

全日会員の皆様におすすめいたします!! 取扱代理店募集中!!

「賃貸住宅入居者総合保険」・「テナント総合保険」を発売

※賃貸住宅用 手数料 **45~55%** ※テナント用 **40%**

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（**TRA**）全額出資。
全日グループの少額短期保険会社です!!
- 幅広い保証の賃貸住宅用とテナント事務所用の商品を用意!!
- 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!!
※相続人不在時は大家さんからの直接請求も可能!!
2021年5月1日以降始期日契約より適用
- 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）!! 専用口座不要!!
- 建物構造や種類、地域に関係なく
全国一律の手頃な保険料プランから選択!!
- 申込書・領収証作成はお手持ちのパソコンを使って簡単操作!!
- 事故受付は専用コールセンターで全国どこでも 24 時間 365 日安心対応!!
- 事故時の迅速な保険金のお支払い!!
- 水漏れ、カギ開け、ガラス破損 24 時間安心駆け付けサービス全国対応!!

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。全日会員の皆様に
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
にお問い合わせください。



代理店についてのお問い合わせ

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)

🌐 <https://www.z-rabby.co.jp>

全日ラビー

検索

不動産東京 [Real Estate TOKYO] 2023年1号(197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)



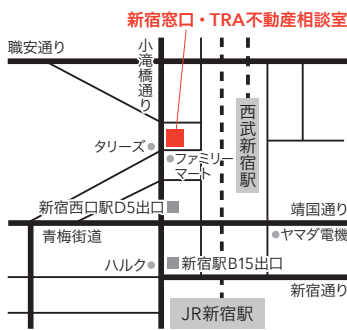
▶ 新宿窓口・TRA不動産相談室

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

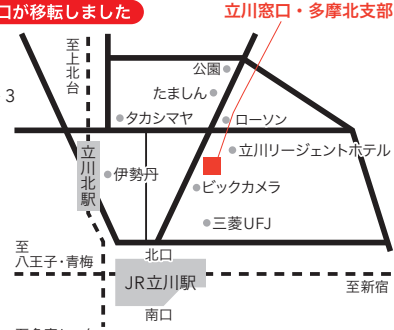
立川窓口が移転しました

所在地

〒190-0012
立川市曙町二丁目32番3
立川三和ビル702号室
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

2 新春記念対談

小池 百合子 東京都知事

石川 康雄 全日都本部本部長

4 新春のご挨拶

6 特集

2023年どうなる 日本経済と東京の不動産

10 ハザードマップ解説 Vol.1

自然災害の種類と「ハザードマップ」の留意点

12 区市長が語るわがまち

第50回 世田谷区の編

住民参加で各エリアが
個性的な魅力を持つまちを展開

14 知っておきたい世界の“住まい文化”

Chapter.6 ブルガリア共和国編

16 TRA 不動産相談室の事例から 井上 雅弘氏

18 東京都からのお知らせ

20 本部・支部・TRA だより

東京不動産

No.197
2023
NEW YEAR

新春記念対談

小池百合子東京都知事 × 石川康雄全日都本部本部長

HTT の促進と環境配慮住宅の普及で 2050年ゼロエミッションを

小池 百合子

東京都知事

石川 康雄

全日都本部本部長

HTTの促進と環境配慮住宅の普及で 2050年ゼロエミッションを

石川本部長 本日はよろしくお願いします。まずは米経済紙「フォーブス」の「世界で最も影響力のある女性100人」への3年連続のご選出おめでとうございます。

小池都知事 ありがとうございます。本日はよろしくお願いいたします。都民の居住安定という面でみなさまの役割は本当に重要で、いつの時代も変わりません。日頃から東京都の住宅政策にご理解ご協力いただき大変感謝しております。

石川本部長 東京都が推進しているHTT、および今月可決された「環

境確保条例」について教えてください。

小池都知事 みなさん地球環境の大きな変動を体感していると思います。ロシアウクライナ情勢等によりエネルギー確保が非常に厳しく、この夏から電力不足に備え都民に協力を仰ぐべく「HTT（電力使用を減らす（H）、電力を創る（T）、電力を蓄める（T））」キャンペーンを開始しました。協会のみなさまにもご協力いただき大変感謝しております。残念ながら情勢は改善されないため引き続きこの冬も「HTT」を推進しております。

改正環境確保条例では、2025年度から大手ハウスメーカー等を対象に、戸建て住宅等新築建築物に断熱・省エネ性能の確保や太陽光パネル設置等を義務化します。太陽光発電を屋根に設置している住宅の割合は、設置に適した場所のわずか4％に過ぎず、まだまだ活用の余地は大きい

です。東京都は2030年カーボンハーフ、2050年ゼロエミッションを目標に掲げています。各家庭での太陽光発電、「マイ発電所」の実現に向け、初期投資ゼロで進められるよう都も積極的に支援を行い、東京都の住宅が50年後にはガラッと変わ

石川本部長 窓の断熱改修などは中古住宅でも可能ですので、ぜひともご支援をご検討ください。

また、全日都本部は小学生向けの社会科副教材「わたしたちのまち東京ーデータ&ガイドー」を作成しているのですが、今年度は4万部近くを都内小学校に進呈しました。次回の副教材改訂では「HTT」について特集したいと思います。

小池都知事 ぜひよろしくお願いいたします。

石川本部長 環境関連の施策で宅地建物取引業者が果たすべき役割や期待することについて教えてください。

小池都知事 東京都のCO₂排出量の7割が建物由来、住宅は約3割を占めています。我が家は建ててから10年経ちますが、当初から複層ガラスや断熱材を使用することで、夏は

涼しく冬は暖かい構造になっています。また、太陽光発電を設置し、電気自動車を蓄電池として利用しているため「マイ発電所」となっています。さらに電気は基本全てLEDを使用して、もうこれ以上できることはありません。そしてあえて練馬区の江古田を選んで「エコだハウス」と名付けました。

車に燃費があるように、家にも燃費はあります。各家庭の工夫が全体として大きな結果になりますので、省エネ・再エネ住宅の推進は大変重要な課題です。今年6月に都が設立した「省エネ・再エネ住宅推進プラットフォーム」をベースに、行政・事業者・都民が協働で取り組んでいきたいと思っています。

また「改正建築物省エネ法」や「改正環境確保条例」などの意味や価値を都民に理解してもらうには不動産業界のみなさまの協力が不可欠です。改正法の概要、省エネ・再エネ住宅の効果や物件チェックのポイント等について、都は、今月から動画研修を実施、またリーフレットも配布していますのでご活用ください。みなさまの更なるご協力を期待しております。

石川本部長 12月の人権週間を踏まえ、全日都本部では会報誌新春号に「人権に関する都の取り組み」を掲載しております。今年11月から開始した東京都パートナーシップ宣誓制度について教えてください。

小池都知事 東京2020大会のコンセプトは多様性と調和で、性別、年齢、人種、障がいの有無に関わらずアスリートが競い合う姿は、「共生社会」そのものの体現でした。大会を通じ、共生社会への道筋やソフト、ハード両面でのバリアフリーの取り組みなど、未来の東京につながるレガシーを残すことができました。その中の

一つとして、性的マイノリティの方々がパートナーと共に暮らす際に直面する様々な問題を取り払えるよう、11月に「東京都パートナーシップ宣誓制度」を開始し、12月19日時点で404組の届出があります。東京都では、届出の際「知られてしまう」「目立ってしまう」等、申請者の意図に反することがないように、全国で初めて全ての手続きをオンラインでできるようにしました。協会のみなさまも、賃貸住宅の入居や住宅購入時等には、性の多様性に配慮して対応するようご協力をお願いします。

石川本部長 住宅セーフティネット制度の重要性を感じています。制度の普及促進に向けた取り組みについてお願いします。

小池都知事 今年3月に策定した「東京都住宅マスタープラン」では、セーフティネット住宅のうち、高齢者、障害者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者のみ入居可能な専用住宅の登録戸数を2030年度末までに3,500戸とする目標を掲げています。目標達成には、魅力的で一層活用しやすい制度にすることが必要だと思っています。貸主や不動産事業者のご理解とご協力が得られるよう、ご要望いただきましたように、都では、国に対して、補助要件の緩和等を引き続き働きかけるとともに、貸主のニーズを踏まえた都独自の支援策の

