保を目標に取り組み、将来的には放置禁止区域の設定も視野に検討を進め、放置自転車のないきれいなまちづくりを目指します。

港区のまちづくりで全日本  
不動産協会の果たせる役割は

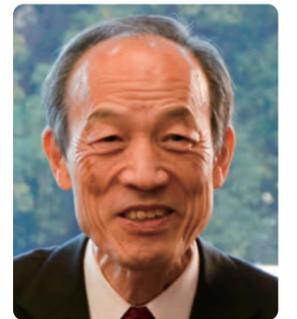
これまでも長きに渡り区役所で開催いただいている「不動産無料相談会」は、区民にとって専門的知見を持つみなさまに身近な場所で相談できる大変貴重な機会です。また、令和元年10月には「港区高齢者民間賃貸住宅入居支援事業に係る民間賃貸住宅の紹介の実施に関する協定」を締結し、新たな住まい探しに困窮している高齢者への民間賃貸住宅紹介事業に協力いただいています。どちらも大変好評な事業ですので、引き続きご協力をお願いいたします。

区は、高齢者や障害者が安全に安心して生活できるよう、手すり設置や浴槽取換等の住宅改修給付やマンション等の共用部分のバリアフリー化支援、階段昇降機等の住宅設備改善費給付などの事業を実施しています。この他にもこれまで、特に配慮を要する区民向けの住宅や高齢者集合住宅、障害者住宅等の整備を行い、現在は車いす住宅の整備の検討を進めています。協会のみなさまには、区の支援施策を紹介いただくなど、特に配慮を必要とする区民や子育て世帯が安心して住み続けられるよう、引き続きご協力をお願いします。

マンション交流会や  
駐輪場確保など  
きめ細やかな取り組みで  
住みやすさを提供

武井 雅昭 Masaaki Takei

昭和28年1月1日生まれ、昭和52年4月港区入区。平成16年6月港区長就任（現在5期目）。趣味は自然散策



# 知っておきたい世界の“住まい文化”

## CHAPTER. 4

### アイルランド共和国編 Ireland Republic of Ireland

アイルランドは北西ヨーロッパに位置し、北大西洋のアイルランド島の32県のうち26県（残りの6県はイギリス統治下にある北アイルランド）で構成される共和制国家。人口約501万人（2021年）、面積約7万300km<sup>2</sup>で北海道よりひと回り小さい規模である。

2008年のリーマンショックを機に経済が悪化。2010年よりEUやIMFなどからの財政支援を受け入れ、2013年にEU・IMFの救済プログラムが終了。その後、優遇税制の下、米国の多国籍企業を誘致し、経済を成長させながら高いGDP成長率を記録したが、2021年に法人税の最低税率を15%とするOECDの新たな国際課税ルールに合意。

アイルランドは、グラミー賞世界最多受賞記録を持つロックバンドのU2や女性ミュージシャンのエンヤなど、日本でもよく知られたアーティストを数多く輩出。アイルランドと関係が深い著名人としては、明治時代の随筆家であるラファディオ・ハーン（小泉八雲）やタレントのホラン千秋（父親がアイルランド人）などがある。

アイルランドは、北海道よりもずっと北に位置するが、メキシコ湾流の影響による温暖な海洋性気候。冬の気温はマイナス5度を下回ることはめったになく、夏の気温は26度を超えることもめったにない。

WORLD LIVING CULTURE

## Telford Building

テルフォードビル（ダブリン市）



- 2007年完成
- 7階建て
- 総戸数31戸
- 分譲価格（例）
- 約3,600万円（3階/1部屋/47㎡）
- 約5,000万円（3階/2部屋/76㎡）
- ※1ユーロ=128円換算

アイルランドの首都にして最大の都市ダブリン（約55万人）。市の中心部から3kmのヒューストン駅の南側、複合用途の市街地として開発されたヒューストン・サウス・クォーター地区に建つ小規模中層住宅（7階建て、総戸数31戸、2007年完成）。

