

# 月刊宅建

## T a k k e n

The 50th anniversary 

Jonan 城南ブロック  
目黒天空庭園(目黒区)



chuo

中央ブロック  
浜離宮庭園(中央区)



joto

城東ブロック  
清澄庭園(江東区)



josai

城西ブロック  
大田黒公園(杉並区)



johoku

城北ブロック  
旧古河庭園(北区)



tama

多摩ブロック  
百草園(日野市)

都民公開セミナー  
高齢化社会の対処法と相続に関する法律知識  
危険ドラッグ対策で、各支部が相次ぎ協定  
東京都不動産鑑定士協会と共同事業・研究等で協定

March 2015  
vol.493

# 3

平成27年3月31日基準日版

## 住宅瑕疵担保履行法に基づく届出について

住宅瑕疵担保履行法(※)により、新築住宅の買主を保護するため、平成21年10月1日以降、売主として買主に新築住宅を引渡す宅地建物取引業者の方には、次のことが義務付けられました。

- 資力確保措置(保証金の供託または保険への加入)を講じること。
- 年2回の基準日(3月31日、9月30日)ごとに、資力確保措置の状況等を免許行政庁へ届け出ること。

## 1 届出の対象となる方

- (1) 平成26年10月1日から平成27年3月31日までの間に、売主として、買主に新築住宅を引渡す方
  - (2) 前回基準日(平成26年9月30日)に届出をした方
- ⇒平成26年10月1日から平成27年3月31日までの期間に引渡す新築住宅がない場合でも届出が必要です。

## 2 届出期間

平成27年4月1日(水)から同月21日(火)まで

## 3 届出方法・届出先

- (1) 郵送(必ず簡易書留をご利用ください)
- (2) 窓口持参(届出期間内(土・日・祝日を除く)の午前9時から午後5時まで)

〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1

東京都 都市整備局 住宅政策推進部 不動産課  
履行法担当(都庁第二本庁舎3階)

⇒受付窓口が大変混み合うことが予想されますので、郵送による届出をおすすめします。

⇒国土交通大臣免許の方は、関東地方整備局へ直接届出を行ってください。

## 4 提出書類

- (1) 届出書(住宅瑕疵担保履行法施行規則第7号様式)
  - (2) 引渡し物件の一覧表(同施行規則第7号の2様式)
  - (3) 保険契約を証する書面【原本】(保険加入の場合)または供託書【写】(保証金供託の場合)
- ⇒前回基準日に届出し、今回引渡した新築住宅がない場合、届出書の合計戸数欄に「0」と記載の上、提出してください。
- (2)および(3)は不要です。

## 5 その他の注意点

- (1) 新築住宅の買主に対して、契約締結前に書面で、供託と保険のどちらで資力確保措置をするのか説明する必要があります。
- (2) 資力確保措置の状況について、宅地建物取引業法に基づき帳簿に記載の上、10年間保存する必要があります。
- (3) 保険加入の場合、住宅の完成後、買主への引渡し前に、保険法人へ保険証券発行申請を行い、保険証券および買主向けの証明書の発行を受けてください。  
また買主向けの証明書は、必ず買主に交付してください。

## 6 監督処分および罰則

- (1) 資力確保措置やその状況に関する届出を行わない場合、基準日の翌日から起算して50日を経過した日以降において、売主として新たに新築住宅の売買契約を締結することが禁止されます。
- (2) 住宅瑕疵担保履行法に違反した場合は、同法に基づく罰則が科されるほか、宅地建物取引業法に基づく監督処分も課されます。

## お問い合わせ先等

様式等、詳細は東京都都市整備局ホームページをご覧ください。

- ◆ 東京都都市整備局トップページ → 申請様式 → 住宅瑕疵担保履行法 → 宅地建物取引業者の届出について  
<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>

東京都 都市整備局 住宅政策推進部 不動産課  
住宅瑕疵担保履行法担当 TEL.03-5320-5076

※住宅瑕疵担保履行法…特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

- 2 東京都不動産課から vol.24
- 3 都民公開セミナー  
高齢化社会への対処法と相続に関する法律知識
- 6 実務に即役立つ紛争事例 57 隣地から越境するコンクリート構築物等で損害賠償請求が一部認容された事例
- 7 税務教室 133 平成27年度税制改正大綱—不動産関係を中心に
- 8 カラートピックス 平成27年賀詞交歓会/世不連日本支部会長に瀬川本会会長が就任/危険ドラッグ対策で3支部が協定
- 10 法律教室 138 相談事例から学ぶこと 事業用建物の賃貸借契約
- 12 くみあい通信  
「ハトさんLINEスタンプ」デザイン決定/宅建士講座/「宅建賠償保険」と「家賃保証」/借家人賠償保険/各種サービスのご案内
- 14 インフォメーション  
会費納入のご案内/「2万円分の商品券を進呈」新入会員紹介キャンペーン/東京都不動産鑑定士協会と協定/「TAKKEN」vol.11を発行
- 16 住めば都 住むなら都 春の訪れを告げる庭園



# 知っておきたい！ 高齢化社会への対処法と相続に関する 法律知識—— 相続をスムーズに進めるための不動産取引と法務とは？

平成26年11月収録

深沢綜合法律事務所  
弁護士 柴田龍太郎



## 相続対策はなぜ必要か

相続対策というと、税務上の問題を思い浮かべることが多いと思いますが、税務対策で対応できる項目は税率がよく変更されることもあって、案外少ないものです。実際の対策はそれ以外にもあります。特に不動産の場合には紛争を避けるため、生前にやっておかなければならないことや、気をつけるべきことがあります。