充実に取り組んでいきます。区市町村ごとの取り組みや地域の実情などを踏まえたきめ細かい普及活動が必要ですので、地元

石川本部長 来年はウサギ年です。ウサギがシンボルマークの全日会員に向けて新春メッセージをお願いします。

小池都知事 コロナやエネルギー不足など厳しい状況は変わりませんが、都民の生活は続きます。住宅は生活の基盤であると同時に、都市を形作る基本的な要素です。都民が安全、安心、豊かさを実感できる住生活の実現は極めて重要です。ウサギ年、まさに飛躍の年に、みなさまのさらなるご活躍、益々「跳ねる」ことを期待します。誰もが安心して暮らし、希望と活力を持てる東京の実現に向け引き続きご協力をお願いします。協会のみなさまのさらなるご発展と会員のみなさまのご健勝、ご繁栄を心より祈念します。

（この対談は、2022年12月19日（月）に都庁で行われたものです。）



石川 康雄
全日都本部本部長



小池 百合子
東京都知事

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

新 たな年を迎え心よりお慶び申し上げます。
会員の皆さまにおかれましては、日頃より協会運営にご支援、ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

コロナの影響が続く中、卯年の新年を迎えました。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、東京都本部も昨年10月に創立70周年の記念すべき節目を迎え、また、本年は公益社団法人に移行してから10年目となります。

こうした中、現在の社会状況はDX時代の到来という大きな変革の中にあり、すでに昨年5月より不動産取引の電子契約が始まり、さらに国土交通省や東京都においては、免許申請等のオンライン化に向けた新たな施策等が動き出しております。

当本部といたしましても、今後の業界の先行きをしっかりと見据え、東京都をはじめ関係行政機関等との連携を図り、こうした不動産業界の業務革新の大きな動きに適切に対応するとともに、AIや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。

現在の気候変動やエネルギー危機は、私どもの住

生活に大きな影響を及ぼしております。引き続き電力逼迫等が懸念される現在、東京都では気候変動の危機への対応だけでなく、中長期的にエネルギーの安定確保につなげる観点から新たな重要な施策として、HTTを展開しているところです。私どもの団体でも、東京都の省エネ・再エネ住宅の普及に協力するため、研修等の機会を通じて、こうした取り組みをお伝えしていくこととしております。

全国不動産協会（TRA）や全日ラビー少額短期保険株式会社とも引き続き連携し、損害保険代理店業務に続き、新たに家賃保証業務の導入促進等を図り、より一層の業務支援とサービスレベルの向上に努めてまいります。

私たち役職員一同は、「全日の会員で良かったと満足していただく」という基本に立ちかえり、当協会のシンボルマークである“ウサギ”が大きく飛び跳ねる年にふさわしい強固で持続可能な全日グループの発展に取り組んでまいります。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よろしくお願い申し上げます。

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。

新年のご挨拶



東京都住宅政策本部長

山口 真

新 春を迎え、謹んで新年のご挨拶申し上げます。
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並びに一般社団法人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。

少子高齢化や住宅ストックの老朽化など、都民の住生活を取り巻く環境は大きく変化し、新型コロナウイルス感染症の影響により、都民の働き方や住宅に対する価値観等に大きな変化が生じています。更に気候変動やエネルギー危機等を踏まえた、「住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現」が急務となっています。

こうした状況に対し、都は、昨年3月に、我々が目指す2040年代の住生活の姿を描き、その実現に向けてなすべき施策を明らかにした「東京都住宅マスタープラン」を策定するとともに、同年4月には、民間住宅の脱炭素化や重層的な住宅セーフティネットの機能強化に向けた取組などを推進するため、民間住宅部を新設し、各施策を積極的に展開しております。

具体的には、住宅のゼロエミッション化では、改正建築物省エネ法の概要、省エネ・再エネ住宅の効果や物件チェックのポイント等について動画及び省エネ・再エネ住宅のリーフレットを作成しましたので、法定研修や顧客説明にぜひご活用ください。
省エネ・再エネ住宅は、省エネルギー性能の向上だ

けでなく、光熱費の削減、快適性の向上等の様々なメリットがあります。顧客にも喜ばれる省エネ・再エネ住宅の普及に向けてご協力をお願いいたします。

重層的な住宅セーフティネットの構築では、民間賃貸住宅を活用した「東京さきエール住宅」の普及等を促進するため、貸主にとって魅力のある住宅セーフティネット制度にするよう国への働きかけや支援策の充実に取り組むとともに、地域の実情等を踏まえた、きめ細かい普及啓発により、住宅の確保に配慮を要する都民の居住の安定を図ります。

東京都の新たな首都直下地震等の被害想定では、自然災害のリスクが改めて確認されるなど、その備えは一層重要になってきています。今後とも、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継続に向けて着実に取り組んでまいります。

また、この他にも、宅建業免許申請等のDX化について、国と密接に連携し、大臣・知事免許、宅地建物取引士の全国共通システム構築等に取り組むなど、今後、社会環境の大きな変化に対応しながら、住宅政策が担うべき役割を確実に果たし、これまで取り組んできた施策を一層進め、更なる住生活向上に資するよう、取り組んでまいります。

結びに、本年は景気が跳ねる「卯年」です。新たな一年が飛躍の年となりますよう、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。

2023年
どうなる

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日本経済と景気の予測。
昨年は、「新型コロナ対応」「キシダノミクス」「米中政治動向」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、2023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

サービス消費

全国旅行支援策や水際対策緩和の効果が期待される。コロナ前の水準にサービス消費が回復すれば、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。

2022年時点ではコロナから経済が正常化に向かう動きは回復しきっていないため、個人消費は2023年も回復傾向が続く可能性が高いでしょう。というのも、依然としてサービス支出の水準はコロナショック以前の水準に9兆円程度戻っていません。これは、コロナショックを契機に落ち込んだ移動や接触を伴うサービス関連の支出にはまだ回復の余地があることを示しています。

つまり、2023年の消費を展望する上では、サービス消費の変化がポイントになるということです。日本ではコロナショック以降の強制貯蓄にまだ余裕があり、23年はインフレ率鈍化と2%台後半の春闘賃上げ率が期待されており、年後半以降には実質賃金もプラスに転嫁する可能性があります。

また、総務省の「家計調査」から2人以上世帯当たりの消費支出を費目別に比較すると、住居費や光熱水道費などでコロナショック以前の2019年の水準を大きく上回る一方で、被服及び履物や教養娯楽、交際費を含むその他の消費支出でコロナショック前を大きく下回っていることがわかります。

これは、やはり人々の外出機会がコロナショック以前の水準に完全には戻っていないためと言えます。また、交通・通信や教育も外出を伴うことが多いため、2019年の水準に戻っていません。

他方で、高齢化や値上げの影響で保健医療や食料支出はコロナショック前を上回っています。2023年はコロナショックからの経済正常化がさらに進むことを考えると、今後は教養娯楽や交通・通信などの消費支出が増加することが期待できそうです。

2

KEY WORDS & POINT

インフレ率

すでにインフレ加速のきっかけとなったコモディティ価格は海外経済の減速でさらに落ち込む可能性がある。9月まで実施される岸田政権のエネルギー負担軽減策の行方にも注目。

2023年を展望すれば、エネルギー価格の上昇はピークアウトしていることから、消費者物価の伸び率も鈍化の可能性が高いでしょう。というのも、足元ではエネルギー価格の元となる原油価格が130ドル／バレル超えから70ドル／バレル台まで下がっており、既にガソリン価格の値下がりに結び付いています。

また、原油や天然ガス価格は燃料費調整制度を通じて電気やガス料金に今後影響してくることから、原油価格が再度急騰するようなことがなければ、総合経済対策による価格抑制策もあることから、電気・ガス料金も昨年末からしばらくは更なる価格上昇は抑制されるでしょう。

