

REAL PARTNER



人と住まいを、
笑顔でつなぐ。

MAY

2024年5月号 [隔月発行]

令和6年5月10日発行 通巻第519号
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会



特集

4月1日運用開始の 「不動産情報ライブラリ」に話題沸騰!

専任の宅建士、他事務所のIT重説可能に/
建物状況調査普及へ、標準媒介契約約款を改正

マンションの騒音問題の種類と対策

「住」のトレンドウォッチング

紙上研修

ハトマーク支援機構からのお知らせ

Hatomark Fellow

特集

国土交通省が4月1日から運用開始した「不動産情報ライブラリ」に話題沸騰！

今年4月1日から国土交通省の新しいサイトである「不動産情報ライブラリ」の運用が始まった。この「不動産情報ライブラリ」は、不動産の価格や防災情報など、さまざまな情報を統合して、インターネット上で誰にでも簡単に見られる画期的なサイトだ。このサイトの狙いや利用法を、開発担当者の一人である国土交通省の矢吹周平情報活用推進課長に教えていただいた。



国土交通省政策統括官付情報活用推進課長
(併) 内閣官房地理空間情報活用推進室参事官 矢吹 周平氏

従来の「不動産総合情報システム」が「不動産情報ライブラリ」に統合

2006年4月に、国土交通省（以下、国交省）は「土地総合情報システム」の運用をインターネット上で始めた。この「土地総合情報システム」は、不動産の地価公示、都道府県地価調査、さらに実際に取引された不動産取引価格をデータとして閲覧でき、不動産業者を中心に大いに活用された。

18年間続いた「土地総合情報システム」だが、さらなる使いやすさと内容の充実を図るために、今年4月1日から「不動産情報ライブラリ」として大きく生

まれ変わった。

「土地総合情報システム」が土地の価格に関する情報を中心としていたのが、「不動産情報ライブラリ」では、それに加えて地域のハザードマップや周辺の公共施設・学区情報などをはじめとして、さまざまな情報が網羅されている。

国交省の矢吹周平情報活用推進課長は、「不動産情報ライブラリ」について、次のように話す。

「国や地方自治体のホームページ等では、オープン

REAL PARTNER

May 2024

特集 国土交通省が4月1日から運用開始した「不動産情報ライブラリ」に話題沸騰！ …… 2

「住」のトレンドウォッチング 連載 第45回
専任の宅建士、他事務所のIT重説可能に／
建物状況調査普及へ、標準媒介契約約款を改正 …… 6

注目の書 著者は語る
『きみのお金は誰のため』田内 学 …… 8

不動産関連データから読み解く「住まいの今」 連載 第29回
令和6年の地価公示
3年連続の上昇だが過熱感は低い …… 10

今月のアーカイブ …… 12

紙上研修 連載 第213回
マンションの騒音問題の種類と対策 …… 14

ハトマーク支援機構からのお知らせ
Hatomark Fellow 2024年5月号 …… 21

表紙デザイン・中村勝紀 (TOKYO LAND)

2024年5月10日発行 通巻第519号
発行／公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会
発行人／坂本 久 編集人／伊東 孝弥

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3
URL <https://www.zentaku.or.jp/>
TEL. 03-5821-8111
FAX. 03-5821-8101

データとしてハザードマップや地域のいろいろな情報を提供しています。たとえば国交省では地価公示価格や都道府県地価調査の他、アンケートに基づく取引価格情報を提供していますが、成約価格情報は全国指定流通機構連絡協議会がデータ（編集部注：レインズ・マーケット・インフォメーション）を提供しています。また、ハザードマップや学区情報は地方自治体、災害リスク情報は国土地理院、公共施設などの周辺情報は国交省といったように、それぞれの情報をインターネット上で見るためには、異なるサイトにアクセスしなければなりません。こうした不便さを解消するために、『不動産情報ライブラリ』は、地図上でさまざまな情報を一元的に見られるようにしたものです。

運用初日からアクセスが集中

4月1日に「不動産情報ライブラリ」の運用が始まると、事前の情報で大きな期待をもって注目していた不動産業者ばかりでなく、多くの一般ユーザーがパソコンやスマホでこのサイトを見ようと、一時はサイトが不安定になるほどアクセスが集中した。しかもネット上では、このサイトを利用したユーザーから「使いやすく、とても便利」と初日から超高評価で迎えられた。

では、ここからは「不動産情報ライブラリ」の基本的な使い方を矢吹氏から聞いた話をもとに説明しよう。

今回は大きな画面で説明しやすいパソコン版を中心に話を進めるが、スマホ版も非常にわかりやすく、また動作も軽快なので、ぜひ両方とも試してほしい。

まず言っておきたいのは、パソコン版もスマホ版も「不動産情報ライブラリ」を利用するために会員登録をしたり、特別なアプリをインストールしたりする必要がないことだ。この手軽さは大きなポイントだ。インターネット上で便利なツールを利用しようと思っても、やれアプリをインストールしろ、やれ会員登録をしろと言われると、その段階でもうイヤになってしまうことも多い。ブラウザで「不動産情報ライブラリ」と検索し、サイトにアクセスするだけで、ほぼすべての機能を使える「不動産情報ライブラリ」はユーザーにとって非常にやさしい作りとなっている。

サイトにアクセスすると、「地図から探したい方へ」と「地域から探したい方へ」という2つの選択肢が表示された画面が現れる。

「地図から探したい方へ」にある「地図表示」を選択すると、株式会社ゼンリンの日本地図が表示される（「地図の切り替え」ボタンをクリックして、国土地理院の地図に切り替えることもできるが、どちらの地図



画像1-1
パソコン版「不動産情報ライブラリ」のトップページ

画像1-2
「地図から探したい方へ」の「地図表示」を選ぶと日本全土の地図が現れる

画像1-3
地図は知りたい地域が出るまで拡大できる

※画像はどれも小さくてわかりにくいので、ぜひパソコン等で実際の画面を確認してください。

を選んでも利用上大きな違いはない)。この日本地図は簡単に拡大可能で、ユーザーが情報を知りたい地域を特定できるまで拡大できる（画像1-1～1-3）。

「地域から探したい方へ」の「地域検索」を選ぶ場合は、住所や路線・駅名をプルダウンリストから直接選んでダイレクトにその地域の地図にたどり着ける。

「不動産情報ライブラリ」の基本的利用法

パソコン版では、地図画面が出ると地図の上に「価格情報」「地形情報」「防災情報」「周辺施設情報」「都市計画情報」「人口情報等」が現れ、それぞれを選べるようになっていく。

「価格情報」を選ぶと、国土交通省地価公示、都道府県地価調査、不動産取引価格情報、成約価格情報（詳細は次ページ表1参照）などがポップアップで表示される。

たとえば、「価格情報」の中の国土交通省地価公示をチェックして決定ボタンをクリックすると、地図上に個別地点の公示価格が示され、さらに地図上に表示された●▲■がある部分をクリックすると、詳細表示を選べるようになり、詳しい情報が表で一覧できる（次ページの画像2）。最新の公示価格はもちろんのこと、過去の公示価格も時系列で表示されるので、そ

表1 価格情報に掲載しているデータについて
価格情報

国土交通省 地価公示	<ul style="list-style-type: none"> 1月1日時点の土地の評価価格（個別地点） 地価公示法に基づき、国土交通省が判定し公示したもの 地点数：全国26,000地点（令和5年）
都道府県 地価調査	<ul style="list-style-type: none"> 7月1日時点の土地の評価価格（個別地点） 国土利用計画法に基づき、都道府県が調査し公表したもの 地点数：全国21,381地点（令和5年）
不動産 取引価格情報	<ul style="list-style-type: none"> 国土交通省が不動産取引当事者から収集した取引価格（所在地は町・大字レベル、価格は有効数字2桁に処理） 取引当事者へのアンケート調査により国土交通省が収集し、売買物件が容易に特定できないよう加工し公表しているもの。 掲載件数約488万件（令和5年3月時点累計）※平成17年7月以降の情報を掲載
成約価格情報	<ul style="list-style-type: none"> 成約物件の取引価格（所在地は町・大字レベル、価格は有効数字2桁に処理） 指定流通機構（レインズ）保有の不動産の取引価格情報を、国土交通省が個別の不動産取引が特定できないよう加工し、消費者向け不動産取引情報サービスである、「レインズ・マーケット・インフォメーション」（RMI）にて公表しているもの。 掲載件数約30.8万件（令和5年9月時点累計）※令和3年2月以降の情報を掲載

の地点のおおまかな価格動向などを把握することができるのだ。

なお、このとき地図の左上にある凡例を参照すると、「価格情報」で現れた記号の意味がわかる。たとえば**国土交通省地価公示**は●、**都道府県地価調査**は▲などで、さらにこれらは色分けされていて、オレンジ色だと住宅地を示し、グレーは商業地、水色は工業地であることなどを表している。

また、**不動産取引価格情報**、**成約価格情報**を選ぶと、地図上の任意の場所でクリックすれば、その地域の取引価格や成約価格の情報がポップアップしてき

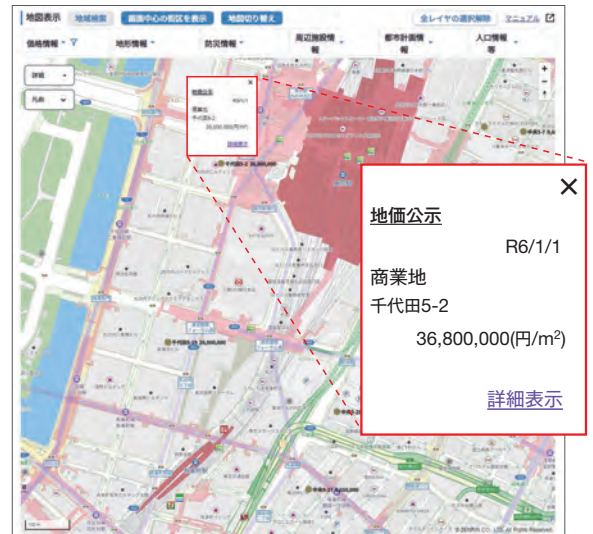
画像3 「防災情報」から洪水浸水想定地域と津波浸水想定地域を選んで表示した地図（愛知県・三河湾付近）



