

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 **45~55%** ※テナント用 **40%**
手数料

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!! ※賃貸住宅のみ
※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、玄関カギ開け、窓ガラス破損 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

不動産東京 [Real Estate TOKYO] 2023年 秋号 (199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

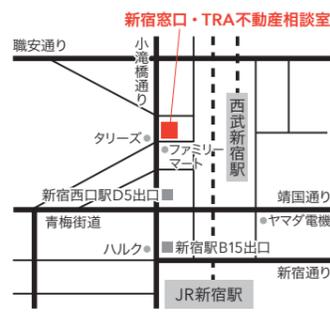
アクセス
 地下鉄半蔵門線「半蔵門駅」1番出口 徒歩1分 (全日東京会館)



▶ 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

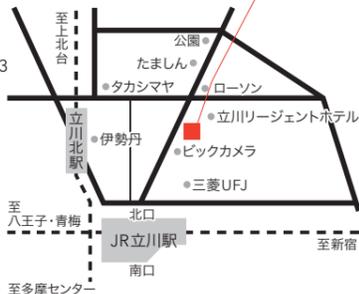
アクセス
 JR線「新宿駅」西口 徒歩6分
 都営地下鉄 大江戸線
 「新宿西口駅」D5出口 徒歩2分
 東京メトロ 丸ノ内線
 「新宿駅」B15出口 徒歩5分
 西武新宿線「西武新宿駅」徒歩6分



▶ 立川窓口 立川窓口が移転しました 立川窓口・多摩北支部

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

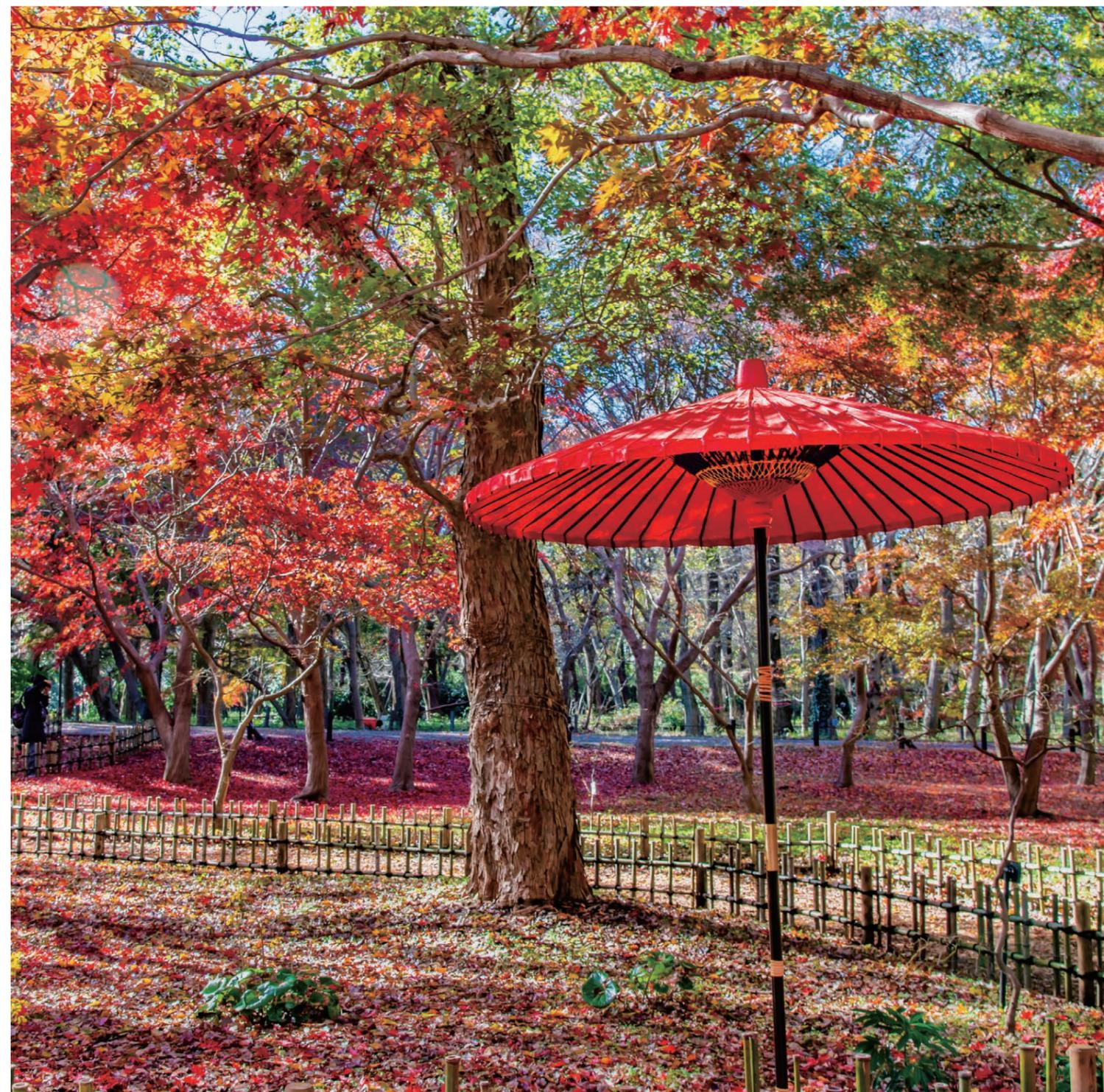


東京不動産

No.199
 2023
 AUTUMN

追跡・東京大改造
 “ヒルズの未来形”
 「麻布台ヒルズ」

変革に向かう不動産流通業
 タワマン節税防止へ国税庁が見直し



CONTENTS

- 03 【追跡・東京大改造】
“ヒルズの未来形”
「麻布台ヒルズ」
- 06 【シリーズ・変革に向かう不動産流通業】
タワマン節税防止へ国税庁が見直し
- 08 【ハザードマップ解説】 Vol.3
地震災害リスクの傾向
横山 芳春 氏
- 10 【まち図鑑 知っているようで知らない 観光スポット】 No.1
調布エリア
- 12 【知っておきたい世界の“住まい文化”】
Chapter.8
スロベニア共和国 編
- 14 TRA 不動産相談室の事例から
井上雅弘 銀座誠和法律事務所 弁護士
- 16 東京都からのお知らせ
- 18 本部・支部・TRA だより