ただ、政府による電気・ガス・ガソリンや灯油の価格抑制は今年9月までとされているため、政府が9月以降に化石燃料価格の下落を反映して価格抑制を弱めたり、政策自体を止めるようなことになれば、エネルギー価格のピークアウトが遅れる可能性があることには注意が必要でしょう。

一方、生鮮除く食料品の価格については、既に穀物価格自体はピークアウトしているものの、円安傾向が続いてきたことから、今後もしばらく価格転嫁が続く可能性が高いでしょう。ただ、当初は10月の政府小麦売り渡し価格がロシアのウクライナ侵攻の影響を受けて大幅に引き上がることが懸念されていましたが、岸田政権が価格を据え置くことを決断しました。このため、当初懸念されていた2023年前半にかけての小麦関連製品の大幅値上げは回避されそうです。

3

KEY WORDS & POINT

為替

米国では長短金利差マイナス突入で景気後退局面入りの可能性。FRBは利上げ打ち止めで、年後半には利下げの可能性すらあり、それを通じたドル安円高には注意が必要。

為替の動向も2023年の物価を大きく左右するでしょう。しかし、物価上昇の主因となってきたドル高も2023年以降は円高に向かいそうです。というのも、既に米国経済はこれまでの金利上昇などの影響を受けて明確に減速しています。そして米国では、2年債利回りが10年債利回りを上回るとその後必ず景気後退局面に入るという経験則がありますが、すでに22年の夏時点でこの状況にあることからすれば、2023年の米国経済はさらに減速の度合いが強まることが予想されます。

また、そもそもドル高のきっかけが、米国のインフレ率上昇に伴うFRBの利上げ観測の強まりです。しかし、米国のインフレ率上昇の主因の一つとなった一次産品価格は世界経済の減速などを見越してすでにピークアウトしています。となれば、来年以降は米国のインフレ率も低下傾向がより明確になるだろう。

事実、FRBが+2%のインフレ目標とするPCEコアデフレーターの前月比が今後も続くも仮定してインフレ率を延長すると、早ければ春以降にもインフレ率は+2%台に近づくことになります。となれば、昨年は立て続けに急速な利上げを実施していたFRBも、今年以降は利上げ打ち止め、景気悪化の度合い次第では利下げに転じる可能性すらあるでしょう。

一方、円安の要因となっていた日本の経常黒字の縮小も、輸入一次産品価格が円安の進行以上に下落していることからすれば、日本の貿易赤字も縮小に向かうでしょう。さらに、サービス収支の赤字も今後の水際対策の緩和に伴うインバウンド消費の増加などにより縮小に向かう等から、経常収支の黒字が拡大に転じることが2023年の円高要因となるでしょう。

2023年の住宅・不動産マーケット

2022年の住宅・不動産マーケットは、住宅の需要回復が続き、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、住宅ローン金利上昇観測に伴う駆け込み需要に加え、堅調な不動産市況に伴い業績回復が続いている可能性があるものと推察されます。

このため、特に23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、政府は総合経済対策の中で住宅リフォーム省エネ支援を進める検討に入っていますので、この分野についてはポジティブにとらえることができます。

しかし、日銀人事には注意が必要でしょう。というのも、今年3～4月にかけて日銀副総裁、総裁の任期が満了となります。そして、最も重要な日銀総裁の後任人事は、これまで財務省と日銀の襷掛け人事となってきたことからすれば、次は日銀出身の総裁が誕生する可能性が高いと言われています。となると、リフレ的な政策志向の強い黒田日銀よりもタカ派にシフトする可能性があることからすれば、これは更なる金利上昇圧力となる可能性があります。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、2023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、新たな好材料として、全国旅行支援策や水際対策の緩和に伴い、国内不動産需要を押し上げる可能性が出てきています。このため、経済がさらに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、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。



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



マンション、高値維持 建売、コスト高に苦戦か

不動産経済研究所
代表取締役社長
高橋 幸男氏



2023年の首都圏マンション市場は、発売戸数が前年並みの3万戸程度に落ち着くだろう。エリアは都区部の比率が高まるはずだ。価格は前年並みの高価格を維持し、大きな値下がりはないだろう。

昨年首都圏マンション市場の特徴だったのが、在庫が減っているにもかかわらず、発売戸数が伸び悩んだことだった。これには二つの理由があった。第一に建設資材の高騰と調達難で、売ろうにも売れない状況に陥ったため。第二に、供給の主力となっている大手デベロッパーが好決算だったことから、マンションを売り急がなくても済んだためである。そしてもう一つの特徴が値付けの高い都区部での価格頭打ち感と、郊外部での価格上昇だった。今年もこの二つの特徴に大きな変化はないと見る。したがって、発売戸数は前年並み、価格も高価格エ

リアでの頭打ち感と、低価格エリアでの価格上昇が相殺されるため、高値安定で推移するだろう。過去、首都圏マンション価格が戸当たり平均で5%以上下落したのは、5回しかない。第1次石油ショックと列島改造ブーム終焉の1975年、バブル崩壊の1992年・1993年・1995年、リーマンショック後の2009年である。今年そのような激震が走るとは考えづらい。

一方、建売住宅は、コロナ感染防止の在宅勤務定着で広がった需要に一服感が出てくる。昨年後半から、その傾向が表面化してきたが、その動きは継続するだろう。そして、マンションよりも遅れてやってきた建築費上昇はより顕著になってくるはずだ。ただし、建売はマンションと違って投資需要がない。コスト高を安易に価格に転嫁できないため、供給サイドは苦しい対応が迫られるだろう。

賃貸住宅市場



DX化と省エネを中心とした性能向上 本格的な取り組みが求められる時代に

SUUMO副編集長
笠松 美香氏



2023年の賃貸住宅市場のトピックは、DX化と省エネに代表される性能向上の重要性と考える。弊社の「賃貸契約者動向調査（首都圏）」によると成約者のうちオンライン内見のみの人は2021年度入居者で20.6%と前年度より7%アップ、実内見との併用者を合わせると27.5%の世帯が経験している。調査は2022年5月の電子契約全面解禁前で、この数字はさらにアップしていると考えられる。他に、思い立ちから部屋探し開始までの期間が52日間と過去最長、年々長期化しており10年前と比べると約半月伸びた。

一方、探し始めから契約までの期間は25.4日と過去来ほぼ変化はない。進学や結婚など、家探しのきっかけ以前から長期間、物件情報・画像・動画等にふれ、オンライン内見も可能とあれば、部屋探しは大イベントという

よりは食事やファッションのように生活の質を高める日常行為の一部だ。店舗との接触も日常化し、より一層のDX化が進むだろう。

性能向上については、弊社が2022年4月に現在の賃貸住宅に住み始めて5年以内の人を対象に行った調査では、ZEH賃貸住宅について7.5%がどのような住宅か知っている」と答え、名称認知者を合わせると20.4%となった。さらに家賃アップ額が2割までなら2.7%、1割までなら17.4%と計20.1%が家賃を許容すると回答、性能への投資回収に期待の持てる結果となった。東京都の太陽光パネル設置義務化や電気代の大幅アップなど話題性は急激に増す中、新築賃貸住宅でも広告表示に省エネ性能を示すラベルの表示を義務化していく方向で議論がなされており、今後は賃貸の選択にも影響があるだろう。

分譲マンション・建売住宅、賃貸住宅、オフィス、J-REITの各専門家に、
2023年の東京の不動産市場の見通しについて伺いました。

オフィス市場



ハイブリッドワークが進む中での オフィスの新規供給に注意

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



東京のオフィスマーケットは、コロナ禍で需給ギャップを示す空室率が上昇し（2020年第1四半期から2022年第3四半期の間で約+3.3%）、賃料も下落傾向が続いている。この背景の1つにはオフィス需要の質的变化がある。コロナ前までは、基本的にはメインオフィスに集まって働いていたが、コロナ禍になって働き方が変わり、働く場所を見直す企業が増えている。そのトレンドはメインオフィスとテレワークを組み合わせる「ハイブリッドワーク」だ。この関係で、メインオフィスの面積を見直したり、オフィス自体を移転したりする企業も増加している。空室率の上昇は、ビルオーナーや投資家にとっては好ましくない事態であるが、企業にとっては、オフィスを「選べる」状況であり、自らのオフィス戦略を実現できる好機と言える。一方、オフィスの新規供給については、2022年は8万坪（賃貸面積ベース）に対し、2023年は22.4万坪と対前