一つは、境界を確定しておくことです。隣の土地との境界、公道に面している場合は官民査定を終えておくことです。なぜこれらが必要か—。

平成17年に不動産登記法が改正されました。その結果、公道に面している土地を分筆する場合には、残地も確定し、測量しなければならなくなりました。分筆する土地、残す土地双方で官民査定も終えて確定測量図ができていないと原則分筆ができないことになりました。相続税を払うために、土地を分筆して売却しなければならないことが多いので境界を確定しておくことが大切です。

二つ目は、相続対策として、賃貸マンションやアパートを建設するケースです。ただ、現実には経験することなのですが、建ててしばらくは賃借人が入りますが、下手なものを建てるとうずれ空き室ばかりのマンション、アパートになってしまいます。仮に、入居者が50%しかいないと、不動産鑑定士の収益還元価格によって、そのアパートの敷地の価値は半分になってしまいます。ですから、相続税を支払うために売却しようとしたら、思いのほか価格が下がってしまったということがあるわけです。このあたりを、ぜひ気をつけていただきたいと思います。

## 成年後見制度の基本

成年後見制度には、法定後見制度と任意後見制度があります。法定後見は、もはや能力減退して普通でない状態になっている場合に家庭裁判所に申し立てる制度です。

それに対し、任意後見制度というのは、まだ頭がしっかりしているうちに、本人が誰を後見人にしたいという場合に使う制度です。

親が介護施設に入るため、不動産を売らなければいけないということがあります。そうした売却依頼が宅建業者さんにきます。ただ、その場合には必ず本人に会っていただくことが大事です。大体、そうした話を持ってくるのは、ご本人の長男、長女の方が多いわけですが、本人に会わないまま、売買契約を締結してしまうとどうなるか。実際にあった話ですが、登記の手続きのため、司法書士が本人に会ったら、すでに認知症だったという話です。長男の方は、とにかくお金を少し高めに払うから何とか本人確認をしてくださいと司法書士にお願いしたのですが、それをしたら犯罪になります。司法書士も犯罪になるし、長男も、仲介業者も。実際に平成17年8月、大阪で3人も逮捕され起訴されたという事件がありました。

## ますます重要になる任意後見制度

次に、任意後見契約の話をしていきます。この任意後見が、なぜいいかというと、まだ自分がしっかりしているうちに自分の信頼する長男あるいは次男と契約をするわけですから、他人が入り込んでくるということはないということです。それから自宅を売る場合でも家庭裁判所の許可制度というのはなくて、後見監督人の許可を得ればいわけです。

しかし、この任意後見契約は勝手にはできません。公証役場に行かなければいけません。それから、できればそのとき一緒に、遺言書を作っておくことをお勧めします。

## 相続のすべて

さて、ここからは相続発生後の話です。

まず、相続人の順番は、①奥さん②子供③直系尊属④兄弟姉妹となります。ちなみに、相続人であっても、自分にとって不利



な遺言書を見つけて、それを隠したり破ってしまったりすると、相続欠格となりますので、ご注意ください。(笑)

最大の問題は、財産をどのように分けるのかです。いわゆる遺産分割協議です。遺産分割協議がまとまらなければ、法定相続分に基づいて相続が行われます。もちろん、遺言で決めることもできます。遺言では、相続分の指定とか、遺産分割方法の指定などができます。要するに、実際の割合です。例えば、奥さんには法定相続分だと2分の1だけれども3分の2やるとか。これが相続分の指定です。それに対して、この家を女房にやる、この預貯金を長男に相続させるというように具体的な財産を指定して相続させるというのが遺産分割方法の指定です。

## 遺言書は公正証書か自筆証書の2種類

遺言は公正証書なのか自筆証書なのかが重要です。自筆証書の場合には家庭裁判所の検認が必要です。家庭裁判所に遺言書を持っていきますと、家庭裁判所は何月何日にその検認手続きをするので集まってくださいということを知りたいと思います。開けたあと、書記官がこれを各相続人に見せ、これはお父さんの字ですかと聞きます。不利なことが書いてあって、これはお父さんの字ではないという人もいます。要するに、遺言をみんなに披露するという手続きです。

自筆証書遺言の場合には、この検認手続きを経ないと登記もできないし、銀行から預金をおろすこともできません。自筆証書遺言の場合には、この検認があってもなかなか銀行は預金をおろしてくれません。全員のハンコがなければだめだということが多いのです。そういう意味でも、やはり公正証書の方が扱いやすいです。

## 相続で問題になりやすいことは

次に、相続で特に問題になる点を紹介します。まず、現金。相続人は、遺産分割までの間は、相続開始時に存在した金銭を相続財産として保管している他の相続人に対して、自己の相続分に相当する金銭の支払いを求めることはできないという最高裁判例があります。

それから生命保険金です。税問題と法律問題を分けて考えていただきたいのですが、生命保険金をどのように誰が受け取るようにしているかによって相続財産になったりならなかったりします。例えば長男が受け取るということがはっきり書いてあれば、これは相続財産ではなく直接長男に行きます。

次に、寄与分と特別受益という問題です。寄与分とは、相続

人が相続財産に関して維持・増進に貢献した分のことです。この部分に関しては相続財産に含めず別枠で受け取ることを主張できます。しかし家庭裁判所はこれをなかなか認めません。どうしてかという、寄与分は確かにあるかもわからないけれども、あなたは一緒に住んでいたでしょうと、お父さんの財産を使ってあなたも飲み食いしていたのではありませんかという話になりやすいからです。

特別受益については、具体的な計算でお話します。例えば、亡くなったときの相続財産が900万円あったとします。ところが、その相続人のうちのAだけが住宅資金の援助を300万円受けていたという、これは900万円に持ち戻しということで300万円を足します。そして、相続人は3人ですから1200万円を3で割ると400万円になりますね。Aはすでに300万円もらっていますからAは100万、ほかにB、Cが400万で、合わせて900万という計算をするのがいわゆる特別受益の持ち戻しという問題であります。