COVER PHOTO
「神代植物公園」



“ヒルズの未来形” 「麻布台ヒルズ」

追跡・東京大改造

麻布台ヒルズは、緑のあふれる従前の地形の起伏と記憶を活かし、複数の丘や谷、坂を開発に織り込みながら、緑の再生・復活とともに立体的な土地利用を図るという“ヒルズ”の集大成であり未来形として11月24日にオープンする。



▲麻布台ヒルズの開発エリアは不整形かつ崖地もあるために計画策定に難航した
◀麻布台ヒルズの鳥観図 左手前から右奥に進む道は江戸時代からの路地



▲麻布台ヒルズのエリアは、旧町名では我善坊町、八幡町とい（飯倉町含む）、江戸時代は我善坊町には足軽、八幡町には町人が多く住む緑の多い町だった。麻布台ヒルズは、森ビル創業者故森泰吉郎氏が社長であった頃からの計画で、30年間にわたり地権者約300人と議論を重ねて完成した再開発事業。再開発ではさらに植栽を増やし、グリーンでウォークラブルなまちになっている。

▶麻布台エリア全体のエントランスにあたる麻布台ガーデンプラザには事務所・住宅 低層部にはラグジュアリーな商業施設が設けられる。



▲麻布台ヒルズには、サッチャー元英国首相が設立したブリティッシュ・スクール・イン・東京が開校する。英国式の教育が受けられるインターナショナルスクールであり、クリケットやフットボールをするための屋上校庭もある。



▲緑の多い麻布台ヒルズのメインゲート



▲麻布台ヒルズに展開するアマンの高級ホテル「ジャヌ東京」(122室)



▲ラグジュアリーリゾートのアマンがオペレーションを行うレジデンス「アマンレジデンス東京」(91戸)

タワマン節税防止へ国税庁が見直し

タワーマンションは売買価格と相続税評価額の乖離が大きいため、相続税対策に活用されるケースがあります。国税庁はこの乖離幅を縮小し、2024年にも相続税の評価方法を見直します。新たな計算式を導入して市場価格に近い評価ができるようにし、節税効果を抑えようとしています。今回はその内容を解説するとともに、どういった影響があるかまとめました。

相続税評価額、市場価格と3倍近い開きも

相続税法では、相続などで取得した財産は取得時の時価で決まる「時価主義」という考えがとられており、その評価方法は国税庁が定めています。マンションの場合は、建物の価額に敷地の価額（路線価などで評価した敷地全体の価額に共有持分をかけたもの）を合わせて評価していますが、この方法では一般的には市場価格より低い価格になることが普通です。郊外部でアパートを建設するケースが知られるように、不動産を所有することで相続税対策にしようとする場合がありますが、この評価方式を生かしたものになっています。

ここ数年は、マンションの相続税評価額と市場価格の開きが大きくなっている傾向にあります。国税庁の調べでは、マンションの市場価格と評価額の乖離率は2013年に1.75倍であったところから上昇傾向にあり、2015年以降は統計のある2018年にかけて2倍を超える値で推移しています。また、2018年は乖離率が2.5倍以上となったのが42%と最も多くなるなど、評価額が市場価格の半額以下となっています（表1、2）。国税庁とし

ては、時価主義を採用する上で評価額と市場価格の開きが大きい状態が続くことを避けたい考えがあります。

特にタワーマンションでは、より高層階にある住戸が眺望や設備などから人気を集め、他の住宅に比べて相続税評価額と市場価格との開きが大きく、低層と高層の住戸でも違いが大きくなる状況にあります。国税庁が調査したところ、東京都内にある43階建てのタワーマンションでは、23階にある住戸（専有面積67・17㎡）で市場価格は1億1900万円であるのに対し、相続税評価額は3720万円に算定され、その開きは3.2倍になっているということです。高層階ほど高い市場価格となると相続税評価額とも開きがより大きくなりますが、現状の評価方法ではこうした実態を踏まえることができていませんでした。国税庁では、この状況を是正できる方法について有識者会議を立ち上げて検討し、6月に一定の方向性をまとめました。

要因は共有持分の狭小化

有識者会議では乖離が発生する要因に、建物1棟の評価額を専有面積の割合で案分して計算されている一方で、市場価格では建物の

階数や住戸のある階高、築年数なども考慮されている点があるとしたほか、マンションを高層化するほど住戸数も多くなり、敷地の共有持分が狭小となり評価額が市場価格に比べて低くなると分析しました。そこで、市場価格との乖離要因から乖離率を予測し、その乖離率を現行の評価額に掛け合わせることで新たな評価方法としました。乖離要因を変数とすることで補正をやすくし、状況に応じ数値を補正できるようにして評価を行いやすくしました。

新たな評価方法を設定

乖離要因には築年数、マンションの階数、対象物件の所在する階、敷地持分の狭小度の4項目が選ばれ、これらの数値から統計的手法で乖離率を予測します。戸建住宅の評価とのバランスをとるため、乖離率が1.67を超えたものは新たな評価方法で算出した評価値に0.6を掛けて評価額を補正します。乖離率が1.67を超えると市場価格の6割未満となるため、6割になるまで評価額を引き上げます。乖離率が1.67以下であれば、補正をせずに現在使われている評価方法による評価額を適用し、乖離率が1未満で現行の評価額が時価より高

表1

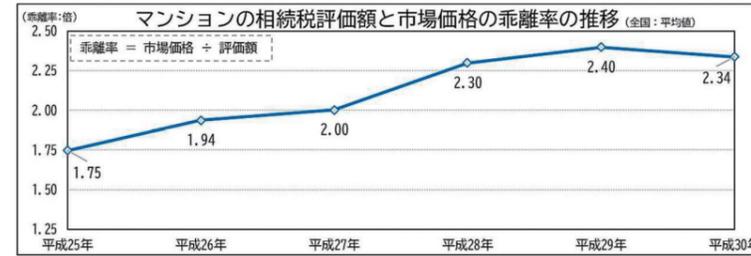
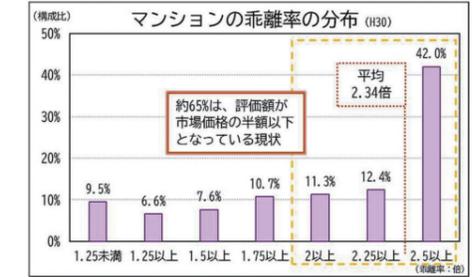