画像4 「周辺施設情報」から小学校区・中学校区と病院などを選んで表示した地図（神奈川県・横浜駅付近）



画像2 「価格情報」の地価公示を選ぶと、地図上に公示価格が現れる（東京都・東京駅付近）



て、その中にある詳細情報を見られる。

「**地形情報**」を選ぶと、ポップアップで**陰影起伏図**、**土地条件図**などが現れ、土地条件図を選んだ場合は、地図が「低地」「台地・段丘」などに色分けされる。これも色分けの意味は凡例で確認でき、その地域がどのような形状の土地になっているのかがわかるようになっている。

地域の防災情報はぜひ知っておきたい

「**防災情報**」を選ぶと、**洪水浸水想定区域（想定最大規模）**や**土砂災害警戒区域**、**津波浸水想定**、**避難施設**、**災害危険区域**などが現れ、さまざまな災害の危険地域が、それぞれの項目にチェックを入れることで、色分けされて出てくる（**画像3**）。**避難施設**にチェックを入れた場合は、地域の設置場所が地図上に示される。まさに全国のハザードマップをすぐに確認できるのだ。

近年、異常気象に伴う自然災害のリスクが高まっている。加えて首都圏直下型地震や南海トラフ地震といった大地震が生じる確率も高まっているだけに、自然災害が生じたときの安全性についても知っておきたい。災害はいつ起こるか予測できないだけに、いざというときの備えを行っておけるのは心強い。

また、**周辺施設情報**を選ぶと、**保育園・幼稚園**等、**小学校区**、**中学校区**、**学校**、**市区町村役場**及び**集会施設**等、**図書館**、**医療機関**、**福祉施設**、**自然公園地域**などにチェックを入れることができ、知りたい施設の位置を確認することができる（**画像4**）。

子育て世代ならば、子供を遊ばせられる公園、保育園や病院が近くにあるかどうかや、子供が小学校や中学校に入るときに、どの学区になるのかもわかれば便利だろう。シニア世代ならば、徒歩圏内に病院や市役所が行きやすい場所にあるかどうかも重要だ。

地域の未来も予測できる？

「都市計画情報」を選んだときには、都市計画法に基づいた**都市計画区域**、**用途地域**、**立地適正化計画**などの項目を選ぶことができ、国や都道府県などが決めた「まちづくり」のルールが地図上でひと目でわかるようになる。なかでも、**立地適正化計画**を選ぶと、**立地適正化区域**、**居住誘導区域**、**都市機能誘導区域**が色分けされて地図上に現れる。立地適正化計画は、コンパクトなまちづくりの形成を促進し、生活サービス機能を計画的に誘導して、将来的に暮らしやすい都市の姿を展望する計画だ。そこには今後の人口減少の予測を踏まえた、より良いまちづくりの姿が見えてくる。

その地域が今後、どのように発展していくか知りたいときに注目したいのが、「**人口情報等**」だ。なかでも**将来推計人口500mメッシュ**は、不動産の今後の価格動向を推測するうえでも重要な判断材料となる。2015（平成27）年の国勢調査に基づいて、2050年までの将来人口の試算結果を、世代別に5年ごとに500mメッシュで表示したものだ。地図上に色分けして表示され、寒色系になるほど人口が少なく、暖色系になるほど人口が多いことを示している（**画像5**）。

一般的に考えれば、人口が減少傾向をたどっている地域は需要減によって不動産価格が下落するおそれがあり、賃貸住宅経営を行う場合は経営が難しくなっていくだろう。

5年ごとに2020～50年までの将来推計人口が示されるので、著しく人口が減少していくような地域は不動産経営するには注意が必要だ。人口減少のペースが

速い地域では、今後、治安の面でも不安定になりやすいだけに、確認しておく必要があるようだ。逆に、今後も人口が増加すると予測される地域は、不動産需要が下がりにくいといえるだろう。

一般の人にとっても、急な転勤などで、土地勘のない地方について調べる必要があるとき、「不動産情報ライブラリ」は大いに役立ちそうだ。また、将来的にどこかに移住したいと考える場合、候補として検討している地域の価格動向や、将来推計人口を把握しておくに越したことはない。

ここまで説明したそれぞれの事項は単独の地図で表せるだけでなく、1枚の地図に重ねて見ることができる。たとえば「**防災情報**」の中で**洪水浸水想定区域（想定最大規模）**と**土砂災害警戒区域**を選ぶと、両方の情報があわせて1枚の地図で描かれるレイヤー（階層）構造になっている。このレイヤーはいくつでも重ねることができる。ただし、あまり多く重ねすぎると、何がなんだかわからなくなるので、レイヤーを適宜削除しながら自分で見やすい地図にしよう。

今後もデータの種類を増やす予定

現時点において、不動産情報ライブラリを通じて把握できる内容だけでも十分に充実しているが、今後、さらに提供できる情報を拡充していく予定とのことだ。

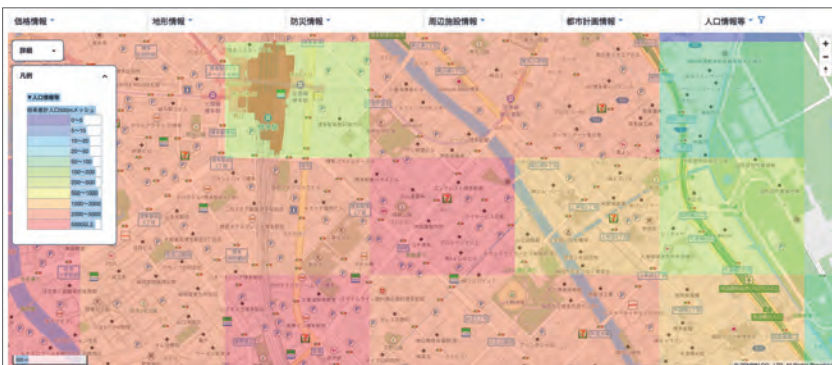
国交省の矢吹氏は、「実現にはいくつかの検討や精査が必要ですが、他の災害リスクの情報なども表示できるようになれば、不動産を選ぶうえで有効だと思います。利用者向けのアンケートも用意していますので、このアンケートも活用して追加すべき情報項目のニーズ把握を進めていきたいと考えています」と話す。

不動産売買に活用できるだけでなく、一般の人が全国のいろいろな地域のことを知りたいときにパソコンやスマホで手軽に利用できる「不動産情報ライブラリ」は、まさに使い次第で多様な活用法が考えられる優れたツールである。

またパソコン上でもスマホ上でも、動作が非常に軽快で、利用するうえでまったくストレスを感じないことが、「不動産情報ライブラリ」を使いたくなる大きなポイントだといえる。

ここでは、「不動産情報ライブラリ」の多彩な機能のごく一部しかご紹介できないが、ぜひパソコンやスマホを使って、ご自分の目で確かめてほしい。

画像5 「人口情報等」から2050年の将来推計人口500mメッシュを選んで表示した地図（福岡県・博多駅付近）



専任の宅建士、他事務所のIT重説可能に／ 建物状況調査普及へ、標準媒介契約約款を改正

2024年4月1日施行で、国土交通省は二つの制度改正を実施した。一つは、専任の宅地建物取引士（宅建士）が他の事務所の業務を行うことを可能にする改正。もう一つは、建物状況調査（インスペクション）の普及促進のための改正だ。宅地建物取引業者の業務に大きく関わるこの二つを解説する。

株式会社不動産経済研究所「日刊不動産経済通信」記者 篠木美由紀（宅地建物取引士）

これまで存在しなかった規定

宅建業者には、事務所ごとに従業者の「5人に1人以上」の割合で専任の宅建士を設置することが義務づけられている。ここでいう「専任」とは、その事務所に常勤して、もっぱら宅建業の業務に従事するということだ（国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」より）。

一方で、コロナ禍を経て世の中ではオンラインを活用した働き方が定着した。専任の宅建士に対しても、テレワークを可能とする規定が設けられている（「解釈・運用の考え方」2021年7月改正）。また、宅建士の最重要業務の重要事項説明は、オンラインで離れた場所からでも行える「IT重説」が、賃貸は2017年10月、売買は2021年10月から本格運用されている。このように、オンラインにより離れた場所でも事務所の業務を行える体制が整っていたものの、専任の宅建士が他の事務所の宅建業の業務を行うことについては規定が存在せず、行ってよいのかどうか明確ではなかった。

図表1 専任の宅地建物取引士が
他の事務所の宅建業の業務を行える場合

①	事務所で一時的に宅建業の業務が行われていない間に行うこと
②	ITの活用によること
③	同一の宅建業者の他の事務所の宅建業の業務に従事すること

出所：2024年4月1日施行宅地建物取引業法「解釈・運用の考え方」から整理

図表2 宅地建物取引士の専任性の考え方の明確化のイメージ



出所：国土交通省資料「宅地建物取引士の専任性の考え方の明確化」を参考に作成

そこで国交省は「解釈・運用の考え方」を改正。専任の宅建士が、他の事務所の宅建業の業務を行っても差し支えない場合を明確化した。政府全体でアナログ規制の緩和が進められていることも背景にある。改正部分をまとめると図表1のようになる。

4月から、図表1の①～③をすべて満たす場合に、専任の宅建士が他の事務所の宅建業の業務を行えるようになった。たとえば、A支店の専任の宅建士が、B支店の顧客に対してIT重説を行っても差し支えないと示された（図表2）。

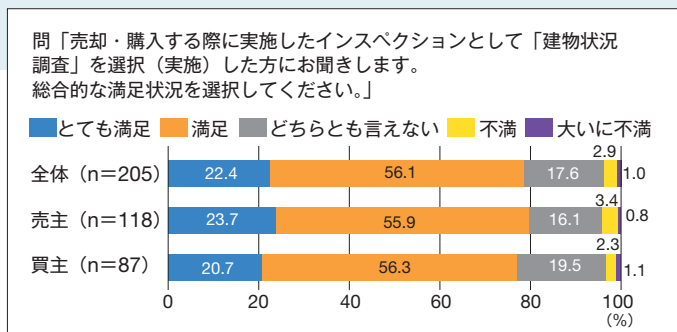
図表2ではIT重説を手伝う先はB支店のみになっているが、「手伝える先を一つの事務所に限定しているわけではない。同一事業者の事務所であれば問題ない」（国土交通省不動産・建設経済局不動産産業課不動産政策企画官・伏原流氏）とのこと。図表1の①～③を満たせば、A支店の専任の宅建士が、今日はB支店、明日はC支店、明後日はD支店の顧客のIT重説を行うといった働き方もできる。特に多店舗展開する宅建業者にとっては、会社全体の人材を有効活用できる改正だ。