## 子供がいない夫婦は要注意

子供がいないご夫婦でよくあるのですが、2人で住んでいて家は1軒しかないという場合です。旦那さんの名義で、その旦那さんが先に死んでしまいました。そうすると、4分の3は奥さんが相続しますが、4分の1は兄弟姉妹が相続することになります。

それで、「私にも4分の1の相続分があるんだから家を売ってお金でくれ」と主張する兄弟がいると、これが一番悲劇ですね。それを避けるには遺言書で「お前に全部やるよ」と書いてもらうことです。兄弟姉妹には遺留分がないので、手を出せません。

## 法定相続分と遺留分

法定相続分は配偶者と子供の場合には2分の1ずつです。配偶者と父母の場合には、配偶者に3分の2、父母に3分の1です。配偶者と兄弟の場合には、配偶者に4分の3、兄弟姉妹に4分の1。ただ、兄弟姉妹には遺留分がありません。

遺留分は、簡単にいうと、法定相続分の2分の1です。例外は直系尊属だけが相続人になると全体財産の3分の1が遺留分になります。遺留分は、遺留分減殺請求を自分の遺留分が侵害されたことを知ったときから1年以内に行わないといけません。

## 遺言書の活用

遺言書がなかったために起こるトラブルが増大しています。欧米では、遺言することは当たり前です。日本でも遺言をする人は徐々に増えていますが、まだ多いとはいえません。死後の財

産処分は、相続人に任せるのではなく、自分の作った財産が誰にどのように受け継がれるのかは、自分の意思で決めたいものです。元気なときに早めを書いておくべきです。遺言書は新しい遺言書を作れば一番新しいものが最優先します。

遺言による指定は法定相続よりも優先されるため、法定相続ではカバーできないことを自分の意思として明示することができます。ただ、決して忘れてはならないのは、遺言書による方法も万能ではないということです。遺言書を作成するという事は、どうしても心の痛みを伴うことが多いようです。すなわち、遺言者としては、子供や配偶者に対する自己評価をしたことにならないかということです。ただし、付言事項として、なぜそのような遺言をしたのかということ懇切丁寧に遺言書の中で説明することができます。

付言事項は、もちろん自分で書いてもいいのですが、公証人のところに行くと「何か付言しておくことはありますか」といってくれます。例えば、妻の労苦に報いるために妻に全財産を譲りたいというような場合。「なお、この遺言は、妻花子の多年の労苦に報い、その老後の保障のためにするものである」と。「子供たちは皆これを了承し、母へ愛情を尽くし、孝行することを希望する」と。この部分を付言事項といいます。

また、遠方に嫁いだ長女に代わって私ら夫婦を介護してくれている次女に自宅を譲りたいと考える場合にはこんなふうです。「なお、この遺言は、〇〇子が家に残り病弱な私ら夫婦の介護をしてくれた労苦に感謝し、これを報いるためになすものである。他の相続人らは私の遺言の主旨を理解し、妻花子と〇〇子の平穏な生活を見守ってほしい」と。このような書き方をすることによって、決して不合理に評価したのではないということが他の相続人にも伝わります。

## 最近の最高裁判例から

最後に最近に出た最高裁判例で、ぜひ理解をしておいていただきたいという判例を三つほど紹介したいと思います。

1つ目は、相続が開始されたあと、延々と遺産分割協議をやっているケースです。あるアパートの収入については長男がずっと受け取っていますが、遺産分割協議で長男がそのアパートを取得した場合、遺産分割協議までの間の家賃収益を長男が取得できるかという問題です。平成17年9月8日の最高裁判例によると、亡くなってから遺産分割協議がまとまるまでの間の収益は法定相続分によって当然分割されます。長男のものになったあとの家賃はいいですが、その前のものは法定相続

分しかもらえないということです。

2番目は、ある人が、子供が2人いるのだけれども、長男の家族に相続させたいということで全財産を長男に相続させるという遺言書を作っていました。ところが、その長男が先に死んでしまったのです。この場合、普通の相続のときに起こる代襲という問題が起きるのかという問題です。つまり、長男の子供たち、まだ生きている子供たちに遺言書に従って相続させられるのかの問題になったのが平成23年2月22日の判例です。



結論からいうとだめです。相続人の方が先に亡くなってしまったら、その遺言の効力はなくなるというのが最高裁です。では、どうしたらいいか。遺言者は、全財産を本当にその長男の家族にやりたいと思うのであればこう書いてください。「遺言者は全財産を長男Bに相続させる。長男Bが遺言者より先に死亡し、あるいは同時に死亡した場合は、全財産はBの子Cに相続させる」と。こう遺言書に書いてあればそのように実現されます。

最後です。これは、もう新聞等で非常に有名になった平成25年9月4日の最高裁判例です。嫡出子と非嫡出子、これが今までは差別されていたのですけれども、それは憲法第14条等に違反するということで改正されました。つまり、母親が亡くなった父親と婚姻関係がある、なしに関係なく、どちらの子供も平等に4分の1ずつ相続することになります。

ちょうど時間となりましたので終わりたいと思います。ご清聴ありがとうございました。



# 隣地から越境するコンクリート構築物等で、 売主業者に損害賠償請求が一部認容された事例

■土地付建売住宅を購入した買主が、隣接地より越境したコンクリート構築物を購入後自由に処分できると不実の説明をされ、また、土地の地盤が軟弱であった事実を故意に告げられなかったとして、売主に対し、消費者契約法4条に基づく契約取消、錯誤無効、詐欺取消、瑕疵担保責任に基づく契約解除を理由に原状回復費用請求および説明義務違反に基づく損害賠償の支払を求めた事案で、コンクリート構築物の説明義務違反に基づく損害賠償請求の一部が認容された事例 (東京地裁 平成25年11月28日判決 一部認容 ウェストロー・ジャパン)