表2



いものは現行の評価額に乖離率を掛け合わせた金額で算出します。

乖離率の計算式は、「築年数×マイナス0.033+総階数指数（マンションの階数）×0.239+所在する階×0.018+敷地持分狭小度×マイナス1.195+3.220」と設定されています。このうち総階数指数とはマンションの階数を33で割った値で、値が1.0を超えたものは1.0で計算します。敷地持分狭小度は対象となるマンション1室の敷地利用権の面積を専有面積で割った値としています。計算式で4項目に掛け合わせる数値をみると、敷地持分狭小度が乖離率を左右するといえ、敷地持分狭小度の値が大きくなるほど乖離率が小さくなります。有識者会議では、タワーマンションは1戸当たりの

敷地持分が小さくなりがちで評価額が市場価格に比べて低くなると分析していて、それが反映された計算式になっているのです。これにより土地の持分が小さい方が相続税については有利になる点を補正し、タワーマンションによる節税効果を抑えようとしています。

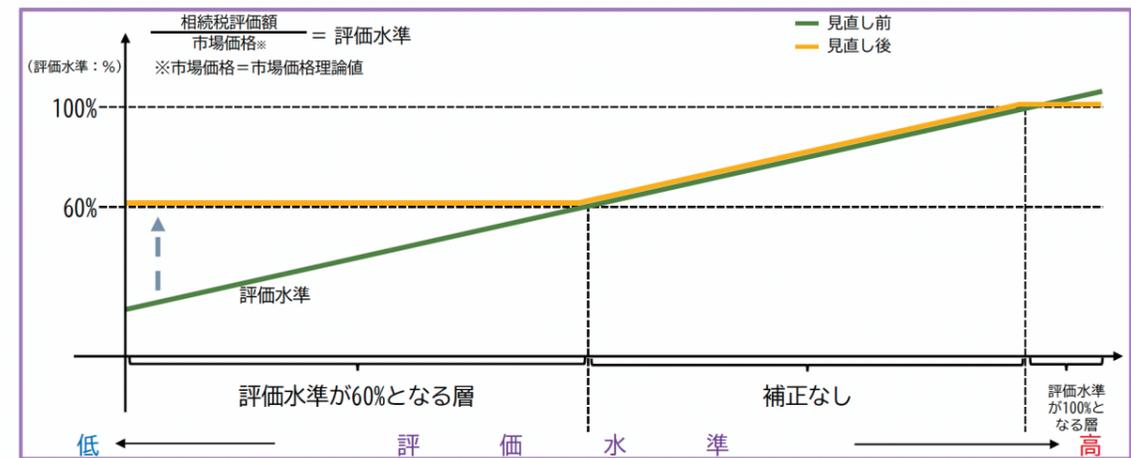
一般的マンションの評価額上昇も留意

実際のマンションに計算式を当てはめてみると、新評価方式では現行より2倍程度相続税評価額が上昇するケースもあるようです。こうなると節税目的でのタワーマンション購入の効果は小さなものになるとみられます。購入後に投資目的で保有するとしても、必ず

しも入居されるとは限らなかったり、管理費や修繕積立金が一般的なマンションより高額なケースが多いため、節税効果を見込めない中で空室リスクを負うことが敬遠されることもあるかもしれません。

それでも、不動産所有による相続税対策自体は今後も効果があるとみられ、別の方法を考えることもできるでしょう。ただ、一般的なマンションに新たな評価方法を当てはめると、タワーマンションほどではないものの現行の評価額より上昇するケースがあるようです。築年数や立地エリアによっても評価額は変動がありますので、宅建業者としても評価方法を理解し適切な提案が求められます。

評価方法の見直しのイメージ



- 概要**
- ① 一戸建ての物件とのバランスも考慮して、相続税評価額が市場価格理論値の60%未満となっているもの（乖離率1.67倍を超えるもの）について、市場価格理論値の60%（乖離率1.67倍）になるよう評価額を補正する。
 - ② 評価水準60%~100%は補正しない（現行の相続税評価額×1.0）。
 - ③ 評価水準100%超のものは100%となるよう評価額を減額する。

地震災害リスクの傾向



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。

本年も梅雨時の豪雨から、台風13号まで多くの台風が襲来し、各地で床下・床上浸水が起こるなどの被害が生じている。2018年9月に発生した北海道胆振東部地震では、台風21号が通過して北海道に多くの雨をもたらした後であったため土砂災害等が激化したという指摘もある。今後は地球温暖化により台風の勢力が増すという意見もあり、台風や豪雨と地震のダブルの襲来なども、可能性としては捨てきれない。

こうした状況を考えると、これまで以上に、地域の災害リスク情報について知っておくことは、不動産業界にとって特に重要になるだろう。第1回（不動産東京197号）で災害ごとのハザードマップを簡単に紹介したが、今回以降は、災害ごとに東京都内におけるハザードマップの実態や、それをもとにした災害リスク傾向の特徴などについて記していきたい。

東京都被害想定 デジタルマップ

東京都は今年3月24日、東京都被害想定デジタルマップ (<https://www.higaisoutei.metro.tokyo.lg.jp/eqmap/eqmapgis.html>) を公開した。2022年に10年ぶりに見直しが行われた地震被害想定が反映された、東京都内における地震に関する最新のハザードマップとなり、各種の地震リスクを把握する際の参考として活用できる。

このマップでは、震度分布、液状化危険度（ランク、沈下量）、急傾斜地崩壊危険度ランク、建物全壊棟数、焼失棟数、細街路閉塞率、特定緊急輸送路沿いの全壊棟数（高速道路・一般道路）を、「首都直下地震」で大きな被害が想定される都心南部直下地震や多摩東部直下地震、大正関東地震、立川断層帯地震のほか、南海トラフ巨大地震の際に、東京都下がどのような被害を受けるかを閲覧することができる。このほか、津波被害想定（最大津波高、浸水深）