「5人に1人以上」に変更なし

注意したいのは、専任の宅建士の「働き方」に関して不明だった部分の明確化であって、「常勤性・専任性」には従来から変更はないという点。専任の宅建士は、専任という言葉が示すとおり兼任はでき



図表3 あっせんを受けた場合の実施満足度



出所：国土交通省「あっせんを受けた割合・実施満足度」より
(2023年3月第40回社会資本整備審議会産業分科会不動産部会資料)

ない。図表2でいえば、A支店の専任の宅建士はB支店の専任の宅建士にはなることはできない。各事務所で満たさなければならない「5人に1人以上」の設置義務割合にも変更はない。

建物状況調査、消費者にニーズ

4月施行の制度改正のもう一つは、2018年4月導入の建物状況調査（インスペクション）関連だ。

建物状況調査は、既存住宅に住むうえで重要な部分の調査で、専門の講習を受けた建築士が行う。宅建業者に対しては、媒介契約締結時に売主・買主に調査業者のあっせんの可否を書面で示すこと、調査を実施した場合には調査結果を買主に重要事項説明で説明することなどが義務化されている。

消費者の既存住宅への不安を払拭するため導入された制度だが、2022年度に国交省が行った調査によると、あっせんを行わない宅建業者が7割を超えていた（629件回答）。理由は、「業務の手間が負担」「売主・買主のニーズがない」「調査で発見されなかった劣化や不具合の状況が後で発見された場合に売主・買主との間でトラブルになることが懸念」などだ。

一方、あっせんを受けて建物状況調査を実施した消費者は、約8割が「とても満足・満足」と回答。一定のニーズはあるとみられる（図表3）。

マンションの結果は有効期間2年に

国交省は導入5年を機に、建物状況調査の普及促進に向けた見直しに乗り出した。昨年4月、マンションなどの共同住宅で行う場合に、住戸内（専有部）の調査と、エントランスから住戸までの共用部の調査を、それぞれ別の業者が実施できるようにした。それまでは別の業者が行っても良いという規定がなく、同じ業者が調査することが一般的だった。そのため住戸が売りに出されるたび、共用部の調査も行われていた。運用改善で有効期間内は共用部の

図表4 改正後の「標準媒介契約約款」（一部）

改正後	
一 標準専任媒介契約約款 (略)	
(1) 専任媒介契約書	専任媒介契約書
(略)	
1・2 (略)	
3 建物状況調査を実施する者のあっせんの有無（有・無）	
*	
*	目的物件が既存の住宅である場合において、あっせん「無」とするときは、その理由を記入すること。
注	建物状況調査の結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものでもありませんが、住宅の品質に関する情報を提供することにより、売主・買主が安心して取引ができるよう、目的物件について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握し、明らかにするものです。

出所：国土交通省「宅地建物取引業法施行規則の規定による標準媒介契約約款」の改正部分新旧対照表をもとに作成

結果が共有できるようになった。

共同住宅での更なる活用を促す見直しが今年実施された。国交省は宅建業法施行規則を改正し、4月から重要事項説明の対象となる建物状況調査の結果の有効期間を、鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅は「2年」へ延長した（従前1年）。既存住宅売買瑕疵保険の検査の有効期間と同様になった。

あっせんしない理由を記載

「標準媒介契約約款」も改正された。「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無」を示す部分で、「無」とする場合、その理由を宅建業者が記載する欄が設けられた（図表4）。専任・専属専任・一般のすべての媒介契約で改正されている。

トラブル防止のため、理由欄の近くには「建物状況調査の結果は瑕疵が無いことを保証するものではない」という注釈が表示されるようになった。

国交省は、宅建業法の「解釈・運用の考え方」で、あっせん「無」とする場合の理由として以下の3例を挙げている。

- ①甲（依頼者）が、建物状況調査を実施する者のあっせんを希望しないため
- ②物件の所有者から、建物状況調査の実施の同意が得られないため
- ③すでに建物状況調査が実施されているため

なお、国交省は施行に合わせて、「建物状況調査に関するQ&A」の改訂版（宅建業者向け）や、「建物状況調査（インスペクション）活用の手引き」（消費者向け）を作成し、ホームページで公表している。



本書は「読者が選ぶビジネス書グランプリ2024」総合第1位に選ばれましたが、本書を書かれたきっかけを教えてください。

経済や金融は難しい、というイメージがありますが、それは難解な言葉で語られていたり書かれていたりするからです。しかも、難解な言葉を使う専門家を目にする、この人の言っていることは「正しそう」、「信じられそう」と思い込まされてしまいがちです。

でも、決してそのようなことはありません。経済や金融は、そもそも私たちの生活にとって非常に身近であり、実はまったく難しいものではないことを、より多くの人に伝えたくて書いたのが、前作の『お金のむこうに人がいる』（ダイヤモンド社）でした。

ただ、実際にその本を手にして読んでくださったのは、多少なりとも経済や金融に興味を持っている方々が中心でした。それはそれで大事なのですが、私としては、経済本なんて絶対に手にしない方たちが手にしてくれる本をつくりたいと思ったのです。そこで小説にすれば、もっと大勢の方々が手に取ってくれるのではないかと考え、本書の企画が立ち上がりました。

金融ビジネスの最前線で活躍された後、社会的金融教育家として独立されています。ご自身のなかでどのような意識の変化があったのでしょうか。

2010年の初頭に「ギリシャ危機」が起きました。そのとき、「日本も財政破綻するのではないかと」御用学者のような人たちがテレビの中で議論しているのを見て、衝撃を受けた覚えがあります。それなりの肩書きの方が「3年以内に破綻する」と説明されていました。当時、私は日本国債を取引していたのですが、その説明は実際の金融市場の実情とは異なるもので、過剰な不安を煽っているように思えました。

それどころか、本質的なところについては何も語られていない印象を受けたのです。また、年金問題に関して

『きみのお金は誰のため』

田

内



『きみのお金は誰のため』

東洋経済新報社 1650円（税込）

日本は借金まみれでつぶれる？ 少子化でもやっていける方法は？ 物価が上がるのと下がるのはどちらがいい？ 貯金をしても老後資金の問題は解決できない？ ……など、いまさら聞けない現代の「お金の不安や疑問」について、中学2年生の優斗と投資銀行勤務の七海が謎めいた屋敷に住む大富豪に学んでいくという物語形式で楽しく解説。「お金の本質」を知り、不安をなくして、人生の選択肢を増やしたい人におすすめの本といえる。「読者が選ぶビジネス書グランプリ2024」総合グランプリ第1位受賞作。



たうち まなぶ●1978年生まれ。東京大学工学部卒業。同大学大学院情報理工学系研究科修士課程修了。2003年ゴールドマン・サックス証券株式会社入社。以後16年間、日本国債、円金利デリバティブ、長期為替などのトレーディングに従事。日本銀行による金利指標改革にも携わる。2019年に退職してからは、佐渡島庸平氏のもとで修行し、執筆活動を始める。著書に『お金のむこうに人がいる』（ダイヤモンド社）、監修協力に『ドラゴン桜2』（講談社）、『インベスターZ 番外編「人生を変える！ 令和の投資教育」』（コルク）などがある。お金の向こう研究所代表。社会的金融教育家として、学生・社会人向けにお金についての講演なども行なう。

も一番大事な部分が語られていません。個人にとっては、お金を貯めることが老後不安への解決になりますが、全体で考えた場合、お金を貯めることは解決につながりません。言うなれば、国民全員でイス取りゲームをしているようなものです。たくさんお金を貯めた人はイスに座れますが、イスを増やさないと、全員がイスに座ることはできません。詳しい話は本書に任せますが、根本的な解決には、少子化対策や生産性の向上が必要です。こんなことで自分たちの未来は大丈夫なのか、という問題意識を持つようになったことが、今の活動につながっています。

子供の金融教育に対する関心が高まっています。どう考えていますか。

現在、高校家庭科で金融教育のカリキュラムが導入されています。そこで伝えられることは何でしょうか。金融機関の方からすれば、授業を聞いてくれている子供たちは未来のお客様ですから、どうすれば資産形成ができるのか、という話に終始しがちです。

本来、金融は、人々の生活をより良いものにするための活動に必要なお金を融通することなのですが、出張授業を聞いた子供たちは、金融とはお金を増やすための活動だと、間違った受け止め方をしてしまいます。本来、道具であるはずのお金が、目的になってしまわないか、と学校の先生が心配する声をよく聞きます。

この本を読んだ読者の方に対して、どのような行動変化を期待しますか。

— 見、お金はものすごい力を持っています。そのため、油断すると、主人公たち二人のように、人生の主役の座をお金に奪われそうになります。物語の中で、彼らはお金の根源的な価値や社会の仕組みを知り、お金という道具との向き合い方を学ぶのですが、最後に「誰のために働くのか」と問いかかけられます。この質問の本当の意味に気づいた二人は、ようやく自分の人生について考えます。

「誰のために働くのか」に対する答えは、一人ひとりにとって違うものです。ぜひ、読者の皆さんに見つけてほしいと思います。

(取材・文／編集部)

{ 金融教育の本質は、投資家を育てることではないので、現状は大いに問題だと考えています。 }

令和6年の地価公示 3年連続の上昇だが過熱感は低い

不動産エコノミスト
吉崎 誠二

3月26日に「令和6年地価公示」が国土交通省から発表されました。今年1月1日時点の標準地の鑑定評価をもとに決定された、不動産市況について最も基本的なデータともいえますが、この最新の結果がどういう状況にあるのかを解説します。

東京23区内の 新築マンション平均価格1億円超

少し古い話で恐縮ですが、株式会社不動産経済研究所が公表した、2023年中に東京23区で販売された新築マンションの1戸あたりの平均価格は、統計を取り始めてから初めて1億円を超えました。この価格帯のマンションを、普通の勤労世帯が買うとなると、夫婦ともに大企業でフルタイム勤務をし、ペアローンを組んで、ようやく買えるといった感じだと思われます。

このようなニュースを耳にすると、「日本の不動産市況もいよいよバブル的になってきたのでは？」と思う方もいらっしゃるのではないのでしょうか。

しかし、思ったよりも日本の不動産市況は過熱していないようです。少なくとも、1980年代から1990年代の前半にかけて生じたような、日本全国あらゆる場所の地価が高騰した不動産バブルに比べれば、今の不動産市況は、かなり冷静に上昇を続けているといってもいいでしょう。それは、地価公示を見てもわかります。