## 1 事案の概要

平成22年10月、売主Y社(被告)は、分譲住宅の建築販売の目的で本件土地を購入し、建物を建築した。

本件土地と東側隣接地との境界線に沿ってコンクリート構築物が本件土地内に入り込む形で存在していたが、Y社は本件土地購入に際して東側隣接地所有者よりコンクリート構築物の一定範囲を残すよう要請され、これを口頭で承諾した。

本件土地と東側隣接地との境界線と、本件土地前面(南側)の道路境界線との交点には境界標が設置され、この境界標は一見して客観的に明らかである。

平成23年2月7日、買主X(原告)は、媒介業者に本件土地建物(以下「本件不動産」)の現地案内と説明を受け、同月8日、XとY社は本件不動産を代金1,500万円で購入する旨の売買契約を締結した。

同月24日、X、A(Y社の従業員)、媒介業者は本件不動産の現地確認をし、同月25日、Y社はXから残代金の支払を受け、Xに本件不動産を引き渡した。

その後、Xは、本件コンクリート構築物は東側隣地所有者との協定(以下「本件協定」)があって撤去できないにも拘わらず、売買契約締結時にAより「買った後自分で切れる」等との虚偽の説明をされ、また売買契約締結時にY社は本件土地の地盤調査書を見せず、杭を31本も打った軟弱地盤であることを秘匿し何も問題ないと虚偽の説明をされ、Xはこれによって誤認したとして、民法および消費者契約法による契約取消、契約解除等を根拠に、Y社に対し原状回復費用として本件不動産購入代金と諸費用等1,731万円余、説明義務違反に基づく損害として慰謝料1,650万円、合計3,381万円余の支払を求めて提訴した。

なお、Y社は、本件協定の存在を説明しなかった点については、協定を結んだY社担当者が契約担当者Aに伝えていなかったことが原因であった。

## 2 判決の要旨

裁判所は次のようにXの請求を一部認容した。

本件売買契約の締結時点では、Aにおいて、本件コンクリート部分を具体的に認識していないものと合理的に推測される以上、その処分についてまでAが言

及することは想定し難く、そうであれば、本件コンクリート部分についてのAの発言としてXが主張する発言の存在は、証拠上認められない。

本件地盤改良工事の結果を踏まえると、本件売買契約の締結時、本件土地の地盤に、通常有すべき程度を超えた不具合があったとは認められない。

本件コンクリート部分の存在は、現地を確認すれば、本件擁壁および本件境界標の存在を含めて、一見して目視できることは明らかである。実際にも、Xは本件現地案内の際に、これらを確認していることを認めている。そうであれば、これをもって瑕疵が隠れたものであることにはならない。

よって、Xの主張する消費者契約法4条に基づく契約取消および錯誤無効または詐欺取消と瑕疵担保責任に基づく契約解除を根拠とする原状回復費用の請求は理由がない。

Xが本件コンクリート部分の外観を確認し、本件境界標を確認しても、これについて購入時に特段問題とせず、そればかりか、本件現地案内の当日には購入する意向を積極的に示し、翌日には早くも売買契約を締結して2月中に決済を終了させた事実経過も考慮すると、本件協定に関する情報がXに与えられていたとしても、Xが本件土地の購入をしなかったとまでは認め難いが、Xが本件協定に関する情報がなかったことで、想定していなかった土地利用の制約を受け、東隣地所有者との関係でも相当な精神的負担を負うことに至ったことは容易に認められる。

そこで、購入価格、交渉経緯等、本件の諸般の事情を総合的に考慮すると、Xの被る精神的苦痛を慰謝するに相当な金額としては、55万円を限度で認めるのが相当である。

## 3 まとめ

本件は、隣接所有者との協定について、売主の土地取得時の担当者から販売担当者への申送りが適切に行われなかったことが紛争に至った要因の1つとも考えられるが、分譲業者等において、土地取得時と販売時の業務が分業制とされている場合、土地に関する公法上の規制以外の権利、取決め等については特に注意を要することが再認識される事案である。

# 平成27年度税制改正大綱—不動産関係を中心に

平成27年度税制改正について、不動産関係を中心に教えてください

今年度の税制改正は、住宅取得資金の贈与に対する非課税措置の見直し等、次世代への資産移転を促す改正が多く見受けられます。

## (1) 住宅取得資金の贈与を受けた場合の非課税措置等の見直し(減税)

親や祖父母から居住用住宅の取得等のために資金の贈与を受けた場合における贈与税の非課税措置について、非課税となる上限額を引き上げた上で、消費税の増税タイミングに合わせ、図表1のように見直しが図られます。

## (2) 土地、住宅用家屋等に係る登録免許税の軽減措置の延長(減税)

土地の売買による所有権の移転登記等および、住宅用家屋の所有権保存登記、移転登記ならびに住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権設定登記に対する登録免許税率の軽減措置について、適用期限が平成29年3月31日まで延長されます(図表2)。

図表1●住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税限度額

### (1) 住宅用家屋の消費税が8%の場合

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結日	省エネ、耐震等住宅用家屋	左記以外の住宅用家屋
～平成27年12月	1,500万円	1,000万円
平成28年1月～平成29年9月	1,200万円	700万円
平成29年10月～平成30年9月	1,000万円	500万円
平成30年10月～平成31年6月	800万円	300万円

### (2) 住宅用家屋の消費税が10%の場合

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結日	省エネ、耐震等住宅用家屋	左記以外の住宅用家屋
平成28年10月～平成29年9月	3,000万円	2,500万円
平成29年10月～平成30年9月	1,500万円	1,000万円
平成30年10月～平成31年6月	1,200万円	700万円