として、大正関東地震、5種類の南海トラフ巨大地震の想定ごとに閲覧できる。全体として、各項目を切り替えて閲覧して、色が赤系の地点ではリスクが高い側にあるので、注意したい項目であると言える。

以下、各項目の特徴と、震源の位置が品川区と大田区の境界付近として想定され、主に都区部における被害の大きい「都心南部直下地震」の被害想定を中心に、閲覧するときのポイントを2回に分けて解説する。

震度分布

想定の各地震で、どの程度の震度となるかが示されている。震度7の地域は震源からやや離れていても軟弱な地盤が分布する江戸川区や江東区の一部ほか、荒川区、足立区、大田区などのごく一部の地域に点在する。震度6強の地域は大田区、品川区、世田谷区、目黒区、港区から東側の低地域一帯に広く分布する。震度6弱の地域は主に武蔵野台地地域の山手線より西側に広がっていることがわかる。

一方、立川断層帯地震の想定では、活断層である立川断層に近い日野市、

立川市、昭島市、武蔵村山市の一部などで震度7の地域が点在している。震度は、震源から距離が離れるほど小さくなる傾向があるが、地盤が軟弱な地域では地震の揺れが増幅されて震度が大きくなりやすい傾向がわかる。

地震発生時に震度が大きくなるのが想定される地域では、建物を建築する際には耐震、制振、免振などの地震対策を行っていくこと、既存の建物がある場合にはどの年代の耐震基準に相当するか、耐震改修の有無について特に意識をすることが望ましい。

液状化危険度

PL値（液状化可能性指数）が大きいほど、地震時の液状化の危険性が高いことを示している。15以上は危険度が極めて高い、5以上15以下は危険性が高いとされる。都心南部直下地震の想定では、PL値15以上の想定は埋立地や低地が広がる大田区、江東区、江戸川区、葛飾区に分布している。PL値5以上15以下の地域は、都区部東側の東京低地一帯に分布するほか、内陸部でも川沿いの低地に



出典：東京都被害想定ホームページ「東京被害想定マップ」

点在していることがわかる。

液状化沈下量

地震時の液状化による地盤沈下の量がどのくらいと想定されるかを示したマップである。数値が大きいほど液状化による地盤沈下が大きいことを示し、建物への影響が大きくなる可能性が高くなる。

都心南部直下地震の想定では、前項の液状化の危険度が高い地域の中でも、地盤特性によって埋立地一帯のほか、江戸川区北部から葛飾区の一部において沈下量が大きいことが推測されている。液状化のリスクが

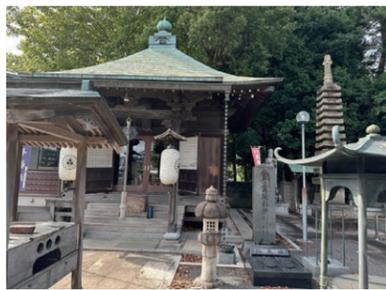
ある地域では、液状化を対象とした地盤調査を行い、建物に被害が及ぶ可能性がある場合には、液状化を対象とした地盤改良工事や杭を打つ対策が求められる。

急傾斜地崩壊危険度ランク

土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）、つまりがけ崩れが起こりうる箇所の崩壊確率と、崩壊地における建物全壊率をもとに、がけ崩れによる建物被害の危険度が示されているマップである。ランクはA：危険度が高い、B：危険度がある、C：危険度が低い、の3段階に分けられてい

る。各地震の想定に共通して、急傾斜地が多い多摩丘陵に位置する多摩地域でランクAの区域が多く、町田市、八王子市、多摩市、稲城市などで目立っている。都区部でも、渋谷区、港区、千代田区などに点在している。

なお、このマップは崩壊の危険度を示すもので、土砂災害警戒区域を直接表したのではないことから、土砂災害警戒区域の表示や説明に際しては、自治体の土砂災害ハザードマップなどを用いることが望ましい。



① 明照院
16世紀中ごろに開かれた天台宗寺院。本堂のほか観音堂、えんま堂、地藏尊、六地藏などがある。調布七福神の弁財天。



② 糴嶺神社
創建年代は不詳、明照院の高所にあり多摩郡に4カ所ある墳墓の一つと言われている。境内には小さな鳥居が立ち並び荘厳な雰囲気が漂う。



③ 角川大映スタジオ
1933年に日本映画多摩川撮影所として開設されて以来経営母体を変えながら運営されてきた。2002年に角川グループに営業譲渡され2013年に現在の名称となった。9つのスタジオを有する。



⑦ 調布飛行場
1940年に開設された都営空港の一つで、伊豆諸島の空の玄関口。第二次大戦後に米軍に接収されていたが、1973年に全面返還された。飛行場から主要駅まではバスの他、レンタルサイクルも。



⑧ 深大寺
天台宗別格本山で733年に開創されたと伝えられており、2017年には国宝に指定された。境内の設置案内板のQRコードからは様々な情報が手軽に入手できる。調布七福神の毘沙門天。



⑨ 多聞院の坂
坂下には深大寺小学校(1873年設立)発祥の地の標柱がある。



まち図鑑

知っているようで知らない観光スポット

No.1 | 調布エリア



東京には数多くの名所があり、都民はもちろん国内中、そして近年は世界中から観光客が訪れる。そうした有名な観光地とはちょっと違った、知っているようで知らない見どころを、そのエリアの「七福神」を中心に紹介していく。第一回となる今回は、季節ごとの自然の美しさや多くの文化財を目当てに通年多くの人でにぎわい、実は紅葉スポットとしても有名な古刹深大寺がある調布エリアを取り上げる。



④ 映画俳優の碑と映画発祥の碑
映画俳優の碑は1986年日本映画俳優協会の創立35周年を記念して建てられ、池部良、尾上松之助、坂東妻三郎など往年の名俳優の名前が数多く刻まれている。



⑩ 調布天神通り商店街
調布駅から布多天神社に向かう参道に約45店舗が軒を連ねている。調布に縁のある水木しげる氏の「ゲゲゲの鬼太郎」に登場するキャラクターのモニュメントが点在する。