リゾート地、企業の進出地が高い

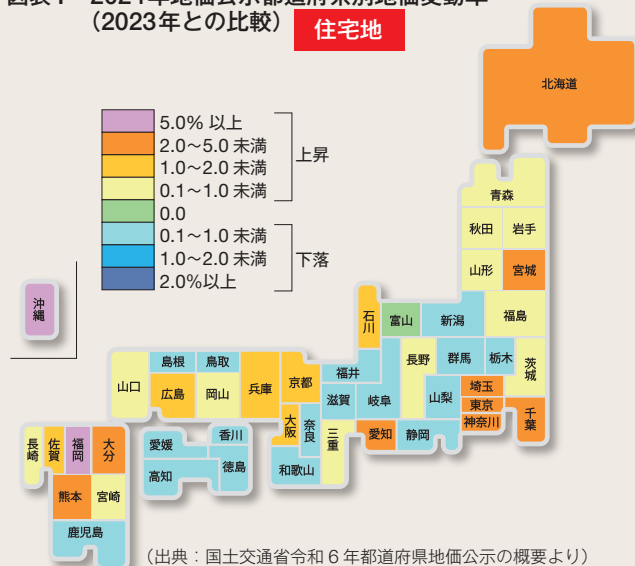
令和6年の地価公示を見ると、日本の不動産市況は上昇が続いていることがわかります。令和5年に比べ、地価の変動率がプラスになった都道府県数は、住宅地が24から29、商業地が23から29に増加、逆に変動率がマイナスになった都道府県数は、住宅地が22から17、商業地が23から15に減少しました（図表1、図表2）。

また、標準地番号で変動率を見ると、住宅地で上昇率の高いところは「富良野-201」がトップで、令和5年に比べて27.9%の上昇。その他、北海道千歳市の上昇が目立ちました（図表3）。

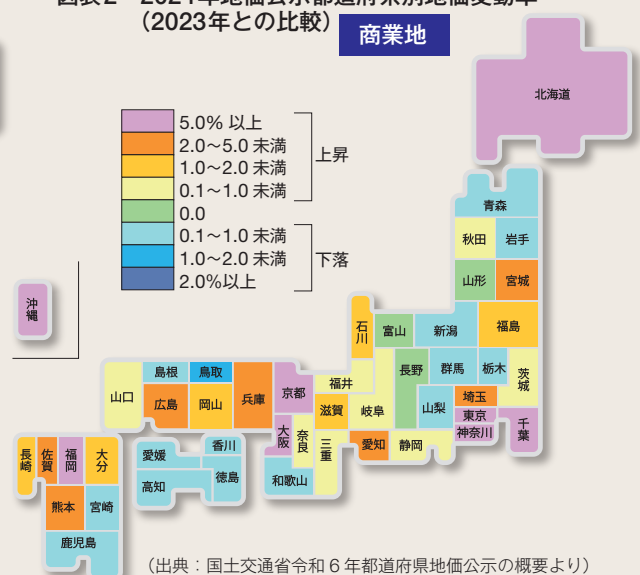
富良野は「第二のニセコ」の呼び名が高く、リゾート開発が活発に行われています。同じく標準地番号の上昇率で8位の「白馬-1」も、長野県白馬村におけるリゾート開発が地価を押し上げています。

さらに標準地番号の上昇率で上位10地点中、4地点

図表1 2024年地価公示都道府県別地価変動率 (2023年との比較) 住宅地



図表2 2024年地価公示都道府県別地価変動率 (2023年との比較) 商業地



もあった千歳は、最先端半導体の開発を行っている半導体メーカーであるラピダスの工場進出に伴うもので、熊本県菊陽町が台湾の半導体メーカーTSMCの進出で地価が高騰したのを連想させます。

地価高騰というと、東京23区をはじめとして、大都市圏を中心とした動きのように思えますが、決してそうではなく、地方にも広がって

ます。たとえば、東北6県の住宅地の地価はすべて上昇しました。人口減少が著しい秋田県でさえも、秋田市中心部に関しては住宅地、商業地がともに上昇しています。人口減少県でもその中心地には人が集まっています、中心地における地価上昇が、県全体の地価上昇につながっています。

このように、地価上昇は地方にも波及しつつありますが、冒頭でも触れたように、今の不動産市況は、バブルにはほど遠いといってもいいでしょう。その根拠は、全国全用途平均の上昇率を見ればわかりいただけると思います。

たしかに、地方四市の全用途平均は、11年連続の上昇ですし、全国全用途平均の上昇率は、日本の不動産バブルがピークだった1991年の全国全用途平均に次ぐ2番目に高い上昇率でした。

とはいえ、1991年における全国全用途平均の上昇率が11.3%だったのに対して、令和6年の全国全用途平均は2.3%の上昇率に過ぎません。この点からも、現在の日本の不動産価格上昇は、決してバブルなどではなく、まだ上昇余地はあると考えられます。

東京の商業地の上昇はマンション立地という側面も

ところで、東京23区においては、2024年の住宅地の上昇率が5.4%であるのに対し、商業地はそれを上回る7.0%となりました。

これには昨今ならではの理由があります。コロナ明けに伴う人流の回復によって、商業地の地価が大きく上昇しているという側面もありますが、同時に最近の傾向として、本来は商業立地であるにもかかわらず、そこにマンションを建築する動きがあるのです。

特に都心部においては、マンションを建てるための適地が徐々に少なくなっていることから、商業地にマ

図表3 2024年地価公示 住宅地変動率上位10地点

順位	住宅地		標準地の所在地	公示価格 (円/㎡)		変動率 (%)
	標準地番号	都道府県		2023年	2024年	
1	富良野-201	北海道	富良野市北の峰町4777番33「北の峰町25-11」	38,700	49,500	27.9(22.1)
2	千歳-19	北海道	千歳市栄町2丁目25番20	62,000	76,500	23.4(21.6)
3	宮古島-6	沖縄県	宮古島市上野字野原東方原1104番	8,910	10,800	21.2(19.6)
4	千歳-10	北海道	千歳市柏陽2丁目3番11	17,000	20,500	20.6(14.9)
5	帯広-8	北海道	帯広市大空町1丁目6番13	14,700	17,700	20.4(13.1)
6	千歳-1	北海道	千歳市緑町3丁目13番「緑町3-2-5」	50,000	60,100	20.2(22.0)
7	福岡博多-7	福岡県	福岡市博多区麦野3丁目5番3「麦野3-17-24」	163,000	195,000	19.6(17.3)
8	白馬-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ827番36	13,300	15,900	19.5(12.7)
9	千歳-5	北海道	千歳市花園5丁目33番「花園5-2-14」	61,500	73,500	19.5(21.8)
10	幕別-5	北海道	中川郡幕別町札内あかしや町47番23	22,600	27,000	19.5(7.6)

(注)「」内は住居表示、変動率の()内は2023年の割合
(出所：国土交通省「令和6年地価公示の概要」より)

ンションを建築する傾向が、ほうぼうで見られるようになってきました。代表的な例としては、渋谷の再開発が行われるなかで建てられたタワーマンション「ブランド渋谷桜丘」でしょう。

近年は共働きが普通になっており、とりわけ東京都心においては、住居の近くにさまざまな商業施設があることの利便性が注目されているのです。

そうした点からすると、東京23区における地価上昇率は、商業地が住宅地を上回っているものの、商業地の上昇率には、多分に住宅地としての上昇率も含まれていると考えられます。

こうした不動産価格上昇の今後の推移を考えるうえでは、3月19日に日銀によって実施されたマイナス金利の解除が不動産市況にどのような影響を及ぼすかに着目することが大切です。

銀行預金の金利がほんの少し上がったことを受けて、メディアの一部では「預貯金金利が20倍になった」などとはやし立てる報道もあったようですが、今回のマイナス金利解除の実態は、「異次元の金融緩和」から「通常時の金融緩和」にシフトするというものでした。






預貯金金利は、年0.001%から年0.02%に上昇したとはいえ、絶対水準は決して高くなく、本格的な金利上昇というにはほど遠いのが現実です。

そこから考えても、不動産市況についても当面、活況が続くものと思われま

吉崎誠二 (よしざき せいじ)

1971年生まれ。早稲田大学大学院ファイナンス研究科修了。立教大学博士前期課程修了。1997年船井総合研究所入所。Real Estateビジネスチームの責任者、上席コンサルタントを経て、2013年に株式会社ディー・サインに取締役として参画し、ディー・サイン不動産研究所所長に就任。2016年より一般社団法人住宅・不動産総合研究所理事長を務める。著書に『大激変 2020年の住宅・不動産市場』(朝日新聞出版)、『不動産サイクル理論で読み解く——不動産投資のプロフェッショナル戦術』(日本実業出版社)などがある。