同地区は、生活、仕事、文化、店舗、ホテル、コミュニティなどの用途が



画像©2021 Google,画像©2021 CNES/Airbus, Infoterra Ltd & Bluesky, Maxar Technologies,地図データ©2021

バランスよく配置され、歩行者優先の都市空間が形成されている。周辺には、ヨーロッパ最大の都市公園であるフェニックスパーク、アイルランド現代美術館、アイルランド国立博物館、ダブリン動物園、ギネス醸造所（ギネスビール発祥の地）、ヒルトンホテルなどがある。同地区には8棟（7～9階建て、総戸数350戸）の中層住宅が建っている。中庭に面したテルフォードビルは2階以



'Heuston South Quarter' by Metro Centric available at [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Heuston\\_South\\_Quarter\\_Dublin\\_\(48139689982\).jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Heuston_South_Quarter_Dublin_(48139689982).jpg) under the Creative Commons Attribution 2.0 Generic.

上が住戸で、1階が商業施設、地下1階と2階が駐車場。最上階はハイスペック住戸で、テラスからはフェニックスパークの景色を楽しめる。各住戸には地域暖房システムによって、二酸化炭素の排出量を削減し効率的で環境に優しいエネルギーが供給されている。分譲価格は3階住戸の1部屋・47㎡で約3,600万円、2部屋・76㎡で約5,000万円。



## Elysian Tower

エリシアンタワー（コーク市）



- 2008年完成
- 17階建て
- 総戸数46戸
- 月額家賃（例）
- 約28万円（9階/3部屋/137㎡）
- 約51万円（16・17階/3+2部屋/240㎡）
- ※1ユーロ=128円換算

アイルランド共和国第2の都市コーク（人口約21万人）の中心部、市庁舎に近接した複合建物（17階建て、総戸数46戸、2008年完成）。

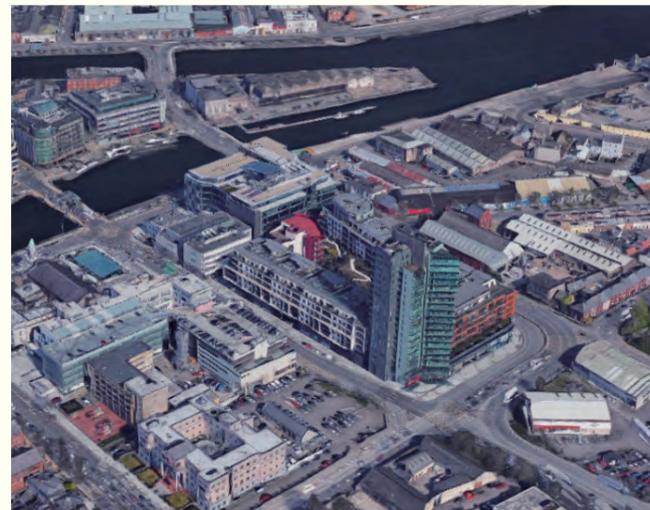
エリシアンタワーは完成当時国内でも高い建物であった。アイルランドの経済危機のさなかに完成したため、2009年

4月下旬までに、住戸の8割が売れ残り、商業施設の5割が空室になった。2014年に米国の大手投資ファンド運用会社に1,440億円で売却され、さらに2018年、大手の不動産投資会社に売却。現在、住戸のほとんどは賃貸、商業スペースの約6割が賃貸となっている。

街の建物の多くはジョージアン様式（英国に4人の国王が君臨したジョージ王朝時代の1714年から1830年の間に流行した建築様式）であるが、エリシアンタワーのような近代的なランドマークとなる建物もいくつか見られる。エリシアンタワーは、南面にガラスカーテンウォールが用いられ個性を際立たせている一方、南面以外には石材パネルが多用され周



'Elysian tower Cork' by Jnestorius available at [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Elysian\\_tower\\_Cork.JPG](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Elysian_tower_Cork.JPG) under the public domain.