年比2.8倍の大量供給となる。2023年以降も新規供給は続くので、需要がどこまで追いつくかがポイントで、需要が拡大しなければ、築古の大規模ビルや中小規模ビルにおいて、「二次空室」「三次空室」が発生する可能性が考えられる。企業のメインオフィスの見直しは必ずしも面積縮小ばかりではなく、オフィスを再定義し、コミュニケーションのためのスペースやオンライン会議用のブースを作るなど、面積拡張もある。

いずれにしても、「ハイブリッドワーク」の世界では、企業は社員に「オフィスに来てもらう」工夫が必要である。また、コロナ禍のオフィス需要の変化として、サテライトオフィスの活用などで郊外の中小オフィスの見直しも起きている。サテライトオフィス事業者もオフィスユーザーの一人だ。いずれにしても、2023年は需要と供給の両面から注視する必要があるだろう。

J-REIT 市場



注目は日米の金融政策と東京オフィス市況 忍耐強い対応が必要に

ニッセイ基礎研究所
金融研究部上席研究員
岩佐 浩人氏



昨年のJ-REIT市場は2年ぶりの下落となった。国内では日銀が年末に緩和政策の修正を発表したほか、海外でインフレ高進に伴う金融引き締めやウクライナ侵攻など悪材料が重なり投資家心理が悪化。NAV倍率で1倍を下回る水準では割安感から押し目買いがみられたものの、年間を通じて弱含みで推移した。また、投資口価格の低迷と不動産価格の上昇を背景に、J-REITによる不動産取得額は約8,800億円と2012年以来10年ぶりに1兆円を下回った。今年は、引き続き米FRBの金融政策のほか、東京オフィス市況の動向に関心が集まる。

まず、最大の注目点は米国のインフレ動向と金融政策の舵取りとなる。ニッセイ基礎研究所ではインフレは緩やかに低下しFRBは年前半にも追加利上げを停止すると

みるが、インフレ抑制に失敗し景気後退が深刻化した場合、金融市場が混乱しJ-REIT市場への影響も避けられないだろう。

一方、国内では日銀総裁が交代し、引き続き政策の枠組み見直しが想定される。また、東京オフィス市場は空室率の高止まりと賃料の下落トレンドが続くなか、いよいよ大量供給局面を迎える。リーシングの進捗状況や2次空室の動向にも留意したい。

このように外部環境の不確実性が一段と高まるなか、J-REIT市場は上値の重い展開が予想される。投資家としても地に足をつけた忍耐強い対応が求められることになりそうだ。

自然災害の種類と「ハザードマップ」の留意点



横山 芳春 氏

だいち災害リスク研究所・所長。地盤災害ドクター。関東平野の地形・地質のなりたちに関する論文で博士（理学）の学位を取得、早稲田大学理工学総合研究センター、国立研究開発法人 産業技術総合研究所等で第一線の研究活動に従事してきた。

ハザードマップとは、自然災害の対策や被害の軽減を目的として、被災の想定や避難先などを記した地図である。災害により建物が被災した場合には、建物の損壊などによる居住者の生命・財産への被害が想定される。

日本各地では、昨今の台風、梅雨の長雨や「ゲリラ豪雨」の激化により、毎年のように日本各地で水害等による被害が繰り返されている現状がある。このような背景から、国土交通省は2020年8月より、重要事項説明時に対象物件の「水害ハザードマップ」の説明を義務化したことは記憶に新しい。

本連載では、初回の本論においてハザードマップの種類、重要事項説明との関連性および、東京都内におけるマップ公開状況について述べる。第2回以降は、東京都内の区市を例として、各区市内のマップの具体的な事例と各エリアの特徴などについて紹介する。

ハザードマップの種類

1 水害

水害には、その種類により洪水、雨水出水、高潮の3種類がある。重要事項説明においては、説明書に「水防法に基づき作成された水害（洪水・雨水出水・高潮）ハザードマッ

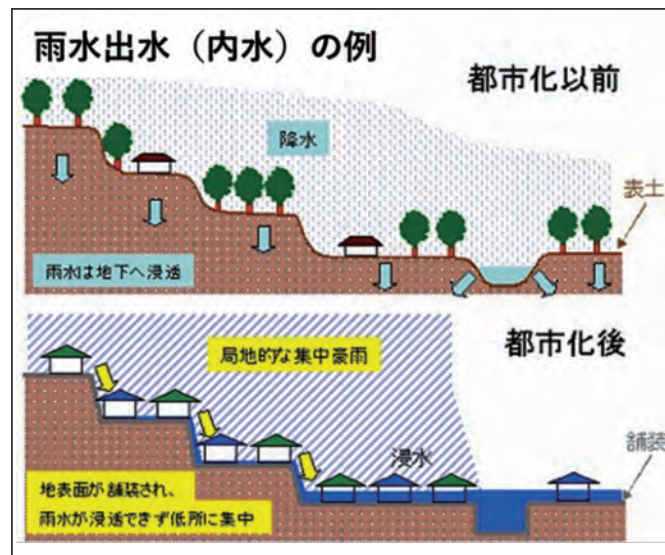
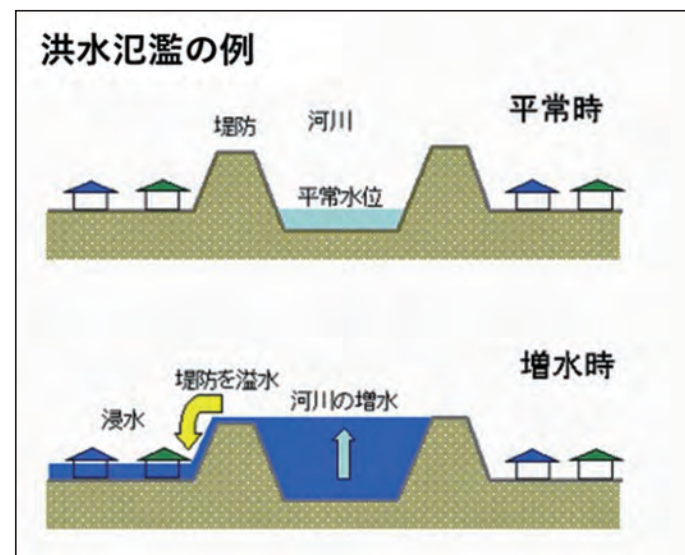
プを提示し、対象物件の概ねの位置を示す」ことが義務付けられる。具体的には、水防法に基づくハザードマップの有無、ある場合にはその名称と対象物件の（概ねの）位置を示すことになる。東京都内における指定状況は以下のとおりである。

（1）洪水

洪水とは、河川流域の増水により、堤防の決壊や堤防を水が超えることで起こる水害である。東京都では、

荒川、江戸川、中川、神田川、石神井川などの河川において、「洪水浸水想定区域」が指定されている。これらの河川において、水防法に基づく最大規模の降雨を想定した河川の洪水ハザードマップが、重要事項説明にあたって説明対象となる。

各区市町村のHPで、対象となるハザードマップが公開されていることが多いほか、国土交通省関東地方整備局・京浜河川事務所、同荒川下流河川事務所HPおよび、東京都建



洪水と雨水出水（内水）の違い

設局による浸水予想区域図HPも役立つ。洪水では想定される浸水の深さが大きい地域もあり、場所によっては5m以上の浸水が想定される地域も少なくない。

（2）雨水出水

雨水出水とは、豪雨の際などに雨水の量が下水道等の排水能力を上回ることにより、集まってきた水が排水されずに起こる水害で、内水（氾濫）とも呼ばれる。東京都内においては、「雨水出水浸水想定区域」に指定された区域がないため、水防法に基づく雨水出水のハザードマップは作成されておらず、重要事項説明時における説明義務の対象外である。