国土交通省

<p>令和6年3月4日</p>	<p>残置物の処理等に関するモデル契約条項の契約書式の作成について</p> <p>令和3年6月に国土交通省および法務省にて策定した「残置物の処理等に関するモデル契約条項」は、賃貸借契約の解除と残置物の処理に関する委任契約とを別々のものとしており、また条文ごとに詳細な解説を付していましたが、今般、利便性向上を目的として、そのまま使える形式とし、4つの契約書式を作成しました。</p>	
<p>令和6年3月29日</p>	<p>宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について</p> <p>専任の宅地建物取引士がITの活用等により他の事務所の業務を行うことができる場合について明確化するため、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（以下「ガイドライン」）の改正を行い、令和6年4月1日から施行されました。</p> <p>また、オンラインによる免許申請等の手続きの受付が開始されることを踏まえ、オンライン申請に係る事務処理に関する規定を整備するためガイドラインの改正を行い、令和6年5月25日から施行されることとなりました。</p> <p>さらに、「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」において、2以上の都道府県に事務所を設置して宅地建物取引業を営もうとするとき等の、国土交通大臣への免許申請等に係る都道府県知事の經由事務を廃止すること等が、令和6年5月25日から施行されることとなりました。</p>	
<p>令和6年3月29日</p>	<p>子育てエコホーム支援事業の交付申請の受付を開始</p> <p>国土交通省、経済産業省、環境省の3省連携により行う「住宅の省エネリフォーム支援」および国土交通省が行う「長期優良住宅及びZEH住宅の取得への支援」について、交付申請（予約を含む）の受付を3月29日（金）に開始しました。</p>	
<p>令和6年3月31日</p>	<p>特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）に基づく「基準日届出」に係る利用範囲拡大について</p> <p>住宅瑕疵担保履行法に基づく「基準日届出」については、現在オンラインで行政庁への届出を行うことができるシステムの運用が開始されており、令和5年3月31日基準日時点では対象者を地方整備局等に届出を行う事業者のうち保険のみで資力確保措置を行う事業者に限定していましたが、令和6年3月31日基準日より、地方整備局等に届出を行う事業者のうち、供託のみの事業者および保険・供託併用で資力確保措置を行う事業者についてもオンラインでの届け出が可能となりました。</p>	
<p>令和6年4月1日</p>	<p>印紙税の税率の特例措置延長について</p> <p>令和6年4月1日に「所得税法等の一部を改正する法律」が施行され、「不動産譲渡契約書」および「建設工事請負契約書」の印紙税軽減に係る特例措置の適用期限が令和9年3月31日まで延長されました。</p>	
<p>令和6年4月1日</p>	<p>住宅用家屋の所有権の保存登記等の登録免許税の税率の軽減措置に係る宅地建物取引業者の事務について</p> <p>租税特別措置法に規定する、住宅用家屋の所有権の保存登記等の登録免許税の税率の軽減措置について、本特例措置の適用を受けるためには住宅用家屋に係る市町村長（特別区の区長を含む）の証明を受けることが必要であり、その証明事務等については、国土交通省住宅局長通知により定められております。本特例措置がよりいっそう円滑に運用されるよう、国土交通省住宅局長通知について、宅地建物取引業者が買主の依頼を受けて家屋の取得に係る取引の代理または媒介をした場合には、従来の申立書等の確認に代えて、当該宅地建物取引業者が発行する確認書でも足りることとする等の改正が行われました。</p>	

国土交通省ウェブサイト情報集約サイトを開設

宅地建物取引業者が行う物件調査負担等の軽減に向けた取組の一環として、以下のサイトが開設されました。

- 重要事項説明における各法令に基づく制限等についての概要一覧
- 重要事項説明における法令に基づく制限等に係る照会先一覧（都道府県別）

令和5年5月に改正施行された盛土規制法の「盛土規制法ポータルサイト」が公開されました。

- 盛土規制法総合窓口（ポータルサイト）
- 盛土規制法（自治体窓口）



令和6年3月22日 第3回理事会を開催

全宅連・全宅保証は3月22日、都内ホテルにて令和5年度第3回理事会（Web併用）を開催しました。令和6年度事業計画案・収支予算案や、宅地建物取引健全育成事業の全宅保証から全宅連への委託についての決議が行われました。

また、「能登半島地震」発生に伴い、石川県宅建協会に対し、全宅連と全宅保証からそれぞれ災害見舞金規程に基づく災害見舞金を支給したことが報告されました。なお、全宅連は理事会に先立ち、令和5年度臨時総会（第61回総会）を開催しました。理事の補欠選任が行われ、坂田信行氏（福井県）が新たに理事に選任されました。



全宅連



全宅保証

インフォメーション



事例発表会の動画・資料を公開しました

令和6年3月8日（金）に開催した事例発表会「事例から学ぶ 宅建業の事業承継の勘どころ」の動画・資料を公開しました。



令和6年版「あなたの不動産税金は」発刊予定

令和6年版「あなたの不動産税金は」を6月中旬に発刊します。



【体裁】A5判・112ページ（予定）

【単価】1冊310円（税込・送料別）

※10冊以上注文の場合は
1冊255円（同）

【申込方法】

全宅連ホームページより申込書をダウンロードしてください。

【お問合せ先】

（株）テクノート TEL：03-3863-5933



宅建協会会員限定 新機能のご紹介



これまで公開したことが無い
ポータルを試しに試してみたい

年に数回しか
物件掲載しない



皆様のご要望に
お応えしました！

物件公開しない月の
ポータルの固定費が負担



民間ポータル **LIFULL HOME'S** **at home** **SUUMO** に加盟料不要で1物件から公開できる！

民間ポータル
連携



スポット公開

ぜひ
ご利用ください！



「スポット公開」機能とは？

「スポット公開」機能は、ハトサポ BB が提供する「民間ポータル連携」のための新機能です。

民間ポータルの月々の会費無しで、公開したいときに、1物件から公開できる「スポット公開」機能を是非ご活用ください！

スポット公開についての詳細
・事前エントリー画面はこちら→

ハトサポログイン画面 QRコードを
読み込んでアクセスして下さい。
※PCの場合は「ハトサポログイン」
で検索してご覧ください。



※ハトサポ BB は一部の宅建協会所属会員様はご利用いただけません。

マンションの騒音問題の種類と対策

住宅における騒音問題は、マンションなどの共同住宅での発生が主流を占めていること、一度トラブルになると問題が深刻化し解決に長い時間を必要とするなどの特徴を有しています。筆者らがマンション購入予定者を対象に行ったアンケート調査結果（図表1）でも、97%とほぼ全員が住戸の遮音性能を購入時のチェック項目として挙げていることから、本稿では、主に共同住宅の「音」の問題を対象に、対応策を含めて解説することとします。



日本大学名誉教授
工学博士・一級建築士
井上 勝夫

1 マンション内で聞こえる音を区別すると？

マンション内で発生する音を、発生系から分類すると、①空気伝搬音（空気音）と②固体伝搬音（固体音）に分けることができます。この分類は、特に音の発生系と伝搬系の差異によるところが大きく、①空気音とは空気中に音が放射され、空気中を伝搬してある点に達したり、壁などを透過（励振）して別の空間に達したりする音をいいます。たとえば、赤ん坊の泣き声やテレビ、ステレオのスピーカからの再生音、話し声や車の走行音、クラクションの音、夫婦喧嘩の声など、音の発生源から空気が振動して発生して、伝搬過程も空気振動となる音のことです。

一方、②固体音とは、動的な力（時間変化のある力）や振動自体が建築の壁や床、天井材などに入り、

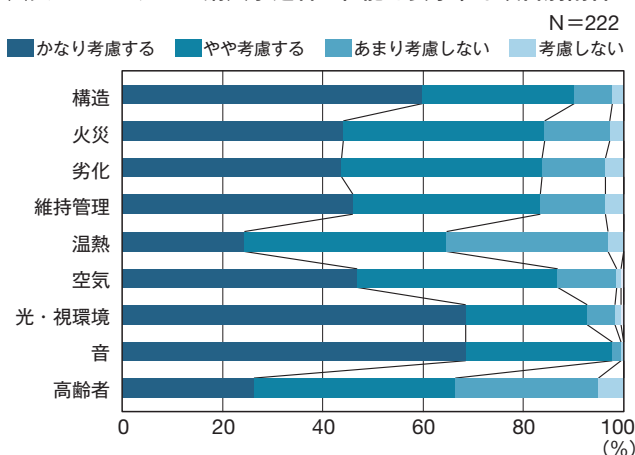
連続する部材（固体）中を振動伝搬して、離れた任意の空間の壁や天井、床仕上げ材に伝わり空間内に放射される音のことをいいます。たとえば、床に物を落としたり、床上で飛び跳ねたり走ったりしたときに直下室や他の住戸内でコンコンとか、ドンドン、ドタドタなどと聞こえる音、他住戸内で襖やドアを閉めたときのボタンなどと聞こえる音、さらには、ふる場やトイレで発生する給排水音、エレベーターの走行音など、種類は豊富です。

集合住宅（共同住宅）はコンクリートなど、各部材や材料が連続するので、空気音より固体音のほうが聞こえやすく問題となる場合が多いため、対象音としては「固体音」の制御が重視される場合が多いのです。とにかく、音の種類としては以上の2種類が挙げられ、発生系や伝搬系が大きく異なるので、両者は区別して扱うことが重要になります。次ページ図表2にマンション内で発生・聞こえる主な音の種類をまとめておきましたので参考にしてください。

また、別の視点による音の分類ですが、同じ大きさに聞こえても評価に相違が発生しやすいので、聞こえ方・評価として知っておいたほうがよいと思います。それは、聞こえてくる音が、意味を持つ音かどうかということと、発生音が居住者の発生する一般音なのか、または共用部分・設備等から発生する音か、の違いです。同じ大きさの音でも評価に違いが発生するので、この点も予め知っておいたほうがよいでしょう。

集合住宅の場合、いろいろな音がいろいろな方向から伝搬してきますので、このような分類を行い判断することも必要になる場合があります。まずは、音自体

図表1 マンション購入予定者が性能を要求する項目別割合²⁾



*縦軸は、性能表示制度で示す項目

図表2 マンション内で発生する音の種類と基本的な対策方法

音の種類・基本的対策方法	主な具体的騒音源
固体音 ⇒対策の基本：建築との接点における振動入力を低減させること：「防振対策」	軽量床衝撃音、重量床衝撃音、浴室内で発生する衝撃性騒音（シャンプー・リンス類のボトル落下音、液体石鹸ボトル落下音、手桶や椅子の落下・移動音、シャワーの水撃音など）、洗濯機運転音、台所でのものの落下音や運転音、子供の遊戯音、健康器具の運転音、アスレチック関係器具の運転・稼働音、その他の動的荷重の発生器具類の発生音、音楽器具類の演奏音、カーテンレールの開閉音、その他（振動発生器具類）
空気音 ⇒対策の基本：遮音による音の遮蔽：「遮音・吸音対策」	テレビ・ステレオからの発生音、話し声、音楽器具類の演奏音、夫婦喧嘩の声など

によって生活行為が推測できるような場合、この種の音を有意味音（有意音）、ごく一般的などにもありふれたような音を無意味音（無意音）と区別し、一般的には両者には1ランク（5dB）程度の評価に対する変化があるといわれます。有意音は厳しく評価される場合が多いといえます。また、2つ目の共用部分からの発生音の場合も、一般的な外部騒音や隣室等から透過してくる一般的な音に比べて1ランク（5dB）程度は厳しい評価が行われる場合が多いともいわれますので、この傾向も知っておく必要があると思います。ここでいう「1ランク程度厳しい評価」とは他の騒音に比べて5dB程度低いレベルが要求されるということです。

