

- ◆ NEXT STEP ・ ・ ・住宅ローンアドバイザー養成講座ほか
- ◆ 今月の一冊 ・ ・ ・企業不動産戦略

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆ 《 買い物難民 》 ★☆☆

高齢化社会に伴う様々な問題が生じているなか、最近では「買い物難民」「買い物弱者」という問題もクローズアップされてきています。商店街の衰退やニュータウンの人口減による大型店の撤退、路線バス等の廃止、高齢者の独居の増加や免許返納など、様々な要因により生じている現象です。コンパクトシティの取り組み、地域におけるコミュニティ交通の運行、事業者による宅配サービスなどの取り組みも行われていますが、難しい問題です。不動産取引の点から見ても、スーパーなど生活利便施設の立地は、購入・賃借の決定において、重要なファクターですが、このような「買い物難民」という現象からすると、高齢者にとっては、より重要な、死活問題ともいえるような面があるとも言えます。スーパーの閉店の情報をつかんでおらず、スーパー至近などの広告で募集したところ、入居の際には閉店していたというようなことがないよう、これまで以上に注視、留意していくことが必要だと考えられます。

◆◇◆ コラム ◆◇◆

以下は、日刊建設工業新聞 2010年7月7日付けに掲載されたコラム「所論諸論」を日刊建設工業新聞社のご好意により転載させていただきました。（一部修正してあります）

所論諸論「都市河川の再生を考える」

財団法人不動産適正取引推進機構 研究理事（掲載当時）

周藤 利一

「都市の中の緑と水については、全体として、都市住民による利用のための

ネットワーク化が進められているが、

同時に都市の中における自然生態系を考慮に入れたトータルなネットワーク形成を急ぐべきである。」

生田長人東北大学名誉教授は、近著「都市法入門講義」でこのように主張されている。ところで、誰でも口ずさんだことのある唱歌「春の小川」が実は都市河川の歌であることを知っている人はそれほど多くないと思われる。

1912年に文部省唱歌として発表されたこの歌の作詞者である文人、高野辰之は現在の東京都渋谷区代々木三丁目に住んでいたが、その頃の周辺は田園地帯で、河骨（こうほね）川という小川が田を潤しており、その情景を歌詞にしたとされている。ちなみに、河骨とはスイレン科の水生植物で黄色い花を咲かせる。

この河骨川は宇田川に合流し、宇田川は渋谷駅宮益口付近で渋谷川に合流し、渋谷川は港区の天現寺橋から東京湾河口までは古川と名前を変える。

したがって、春の小川は渋谷川の歌であると言ってよいだろう。

渋谷川は本来それほど流量の多い川ではなかったが、

江戸幕府が急増する水需要をまかなうために1653年に玉川上水を設置した際に、四谷大木戸（現在の四谷四丁目）の水番所から上水の余った水を渋谷川のもう一つの支流である隠田川へ流すようにしたことから、流量が飛躍的に増えた。