画像©2021 Google,画像©2021 Infoterra Ltd & Bluesky, Maxar Technologies,地図データ©2021

辺との調和が図られている。1階は店舗、事務所、託児所など、地下2階には553台の駐車スペースがある。店舗用と住宅用にアクセスが分かれている。9階の南向き住戸は月額28万円（3部屋、137㎡）、16・17階の2フロアにまたがっているメゾネットタイプの南向き住戸は月額51万円（3+2部屋、240㎡）。いずれも南向きリビングに全面ガラス張りの屋内バルコニーが付いている。

### アイルランドの不動産取引事情

アイルランドでは現在、住宅需要の増加やホームレスの増加など、住宅問題が深刻化している。住宅需要が大きくなった原因は、2007年から2013年にかけての不動産バブルの崩壊にまで遡る。景気後退期に住宅生産が事実上停止し、地方の戸建て以外

はほとんど建設されなかった。この住宅生産の劇的な減少により、住宅の購入を断念せざるを得ない人が多く、賃貸物件に需要が集中している。アイルランドの不動産は外国人でも購入できる。購入する際に外国人に定められた制限はない。不動産の購入にかかる手数料としては、印紙税（1～2%）、付加価値税

（13.5%。中古は免除）、弁護士費用（不動産価格の1～1.5%に加え、23%の付加価値税が課される）、登記費用（最大800ユーロ（約10万円））。不動産仲介業者の手数料（1～2.5%）は物件の売主が負担することになっている。



武内 修二 (TAKEUCHI Shuji)  
マンション選び研究所代表・一級建築士

マンションアナリスト。11年間で5,000枚以上のマンション・チラシを“読破”したマンション・チラシ研究者。長寿ブログ「マンション・チラシの定点観測 (<https://1manken.hatenablog.com/>)」の管理人。





# 働き方最前線

第3回



## 「働き方」とともに変化する 「住まい選び」 ～関心が高まる二地域居住

### 東京から地方への移転を 検討している企業は、 現時点では限定的

2021年6月に閣議決定された「まち・ひと・しごと創生基本方針2021」では、新型コロナウイルス感染による意識・行動変容を踏まえた、都会から地方へのひと・しごとの流れの創出を目指す方針が掲げられた。

しかし、テレワーク等を取り入れた事業拠点の地域分散や東京からの人口流出の動きは見られるものの、現時点ではその流れは限定的と言える。国土交通省の「企業等の東京一極集中に関する基本調査」によれば、東京本社の部門・部署の配置見直し（全面移転/一部移転/縮小）について、検討を行っている企業は26%となった。内訳は「2020年に入ってから具体的に検討した企業」は14%、「2019年以前から具体的に検討していた企業」12%であった。移転候補先も「東京23区内」が7割を占めており、地方への移転を検討している企業は少ない。

### コロナ禍を経て「住まい選び」 の判断基準は多様化

近年、共働き世帯の増加等により、住まい選びにおいて交通利便性の優先度が高まっていた。しかし、新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、テレワーク等の在宅勤務が普及したことで、交通利便性を重視する傾向が弱まり、多様な価値基準による住まい選びが広がりつつある。

内閣府の「新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」によれば、「コロナ

ウィルス感染拡大前と比べて、重要性を意識するようになったこと」について、「家族」との回答は約5割、「社会とのつながり」との回答は約4割を占めたのに対し、「仕事」との回答は約2割にとどまった。今後は、「家族との時間」や「社会とのつながり」の充実を目的とした「住まい選び」を行う消費者も増えるのではないだろうか。

例えば、自然豊かな環境や地域コミュニティ等が住まい選びの判断基準として再認識される可能性がある。リクルート住まいカンパニーの「新型コロナウイルス禍を受けたテレワーク×住まいの意識・実態調査」によれば、「今後住みたい住宅の希望条件」として、「周辺に大きな公園や緑地があるところに住みたい」との回答が13%を占め、「6歳以下の子供を持つ世帯」に限定すると、22%に達している。