一方で、市区町村においては水防法に基づかない雨水出水（内水）ハザードマップ等が公開されているケースがある。川から離れた場所で雨水出水において浸水が想定されている地域も多い。水害リスクの説明には、「対象物件が浸水想定区域に該当しないことをもって、水害リスクがないと相手方が誤認することのないよう配慮」も求められていることから、雨水出水のハザードマップがある場合には説明することが望ましい。

（3）高潮

高潮とは、台風など強い低気圧が接近した際、沿岸部における海面が水位も上昇して陸域に押し寄せる現象をさす。東京都では、沿岸や河川沿いの17区に、重要事項説明において説明が必要な「高潮浸水想定区域」

が指定されている。

東京都港湾局のHPにて「高潮浸水想定区域図」が公開され、説明に際して参照できる。その際は、中央区や港区など東京湾岸の区ばかりでなく、海に面していない新宿区や目黒区でも、川沿いの一部に高潮浸水想定区域があることに注意が必要だ。

2 土砂災害

高低差がある場所に面した物件では、豪雨などにより土砂災害が発生する場合がある。土砂災害には、急傾斜地の崩壊（崖くずれ）、土石流、地滑りという3種類がある。重要事項説明においては、土砂災害防止法に基づき指定された土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）を説明する必要がある。

土砂災害（特別）警戒区域は、高低差の乏しい市区（江東区、江戸川区、荒川区等）では指定された区域がない一方、丘陵地にあり高低差の大きな八王子市では3,000か所を超えるなど地域差が大きい。土石流、地滑りの指定は高低差の大きな山地・丘陵地に多く、区部においては急傾斜地の崩壊の指定が多い。

これら区域の指定状況については、東京都建設局の「土砂災害（特別）警戒区域の区市町村別指定状況」HPにおいて公開され、具体的な位置は「土砂災害警戒区域等マップ」HPから確認できる。

3 津波

海底を震源とした大きな地震が発生すると、沿岸部や大きな川沿いでは津波が発生し、建物が被害を受けることがある。重要事項説明においては、「津波防災地域づくりに関する法律」に基づく「津波災害警戒区域」内に、対象地が概要するか否かを説明する必要があるが、東京都では、「津波災害警戒区域」は存在しない。

ただし、その一方で、東京湾沿岸に津波が押し寄せた際に、湾岸の品川区、港区などでは津波浸水が想定されている地域があり、「津波ハザードマップ」が公開されていることが現状だ。必要に応じてマップを掲載・説明することが望ましい。

4 地震・液状化

地震、液状化に関するハザードマップは、現状では重要事項説明時の説明義務はない。地震に関するハザードマップとして、市区町村で地震発生時の地盤の揺れやすさや地域の危険度を示しているケースがある。液状化ハザードマップは、東京都建設局が公開している「東京の液状化予測図」が参考となる。

5 火山

火山に関するハザードマップは、現状では重要事項説明時の説明義務はない。東京都内では伊豆大島や八丈島等の島しょ部に火山があり、該当する町村では火山ハザードマップや防災マップが参考となる。



区市長が語る

わ が ま ち

世田谷区 保坂 展人 区長

住民参加で各エリアが 個性的な魅力を持つまちを展開

世田谷区の魅力について

都心にほど近くありながら良好な住宅地を形成している世田谷区には、いわゆる「中心」がありません。私鉄沿線ごとに個性的なまちが形成され、商店街や住宅の一角に魅力的な店があり、散策するたびに新たな発見ができる自治体と言えます。

50年ほど前から国分寺崖線の緑保全に向けた政策を進めていて、その代表例が等々力溪谷です。これまでは比較的緑の多い区でしたが、近年の人気の住宅が増え、また相続等でいわゆる「お屋敷」と言われる広い住宅が分割され緑が減少していることもあり、公園づくりにかなり注力しています。上用賀公園（約3.1ha）や玉川野毛町公園（約2.8ha）では、

国家公務員宿舎跡地2カ所を活用して、大規模な公園の拡張整備を手掛けています。

「子ども子育て応援都市」という看板を掲げ、子育てをサポートする場所を意識的に増やしてきました。その一つとして、いつでも親子で過ごせる「おでかけひろば」を、児童館を含む68カ所に設置しています。常駐スタッフには育児相談もできますし、定期的にイベントも開催しています。多くは一軒家を利用し、そのうち5カ所では、子どもを預けながら同じ建物内で仕事ができる、預かりとシェアオフィスのパッケージした「ワークスペースひろば型」を世田谷区独自のサービスとして導入しています。昨今の多様な働き方にも対応しているため区民の評価は高いです。

住民の声を聞く まちづくりを進めています

半世紀前から住民参加のまちづくりを掲げてきた歴史があります。公園のネーミングや配置する遊具も地域住民と話し合いを重ねて整備を進めています。最近では下北沢、線路跡地約1.7km幅20mをどうデザインするか。「下北沢」というコンテンツに、地権者、鉄道会社、区だけでなく、下北沢を愛する人々が、小田急線上部利用の施設配置公表から9年間で200回以上のワークショップや話し合い等を区のコーディネートで重ねてきました。開発側と地権者側が対立した時期もあり、ラウンドテーブルに持っていくのにかなり苦労しましたが、「緑を増やしたい」「防災施設を整備したい」等開発に関する希望に鉄道会社も理解を示し、結果として新しいタイプの再開発が実現しました。

今回の再開発で特に重要なのは、参加者の意見がハードに反映された点で、そうした例は過去にはほとんどありません。東北沢～世田谷代田間のまちの評価はかなり上がり乗降客も増えました。本当に時間も手間もかかりましたが、唯一無二のまちづくりとして成功していると思います。

まちづくりセンターについて 教えて下さい

区民の身近な行政拠点としてまちづくりセンターを28カ所に整備し、地域コミュニティの醸成や住民主体のまちづくり活動の支援を行っています。住民の自主的なまちづくり活動はまちのソフトであり、それがまちの価値となります。古くから続いている伝統行事を、代々住み続けている人だけでなく若い人たちや転居



武蔵野台地の南端を矢沢川が侵食してきた、延長約1kmの東京23区で唯一の溪谷である等々力溪谷。奥に見えるのはゴルフ橋（世田谷区提供）

してきた人たちなど、新旧の地域住民が融合して取り組むことで、まちのコミュニティ文化を上手に醸成しています。あれもダメこれもダメと規制するのではなく、主体的に地域イベント等をしてもらい、そのバックアップをするのがまちづくりセンターの役割です。住民参加は民主主義の基本です。

また、区民と車座集会を行った際「親の介護に直面した際どこに相談すればいいかわからない」という声が多くありました。そこで3年をかけて、2016年にすべてのまちづくりセンターに地域包括支援センターと社会福祉協議会を集めて、「福祉の相談窓口」を設置し、介護や高齢者福祉に関する相談をワンストップで行えるようにしました。区役所や総合支所より身近な場所であるまちづくりセンターに地域資源を寄せることで、区民の日常を支えるお手伝いをしています。

- ☐ ☐ ☐
- **子育て応援都市として、「おでかけひろば」など**
- **多様なハード・ソフトを提供**

保坂 展人 Hosaka Nobuto

宮城県仙台市生まれ。教育問題などを中心にジャーナリストとして活躍し、1996年から2009年まで衆議院議員を3期11年務める。2011年4月より世田谷区長（現在3期目）。「参加と協働」を合言葉に住民参加のまちづくりを進め、子どもや若者支援に精力的に取り組む。著書「子どもの学び大革命」（ほんの木）、「NO! で政治は変えられないーせたがやYES! で区政を変えた8年の軌跡ー」（ロッキング・オン）など。



災害に関する計画等の 改定をしました

2019年の台風19号の浸水被害が想定を超えたことなども踏まえ、「世田谷区豪雨対策行動計画」を改定するとともに、浸水想定区域外の高台にある施設などを水害時避難所に追加しました。また、避難時の移動を高齢者等が速やかに行えるように、移送サービス企業等との協定を締結しました。