⑪ 大正寺
廣福山栄法寺と、紫雲山寶性寺、三栄山不動院の3寺が合併されて創建された真言宗寺院。栄法寺は布多天神社の別当寺を務めていたと言われている。調布七福神の恵比寿神。



⑫ 祇園寺
深大寺を開基した満功上人によって開山されたと言われている天台宗寺院。1908年に板垣退助により植えられた赤松は「自由の松」と称されている。調布七福神の福祿寿。



⑤ 西光寺
創建年代不詳の天台宗寺院。甲陽鎮撫隊で近藤勇が甲州に向かう時、休息を取った寺として、近藤勇の座像と案内板がある。調布七福神の大黒天。



こんな所もおすすめ

野川
国分寺市を源流とする長さ20.5kmの一級河川。調布市内の両岸には桜並木が広がりシーズンにはお花見が楽しめる。

無人野菜販売所
調布市の農地面積は約128ha(2021年)、年々減少傾向にはあるものの、市内のあちこちに無人の野菜販売所が設置され、季節の野菜や果物が手軽に楽しめる貴重なスポットとなっている。



⑬ 常性寺
鎌倉時代の創建と言われている。本堂のほか、不動堂と地藏堂があり、不動堂には成田山不動尊の御神が祀られ「調布不動尊」として住民に親しまれている。調布七福神の布袋尊。



⑭ 昌翁寺
鎌倉時代の創建と言われている天台宗寺院。調布七福神の寿老人。



⑥ オリンピックマラソン折返地点
1964年に開催された東京オリンピックのマラソン競技でコースとなった甲州街道の折返し点。優勝はエチオピアのアベベ・ビキラ選手、日本の円谷幸吉選手は銅メダルを獲得している。



⑮ キューピーマヨテラス
2014年に誕生したキューピーの体験型施設(無料)。約90分のツアーでマヨネーズに関する5つのテーマを学べる。完全予約制(オンライン)。建物の独特のフォルムが目玉。

知っておきたい 世界の “住まい文化”

CHAPTER. 8

スロベニア共和国 編 republic of slovenia

スロベニア共和国は、地中海の最北、中央ヨーロッパの最南に位置する国。西はイタリア、北はオーストリア、北東はハンガリー、南東はクロアチア、南西はアドリア海に接している。国土の大部分は山岳地帯と森林に覆われていて、面積は2万273km²（四国の1.1倍）。人口は約210万人で、スロベニア人が人口の8割を占めている。

1991年にユーゴスラビアとの連邦を解消し、独立を宣言。2004年にNATOとEUに加盟した。スロベニアは輸出志向が強く、GDPの8割を輸出が占めている。主な輸出相手国はドイツ、イタリア、オーストリア。主な輸出品目は、機械・輸送機器、製造品、化学品など。対日輸出は、スロベニアの総輸出の0.2%と小さい。

日本とはスポーツ面での交流が盛ん。特にJリーグではミラン・トゥッチ（北海道コンサドーレ札幌）など、スロベニア出身のサッカー選手が活躍している。

スロベニアは国土が小さいにもかかわらず、地域による気候の違いは大きい。北東部は大陸性気候、高山地帯は厳しいアルプス気候、沿岸部は亜地中海性気候。夏はどこも過ごしやすいが、首都リュブリャナなどの内陸地域では冬の平均気温は0度を下回る。

WORLD LIVING CULTURE

Neboticnik Tower ネボティチニク・タワー (リュブリャナ)



- 1933年完成
- 13階建て
- 総住戸数20戸（7～10階）
- 分譲価格（例）
約4,900万円（8階/2部屋/56m²）
※1ユーロ=150円換算

ネボティチニク・タワーは、スロベニアの首都リュブリャナ（約28万人）の中心部に建つランドマーク的な複合建物（13階建て、総住戸数20戸、1933年完成）。完成時にはヨーロッパで9番目に高く、バルカン半島では初の高層建物だった。

デザインは新古典主義とアールデコ様式に基づいている。アメリカの建築家で、超高層ビルの父と呼ばれたルイス・サリバン（1856～1924年）が先駆者となった高層建物の古典的な3分割手法（建物のファサードを3つのセクションに分割して視覚的に編成する方法）が踏襲

されており、道路や歩行者からの眺めに対して均質な効果をもたらすように企図されている。等間隔に配置された石枠の長方形の窓に特徴があり、12階のカフェの半円形の窓配置がアクセントになっている。

1・2階は商業施設、3階から6階は事務所、7



'Neboticnik Tower 2' by Thomas Ledl available at https://en.wikipedia.org/wiki/File:Neboticnik_Tower_2.jpg under the Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0.

階から10階は住戸、11階以上にはカフェ、バー、展望テラスがある。2階のエントランスを抜けると、大理石が敷き詰められたロビーにつながり、上層階へはエレベーターと建物中央に配置された螺旋階段でアクセスできる構造となっている。

分譲価格は8階2部屋56m²で約4,900万円である。

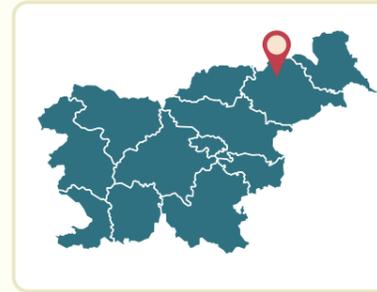


画像©2023Google,画像©2023 CNES/Airbus, Maxar Technologies,地図データ©2023



Maribor metropolis

マリボル・メトロポリス (マリボル)



- 2010年完成
- 17階建て×3棟
- 総戸数81戸×3棟
- 分譲価格（例）
約4,500万円（2階/2部屋/63m²）
※1ユーロ=150円換算

スロベニア第2の都市マリボル（約11万人）の南部、大規模公園に隣接して建つ高層集合住宅3棟（17階建て・総戸数81戸×3棟、2010年完成）。

道路を挟んで北側には大規模ショッピングモール、東側にはフィットネスセンターや4つ星ホテル、会議場などが入ったビジネス・レジャー複合施設がある。

建物の外観は、グレーを基調として部

分的に白色を混在させ、窓部分には赤、オレンジ、黄土色でアクセントをつけるなど、モダンなデザインとなっている。ファサードの開口部は一直線ではなく、ところどころランダムに配置されていて、住戸の一部の間取りが中二階になっている。

駐車スペースは、地下1階に55台（うち障がい者用4台）、地下2階に62台確保されている。地下1階には、自転車置き場のほか、居住者用の倉庫が28室（4.0～5.3m²）。地下2階にはさらに倉庫62室（3.9～5.7m²）設置されている。

総戸数81戸の1割に相当する8戸は障がい者用住戸で、エレベーターのすぐ

'Stolpnice Maribor Betnava' by Andrej Jakobčič available at https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Stolpnice_Maribor_Betnava.jpg under the Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0.