### 「都心」と「郊外」の 二地域居住への関心が高まる

前述の通り、東京から地方への移転を検討している企業は現時点では限定的である。一方、国土交通省の調査によれば、今後のテレワークの利用について、約7割の企業が新型コロナウイルスの終息後もテレワークの利用を継続すると回答している。東京のオフィスワーカーの働き方は、都心部でのオフィス勤務と在宅勤務を最適に組み合わせたい形が定着していくことが想定される。

一方、コロナ禍を経て、住宅に対するニーズは多様化している。こうした中で、「都心」と「郊外・地方」の両方に生活拠点を置く二地域居住に注目が集まっている。二地域居住は、自然との触れ合い、趣味を満喫、第二のふる

吉田 資 (よした たすく)

ニッセイ基礎研究所  
金融研究部 主任研究員

1980年生まれ。慶應義塾大学大学院政策・メディア研究科修士課程修了。  
三井住友トラスト基礎研究所を経て、2018年よりニッセイ基礎研究所で調査・研究業務に従事。専門分野は、不動産市場、投資分析など。



都心から1時間半の檜原村でワーケーション  
「檜原おいねハウス」は、ワーケーションができるコワーキングスペース(完全予約制)。運営会社の(株)檜原ライフスタイルラボは、サテライトオフィスやコワーキングスペースの運営・企画、ワーケーション事業の企画等をメインに、自然を生かした企業研修や起業支援も実施している。

さとづくり、災害リスクの回避など、様々なメリットが挙げられる。また、地方創生や関係人口の拡大等も期待できることから、二地域居住を支援する自治体も増えている。

### 不動産事業者は、 コロナ禍に伴う急速な環境変化 への対応が求められる

リクルート住まいカンパニーの調査によれば、東京都民が「移住」したいエリアの第1位は、「八王子・奥多摩エリア」であり、二地域居住したいエリアでも第2位となっている。現在の居住地から近く、レジャー等で何度も訪れたことがあり、生活を行うイメージしやすい場所に二拠点目を持ち、行き来したいというニーズが強い模様だ。

コロナ禍を経て、東京では、都心とともに、郊外でも新たな住宅需要が高まりつつあり、また、消費者の住まい選びの判断基準は多様化している。不動産事業者は、こうした急速な環境変化への対応がこれまで以上に求められることになりそうだ。

Real Estate Consultation

[第31回]

## 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、相談室で相談を担当されている、銀座誠和法律事務所の井上雅弘弁護士です。

### Q 事例概要

#### 立退き交渉が非弁行為に該当するか

今回は、立退き交渉と非弁行為についてです。

相談者は、管理業務を受託している建物のオーナーから、賃料を1カ月分滞納している賃借人に関して相談を受けました。オーナーの希望は、滞納賃料の回収と、可能であれば賃借人の立退きです。

相談者はこれを受け、賃借人に対し、滞納賃料の支払いと立退きを求めました。これに対し、賃借人から滞納賃料の支払免除等の条件次第で退去も検討する旨回答がありました。このまま立退き条件の交渉も取り扱って問題ないか、非弁行為に該当しないか、とのご相談です。

### A 回答

#### 非弁行為に該当する可能性があるため、 弁護士に依頼を

弁護士法72条は、「弁護士又は弁護士法人でない者」が「報酬を得る目的」で、「一般の法律事件」等に関して代理等の法律事務の取扱い等を「業とする」ことを原則として禁止しています。これに違反する行為が非弁行為です。

この「一般の法律事件」の解釈については、紛争が顕在化・具体化していることを必要とする「事件性必要説」と、紛争の顕在化を不要とする「事件性不要説」の対立があります。一般に、最高裁は事件性必要説に近い立場とされています。

このような法的性質の議論はさておき、不動産販売業等を営む法人が報酬を得て行った立退き交渉の非弁行為該当性が問題となった事案において、最高裁は「立ち退く意向を有していなかった賃借人らに対し、専ら賃借人側の都合で、同契約の合意解除と明渡しの実現を図るべく交渉する」というものであって、立ち退き合意の成否、立ち退きの時期、立ち退き料の額をめぐって交渉において解決しなければならない法的紛議が生ずることがほぼ不可避である案件に係るものであった」とし、弁護士法72条に違反すると判断しています(最高裁平成22年7月20日判決)。