2 騒音問題の発生要因と相手方の関係は？

共同住宅を対象とした騒音問題の発生パターンは、対象者の区分・種類で分類しますと、①住人間（居住者間）のトラブル、②住人（居住者）と業者（マンション販売会社、工事業者など）の間のトラブル、③住人（居住者）とマンションの管理会社・管理組合間のトラブルなどが挙げられます。

また、トラブルに対する音の種類を戸建・共同住宅別に分類してみると、図表3の例ようになります。この結果をみると、基本的な傾向として、共同住宅内（マンション内）における最も問題となる音は、上下階の「床衝撃系騒音」であり、戸建住宅の場合は外部騒音すなわち建築物側からみると、「外壁窓の遮音性能」や施工仕様や施工技術に関わる「床鳴り」の問題が多いといえます。

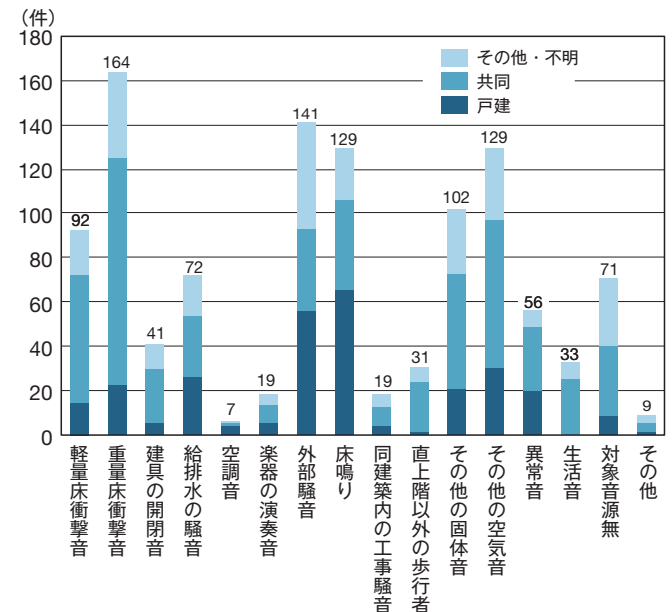
ところで、共同住宅を対象としたときに、①の住人間（居住者間）のトラブルは、通常の生活時において多く発生するパターンで、トラブルの発生件数としては最も多いと思われます。この問題は、クレームや不満を言う住戸の居住者が、その直上階や斜め上の階の

住戸、隣の住戸など、他住戸における居住者の生活の仕方が非常識であるから、下階や隣の住戸に大きな音が発生するとして、生活にまつわる行動、特に子供のいる家庭の「子供の遊戯時、生活時における飛び跳ね音や走行音などの床衝撃系騒音」が最も指摘の多い対象騒音として挙げられるのです。もちろん、テレビやステレオの発生音や会話音、夫婦喧嘩の声などもあります。

これらの対象音の中で、子供が室内で飛び跳ねたり、走り回ったりしたときの発生音の原因は、特に足の踵の床衝撃による場合が多く、この場合の床面に加えられる衝撃力は低周波数成分（31.5～63Hz帯域）が主な成分になることから、床のコンクリート厚さや床構造の質量（専門的には曲げ剛性と質量）が遮断性能に大きく影響してくるため、これらの値を高めることが技術的対策方法となります。通常、この種類の騒音は、床衝撃音の中でも、音源が重く柔らかいものであることから「重量床衝撃音」と呼ばれ、マンション内の代表的な騒音として対策対象の中心となっています。

また、音の発生が、衝撃力による振動の発生⇒伝搬

図表3 不具合事象として指摘された住宅の種類別騒音源



⇒音の放射となることから、前述した「固体音」の代表的騒音として対策や評価の対象騒音として挙げられています。なお、居住者間の騒音トラブルとしては、ピアノ、楽器の演奏音や共用部分で話す声、子供の遊ぶ声・泣き声などの「空気音」も問題とする対象音には挙げられますが、トラブル発生の方から考えますと、固体音に対してはかなり少ない状況にあります。

次に②のパターンですが、この種のトラブルは新築マンション購入時や既存のマンションのリフォーム時に発生するケースが多いようです。マンション購入時に消費者が予期した性能（発生音や透過音など）が実生活の中で満足できないとする場合や、リフォーム時にリフォーム前の性能に比べて感覚的に性能が低下したと感じたり、他の住戸の居住者から性能が低下したと指摘を受けた場合などに発生するトラブルです。

このトラブル・紛争の発生原因は、新築マンション購入時においては、音響性能に対する十分な説明を受けていなかったことや、遮音性能による侵入騒音の程度まで契約項目に条件として入っていなかったり、納得できる説明がなかった場合などに発生するケースが多く、対象マンションが居住者の要求した「音環境グレード」として低すぎたことなどが、理由や原因として挙げられます。

また、リフォーム時における遮音性能の問題は、リフォームによって性能は変化しないか、または性能の向上が達成されていないと必ずといってよいほどクレームが発生するものです。リフォームの工事期間は、普通、数週間という短期間で行われる場合が多いため、遮音性能などの変化（低下）を居住者が検知しやすく、クレームになりやすいのです。多くのマンションでは管理規約内などで、特に床仕上げ材のリフォームを対象に、床衝撃音遮断性能の推定値を設定しています。

この性能の表現方法は、「推定L等級」とか、「床衝撃音レベル低減量」などの表記で行われていますが、基本は「リフォーム前と同等またはそれ以上の遮音性能を得ることができる床仕上げ材を用いたリフォームを行うこと」です。具体的には、「LL-45などの推定L等級」や、ある測定法による床衝撃音レベル低減量を判断基準とした「ΔL等級」などを用いて表示、説明が必要なのです。

次に③のトラブルは、管理会社や管理組合に対する居住者からのクレームや申し入れなどのトラブルであり、本稿で特に重視すべき紛争とは異なりますが、分

類上のトラブル発生パターンとして受け止めておいていただきたいと思います。ただし、状況や内容によっては大きな問題に発展するケースもあることは認識しておくべきことではあります。内容としては、管理規約における製品性能の判断方法、許可に関する問題や管理規約上での文言に関する解釈上の問題、騒音問題発生時における管理会社や管理組合の対応方法・対応内容の問題などが挙げられます。

3 騒音トラブルの訴訟類型にはどのようなものがあるか？

騒音トラブルや訴訟の理由の根拠として考えると、①不法行為型訴訟、②債務不履行型訴訟の2種類^{注1}が基本的根拠として挙げられることが多いです。

注1：「不法行為」によるトラブル：民法709条を根拠とした損害賠償請求を指すことが多い。また、債務不履行による損害賠償請求をする場合は下記の民法415条に基づき請求するケースが多い。

民法709条：故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害したものは、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

民法415条：債務者がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、債権者はこれによって生じた損害の賠償を請求することができる。

まず、民法709条を根拠とする紛争・トラブルではありますが、民法709条は、前記枠内の注1で示すように、故意または過失によって他人の権利または法律上保護される利益を侵害したと原告側から立証されないと、それによって生じた損害を賠償する責任が被告にあるということになります。

この内容を音環境事件に当てはめて考えてみると、たとえば、マンション等で「ステレオをある程度の音の大きさで聞いていた場合、その音楽の音が隣室等に透過し、その透過音によって、心理的、生理的影響や損害を被ったと証明されると、その損害に対応する賠償金を支払う義務が音を出している側の居住者に生じることになります。この場合の損害は、心理的や生理的、物的損害等について成立することになります。もちろん、床衝撃系騒音の場合でも同じこととなります。

また、債務不履行に関するトラブルは、民法415条が適用される場合です。同条では、「債務者がその債務の本旨に従った履行をしないときは、債権者（被害者）は、これによって生じた損害の賠償を請求するこ

とができる」としています。判りやすく単純に言えば、民法415条は、約束違反があれば、それによって生じた損害は、違反者側が賠償する責任を負うとすることであり、当然の常識的内容といえます。

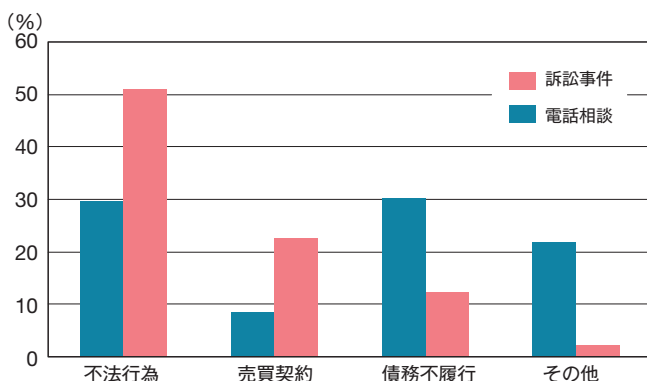
たとえば、住宅の床をリフォームする場合、共同住宅なので直下の居住者への配慮から、同マンションの管理規約等で決めている遮音性能のLL-45以上の性能を有する床仕上げ材の直張りフローリング材を用いるとする契約書を作成して、それに見合う値段で見積もり、契約して工事を行ったところ、遮音性能が低すぎるとして紛争が起り、床材の性能を検査した結果、実際にはLL-55相当の仕上げ材が使用されており、性能を検査した結果も当初の予測性能を2ランク以上下回っていたとなると、この性能低下によって下階の居住者が受けた物的、心理的、生理的損害を賠償する責任は、リフォーム工事を発注、設計、施工した発注者や施工業者等にあり、民法415条を根拠とする損害賠償を発注者や関係業者が負うこととなります。

この事件の例の場合、原告はリフォーム工事を行った住戸の直下に居住する住人の場合が多く、被告としてはリフォーム工事を発注者である居住者、リフォーム工事を設計した設計者、工事業者、またはそれらの関係者すべてとなる場合があります。このように、契約違反によって行われた設計や施工による損害に対しては、契約違反をした当事者の責任によって、損害金の支払いや賠償行為が実行されることとなります。

マンションのリフォームに伴う音響性能に対する同種の事件は多く、設計者や施工者などの建設側の知識不足や技術的対応不足などに起因するケースが非常に多いと考えます。さらには、工事の発注者である居住者の責任が問われる場合もあることも認識しておく必要があるでしょう。