画像©2023Google,画像©2023 Airbus, CNES/Airbus, Maxar Technologies,地図データ©2023

近くに配置されていて、地下駐車場までアクセスが容易。住戸の専有面積は40～160m²（1～3部屋）。分譲価格は2階2部屋63m²で約4,500万円である。



スロベニアの不動産取引事情

スロベニアの不動産市場は、2000年代初頭に急成長を遂げた後、2008年のリーマンショックにより低迷。2015年に回復し始めると、新型コロナウイルスのパンデミックにも係わらず、安定した需要と住宅建設活動を背景に大幅に上昇し続けている。

スロベニアが2004年にEUに加盟したことによって、EU国民は制限なくスロベニアの不動産を購入できるようになった。また、日本政府はスロベニア人による日本の不動産購入に制限を設けていないため、相互主義原則により、日本人はスロベニアの不動産を購入することができる。

不動産の購入にかかる手数料としては、新築の場合は付加価値税（購入価格の20%）、中古の場合は譲渡税（購入価格の2%）がある。これ以外には登記費用（購入価格の0.01～0.50%）、公証人手数料（購入価格の0.01～0.40%+付加価値税20%）、仲介手数料（購入価格の1～2%+付加価値税20%）がある。

スロベニアに移住するなら

永住権獲得要件

一時居住許可証を所持し5年間以上継続して居住している人に申請資格が与えられる

不動産購入関連

スロベニア、EU加盟国、米国の市民権を持たない外国人は、相続で取得しているもしくはスロベニアに登録された法人を通じてのみ不動産を購入できる（法人設立～購入までワンストップサービスを提供するエージェントを利用）。住宅ローン利用も可能

〈必要書類〉

法人購入者の設立文書／個人税番号／スロベニアの銀行の法人の当座預金口座の詳細

〈不動産エージェントへのアプローチ方法〉

地元の優良な不動産エージェントを選ぶことが肝要。世界規模の不動産業者のフランチャイズ企業である「センチュリー21」に登録されているエージェントは比較的安心できる。エージェントは60名（2023年9月現在）。相性の良さそうなエージェントを特定し、ウェブフォームでアクセスし、その後はメールまたは電話でやり取りする

[平均年収] 約2.6万ユーロ（2023年6月現在）

[物価例] 水（1.5l）：0.4～1.2ユーロ、卵（12個）：1.8～3.6ユーロ、国産ビール（500ml）：1～2ユーロ（2023年9月現在）



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。



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

地中障害物に関する契約不適合責任の免責特約は、どのような場合でも有効か

今回は、地中障害物に関する契約不適合責任と免責特約の効力についてです。

相談者は、個人間の更地の売買を仲介しました（以下、対象の土地を「本件土地」といいます）。本件土地上には、以前は売主所有の地下室付きの建物が存在しましたが、売主が依頼した解体業者によって解体されています。売主と買主の間で売買契約が締結され、決済・引渡も完了しました（以下、この売買契約を「本

件売買契約」といいます。）。

その後、買主が本件土地の一区画を掘削したところ、地中にコンクリートがら等の障害物が多数存在し、除去しなければ建物を建築できず、売買の目的が達成できないことが判明しました。

本件売買契約には、「買主の本件土地の利用を阻害する地中障害物の存在が判明した場合、これを取り除くための費用は、買主の負担とする。」との特約が付けられていま

した。また、売主は、物件状況等報告書の敷地内残存物等欄は「無」に○を付けていました。

買主は、売主に対しては契約不適合責任として、相談者に対しては仲介業者としての調査義務違反として、地中障害物の除去費用を請求する意向を示しています。特約があるにもかかわらず買主の請求は可能なのか、相談者も責任を負わなければならないのか、とのご相談です。

過失があるとして、民法572条を類推適用し、売主に旧法下の瑕疵担保責任を認めたものです。

また、同様の判断がなされた事例として、東京地裁平成30年3月29日判決があります。これは、地耐力強化のための地盤改良工事等が必要となる場合があっても、この費用は買主の負担とする旨の特約が設けられていたところ、地中障害物が存在したため、地盤改良工事の方法の変更を余儀なくされた事案です。裁判所は、売主が依頼した業者が旧建物を解体したため、それに伴う地中障害物が残存していることを把握し得たにもかかわらず、解体業者の遂行状況を確認することなく物件状況等報告書に地中障害物はない旨記載したこと、同特約は定型的に設けられたものであることなどを理由に、売主の行為を契機として地中障害物が残存した本事例では、特約は射程外と判断しました。

このように、売主が悪意の場合はもちろん、重過失があると判断され

た場合等にも、契約不適合責任の免責特約は効力を失うことになります。2つの裁判例によると、売主が建物を解体したこと、その解体によって地中障害物が残存していること、そのことを売主は容易に知り得たことなどの事情が重視されているといえます。ご相談のケースにおいても、これらの事情が重要な要素になります。

なお、上記2つの裁判例は、いずれも旧法の瑕疵担保責任に関するものですが、契約不適合責任についても判断の枠組みは変わらないと考えられます。

3 仲介業者の責任

以上は、売主の契約不適合責任と免責特約についてです。仲介業者の責任については、前掲東京地裁平成30年3月29日判決は、売主が物件状況等報告書において敷地内残存物はない旨を説明していることから、さらに仲介業者が独自にその真偽等に

ついて調査すべき義務は発生しない旨判示しています。

この事例の売主は宅建業者ですが、ご相談のケースとは少々異なりますが、相談者に売主の申告内容の真偽まで調査する義務は認められ難いと思われます。したがって、相談者が責任を負う可能性は低いといえます。