ご相談のケースでは、相談者の役割は、もはや単なるオーナーの使者(メッセンジャー)としての滞納賃料請求・立退き請求を超え、立退き条件の交渉といった実質的な内容にまで及ぼうとしています。そして、賃料滞納は未だ1カ月分であり、賃借人にすでに明渡義務が発生してい

るとまでは断言できないこと、賃借人は積極的に立退く意向を示しているわけではないことなども考慮すると、これ以上の立退き交渉は非弁行為に該当する可能性が高いと言わざるを得ません。したがって、弁護士に依頼すべき段階と思われる。

なお、宅建業者による立退き交渉につき、非弁行為に該当しないと判断されたケースもあります(東京地裁平成26年6月13日判決)。もっとも、この事案は、宅建業者には立退き成功後の建物売却の営業につなげたいとの思惑があったものの、立ち退き交渉に関する報酬は得ていないと認定されたため、「報酬を得る目的」と「業とする」の該当性が否定されたものです。

ご相談のケースでは、毎月の管理料が立退き交渉の対価と見られる可能性がありますので、立退き交渉だけの独立した報酬を得ないとしても安心はできません。非弁行為は、民事上、不法行為となり得るのみならず、2年以下の懲役又は300万円以下の罰金の刑事罰が規定されている犯罪行為ですので、十分に注意する必要があります。

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相談員による相談が無料でご利用できます。会員の皆様の不動産取引業務のサポートとしてご活用ください。

#### 相談日時

- ①電話相談 [月・木曜日] 10:00~12:00/13:00~16:00 [火・水・金曜日] 13:00~16:00
- ②弁護士相談 (要事前予約) [奇数週 火曜日] 13:00~16:00 [偶数週 火・木曜日] 13:00~16:00
- ③税務相談 (要事前予約) [第2水曜日] 13:00~16:00

※①~③とも土日祝日、年末年始、お盆期間、GW期間中はお休みです。

電話番号: 03(5338)0370 (相談室専用電話) FAX番号: 03(5338)0371

所在地: 東京都新宿区西新宿7-4-3 升本ビル2階



井上雅弘 先生

(いのうえ・まさひろ)

銀座誠和法律事務所 弁護士

2003年3月、早稲田大学法学部卒。05年10月、司法試験合格。07年9月、銀座誠和法律事務所入所。役職等:千葉県警察学校講師(民法)、社会福祉法人監事、経営革新等支援機関等。日本不動産学会正会員。第一東京弁護士会所属。

**本部** 令和3年度秋の「黄綬褒章」を受章

令和3年11月5日(金)、勲章・褒章受章者への都知事による伝達式が行われました(国土交通省での伝達式は、新型コロナウイルス感染拡大防止のため中止)。令和3年度秋の「黄綬褒章」においては東京都本部理事の松本太加男氏が選出されました。

松本氏の受章を心よりお祝い申し上げます。



**支部** 「豊島区全日ラビー杯新人戦大会」表彰式



豊島文京支部は令和3年11月27日(土)に、協賛している豊島区少年野球「令和3年豊島区全日ラビー杯新人戦大会」の表彰式を豊島区総合体育場内野球場にて執り行いました。今年も続くコロナ禍の中、大会関係の皆様・地域の皆様のご協力と、大会運営のより一層のご尽力により、無事に開催できたことをご喜び申し上げます。大会の盛会を祝し、スポーツを通して、親睦の輪がますます広がりますことを祈念いたします。

今後も地域に貢献し、皆様のお役に立つべく活動して参ります。

**本部** 不動産の表示規約改正 令和4年度中に施行へ

令和3年10月22日(金)、不動産公正取引協議会連合会第19回通常総会において「不動産の表示に関する公正競争規約・同施行規則」の改正案が承認されました。この改正案は公正取引委員会及び消費者庁の認定後、半年程度の周知期間を経て令和4年度中に施行される予定です。