図表4には、住宅の品質確保の促進等に関する法律

図表4 電話相談の分析結果(555件)と判例分析(45事件)の類型比較



(通称、品確法)に基づき設置された「住宅リフォーム紛争処理支援センター」で受けた「電話相談内容」を整理・分析した結果(555件)と筆者らが収集した民事裁判記録(45件)を整理分析した結果の両者を比較する形で示しましたが、この結果をみても、戸建・マンションのケースを集計した結果は不法行為、債務不履行に基づく類型が多いことがわかります。

4 騒音トラブルの発生防止方法は？

共同住宅における騒音トラブルの発生防止方法は、基本的に建物の音響性能を決定づけるタイミングによって2つに分けて考えることであると思います。

まず一番目は、新築物件の場合です。新築の場合、ディベロッパーは対象建物のグレードに応じて一定の遮音性能を持つ建物を設計、施工します。この場合の設定性能は、学術基準である「日本建築学会基準」等に基づき性能設定を行い、それを満足するように設計・施工を実施します。そして、竣工後に達成している性能値を公開し、購入予定者(居住予定者)に性能をアナウンスして、性能に見合う日常生活を送ることが、発生音の防止、居住者間のトラブル防止に大事な条件となることを示し、購入予定者も、建物の遮音性能を理解、納得し、購入・入居すべきなのです。この性能に応じた限度ある生活方法が守られれば、トラブルに発展することは非常に少なくなり、たとえトラブルになったとしても、原因ははっきりするでしょうし、解決に至るまでにそれほどの時間や労力がかからないと思います。

その基本として、皆さんご存じの「住宅性能表示」が法制化されたわけです。現状では、音環境に関わる4項目は、選択項目で法律自体が任意の形でありますので、すべての共同住宅に適用されてはいませんが、消費者からの要望として対象建物に同様な性能の表示を要求することはできます。住宅性能表示で対象としている項目の「住戸間界壁の遮音性能」、「重量床衝撃音遮断性能」、「軽量床衝撃音遮断性能」、「建物外周の開口部の遮音性能」の少なくともこの4項目については、遮断性能、生活実感としての評価などについては、住戸の販売事業者から詳細に聴いて、入居・生活前に知り性能に見合った生活をするのが、生活の方法や建物・住戸の資産価値を落とさないためにも必要なことと考えます。

また、もう一点の問題ですが、それは入居している状態での「リフォーム工事」による問題です。一般に、新築物件購入後20～30年経つとトイレやふろ場、床仕上げ材などを新しくする大規模なリフォームを行うケースが普通です。このリフォームによって、音響性能が低下すると、それは周辺住戸から即クレームとして指摘されます。リフォーム工事は部分的な場合が多いので、数日で完了するケースが多いため、遮音性能の小さな低下も「性能が落ちた」と感じやすく、クレームにつながりやすいのです。床仕上げ材をカーペットから直張りフローリングの木質材へのリフォームは、近年、普通に行われている工事で、木質系フローリング材の床衝撃音遮断性能によっては、かなり性能は低下（軽量床衝撃音遮断性能で2～3ランク）するため、トラブルやクレームになりやすいのです。

それ故、多くのマンション管理組合では、リフォーム時の性能確保のためにLL-40とかLL-45以上の性能を有する床仕上げ材とすること、などのリフォーム条件を管理規約内に設けている場合がほとんどです。この記述は、以上のような理由から規定されていることなのです。

このように、技術的な対応でのトラブル防止のための方法は、もちろん実行していかないと、トラブルの未然防止は難しいのですが、居住者の住まい方の工夫でも大きな成果を期待できることも一応知っておきたいことです。騒音トラブルは、出す音の低減と出た音の遮音のどちらも同じ効果が得られることを知っておきましょう。これまでは、出た音を遮音によって低減させることをメインに話してきましたが、出す音を低下させることも重要であるということです。ただし、発生音の低減は、生活を委縮させることにつながる場合がありますので、それには限界があります。それ故、日常の生活、通常の生活の中ででき得る範囲で利用すべきと思います。

たとえば、「テレビ等の音量に気をつける」、とか「サッシや引き戸、ドアなどを閉めるときは戸当たり部を見て確認しながら閉める」⁴⁾、「掃除機や洗濯機の使用時間帯には、制限を設ける」、「子供の室内での飛び跳ねや走り回りなどは禁止する」、「深夜に浴室は利用しないようにする」などは、他住戸への影響を低減させるために大きな効果が期待できるので、共同住宅居住者の生活上でのモラルとしての位置づけを一般化させていく、などの対応は大きな効果を発揮するとともに、居住者間の関係向上や建物の財産的価値の向

上にも寄与できるものと思われます。

このうち、サッシを閉める動作で「戸当たり部を見て閉める」ことによる効果を筆者が実験を行ってみた結果、文献⁴⁾に報告しているように、中周波数域では10dB以上、騒音レベルでも5dB以上の効果が得られることを筆者自ら検証しています。なお、同じマンション内で「騒音トラブル」が頻繁に起こっているなどの評判は、マンション全体の価値を大きく低下させる要因となることを居住者全員が共通認識として持つべきことと考えます。騒音訴訟などが発生しているなどの評判は、消費者にマイナスのイメージを与え、マンションの売買取引額に影響を及ぼすことは明白です。

以上、新築時、リフォーム時、日常生活時に分けて、騒音トラブル発生防止の観点から考察してみましたが、それらの基本条件として、「居住者間のお付き合いの励行」や「知り合い・顔なじみになる」などの励行があることを知っておくべきだと思います。居住者同士が知り合いになったりお付き合いが行われたりしても音の発生が制御されるわけではありませんが、知り合いの方の発生音に対しては、知らない方の発生音に比べて許容範囲が広がるものです。そういった人間の特性も利用することで、トラブルは回避されたり、問題は小さくなるものです。

5 騒音トラブルの解決方法は？

トラブル解決の基本的な方法は、問題となっている音の「排除」または「パワーの低減」の実現となります。それが一般的には、十分達成できないので、いろいろな解決策を探ることになるわけです。

まず、音や振動を発生させている加害者側の問題ですが、他住戸から苦情やクレームがきたら、対象音がどのような大きさや時間特性を有するものかを冷静に聞くことが必要なのです。単純に「私の住戸の発生音ではない」、とか「そんな音を発生させていない」、「うちは普通の生活をしているだけなので、音がうるさいというなら、その原因は建築にある」などと、けんか腰、感情的に対応してしまうと意見対立が起きてしまい、対象音の特定や計測などの検証に進むことができなくなってしまうからです。そういった意味では、第三者の方、管理人や管理組合の理事などを通して話したほうが話がスムーズに進むかもしれません。マンション内で他の住戸から聞こえてくる音は多くの場合

が「固体音」となりますので、上の階から聞こえると感じて、必ずしも直上階の住戸からの音とは限りません。斜め上の階の住戸だったり、2階上の階の住戸や下階の住戸だったりすることがよくあるからです。

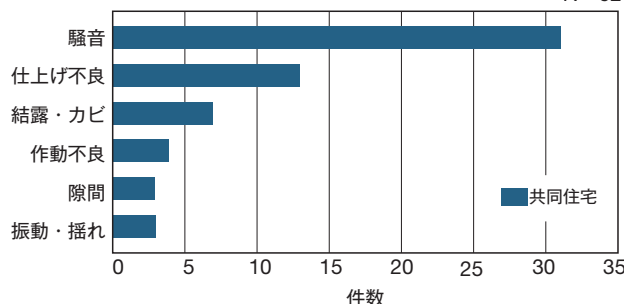
「固体音」は前述しましたように、建物の特に躯体部分（コンクリート躯体）に衝撃力や振動が入り、建築躯体中を振動として伝搬して他住戸の壁、床、天井部分を励振させ、音として放射される種類のものを指す専門用語です。固体音の発生場所から伝搬すると、特に距離が多少離れると伝搬音の壁・床・天井からの放射音の差が小さくなり、発生音の場所や方向を特定することがかなり難しくなり、具体的な対策や制御が難しいのです。直上階住戸が音源位置と思われたら音源室と受音室に当事者がいて同時確認し、発生音の種類と特性を両者が知り、納得することが重要なのです。音源室や音源が特定され、それが日常生活の中で制御できる音源であれば、両者の納得のもとで注意をしたり、断ったりすることで、解決や対応ができるようになると思います。

このような、日常生活で発生する音の種類としては、P.15図表2に掲げるようなものがあり、特に衝撃性の高い音に関する問題が多いようです。

また、トラブルがエスカレートしてくると、単に管理組合レベルの介入では問題解決は難しくなります。住宅品確法で設置された、「住宅リフォーム紛争処理支援センター」では、まず第一段階として、①電話による不具合相談を受け付けています。そして、次の段階として、②専門家相談を受け付けており、そこでも解決が難しい場合は、③紛争処理機関を紹介するシステムが出来上がっています。音に関する不具合や相談は最近、それほど多い要因とはなってはおりませんが、不具合や問題として指摘されると、上記②や③の段階までいってしまうという特徴を有する要因（不具合）といえます。その理由は、問題が「心理的」「感覚的」な判断に基づくものであることが大きく関係してくる要因であることが挙げられます。音の影響は、いったん問題になってしまうと簡単には解決できない、重要な心理的問題であるといえます。この傾向は、近年になってさらに厳しくなり、問題意識を持つ方も増加傾向にあるように感じられます。

上記の②の段階では、建築の設計や施工・管理に長年、携わってきた専門技術者が直接、面接方式で対応してくれて問題解決策を提案してくれます。また、③の紛争処理機関による対応は、前述したように専門技

図表5 紛争処理機関（ADR）による紛争処理件数²⁾ N=92



- 遮音不良に関する相談内容は「床」に関わる、いわゆる「床衝撃音関係」の相談が半数以上を占める。
- 問題が深刻化して「紛争処理機関」に及ぶケースは、騒音関係が31/92と圧倒的に多い。

術者と弁護士が「調停」や「あっせん」「仲裁」など、ADRとしての対応で問題解決に当たってくれますので、ほとんどの場合で解決につながることを期待できます。図表5に紛争処理機関にまで、トラブルが進んでしまい、ADRによる解決策を検討された例を示しましたが、この例でも「騒音」に関わる問題が挙げられ、問題が深刻化し紛争が訴訟にまで及んでしまう傾向にあること、解決に時間を要することなどが理解できます。

一方、これらの対応では、解決が難しい場合や納得できない場合には、裁判所に「民事訴訟事件」として訴えることもできます。裁判所では、法令や社会常識に基づき判決として言い渡したり、裁判所調停に付したり事件の内容によって、いろいろな解決策を用いて対処しています。