そのほか、地震への備えも進めており、震災時区民行動マニュアルでは、在宅避難を大きく打ち出しています。在宅避難をする場合でも、救援物資確保や必要な情報の収集が行えるようさまざまな取り組みを進めています。

新しい地球温暖化対策 地域推進計画では 高い削減目標を掲げています

素案では、温室効果ガス排出量を2030年度には2013年度比57.1%削減、CO₂排出量は62.6%削減を盛り込みました。さらに、野心的な目標として、温室効果ガス排出量を2030年度には2013年度比60%削減を掲げました。かなり高い目標ですが、住まい・建物の省エネ化や水力、地熱、太陽光等の再生可能エネルギーの積極的

な活用をはじめ、あらゆる施策を実行していくことで達成は可能です。住宅の窓ガラスや外壁等の断熱改修、屋根を利用した太陽光発電パネルやソーラーシステムの設置に対して補助金を提供していますが、今後さらに充実し、区民・事業者との協働のもと取り組みを進め、目標達成を目指します。

空き家活用を 積極的に進めています

良好な空き家については、空き家活用モデル事業としてNPOや子育て支援団体に助成金をつけて利用を促しています。また、2021年度には官民連携により、民間事業者と協定を締結し「せたがや空き家活用ナビ」を立ち上げ、空き家所有者に向けた相談窓口を開設しました。特定空家に指定されるような物件は所有者による自主的な解決を促しつつ、解体等へ向けた措置を進めています。また、土地購入希望者が解体を前提に購入しているケースもあり、空き家問題は、良好なものは活用、使えないものは解体の両輪で取り組んでいます。

世田谷区のまちづくりで 全日本不動産協会の 果たせる役割は

高齢者や障害者、ひとり親世帯等住宅確保要配慮者への施策検討等を行う、居住支援協議会へのご協力、また、住宅確保要配慮者に対して区が空き室情報を提供する「お部屋探しサポート」事業へのご協力など、協会のみなさまには区の政策にご理解いただき、本当に感謝しています。こうした制度の運営には、地元不動産企業のみなさまのご協力は必須です。今後ともご協力を引き続きよろしくお願い致します。

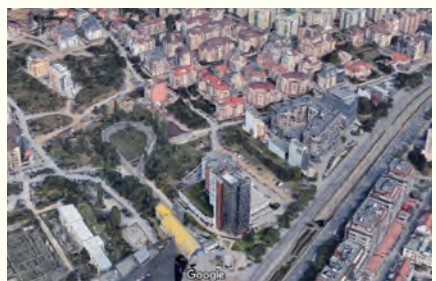


ACTPA アストラ（ソフィア）



- 2007年完成
- 14階建ての複合建物
- 総戸数88戸
- 分譲価格（例） 約2,400万円（5階/2部屋/69㎡）
※1ユーロ＝140円換算

ブルガリアの首都ソフィア（約127万人）の南部地区Manastirski livadi（修道院の牧草地の意）、幹線道路「ブルガリア」通り沿いに建つ、商業施設と集合住宅が一体となった複合建物



画像©2022 Google,画像©2022 CNES/Airbus, Maxar Technologies,地図データ©2022

（14階建て、総戸数88戸、2007年完成）。ソフィアで最も急速に発展している地区の1つで、高級住宅街に近く、ソフィア中心部まで車で15分。この地区の最大の問題は、国有地の急速かつ無配慮な民営化により、緑地環境の整備が不十分なこと。

地区内には、病院、ホテル、ブティック、娯楽施設などがある。また、同地区周辺には、総合病院、屋内運動場、評判の良い3つの小学校（1校は高度な英語教育、もう1校はドイツ語教育）、3つの幼稚園、国立歴史博物館がある。

この複合建物は、8・10・12階建ての3つの住宅区画（88戸）、1・14階建ての2つのオフィス区画（46戸）、店舗

CHAPTER. 6

ブルガリア共和国 編 Republic of Bulgaria

ブルガリア共和国は、南東ヨーロッパの国。バルカン半島の東側に位置し、北はルーマニア、西はセルビアと北マケドニア、南はギリシャとトルコに隣接し、東は黒海に面している。人口約693万人、面積約11万km²で日本の約3分の1の規模である。

1989年の独裁政権崩壊後、1991年7月に東欧諸国では初の民主的な新憲法を採択。その後新憲法に基づく各種選挙を実施し、民主制への移行を果たした。ブルガリアと言えばヨーグルト。1970年に開催された日本万国博覧会のブルガリア館で出展されたヨーグルトをきっかけに明治乳業が商品化。ブルガリア政府が1973年に商品名に国名を冠する正式許可を与え「明治ブルガリアヨーグルト」が誕生した。著名な在日ブルガリア人としては、大相撲の鳴戸親方（元大関琴欧洲）がいる。

ブルガリアの首都ソフィアの緯度は札幌と同じくらい。日本と同様に四季がある。気候は全体的に大陸性気候。国土のほぼ中央を東西に走るバルカン山脈の北側は冬は寒さが厳しく乾燥しやすいが夏は高温多湿、南側は地中海性気候の影響を受けて温暖多湿。

WORLD LIVING CULTURE



Зорница ゾルニツァの高層集合住宅5棟（ブルガス）



- 1980年代完成（2016～2019年に改修）
- 18階建て×5棟
- 総戸数90戸×5棟
- 分譲価格（例） 約440万円（1階/2部屋/52㎡）
※1ユーロ＝140円換算

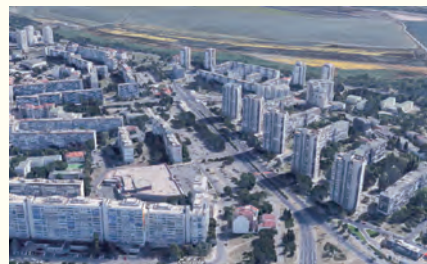
黒海の最西端に位置するブルガリアで4番目に大きな都市ブルガス（約21万人）に建つ高層集合住宅（18階建て×5棟、総戸数90戸×5棟、1980年代完成）。

社会主義時代に建てられた住宅団地は今でもブルガスの建物の多くを占めている。ブルガリア政府は、経年劣化による外壁のひび割れや屋上からの漏水などの発生を防ぎ、断熱性能を高めるために、建物の改修プログラムを実施している。ゾルニツァの高層集合住宅5棟も2016年から2019年にかけて改修された。

9つのバス路線が運行していて交通

の便が良く、近くには小学校と幼稚園、屋内運動場、ブルガス中央病院などの医療施設がある。

この高層集合住宅5棟は市に所有されており、低所得者層を対象に賃貸住戸として提供されているが、改修工事などの費用を捻出するために、市議会の審査を経て一部の住人に売却されている（5年間以上住んでいてかつ家賃の滞納のないことなどが条件）。夫を亡くした母



画像©Google, TerraMetrics,画像©2022 CNES/Airbus, Maxar Technologies,地図データ©2022

子世帯が5年間住んだと、1階2部屋52㎡が約440万円（周辺相場の約4割）で売却された例がある。



'Burgas apartments' by Lilia Moroz available at https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Burgas_apartments.jpg under the Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0.