今後、不動産に関する広告表示が改正されますのでご注意ください。主な改正の概要及び改正案は「首都圏不動産公正取引協議会」のホームページでご確認いただけます。

**本部** 退会届・廃止届の提出について

東京都本部の事業年度は、毎年4月1日より翌年3月31日までとなっております。<sup>※1</sup>

つきましては、令和3年度内に廃業届を都庁に提出された方、並びに免許の有効期限満了につき更新されない方は令和4年3月31日(木)まで(必着)に退会届等の書類を東京都本部にご提出ください。なお、令和4年4月1日以降に退会届を提出した場合には令和4年度会費を全額納めていただきます。<sup>※2</sup>

また、すでに退会され会費が未納の場合は、官報公告期間満了時に官報広告料と併せて当該年度会費を取り戻し分担金より差引いて清算させていただきますのでご了承ください。<sup>※3</sup>

退会・廃止手続きの詳細はこちら



※1(公社)不動産保証協定会定款第46条、(公社)全日本不動産協定会定款第46条  
 ※2(公社)不動産保証協定会定款施行規則第4条1項、(公社)全日本不動産協定会定款施行規則第4条1項  
 ※3(公社)不動産保証協定会定款施行規則第4条3項及び同条4項、(公社)全日本不動産協定会定款施行規則第4条3項

「人権に関する都の取組」について

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

東京都では、「東京都障害者への理解促進及び差別解消の推進に関する条例」及び「東京都オリンピック憲章にうたわれる人権尊重の理念の実現を目指す条例」を制定・施行するとともに、差別をなくすために、様々な取組を行っています。5月の「憲法週間」や12月の「人権週間」に、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様々な人権課題について都民の皆様にご検討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、人権に関する様々なイベントを開催しています。(令和3年度は、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、一部イベントを中止しております。)

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



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



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



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

差別をなくすために

同和地区の出身という理由で様々な差別を受け、基本的な人権を侵害される同和問題は重大な人権問題であり、その解決のため、国や地方自治体は様々な取組を行ってきました。

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

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

様々な差別をなくし人権が尊重される社会をつくるために、一人ひとりがどう行動すればよいかを真剣に考え、実行することが大切です。

皆さんも不動産取引に関連して、宅地建物取引業者として人権侵害につながる行為を行わないよう、同和地区に関する調査や問合せを行わない、顧客や取引先からの依頼に応えない、依頼者には差別行為であることの理解を求めるなどを心掛けてください。

編集後記

広報委員長  
 青山 和男

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。今年の干支である寅年は、「春になって根や茎が生じ成長する時期」、「草木が伸び始める状態」を表していると言われています。地に足をつけて、大らかに物事を見定めることができる年となることでしょう。

コロナ禍で環境が大きく変わりました。今年から「押印廃止」や「電子契約」が本格化し、不動産業界におけるDXが加速しています。石川本部長の新年の挨拶にもありましたが、今年はDX時代に対応するためTRAと連携を図り、さらに業務支援の向上と会員増強を執行部、事務局一丸となって取り組んで参ります。寅年ですから、様々なことに

トライしながら共に進んで参りましょう! 今号の「改革に向かう不動産流通業」では心理的瑕疵の取扱いに関するガイドラインを取り上げています。指針が示されたことにより、今後、単身高齢者や障がい者に対する入居拒否等が減少することを期待します。「この人に聞く」では、多彩な才能を発揮されている石原良純さんにご登場いただきました。お人柄が表れたお話をありがとうございました。多様な選択肢のある東京に日々、感謝です。

最後になりましたが、会員の皆様の益々のご健勝とご繁栄を祈念致します。今年も「不動産東京」をどうぞよろしくお願い致します。

編集 公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部 広報委員会 一般社団法人 全国不動産協会 東京都本部 広報委員会  
 矢作 憲一、浅見 保明、青山 和男、加戸 豊則、沼田 文子、川名 英之、鈴木 勝晴、税所 大貴、松永 久和