図表2●登録免許税の軽減税率

登記の種類	税率	
	本則	特例
土地の売買による所有権移転登記	2.0%	1.5%
住宅用家屋の所有権保存登記	0.4%	0.15%
住宅用家屋の売買による所有権移転登記	2.0%	0.3%
住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権設定登記	0.4%	0.1%

## (3) 不動産取得税の軽減措置の延長(減税)

住宅および住宅用土地の取得に係る不動産取得税の標準税率(本則4%)を3%に軽減する特例措置の適用期限が、平成30年3月31日まで延長されます。

また、宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準を固定資産税評価額の2分の1とする特例についても、平成30年3月31日まで延長されます。

## (4) 空家に対する固定資産税の軽減措置の排除(増税)

老朽化のため倒壊などのおそれがある空家について、固定資産税の住宅用地の特例措置(200㎡以下の住宅用地の固定資産税は1/6、都市計画税は1/3に軽減)の対象ではなくなる措置が講じられることとなります。

## (5) 事業用資産の買換特例の延長(減税)

10年超保有する事業用土地・建物等を譲渡して、新たに事業用の土地・建物等を取得した場合に譲渡益の80%について、課税の繰延を認める「事業用資産の買換特例」の適用期限が、平成29年3月31日まで延長されます。

## (6) 住宅ローン控除の適用期間の延長(減税)

住宅ローンを活用して自宅を取得した場合の税額控除の適用期限が、平成31年6月30日まで延長されます。

## (7) 結婚・子育て資金の一括贈与に係る贈与税の非課税措置の創設(減税)

平成27年4月から、結婚・子育て資金に充てるため、直系尊属が金銭等を金融機関に信託等した場合には、受贈者(20歳～49歳まで)1人につき1,000万円(結婚資金は300万円)まで贈与税が非課税となります。

## (8) 教育資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置の延長(減税)

教育資金の一括贈与を受けた場合の非課税措置について、その対象となる用途の範囲に、通学定期代、留学渡航費等を加えた上で、平成31年3月31日まで期限が延長されます。

## (9) ふるさと納税の拡充(減税)

平成28年度以降から、ふるさと納税により控除できる金額の上限額が、住民税所得割の10%から20%へと引き上げられます。

なお、住民税は1年遅れで控除されるため、平成27年に寄付した金額から減税の対象となります。

# 1 創立50周年の節目の年―総力を挙げて次の50年を拓く 平成27年賀詞交歓会を開催

**東** 京都宅建協会は1月14日、新宿・京王プラザホテルで、平成27年賀詞交歓会を開催しました。会場には太田昭宏国土交通大臣をはじめ東京都等、来賓の方々約414名が出席され、盛大に催されました。

冒頭、挨拶に立った瀬川信義本会会長は、「今年4月から宅建取引主任者は宅建取引士になります。これによりプロフェッショナルとしての誇りと責任をより強く自覚できるものとして喜ばしく思います。この実現には太田昭宏国土交通大臣をはじめ国交省、東京都の力強い協力があり感謝します」と述べ、「東京都は2020年の東京五輪の開催を控え、住みよく景

観のいい東京をめざして街づくりが進められています。一方、本会は活動基盤のある東京で、宅建業を営む方々の中心的組織として、都民のみならず信頼される協会となることが第一の使命と考え、組織強化に取り組んでいます。本年は、本会創立50周年の節目の年です。これまで築き上げられてきた歴史を、次の50年につなげられるよう、本部・支部が総力を挙げて明るい未来を拓いていきたい」と力強く抱負を述べました。

引き続き、太田昭宏国土交通大臣、浅川英夫東京都市整備局次長等、来賓の方々から挨拶があり、昨年1年間で受章された方々の表彰、他県の宅建協会

会長紹介など続き、新年の幕開けを祝いました。



瀬川信義本会会長



太田昭宏国土交通大臣



浅川英夫東京都市整備局次長



伊藤博全宅連会長



昨年1年間に永年の功績による受章者4氏に花束贈呈



全国から17宅建協会会長が参加



池田行雄顧問(前会長)による乾杯の音頭

# 世界不動産連盟日本支部会長に 瀬川本会会長(全宅連副会長)が就任

2

**世**界不動産連盟日本支部は2月19日、霞が関の東海大学校友会館で平成27年通常総会を開催し、26年事業報告・決算、27年事業計画・予算を決議しました。

同総会では、日本支部役員の選任が行われ、瀬川信義本会会長(全宅連副会長)が日本支部会長に就任しました。



瀬川日本支部会長(左)と  
ロビン・ウォータース世界会長(右)



# 3 危険ドラッグ対策で3支部が協定

## ■港区支部

東京都宅建協会港区支部は2月9日、港区と区内の6警察署(愛宕、三田、高輪、麻布、赤坂、東京湾岸)と危険ドラッグその他の規制薬物の売買、振り込め詐欺をはじめとする特殊詐欺、悪質な客引き等の区民の平穏な生活を脅かす犯罪を防止し、「安全で安心できる港区」を実現することを目的とした「危険ドラッグの売買等の対策に関する覚書」の締結式を行いました。

今後、同支部は所属会員に対しても今回の締結の意義を周知し、港区、各警察署とともに区民の安心、安全に対して一層協力していくとしています。



武井雅昭区長(前列中央)、各警察署長(後列)と、不動産2団体の全日本不動産協会東京都本部・石原弘港支部長(前列左)、白又幸久宅建協会港区支部長(前列右)

## ■新宿区支部

東京都宅建協会新宿区支部は1月20日、新宿区役所で、新宿区内で多発している危険ドラッグの使用による事件事故を未然に防ぐため、新宿区と区内4警察署(新宿、四谷、牛込、戸塚)と、「危険ドラッグ排除に関する覚書」を締結し、互いに連携協力して、より「安全・安心なまち」を目指していくことになりました。