これにより、水車を掛けることが可能になり、幾つか水車が作られた。

明治に入り設立された渋谷小学校は、近くの水車の事業で得た利益の一部を充てて設立されたという。

また、徳川将軍に献上されたホタルは渋谷川で採取されたといい、

明治前半までは、水がきれいで、川岸ではホタルが見られたそうである。

つまり、江戸時代から渋谷川は純然たる自然河川ではなく、

人工的に流量をコントロールしつつ、

農業用水や水車用水といった産業利用が行われる一方で、

ホタルや河骨が見られる清浄な環境が維持された河川だったのである。

こうした事実は、現在の都市河川の再生において考慮すべき要素である。

現在の渋谷川は、渋谷駅南口付近、国道246号線が川を渡るあたりから上流は暗渠になっていて、水面を見ることはできない。

暗渠化されたのは東京オリンピックが開催された1964年のことである。

東京建設局のホームページの「渋谷川・古川の川づくり」というコーナーには

「河川法が平成9年度に改正され、治水、利水に加え、

環境に配慮した河川整備の推進が提唱されたことを受け、

渋谷川・古川を地域に親しまれる川に再生していくため、

さまざまな取り組みを進めています。」とある。

ここでいう再生が現在目に見えている部分だけを指すのだとしたら、不十分であろう。しばしば引き合いに出されるソウルの清溪川復元事業は、単純な覆蓋河川の開渠化ではない。水と緑の空間を創造して、周辺地域の再整備を可能にする条件を整備することに眼目があり、事実、復元された清溪川の両岸では、大規模な再整備プロジェクトが続々と進行中である。そして、ソウル市では、こうした一連のプロジェクトにより老朽化した市街地を更新して、先端産業の立地、豊かな居住環境、歴史と文化の再創造を実現し、ソウル市を世界の中の一流都市に引き上げることを究極の目標にしている。すなわち、グローバルな都市間競争に打ち勝つことを都市経営の柱とし、それを実現するための総合的な戦略の一環として清溪川復元事業を実施したのである。日本でもこうした大局的な観点から都市河川の再生を目指す時期に来ていると思う。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 平成 22 年都道府県地価調査 》 ★☆☆

国土交通省より平成 22 年（7 月 1 日時点）の平成 22 年都道府県地価調査が発表されています。全国の地価は全用途で 3.7% の下落であった下落率は縮小、特に三大都市圏の下落率は半減等の結果がでています。

<http://tochi.mlit.go.jp/chika/chousa/2010/index.html>

★☆☆ 《 長期優良住宅建築等計画の認定状況 》 ★☆☆

平成 22 年 8 月末時点の状況です。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000188.html

★☆☆ 《 経済危機対応・地域活性化予備費 》 ★☆☆

住宅エコポイント制度の延長など、国土交通省の平成 22 年度経済危機対応・地域活性化予備費の使用概要が公表されています。

http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_001091.html

★☆☆ 《 土地月間 》 ★☆☆

平成 22 年度の「土地月間」が、平成 22 年 10 月 1 日（金）～ 31 日（日）まで実施され、講演会、シンポジウム等が各地で開催されます。

http://www.mlit.go.jp/report/press/land01_hh_000006.html

◆◇◆ 地域の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 世田谷区地域緑化制度 》 ★☆☆

世田谷区では、みどりの基本条例に基づく質の高い緑化を確実に実施するため、都市緑地法に基づく緑化地域制度を導入します。

- ・平成22年10月1日以降に工事に着手する建築物が対象となります。
- ・敷地面積が300平方メートル以上の建築物の新築又は増築が対象となります。
- ・建築物の新築、増築に伴う緑化率は、都市計画に定める緑化率の最低限度以上とすることが法律上の義務となります。

・平成22年10月1日以降に工事に着手する建築物は、建築確認申請の際に、緑化率適合証明通知書を添付する必要があります。

また、建築完了検査の申請の際には、緑化率適合等確認書を添付することとなります。

<http://www.city.setagaya.tokyo.jp/030/d00022758.html>

★☆☆ 《 大阪府高齢者の住まいナビ 》 ★☆☆

大阪府において、高齢者向けの住宅や施設を探されている方でなどに情報を案内するHPが開設されています。

<http://www.pref.osaka.jp/jumachi/korei-navi/index.html>

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 マンション管理受託動向調査 》 ★☆☆

社団法人高層住宅管理業協会の調査結果によると、平成22年3月末における同協会会員が受託しているマンションは、79,813組合、97,522棟、4,918,789戸で、前年と比較すると、戸数で101,614戸（2.1%）の増加となりました。

http://www.kanrikyo.or.jp/format/doukou_h22/index.html

★☆☆ 《 マンション市場動向 》 ★☆☆

株式会社不動産経済研究所の調査によると、8月に首都圏で供給されたマンションは2268戸（前年同月比18.5%増）で、7ヵ月連続で前年実績を上回っています。

http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dtPDF/kisha/syuto.pdf

近畿圏については1684戸（前年同月比59.3%増）となっています。

http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dtPDF/kisha/kinki.pdf

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

不動産取引にかかる相談件数は年間1万件前後に及びますが、そのうちでも、最近は特に消費者センターからの相談もしくは消費者センターから紹介されて当機構へ相談してくるケースが増えつつあるように思われます。消費者庁が発足したこともあり、一般消費者の意識の高まりも背景にありそうです。