参考・引用文献

- 1) 日本建築学会編：建築物の遮音性能基準と設計指針，技報堂出版，1997.12
- 2) 井上勝夫：最近の集合住宅に求められる音環境性能，音響技術，No.164，2013.12
- 3) 井上勝夫，阿部今日子：住宅性能に対する消費者要求と住宅供給事業者の説明，音響技術，No.124，2003.12
- 4) 井上勝夫，阿部今日子，植竹由佳，富田隆太，福島寛和，橋本 修：住宅購入予定者を対象にした住宅性能に関する要求内容（その3：住宅購入時の消費者要求と住宅性能表示制度），日本建築学会大会学術講演梗概集，2003.9.40021
- 5) 井上勝夫，野村奈央，高橋菜美：電話相談と判例の相違及び判例事例の検証－住宅の音環境トラブルの発生原因と司法判断に関する考察：その2－，日本建築学会大会学術講演梗概集，2008.9.40021

【筆者紹介】

井上勝夫 (いのうえ かつお)

住宅関連の音・振動環境に関わる研究の第一人者。日本大学名誉教授。工学博士。一級建築士。日本建築学会理事、同学会代議員、同関東支部長・評議員、同環境工学委員会委員長、日本音響学会評議員、日本騒音制御工学会理事などを歴任。現在、(一社)日本音響材料協会理事。多くの日本工業規格（JIS）の制定・改訂に委員長として関与。「あさイチ」、「ためしてガッテン」、「クローズアップ現代」（いずれもNHK）などのテレビや新聞などへのメディア出演も多数。主な著書に『マンションの音のトラブルを解決する本』（あさ出版）、『集合住宅のリフォームと音』（日本音響材料協会）、『建物の床衝撃音防止設計』（日本建築学会編：技報堂出版）など多数。



既存住宅
価格査定
マニュアル

「既存住宅価格査定マニュアル」 のご案内

既存住宅価格査定マニュアル **5**つのメリット



簡単な PC 操作で査定価格が出せます

地価公示データを

使って住宅地の査定が出来る



戸建等 4 種の査定が出来る
(戸建は RC 造も OK)

クラウドサービス

なので、常に最新のシステムが使える



査定書も簡単編集、
もちろん書面作成も追加費用なし

＜会員様 割引価格＞

年間利用料
定額制

3,080 円

1 年間、何回利用しても追加費用なし！
※利用料金は変更となる場合があります。



まずは動画で使い方をチェック！

5 分で戸建て住宅の査定結果（提案書）が作れる、
既存住宅価格査定マニュアルの使い方です。
現地調査 + 入力で、適切な売却価格をお客様へ
提案できます。

詳細は

価格査定マニュアル

検索



お問い合わせ先：（公財）不動産流通推進センター

価格査定マニュアルヘルプデスク TEL：050-8881-1357（平日 9 時～ 17 時）



動
か
な
か
っ
た
土
地
が
動
き
出
す

「 擁 壁 保 証 」

既存の擁壁があることでこんな悩みありませんか？

- ・ 建物が建築できない
- ・ 建築できたとしても面積が小さくなる
- ・ 擁壁が不安で買い手がつかない
- ・ 擁壁を再建築する費用がない



既存擁壁を活用する「擁壁まもるくん」のサービス

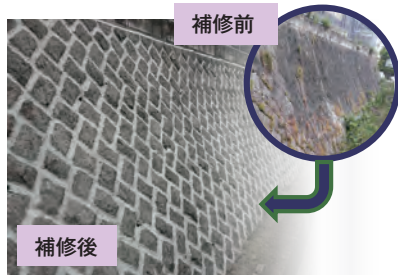
擁壁診断

既存擁壁の今の状態を擁壁のプロである「擁壁診断士」にて正確に診断



補修工事

正確な診断によって既存擁壁を活用した必要最低限な補修計画を提示



業界初 擁壁保証

保証期間

保証書発行日より**10年間**

保証金額 (1事故あたり)

対象擁壁保証：**5,000万円**

第三者賠償：**3億円限度**



フラット35・フラット50 といえは 全宅住宅ローン

[フラット35]子育てプラス好評受付中!
金利引下げ幅が最大 年▲1%に拡充!
**住宅ローンのことならなんでも
ご相談ください!**



全宅住宅ローンは、
宅建協会会員のみなさまの
不動産取引業務を金融面から
サポートします。

- ① **事務取次手数料のお支払い**
宅建協会会員様限定、事務取次手数料をお支払!
- ② **最長50年の長期固定金利**^(フラット50)
団信特約料が金利に含まれさらに便利に!
- ③ **事前審査制度でスピーディー**
事前審査は、当日または翌営業日回答!
- ④ **建設費・購入額の100%融資**
建設費・購入額の100%融資・諸費用も借入可能
- ⑤ **つなぎ融資の充実**
利息は後払いも選択可能
- ⑥ **融資実行がますます便利に**
お客様のご希望日が最優先、
当社全営業日(毎月13日除く)が融資実行日に
- ⑦ **全宅フラット50**
好評取扱い中!



人と住まいをつなぎます。

全宅住宅ローン株式会社

〒101-0047 東京都千代田区内神田2-16-9 センボービル1階
<https://www.zentakuloan.co.jp>

TEL : 03-3252-1414
FAX : 03-3252-1415

関東財務局長(6)第01431号
日本貸金業協会会員 第003606号
公益社団法人 全国宅地建物取引業
協会連合会賛助会員



中古(既存)住宅仕入+リフォーム 買取再販ローン「希望」

一括融資

好評取扱い中!



全宅住宅ローングループ

全宅ファイナンス株式会社

〒101-0047 東京都千代田区内神田2-16-9 センボービル6階
<https://www.zentakufinance.co.jp>

TEL : 03-6206-0431
FAX : 03-3252-8288

貸金業者登録番号：関東財務局長(6)第01453号
宅建業免許番号：東京都知事(4)第87476号
日本貸金業協会会員第003559号
(公社)東京都宅地建物取引業協会会員
(公社)全国宅地建物取引業保証協会会員



※不動産ポータルが掲載する賃貸、マンション、戸建、土地の日本全国総計 2021年7月時点 (株)東京商工リサーチ調べ

キャンペーン
申込
受付中

ハトマーク加盟店様限定！

ハトサポBB「マルチポータル機能※」・SUUMO賃貸 連動キャンペーン！

※ハトサポBB 物件登録システムで登録した居住用物件について「SUUMO」等へ広告掲載指示ができる機能です。

ToC
サイト

5枠 1,250円

※税別価格

特典 1

賃貸居住用の月額物件掲載料金が

5枠→ 1,250円
10枠→ 2,500円
20枠→ 5,000円

特典 2

通常20,000円の
SUUMO初期システム登録料が

無料!!

※連動未利用の場合は、20,000円が発生いたします。

キャンペーン適用条件 下記3条件を満たしている宅建協会会員様が上記キャンペーン特典を受けられます。

- ① 本キャンペーンはSUUMO未参画会社様のみ対象 (申込時点でSUUMO掲載がなく、過去1年間掲載がないこと)
- ② 以下の「利用できる会員事業所の地域」の方で、ハトサポ利用登録※がお済みの会員様
- ③ ハトサポBB「マルチポータル機能 (SUUMO賃貸)」の利用申込をいただき、本キャンペーン参画の旨お申し出いただいた場合のみ対象

利用できる
会員事業所の地域

北海道、青森県、岩手県、秋田県、山形県、宮城県、福島県、新潟県、長野県、山梨県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、鳥取県、島根県、広島県、山口県、愛媛県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

ハトサポ BB「マルチポータル機能 (SUUMO 賃貸)」は、
ハトサポ BB からお申込みください！

詳細はこちら



TEL. 0120-302-102 (平日 10:00~12:00、13:15~17:30)

メール. moushikomi_hatomark@waku-2.com

(株)リクルートSUUMO賃貸営業部ハトマーク加盟店様限定キャンペーン窓口担当

ハトサポ BB のご利用には、ハトサポの利用登録 (ハトサポ ID の取得とパスワードの設定) が必要です。
ハトサポの利用登録方法やハトサポ BB の内容に関しては、所属の宅建協会様へお問い合わせください。



「中小企業からニッポンを元気にプロジェクト」
公式アンバサダー 小雪

全宅管理を選んだ理由

賃貸管理業は、賃貸の媒介に留まらず、売買、相続、さらには街づくりにつながっていきます
全宅管理は**宅建協会会員のみが入会可能です**
一緒に始めてみませんか

宅建協会の会員様から 選ばれる3つの理由

豊富なノウハウや最新情報が揃う
全宅管理で「お客様に寄りそう」

1 入会金無料*月額2,000円のお手頃な費用で
便利なサービスが受けられる！

- 賃貸管理業に関する多種多様な契約書テンプレート
- 弁護士への無料電話法律相談(賃貸管理関係)
- 業界最新情報の提供(会報誌やHPなど)
- 他にも多様なサービスを提供中

2 豊富なインターネットセミナー
750タイトルの
スキルアップ研修が受けられる！

- 賃貸管理業の実務
「原状回復」「敷金」「相続」「修繕」「定期借家契約」「民法改正」「賃貸住宅管理法」「インボイス」「人の死の告知に関するガイドライン」等
- 経営に役立つ情報(経理、労務、パソコン研修)
- 新入社員等のビジネススキルアップ

3 多種多様なサポートツールにより
賃貸管理業での
様々な悩みや不安が解決できる！

- 全宅管理作成の業務マニュアル等により管理業初心者でも実務が出来る！
- オーナーとのコミュニケーションツールにより新規オーナーを獲得して収益拡大！
- 業務効率化実現のための各種ツールをご紹介！

*宅建協会新入会員「応援プロジェクト」実施中！

2024年度中に宅建協会に新規入会された会員が、入会日から1年以内に本会に入会された場合、**入会金無料**となります。

▶その他「全宅管理サポーター制度」の利用でも、入会金が無料になります。
詳細は本会までお問い合わせください。

全宅管理について、
もっと詳しく知りたい方
入会を希望される方はこちら
入会案内のページ
<https://chinkan.jp/enroll/index>



一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会
〒101-0032
東京都千代田区岩本町 2-6-3 全宅連会館 5階
TEL: 03-3865-7031

「住まう」に、寄りそう。



全宅管理