ブルガリアの不動産取引事情

ブルガリアの不動産市場の歴史は、政治・経済の発展段階に応じて、社会主義時代（1990年まで）、市場経済への移行期（1990～1999年）、新世紀の国際的に魅力ある不動産市場（2000年～現在）の3つに大別される。

社会主義時代の不動産市場においては、国家が不動産を管理し、売買・賃貸価格を推計し、固定価格として提示した。市民が

購入できる住宅は、プレハブ工法による集合住宅。現在、大都市にある住宅の約3割は、この社会主義時代に建設された集合住宅が占めている。

市場経済への移行期の不動産市場においては、それまで国有化されていた不動産の所有権は民間に移譲。住宅の供給量は以前よりは増加したが、新規の住宅建設は厳しく制限された。

2000年以降の不動産市場においては、外国からの投資により住宅価格は毎年2桁の成長を遂げるが、リーマンショックにより下落。その後は回復し、成長を続けている。

不動産の購入にかかる手数料としては、仲介手数料（購入価格の3%）、公証手数料（購入価格の1～1.5%）、地方税（購入価格の0.1～3%）、登録料（購入価格の0.1%）。



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・チラシ研究家。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。

WORLD LIVING CULTURE





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

隣人に関する事項の説明不足を理由として 売買契約の取消や損害賠償請求は可能か

今回は、売買契約における隣人に関する説明義務についてです。

相談者は、中古の住居用マンション一室（以下「本件マンション」といいます。）の売買における買主側の仲介業者です。売主側には別の仲介業者が就いています。

相談者は、本件マンションの売買契約を成立させ、決済も完了させました。その際に用意された重要事項説明書には、「〇〇〇号室（本件マンションの隣室）住人の方より、騒音に対する苦情ありました。」と記

載されていました。重要事項説明時、買主が売主及び売主側仲介業者に詳細を尋ねたところ、売主は「子どもの足音がするので静かにしてほしい」と言われたことがあるだけです。」と回答し、売主側仲介業者は特に何も発言しませんでした。

決済完了後に買主が本件マンションに転居したところ、重要事項説明書記載の隣人から「子どもの声がうるさい」、「殺すぞ」などと連日激しく苦情を言われました。買主は若い夫婦で、小学生の息子がいます。相

談者は、買主から「平穩に生活できない。売買契約を取り消したい。」と相談を受けました。

相談者が売主側仲介業者の担当者を確認したところ、実は隣人からのクレームは1度だけではなく、何度も激しくあったことが判明しました。また、テレビやラジオを大音量で流すといった嫌がらせがあったことも判明しました。

売買契約を取り消せないか、困難であれば損害賠償請求できないか、とのご相談です。

A 回答

取消は困難だが損害賠償請求できる可能性あり。 ただし、証拠収集方法等の検討が必要

1 考えられる法律構成

売買契約の取消の法的根拠としては、詐欺と錯誤が考えられます。もっとも、詐欺・錯誤が成立するためには、詐欺・錯誤と売買契約締結の意思表示の間に因果関係が必要です。しかし、隣人に関する事項は、一般的に不動産売買の要素には該当しません。また、ご相談のケースでは、買主が隣人の性格等に特に着目していたことは窺えません。したがって、売買契約の取消は困難と思われます。

しかし、売主又は売主側仲介業者に説明義務違反が認められれば損害賠償請求は可能と思われますので、検討します。

2 問題点

この点に関し、売主の意思としては、仲介業者に重要事項説明等を任せている以上、買主に対する説明は仲介業者によって行われると期待していることが通常です。にもかかわらず、売主自身も買主に対して説明

義務を負うのか問題となります。

また、宅建業者が説明義務を負う相手方は「宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者」（宅建業法35条1項、47条1項1号）のため、売主側仲介業者も買主に対して説明義務を負いますが、隣人に関する事項は宅建業法35条1項に規定されていません。にもかかわらず、売主側仲介業者は、隣人に関する事項まで説明する義務を負うのか問題となります。

3 裁判例

これらの検討には、類似のケースである大阪高裁平成16年12月2日判決が参考になります。この裁判例も片手仲介であり、対象物件の隣人から子どもの騒音に関して繰り返し苦情等があった事案です。重要事項説明として売主からある程度説明されたのですが、隣人から洗濯物に水をかけたり泥を投げたこと、売主が自治会長や警察に相談していたことは説明されませんでした。決済後、買主が当該物件に家族と赴いたところ、隣人から「あんたのガキうるさいんじゃない。」などと言われ、ホースで放水されるなどしたため、結局は当該物件に移り住めなかった事案です。

裁判所は、売主が宅建業者に仲介を依頼した場合、売主本人は原則として買主に対して説明義務を負わないとした上で、「売主が買主から直接説明することを求められ、かつ、その事項が買主に重大な不利益をもたらすおそれがあり、契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが予想される場合」には、売主は当該事項について説明義務を負うとされました。そし

て、売主の説明に不足があったことに加え、買主の「同じ子供を持つ親として聞いておきたいのですが、近隣の環境に問題はありませんか。」との質問に対し、売主は「全く問題ありません。」と答えていたことなどから、売主の説明義務違反が認定されました。

売主側仲介業者については、「宅建業者が説明義務を負うのは宅建業法35条所定の事項に限定されるものではなく、買主に重大な不利益をもたらすおそれがあり、契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが予想される事項を認識している場合には、当該事項について説明義務を負う」、「当該不動産の隣人について迷惑行為を行う可能性が高く、その程度も著しいなど、買主が当該建物において居住するのに支障を来すおそれがあるような事情について客観的事実を認識した場合には、当該客観的事実について説明する義務を負う」とされました。そして、売主側仲介業者についても説明義務違反が認定されました。

4 ご相談のケースでは

上記裁判例の基準・認定に照らせ

ば、ご相談のケースでも売主及び売主側仲介業者の説明義務違反が認められる可能性はあると思われます。

もっとも、重要なことは証拠収集です。売主側仲介業者の担当者が事情を密かに教えてくれたようですが、責任追及した途端、会社として否認する可能性は大いにあります。したがって、隣人による苦情の時期・回数・具体的内容、苦情の存在を売主側仲介業者が知っていたことを裏付ける証拠を収集する必要があります。収集方法としては、売主側仲介業者の担当者の発言の録音、管理会社及び他の住民からの聞き込み、警察への弁護士会照会等が考えられます。

5 損害額

義務違反が認められた場合の損害額ですが、前掲の裁判例では、買主の主観的にはともかく客観的には居住不能とはいえないとの理由で、売買代金の20%相当額が損害として認定されています。ご相談のケースでも、売買代金全額が損害として認められる可能性は低いことを買主に理解してもらう必要があります。

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～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) 休止

※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。

「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おり、令和4年11月からは性的マイノリティのカップルからパートナーシップ関係にあることの宣誓・届出を受理したことを証明する「パートナーシップ宣誓制度」を運用しています。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と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、人権に関する様々なイベントを開催しています。（令和4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。

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、現在もな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。



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・DVD等の閲覧・貸出、人権相談事業等



(公財)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

「東京ささエール住宅」に登録する貸主の方を支援します！

東京都では、高齢者や子育て世帯など住まい探しにお困りの方（住宅確保要配慮者）の入居を拒まない賃貸住宅に「東京ささエール住宅」と愛称をつけ、登録促進に取り組んでいます。

特に、要配慮者のみ入居可能な専用住宅には貸主の方への様々な補助制度がありますので、是非ご活用下さい。

専用住宅への主な支援メニュー

▶ 住宅設備改善費補助

新たに専用住宅に登録し、住宅の安全性等を高めるための設備改修を行った貸主の方へ補助

補助率：**1/2** 補助上限額：**50万円/戸**

対象：バリアフリー改修工事、エアコン、インターネット設備（Wi-Fi）等

***入居中でも補助対象** *令和4年度の申請期間は**2月28日まで**

▶ 登録協力報奨金

空室等を専用住宅に新たに登録した場合に、**貸主の方**や登録の働きかけを行った**不動産事業者の方**に、それぞれ**5万円**を補助

電子契約書の提出が可能になります！（令和5年2月1日開始）

《東京ささエール住宅の種類》

登録住宅

住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅
（要配慮者以外の入居も可能）

専用住宅

住宅確保要配慮者の専用の住宅
（要配慮者のみ入居可能）

具体的な補助要件や
 申請方法等はこちら
（住宅政策本部HP）



東京ささエール住宅 経済的支援 検索

《お問い合わせ先》
 東京都 住宅政策本部 民間住宅部
 安心居住推進課 住宅セーフティネット担当
 電話：**03-5388-3320**

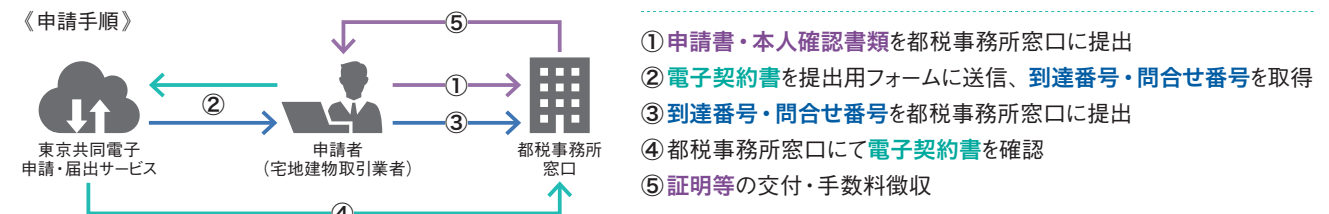
【評価証明等の申請】媒介契約書の取扱いが変わります！

❶ 媒介契約書には特約事項に**固定資産に係る証明・閲覧の委任事項の記載**が必要です。

◆電子契約書の提出が可能になります！（令和5年2月1日開始）

提出用フォーム（東京共同電子申請・届出サービス）に電子署名※済み契約書データを送信してください。なお、契約書データを持ち出せない場合は、事前に送信いただくことも可能です。