今回は消費者センターの相談員からの相談ケースを紹介いたします。

9月上旬のある日、某消費者センター相談員からの相談電話が回ってきました。

内容を聞いてみると、ある消費者から、土地を購入して家を建てようとしたところ、仲介した宅建業者の重要事項説明書に「セットバック無し」と明記され、説明も受けて購入したのに、決済、引渡し後に建築業者からこの土地は、「道幅6メートルの計画道路に面しており、現況は4.6メートル道路に面しているが、A地区の条例により中心線より70センチセットバックする必要がある」と言われた。そうになると、計画した建物よりも小さい建物しか建たない、どうしたら良いかとの相談とのことでした。

当方より、それは仲介した宅建業者の重要事項説明違反にあたり、行政庁の指導・処分の対象になる可能性があるので、直ちに、行政庁に相談に行くようにアドバイスしました。

それとともに、当方から、相談者は実際に使える宅地の面積が縮小されることになり、その分が損害になるので、宅建業者に対して損害賠償を請求出来ることになるが、その場合、行政庁は、原則、民事不介入なので、仮に行政処分になったとしても、損害賠償については、民事の問題として関与せず、民事は裁判等で解決するように対応することも考えられる旨回答しました。

しかし、消費者センターの相談員は、「それでは問題の解決にはならない」と不満そうな反応を示したので、当機構には「特定紛争処理事業」があり、両当事者の合意が前提であるが、裁判外での話し合いによる和解（解決）の方法がある旨を伝えたところ、そういう制度があることは知らなかったとして、早速、相談者にその旨も併せて回答したいと、満足そうな反応でした。

最近、土地だけの売買のケースで、売主もしくは仲介で宅建業者が関与する場合、建売の場合と比べて、やや重要事項説明を安易に行っているのではないかなと感じるところがあります。今回のケースも、4.6メートル道路に接道しているから問題ない、と安易に説明したのではないかと推測したくなるような事案です。

接道の問題は極めて重要な事項であり、宅建業者は万が一にも事実と異なることの無いように万全を期して調査・確認をして頂きたいものです。

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆ 《平成22年度第2回 住宅ローンアドバイザー養成講座》☆☆★

(財)住宅金融普及協会の実施する
「平成22年度第2回住宅ローンアドバイザー養成講座」の開催内容等が
以下のとおり決まっています。

○受付期間 平成22年8月2日(月)～10月8日(金)

○開催会場 全国41会場

○受講コース

Aコース(基礎編Web講習+応用編会場映像講習)と

Bコース(基礎編会場映像講習+応用編会場映像講習)の2コース

○開催日

土曜日クラス 基礎編(全てWeb講習)、応用編11月6日

火曜日クラス 基礎編10月26日、応用編11月9日

水曜日クラス 基礎編10月27日、応用編11月10日

○合格発表 平成22年12月6日(月)

○詳細は <http://www.hlpa.or.jp/>

★☆☆ 《OECDセミナー「グリーン成長戦略とコンパクトシティ」の案内》☆☆★

1. 趣旨

グリーン成長戦略とコンパクトシティ政策の現状と展望について、OECDから調査団が派遣され、OECDの取組みの紹介がされるとともに、国内外の専門家からグリーン成長戦略とコンパクトシティに関する最新動向の講演が行われます。

2. 開催概要

- (1) 日時 : 2010年(平成22年)10月15日(金)15時～18時
- (2) 会場 : 千代田区霞ヶ関2-1-2 中央合同庁舎2号館 地下講堂
- (3) 主催 : OECD
- (4) 後援 : 国土交通省、(社)日本都市計画学会
- (5) 参加費用 : 無料
- (6) 言語 : 日本語/英語(同時通訳あり)

※セキュリティチェックとして、入館時に身分証明書等の提示が必要となります。

3. プログラム

[第1部：都市のグリーン成長戦略]

1. 「グリーン成長戦略とコンパクトシティ」
OECD 地域開発政策課課長 ジョアキム・オリベイラ
2. 「横浜市のグリーン成長戦略」
横浜市地球温暖化対策事業本部担当部長 中島徹也
3. 「日本における低炭素都市の実現」
東京大学大学院教授 花木啓祐