これにより新宿区支部は支部の対応として、危険ドラッグに関する情報を入手した時には、速やかに通報するほか、支部会員に啓発活動として、賃貸借契約書に危険ドラッグ排除条項(特約)を付加すること、さらに必要に応じて危険ドラッグの販売等行わせないよう、確約書等を貸主から取付けることにしています。



(写真左から)4警察署長、吉住健一新宿区長、桑原弘光宅建協会新宿区支部長、全日本不動産協会東京都本部・中村裕昌新宿支部長

## ■町田支部

東京都宅建協会町田支部は1月21日、町田市と市内の2警察署(町田、南大沢)と「危険ドラッグ対策に関する覚書」を交わしました。今回の覚書締結により、危険ドラッグの売買や使用情報を警察に通報することになっています。

町田支部では、危険ドラッグの販売、吸引、展示などをしないよう入居希望者に確約させる条項を設けて、違反者には退去してもらう方向で準備を進めています。



石阪丈一町田市長(中央)と2警察署長、大滝陸男宅建協会町田支部長(左)、全日本不動産協会東京都本部・田代雅司町田支部長(右)



# 法律教室

## 相談事例から学ぶこと

### 事業用建物の賃貸借契約

最近、私が取り扱った店舗・事務所等の事業用建物の賃貸借契約に関するトラブル事例を2件ほどご紹介します。消費者契約法が適用されないなど、住居とは異なる考察が必要となることがあります。

#### 1. 事業用建物賃貸借契約における原状回復特約

オフィスの賃貸借契約においては、ある程度以上のグレードのオフィスビルの場合、今日においても、契約終了時の原状回復工事を全て賃借人負担とする特約がなされることがあるようです。スケルトン貸しではない通常の内装設備付きの建物の賃貸借契約でありながら、契約終了・明渡し時には、賃借人の費用負担において全ての内装仕上材を新品に交換するというような特約です。

住居の場合、法人が賃借人でない限り、消費者契約法が適用されますので（賃貸人は個人であれ法人であれ全て賃貸事業を行う事業者であり、住居の賃借人は個人の場合は消費者となります）、上記のような特約の有効性については、同法第10条違反となるか否かという観点からも検討しなければならないのですが、オフィスの場合は、賃貸人も賃借人もいずれも事業者ですから、同法が適用される余地はありません。

しかし、いわゆる通常使用損耗部分の原状回復を賃借人の負担とする特約の有効性については、最高裁判例が示した基準をクリアする必要があります。地方住宅供給公社が敷金返還請求訴訟の被告となった事件についての最高裁判所平成17年12月16日判決です。

この判決は、いわゆる通常使用損耗部分について賃借人に原状回復義務を負担させるには、賃借人が自ら負担することとなる通常使用損耗の範囲について、賃貸借契約書自体に「具体的に明記」されているか、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を「明確に認識」して、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が「明確に合意」されていることが必要だと判示しました。そして、このような「明確な合意」が

認められない場合には、特約は「成立していない」ということになることが判示されました。この最高裁判例の事案は、住居に関する事案ではあるのですが、最高裁判所は、住居に限定して理論を展開しているわけではありませんので、当然、事務所・店舗等の事業用建物の賃貸借契約についても射程範囲に入ります。



実際、この最高裁判例以降の下級審裁判例を見てみると、店舗・事務所等の事業用建物の賃貸借契約における原状回復特約の有効性が判断される際にも、例外なく、この最高裁判例が引用されます。そして、これらの下級審裁判例において、通常使用損耗部分の原状回復を賃借人負担とする特約の成立が否定されている例が目立つのです。

これらの下級審裁判例において、その成立が否定される特約が具体的にどのようなものかといいますと、その多くは、契約条項の末尾に付される「特約条項」の欄に、簡単に「契約終了・明渡しの際には」、「賃借人の費用負担において」、「すべての内装仕上材（壁クロス、天井、床）について」、「原状回復する」とか「新品に交換する」とだけ記載されているものです。

もちろん、要は、「明確な合意」があったと言えるか否かの「事実認定」の問題ですので、ケースバイケースであり、特約の文言だけを取り上げて、一般化することはできないのですが、多くの事例で裁判所が特約の成立を否定しているという現実には注意する必要があります。「住居と違うから」と言って甘く考えている方がいますが、裁判所の考え方は極めて厳しいものであることは理解しておくべきです。

実務的には、「汚損・破損の程度・有無にかかわらず」、すべ



で「賃借人の費用負担にて」、「新品に交換する」こと、そして、当該原状回復工事の具体的内容(仕様等)について、別紙を付ける等して詳細に規定することが重要だと考えられます。

長年オフィスの賃貸を扱っているが、これまでトラブルなどなかったと言う宅建業者もおりましょ。しかし、それは、オフィスの賃貸借契約においては、賃借人もそれなりの企業ばかりであることから、これまでは紛争が顕在化していなかっただけ、いわば結果オーライだったのかも知れません。

## 2. 事業用建物賃貸借契約における保証金の承継

事業用建物賃貸借契約においては、契約締結段階で「保証金」名目で賃借人から賃貸人に金銭が預託されることが一般的です。住居の場合は「敷金」という名目で預託がなされるところを、事業用物件では慣行的に「保証金」と表示されています。しかし、この事業用建物賃貸借契約において授受される「保証金」の多くは、法的には「敷金」だと考えられます。法的な「敷金」とは、賃貸借契約における賃借人の債務の不履行を担保するために賃借人から賃貸人に差し入れられる金銭を意味しますので、事業用建物賃貸借契約において「保証金」という名目で使用されていたとしても、その多くは、法的には敷金ということになると考えられます。