提出用フォーム▶
（令和5年2月1日公開）



※ご利用可能な電子署名サービスの例等
 詳細は東京都主税局ホームページへ▶



◆紙の契約書のはんこレスに対応します！

媒介契約書の依頼者欄について、依頼者の自署があれば押印は不要です。宅地建物取引業者欄の押印は、引き続き必要です。

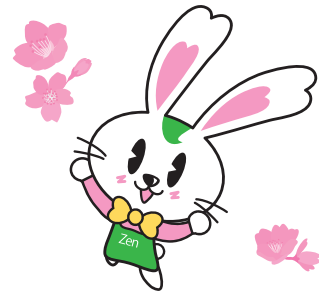
東京都主税局 評価証明 検索

《お問い合わせ先》 東京都 主税局 資産税部 固定資産税課 固定資産税担当

電話：**03-5388-3007**

支部 千代田支部 「千代田区さくら基金」へ寄付

千代田支部は、千代田区内にある桜の維持管理を目的とした「千代田区さくら基金」へ寄付しました。今回の募金活動はクラウドファンディングで実施され、返礼として千鳥ヶ淵の案内板への支部名の掲載が予定されています。(令和5年2月設置)



防虫剤の設置

※本クラウドファンディングの募集期間は終了しました。

支部 中野杉並支部
杉並区と共同で「東京都違反屋外広告物共同除却作業」を実施

令和4年10月28日(金)、杉並区と関係機関の協力のもと、違反屋外広告物のパトロールおよび除去作業を実施しました。皆様におかれましては、良好な景観の形成ならびに宅地建物取引業務の適正な運営にご協力をいただきますよう、引き続きお願い致します。



違反屋外広告物



違反屋外広告物除去メンバー



◀東京都都市整備局ホームページ
「緑地・景観 ～快適な都市環境の形成～屋外広告物」

支部 渋谷支部 支部会員1,000社達成記念式典ならびに
令和4年度第1回法定研修会を開催

令和4年11月16日(水)、渋谷区文化総合センター大和田において、渋谷支部会員1,000社達成記念式典ならびに法定研修会を開催しました。当日は約500社が出席し、来賓として石川康雄 東京都本部本部長、渋谷区の長谷部健 区長が参加しました。

法定研修会では、国土交通省不動産・建設経済局不動産課の三浦逸広 課長、首都圏不動産公正取引協議会の佐藤友宏 事務局長、及び警視庁代々木警察署の竹内千加男 署長にご講演いただきました。



渋谷区より記念品を授受
(左)長谷部 健 渋谷区長、(右)清水 修司 渋谷支部長

支部 豊島文京支部 豊島区少年野球
「令和4年豊島区全日ラビー杯新人戦大会」に協賛

豊島文京支部は、豊島区少年野球「令和4年豊島区全日ラビー杯新人戦大会」に協賛しました。11月19日(土)には、豊島区総合体育場内野球場において、表彰式が開催され、大会の盛会を祝しました。



表彰式の様子



支部 多摩中央支部 令和4年度第2回法定研修会を開催

令和4年12月6日(火)、ホテルエミシア東京立川において、第2回多摩中央地区法定研修会を開催しました。第1部として、落語家の笑福亭笑助氏が「笑って学ぶ! 相続対策落語」、第2部として、公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 総括調査役 齋藤太郎氏が「表示規約の改正」と題し研修を行いました。



法定研修会の様子

支部 【厚生事業】 会員相互の親睦を図る活動を行いました。



〔多摩中央支部〕バス旅行



〔多摩中央支部〕意見交歓会忘年会



〔城北支部〕
3年ぶりに忘年会を開催

※時系列順

本部 令和4年度秋の褒章受章

令和4年11月15日(火)、東京都庁において令和4年度秋の勲章及び褒章伝達式が行われ、多年にわたり宅地建物取引業に精励した功績により、及川昇一 東京都本部理事(多摩北支部)が黄綬褒章を受章されました。

及川氏の受賞を心よりお祝い申し上げます。



本部 令和4年度東京都功労者表彰「都市づくり功労」を受賞

柳沢弘美 東京都本部理事(港支部)が、令和4年度東京都功労者表彰「都市づくり功労者」に選出されました。

東京都功労者は、東京都の区域において顕著な功績又は模範として推奨するに価する業績もしくは徳行のあったものを表彰するものです。

柳沢氏の受賞を心よりお祝い申し上げます。



本部 令和5年度東京都予算への要望書を提出

令和4年11月25日(金)、小池百合子東京都知事に対して令和5年度東京都予算等に対する要望を行いました。本部長を含め理事7名が出席し、「都市整備の推進」「住宅政策の推進」「中小不動産事業者への充実した融資制度や支援策」を訴えました。



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。^{※1}

つきましては、令和4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5年3月31日(金)まで(必着)に退会届等の書類を東京都本部へご提出ください。

なお、令和5年4月1日以降に退会届を提出した場合には令和5年度会費を全額納めていただきます。^{※2}

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。^{※3}

※1 (公社)不動産保証協定会款第46条、(公社)全日本不動産協定会款第46条

※2 (公社)不動産保証協定会款施行規則第4条1項、(公社)全日本不動産協定会款施行規則第4条1項

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

退会届・廃止届の詳細はこちらから▶



本部 立川窓口(多摩北支部事務所)が移転しました。

令和5年1月6日(金)より、立川窓口(多摩北支部事務所)が右記所在地へ移転しました。

引き続き何卒よろしくお願い申し上げます。

【新住所】 立川市曙町2-32-3 立川三和ビル702号室
Tel.042-528-0011(※電話番号に変更はございません)

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、兎は当協会のシンボルマークでもあります。情報を的確にキャッチする耳、未来を見る眼、ジャンプ力がある足を備えた兎のイメージから、飛躍・成長というポジティブな未来に繋がる年になることを願います。

先日、東京都が推進しているHTTキャンペーンを利用し、家電を省エネ性能の高いものへ買い替えました。このキャンペーンは、小池都知事と石川本部長の対談でも取り上げられています。次回の小学生向けの社会科副教材(わたしたちのまち東京 データ&ガイド)にも掲載予定です。

この副教材は、「東京に関する資料性の高さ」や、「社会科の教科書には載っていないSDGsの視点」等が、先生方から高い評価を頂きました。今回はQRコードを使用し、動画やホームページに広が

るよう内容をアップデートしていく予定です。

子ども達が東京の地域社会や歴史に対し理解を深め、社会的な見方や考え方を養う一助として、協会では行政等と連携し、この取り組みを続けています。「社会の宝」として子ども達を育てていきたいですね。

「ハザードマップ解説」は、今号より連載開始です。重要事項説明時に水害ハザードマップの説明が義務化され、目にする機会が増えていると思います。Vo.1はマップの種類や重要事項説明との関連性等を掲載しています。今後は事例などにも触れ、深く掘り下げて参ります。ご期待ください。

今回の取材に協力していただいた皆様には心より感謝申し上げます。最後になりましたが、皆様の益々のご健勝とご繁栄を祈念致します。本年も「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