<質疑>

[第2部：コンパクトシティ]

4. 「日本におけるコンパクトシティの可能性と課題」
筑波大学大学院教授 谷口守
5. 「イル＝ド＝フランスにおけるコンパクト・リージョン政策」
OECD 地域開発政策委員会都市作業部会副議長 ヴァンサン・フーシェ
6. 「コンパクトシティの経済」
経済産業研究所副所長 森川正之

[総括]

7. 「グリーン成長とコンパクトシティの今後の展望」
OECD 地域開発政策課顧問 アダム・オストロイ
(前・OECD 地域開発政策委員会都市作業部会議長)

<質疑>

4. 参加登録・セミナーに関するお問い合わせ

参加を希望される方は、お名前・ご所属を明記し、

10月8日(金)までに事前に電子メールにて参加登録をお願いいたします。

※登録人数が定員(約200名)に達した場合、ご参加いただけない場合があります。

その場合はいただいた電子メールへの返信でご連絡いたします。

[参加登録・問い合わせ先]

OECD 持続可能な開発のための地域政策課 (担当：吉田・松本)

TEL: +33-1-4524-9345 (フランス)

Email: tadashi.matsumoto@oecd.org

★☆☆ 《 国際土地政策フォーラムの案内 》 ★☆☆

「環境と不動産投資」ーサステナブル社会の実現に向けた責任ある不動産投資ー
をテーマに、国土交通省の主催で

日時：平成 22 年 10 月 28 日(木) 13:00～17:00

会場：泉ガーデンギャラリー（東京都港区六本木 1-5-2）

で開催されます。詳細、申し込みは下記HPで確認ください。

<http://www.lij.jp/index.phtml?page=forum/17/foruminfo>

◆◇◆ 今月の一冊 ◆◇◆

企業不動産戦略

金融危機と株主市場主義を超えて

清水千弘・高 巖：編著

麗澤大学出版会

2009 年 7 月 30 日第一刷発行

定価 5200 円＋税

はじめに

第 1 章 企業は不動産とどのように向き合うべきか

第 1 部 企業不動産戦略

第 2 章 企業不動産戦略の推進に向けた政策的な取組

第 3 章 企業不動産戦略の経済学的意義

第 4 章 企業不動産戦略が企業価値に与える影響

第 5 章 企業不動産戦略と市場分析

第 6 章 企業不動産戦略の実践

第 7 章 企業不動産戦略におけるベンチマーク評価

第 8 章 企業不動産戦略の先進事例

第 2 部 不動産金融システムの再編

第 9 章 プロフェッショナルとしての義務と責任

第 10 章 不動産と金融の融合できないギャップ

第 11 章 金融システムとしての不動産証券化

第 12 章 企業不動産戦略推進のインフラとしてのわが国不動産証券化市場と

その行方

第 13 章 社会的責任と収益性は両立するか？

第 14 章 金融危機と株主市場主義を超えて

あとがき

本書は、企業の不動産戦略、いわゆるCRE（Corporate Real Estate Strategy）のあり方と、それを支える不動産金融システムの進むべき方向を示すことを目的として書かれたものです。

副題に「株主市場主義を超えて」という言葉がありますが、その狙いは「投資家が企業や不動産などの価値を正しく評価することができる」という市場信仰に対して疑問を投げかけるところにあります。

12名の著者がそれぞれの専門分野について各章を執筆していますが、いずれも基本的な3つの問いを踏まえて記述されています。

その問いとは、

第1に「なぜ不動産価格の急騰とその後の下落といった資産価格の変動は、社会経済システムに対し深刻な問題を引き起こすのか」、

第2に「なぜこのような資産価格の変動は、どこの国でも、また、いつの時代でも防ぐことができないのか」、

第3に「なぜこのような大きなリスクにさらされる不動産を企業は保有するのであろうか」です。

不動産証券化に従事する方だけでなく、

広く不動産に携わる方にじっくり読んで頂きたい書です。

発行 財団法人不動産適正取引推進機構

TEL 03-3435-8111

FAX 03-3435-7576

<http://www.retio.or.jp>

※このメールマガジンの掲載内容は転載フリーです。