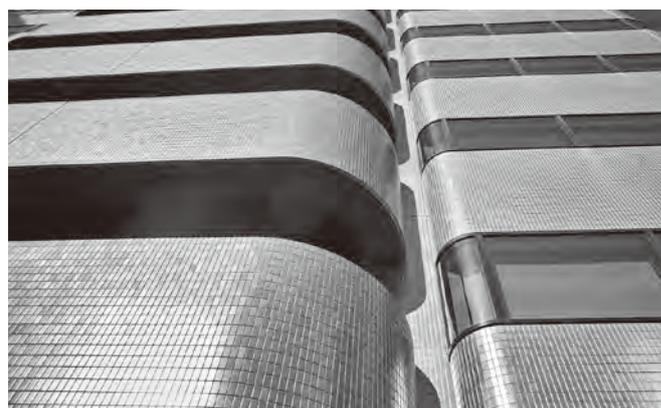
法律上の敷金とそうではない金銭授受とでは、その法的効果に大きな違いがあります。その違いが顕著になるのは、建物が担保不動産競売に付され、第三者が競落(買受け)した場合です。短期賃貸借保護の制度がなくなりましたので、従前よりはトラブル例は少なくなりましたが、現在でも、最先順位の抵当権の設定登記より以前から賃借していた賃借人については、賃借権を競落人に對抗することができますので、その場合、敷金については、競落人にその返還義務が承継されます。しかし、敷金ではない金銭授受については、競売に際して、競落人に承継されることはありません。競売の場合には、法的な敷金とそれ以外の金銭授受とでは、全く運命が変わってきます。

私が最近扱った事件は、月額賃料の6ヵ月分が「敷金」名目で、月額賃料の30ヵ月分が「保証金」名目で授受されているケースでした。最先順位の抵当権設定登記以前からの賃貸借でしたので、担保不動産競売の買受人にも対抗できる賃借権

です。従って、買受人に敷金返還義務が承継されるのですが、後者の「保証金」名目の金銭授受についても、法的な敷金なのか否か、つまり承継されるのか否かが問題となりました。執行裁判所は、前者の「敷金」6ヵ月分のみが承継されると判断し、その旨を物件明細書に記載し、それを前提に第三者が競落(買受け)しました。その後、その買受人と賃借人との間でトラブルとなったのです。ただし、物件明細書の記載に賃借人を拘束する力はありませんので、「物件明細書を信じた」からといって買受人が必ず救済されるわけではありません。

過去の最高裁判例では、本件のように、敷金名目の金銭授受と保証金名目の金銭授受の両者が併存している賃貸借においては、法的な敷金であって買受人が返還義務を承継するのは、前者のみであると判断されているのですが(保証金が建設協力金であることが契約書に明記されているケース、最高裁判所昭和51年3月4日判決)、この最高裁判例も、あくまでも対象の事案を前提とした判断であるわけですから、類似の案件だからといって、自動的に同じ結論となることが保証されているわけではありません。

実際、敷金と保証金が併存して預託されているケースでありながら、敷金名目のもののみならず、保証金名目のものについても全額が承継されるべきとした裁判例もあります(東京地裁平成2年11月5日判決)。もちろん、この東京地方裁判所の判決は、譲渡担保が関係する特殊な事件であることから、一般化することはできないのですが、実際にこのような裁判例があることは頭の片隅に入れておいた方が良いでしょう。購入・競落の際には、賃貸借契約の中身を十分に検討しておく必要があるわけです。



## 「ハトさんLINEスタンプ」デザイン決定のお知らせ



かねてより準備を進めてきました「ハトさんLINEスタンプ」について、40種類のデザインが決定しましたのでお知らせします。LINEにおける審査が完了しだいたい一般公開の予定ですので、どうぞ楽しみに!



東京都不動産協同組合

宅建士講座

合格に  
トコトンこだわった  
通学講座

チラシ  
同封!

「基本講義」はココが違う!!

※3カ月コースを除く。

### 1 充実の欠席対応!

欠席したら、講義生撮りDVDをお貸し出しいたします。いつもの先生の講義が自宅で視聴できます。

### 2 分野ごとの受講も可能!

パーフェクト宅建士コース(昼間)・わかるぞ宅建士コース(夜間)の「基本講義」については、分野ごとのお申込みも可能に。苦手分野だけ、克服したいという方にも応えます。

### 3 WEBによる講義配信!

パーフェクト宅建士コース(昼間)・わかるぞ宅建士コース(夜間)の「基本講義」終了後は、講義の動画を配信します。スマホやパソコン、タブレットで、いつでもどこでも復習が可能になります。

[資料請求・お申込み・お問い合わせ] TEL.03-3262-9360 東京都不動産協同組合 [宅建士講座] 係

## 協同組合100%出資子会社 宅建ブレインズが販売する 「宅建賠償保険」と「家賃保証」!

### 「宅建賠償保険」のご案内

宅建賠償保険は、下記2つのプランをご用意しております。  
みなさまのニーズに合うプランをお選びください!

- 1 主任者向けの「主任者賠償責任保険」
- 2 事業者向けの「事業者賠償責任保険」

片方だけでも安心!  
両方ならさらに安心!  
随時、加入募集中ですので、  
ぜひご検討ください!



【お問合せ】  
株式会社宅建ブレインズ TEL : 03-3261-1423  
URL <http://takken-b.co.jp/>

### 家賃保証の 「宅建ハトさん保証」

昨年12月から販売しております、家賃保証の宅建ハトさん保証は、おかげさまでお取扱いの取次店様が450社を超えました! 誠にありがとうございます。

これからも、さまざまなプランをご用意して参りますので、ぜひご利用くださいませ!