4 今後の対応

もはや売主・買主間で紛争化しており、相談者も紛争の一当事者になっている状況です。この状況で相談者が売主・買主間の紛争に関与することは適切ではありません。売主・買主双方に対し、弁護士に相談することなどを勧め、相談者自身も買主から損害賠償請求された場合には弁護士に依頼し、自己の権利を守るのが適切です。

A 回答

特約は原則として有効だが、無効になる場合もある 仲介業者の調査義務違反は否定的に考えられる

1 契約不適合該当性

まず、そもそも地中障害物の存在が契約不適合に該当するのかが問題になります。ご相談のケースでは、買主は、建物を建築する目的で本件土地を購入し、そして地中障害物のため建物が建築できないとのことです。そのため、本件土地は契約の目的に合致したものとはいえ、契約不適合に該当すると考えられます。

2 特約の効力

もっとも、本件売買契約では、地中障害物が存在したとしても、その除去費用は買主負担とする特約が存在します。個人間の売買であり、宅建業者が売主となる売買のような制限（宅建業法40条）はありません。そのため、契約自由の原則により、当該特約は有効であり、買主は地中障害物の除去費用を売主に請求できないとも考えられます。

しかし、必ずしもそのようには断

言できません。本件と類似の事例として、東京地裁平成15年5月16日判決があります。これは、本件売買契約の特約と同旨の特約が設けられていたにもかかわらず、売主が業者に依頼して行った従前建物の解体・撤去の態様によれば、土地中に地中障害物が残存されている可能性があったことは明らかであり、これを売主において把握することも極めて容易であったことなどを理由に、売主が地中障害物の存在を知らなかったことについて悪意と同視すべき重大な

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。

不動産取引に関する相談及び指導等の概要を公表しています

東京都住宅政策本部では、住宅市場の透明性の向上や不動産取引の適正化とともに、消費者の権利保護を推進しています。この取組の一環として、消費者や宅地建物取引業者への注意喚起・啓発を行うため、東京都に寄せられた不動産取引に関する相談及

び東京都が宅地建物取引業法に基づき宅地建物取引業者に行った指導等の概要を公表しております。

概要は、東京都住宅政策本部ホームページでご覧いただけます。業務の参考としてください。



不動産取引に関する相談及び宅地建物取引業者指導等の概要

▽掲載内容

第1章 消費者相談

- 第1 消費者相談と啓発
- 第2 相談窓口における相談の内容
- 第3 特別相談室における法律相談の内容
- 第4 消費者啓発の取組の推進

第2章 業者に対する指導監督等

- 第1 業者に対する調査の状況
- 第2 業者に対する監督処分等
- 第3 業者相談
- 第4 講習会の開催
- 第5 今後の業者に対する指導監督等のあり方

《お問い合わせ先》

住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課 指導相談担当
電話：03-5320-5071

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/301jirei.htm



東京都 最近の不動産相談事例 検索

不動産売買チャットボットサービスを開始しました

東京都では、令和3年7月から「宅地建物取引業免許及び宅地建物取引士の申請等チャットボット」、令和4年7月から「賃貸住宅チャットボット」のサービスを開始しご利用いただけてきました。

この度、更なるサービス向上のため、「不動産売買チャットボット」のサービスを開始しました。

チャットボットは多くの質問をお受けすることで、より良い回答を行えるようになりますので、ぜひご利用ください。

【アクセス方法】 (2通りあります)

1. 東京都公式ホームページの右下に表示されるバナーをクリック
2. 住宅政策本部ホームページの不動産取引をクリックし、右下に表示されるバナーをクリック



《お問い合わせ先》 住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課 指導相談担当

電話：03-5320-5071

「東京子どもすすくすく住宅認定制度」をご存じですか？

東京都は、転落防止など子供の安全が確保され、快適な子育てが可能となる間取りや設備など、安全・安心な子育てのための工夫が凝らされた分譲・賃貸のマンションを「東京子どもすすくすく住宅」として認定し、応援しています。

あわせて、今年度から東京子どもすすくすく住宅の供給を都内全域で推進するため、事業者等に対して、整備費の一部を都が直接補助する制度を開始しました。ぜひオーナー様などへご紹介ください！

区分	補助対象事業費 A	新築型		改修型	
		賃貸	分譲	賃貸	分譲
基本補助金の額	補助率	子どもすすくすく住宅及び子育て交流促進施設の新築に係る費用		子どもすすくすく住宅の改修及び子育て交流促進施設の整備に係る費用	
		Aの1/5以内	Aの1/10以内	Aの1/2以内	Aの1/3以内
補助限度額 ^{※1}	アドバンスモデル	200万円/戸	100万円/戸	200万円/戸	100万円/戸
	セレクトモデル	100万円/戸	50万円/戸	100万円/戸	50万円/戸
	セーフティモデル	50万円/戸	25万円/戸	50万円/戸	25万円/戸
	子育て交流促進施設	1棟ごと500万円		1棟ごと500万円	

※1 子育て交流促進施設を除き、住宅の戸数に当該額を乗じた額とする。



← 制度の詳細はホームページを参照ください

東京子どもすすくすく住宅 検索



《お問い合わせ先》 住宅政策本部 民間住宅部 安心居住推進課 子育て支援住宅担当

メール：S1090502@section.metro.tokyo.jp 電話：03-5320-5011 / 03-5320-4907

内閣府からのお知らせ

重要土地等調査法に基づく2回目の区域指定について

「重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律」に基づき、防衛関係施設等の周囲おおむね1,000mの区域内及び国境離島等の区域内の区域を「注視区域」・「特別注視区域」として指定することとされていますが、今般、2回目の指定として東京都内の一部の区域を含む、合計161の区域が指定されました(7月12日指定、8月15日施行)。

施行日後においては、指定された区域内の土地・建物で防衛関係施設等の機能を阻害する行為が行われていないか内閣府が調査を行うほか、「特別注視区域」内において面積が200㎡以上の土地・建物を売買等する際には、あらかじめ

2回目(8月15日施行)に指定された東京都の区域

【特別注視区域】*重要事項として説明が必要

夜明山送信所、父島基地分遣隊、硫黄島航空基地を中心とした周囲おおむね1,000mの区域、聳島、北硫黄島の全島(小笠原村)

【注視区域】

航空装備研究所新島支所、小笠原海上保安署を中心とした周囲おおむね1,000mの区域、大島、新島、三宅島(3箇所)、御蔵島、青ヶ島(2箇所)、母島、硫黄島の領海基線の周辺(大島町、新島村、三宅村、御蔵島村、青ヶ島村、小笠原村)



内閣府ホームページ

<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa>

内閣府 重要土地 検索

内閣府に届出をすることが必要になります。

宅地建物取引業者の皆様におかれましては、「特別注視区域」内における土地・建物の売買等の仲介等を行う際に、重要土地等調査法に基づく届出義務について、当事者に対して重要事項として説明することが必要となりますので、適切にご対応いただけますよう、ご理解とご協力をお願いいたします。

また東京都については1回目指定(八丈町、鳥島)に加えての指定となります。さらに9月11日に開催された土地等利用状況審議会において、東京都区内も含む3回目指定の候補が提示されております。詳しくは内閣府のホームページをご参照いただくか、下記の内閣府のコールセンターまでお問い合わせ下さい。区域の指定状況や区域図については、ホームページの「区域の指定について」のページに順次掲載しております。

内閣府重要土地 SNS



X (旧Twitter)



Facebook



LINE

《お問い合わせ先》 内閣府重要土地等調査法コールセンター

電話：0570-001-125 (平日9:30~17:30)

**本部 令和5年度
「国土交通大臣表彰」を受賞**

令和5年7月10日(月)、国土交通大臣表彰式が国土交通省において行われました。多年にわたり宅地建物取引業に精励された功績により、谷合ひろよ 東京都本部理事・多摩南支部長が表彰の栄に浴されました。谷合氏の受賞を心よりお祝い申し上げます。



谷合ひろよ 東京都本部理事・多摩南支部長

本部 令和5年度第1回法定研修会を開催

令和5年9月20日(水)、東京都本部主催の令和5年度第1回法定研修会を千代田区にある東京国際フォーラム・Aホールで開催しました。後日配信したアーカイブ動画とあわせて約7,000名の方にご受講いただきました。



研修会の様子



講演を行う松田氏

▶ 講演内容

東京都の不動産行政の最新の動向と
人権・個人情報保護に関する取組について
山崎美樹子氏 (東京都 住宅政策本部 民間住宅部 不動産課課長)

～不動産従事者に向けて～ 競泳日本代表『チーム力』改革
松田丈志氏 (競泳オリンピックメダリスト・スポーツジャーナリスト)

省エネ・再エネ住宅普及促進に向けて
～宅地建物取引業者の方々に知って頂きたいこと～
神谷清太郎氏 (東京都 住宅政策本部 民間住宅部 脱炭素化推進担当課長)

相隣関係に関する改正民法の概要と実務上の対応について
中戸康文氏 (一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部 上席研究員)

本部 令和5年度「全国一斉相談会」を開催

(公社)全日本不動産協会では、設立日である10月1日にあわせて「全国一斉無料相談会」を開催いたしました。都内では9月22日から10月8日にかけて都内22会場で相談を受け付けました。



豊島文京支部



練馬支部

**支部 多摩中央支部
日帰り研修バス旅行(静岡)**



令和5年9月5日(火)、厚生事業として日帰り研修バス旅行を開催。清水港クルージングで三保の松原等世界遺産群を背景に会員交流。

**支部 多摩南支部
第一回多摩南地区法定研修会**



令和5年8月1日(火)、多摩産業交流センターにて開催。税務署職員によるインボイス制度や暦年贈与、精算課税の講演も。

TRA TRA不動産相談室のご案内

当会では日頃の業務を行うなかでの取引相談や疑問にお答えするため、経験豊富な相談員による電話相談、不動産取引に精通した弁護士及び税理士による対面相談を右記のとおり実施しています。会員の皆様は無料でご利用できますので是非ご活用ください。

利用上のご注意

1. 法律相談及び税務相談は予め電話にて予約を入れ、相談受付簿を提出したうえでご来所ください。
2. 示談のあっ旋、直接の仲裁は行いません。
3. 書類(契約書等)の作成及び全文点検は行いません。
4. 相談相手となった弁護士に仕事を依頼することはできません。また、弁護士のあっ旋は行いません。
5. 同一案件でのご相談は原則1回です。
6. 係争中の事案・弁護士に依頼済みの案件はお受けできません。
7. 企業内の事件(雇用関係等)、営業上の相談はお受けできません。
8. 30分の中で、弁護士に説明し助言を受けるので、関係書類等をご持参ください。
9. 回答は担当者の私見を参考意見として述べるものです。回答に従うか否かは、相談者の責任においてお決めください。当会及び担当者は、その結果に責任を負いません。

【電話相談】月・火・水・木・金 13:00~16:00

【法律相談】奇数週:火曜日 / 偶数週:火曜日・木曜日

【税務相談】第2水曜日 13:00~16:00

相談室専用電話

TEL.03-5338-0370



編集後記

広報副委員長
横山 重隆

今年2023年の9月1日は、関東大震災からちょうど100年経った日でした。台風が一度に3つも発生するなど過去にないほど暑い夏を経験し、温暖化ならぬ沸騰化という言葉も出ました。自然災害に対する懸念が毎年、毎年上がってきている気がします。誰もがいずれ大きな地震が来るだろうと思っており、台風についても温暖化により今後も大型化した台風が毎年押し寄せてくると思われます。不燃化特区や緊急輸

送道路の整備には我々不動産会社も少なからず役に立っているのではないのでしょうか？災害に強いまちづくり、人命を守り、住みやすい環境をつくる。我々不動産会社ができることは色々あると思います。広報委員会でもハザードマップの不動産会社の説明義務の議論が出ていました。広報委員会では今後も会員の皆様のお役に立てる情報をお届けしたいと思っております。

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
本嶋 重夫、山下 大七郎、横山 重隆、吉田 誠、三上 正彦、須山 周、岡野 直行、青木 チサ子