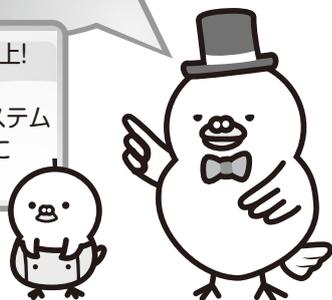
【お問合せ】  
株式会社宅建ブレインズ宅建ハトさん保証事業部  
TEL : 0120-56-8103

### 借家人賠償保険のご案内

協同組合では  
下記2社を  
推薦しています!

チラシ  
同封!

- メリット① 手数料は40%以上!
- メリット② ノルマなし!
- メリット③ ハトさんとのシステム連携により大幅に事務効率アップ!



- ジャパン少額短期保険株式会社  
TEL : 03-3516-8550 <http://www.japan-insurance.jp/>
- 日本共済株式会社  
TEL : 03-3292-6904 <http://nihonkyosai.co.jp/>  
いまの保険会社との併用からはじめてください!

特別価格でご提供

### 各種サービスのご案内

詳細は協同組合ホームページをご覧ください

#### 「TAS-MAP」(不動産評価WEBサイト)

TAS-MAP<(株)タスが運営>利用により、インターネット経由で本格的な不動産査定レポートや各種地価マップなどの不動産関連情報を簡単スピーディーに取得可能。  
(株)タス 東京都不動産協同組合担当  
TEL : 03-6222-1023

#### 土壌汚染、アスベストリスク対策

(株)東京カンテイの行う土壌汚染・アスベストリスク対策、各種鑑定、相談。  
(株)東京カンテイ アセット事業本部  
お客様サポートデスク TEL : 03-5719-3322

#### 不動産関連書籍の斡旋販売

斡旋提携出版社8社の業務に役立つ図書を紹介。

東京都宅建協会・全宅保証会員のみなさまへ  
平成27年度 会費納入のご案内

毎年4月1日時点で本会会員資格を有する会員のみなさまは、毎年6月30日までに、下記のとおり会費を納入していただくこととなります。後日、本会から別途、ご案内いたしますのでよろしくお願いたします。

また、本会ホームページ・会員専用ページ(要ID・パスワード/別掲参照)でもご案内しています。

団体名	平成27年度会費
(公社)東京都宅地建物取引業協会	48,000円
(公社)全国宅地建物取引業保証協会	6,000円

●定款は各団体ホームページでご覧いただけます。

東京都宅建協会ディスクロージャー <http://www.tokyo-takken.or.jp/hatomark/disclosure.html>

全宅保証ディスクロージャー <http://www.hosyo.or.jp/zentaku/disclosure.php>

<参考>

(公社)東京都宅地建物取引業協会  
定款第8条

本会の事業活動に経常的に生じる費用に充てるため、会員は入会金及び会費として、社員総会において別に定める額を支払う義務を負う。

会費徴収等に関する規約第3条

毎年4月1日に会員資格を有する会員(正会員・準会員)は、入会規約第12条第2号に規定する会費を毎年6月末日までに全額納付しなければならない。

(公社)全国宅地建物取引業保証協会  
定款第9条

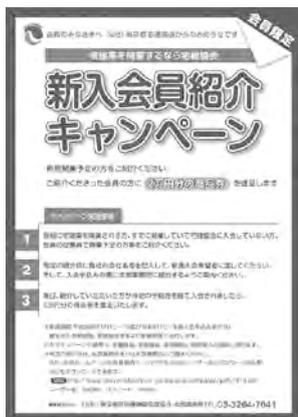
本会の会員は、本会の経費として、総会において別に定める会費を毎年納付しなければならない。

入会金・会費等に関する規則  
(会費)

第4条

2 毎年4月1日に会員資格を有する会員(従たる事務所を含む)は、それぞれの事務所が所属する地方本部に年会費を6月末日までに全額納付しなければならない。

「新入会員紹介キャンペーン」を展開中!  
ご紹介くださった会員の方に2万円分の商品券を進呈



東京都宅建協会は入会促進活動の一環として、「新入会員紹介キャンペーン」を実施しています。

新規開業の方、すでに開業していて宅建協会に入会していない方、会員店従業員で開業予定の方等に、本会への入会をおすすめください。

後日その方が支部に所定の紹介状を添えて入会されましたら、ご紹介いただいた会員の方に2万円分の商品券を進呈します。

紹介状は、本部事務局または支部事務局にご請求ください。

また、本部ホームページの会員専用ページ(アクセスにはユーザー名とパスワードが必要)からもダウンロードできます。



■お問合せ 東京都宅建協会本部事務局 TEL.03-3264-7041

## 東京都宅建協会と東京都不動産鑑定士協会が 共同事業・研究等で協定

東京都宅建協会と公益社団法人東京都不動産鑑定士協会は2月24日、飯田橋・東京不動産会館で、中古住宅の流通活性化等を目的に協定を締結しました。

鑑定士協会・稲野邊俊会長は「両団体ともに公益社団法人となり、都民のために共同して活動し、互いに知見を出し合い

都民に還元したい」と抱負を述べました。また本会・瀬川信義会長は「宅建業法の改正で宅建取引士が実現し、宅建取引士には高い倫理観や責任感が求められる。こうした中、両団体が密接になって体制固めをし、成果物を発表できるようにしたい」と語りました。



瀬川信義本会会長(左)と  
鑑定士協会・稲野邊俊会長(右)



(写真左から)宅建協会・佐久間直人専務理事、飯野郁男副会長、瀬川会長、  
鑑定士協会・稲野邊会長、藤原修一専務理事、小國敏雄理事

## 消費者向け広報誌「TAKKEN」vol.11を発行 住まいと税金・税制改正、賃貸住宅の契約時・入居中・退去時等の注意点、 東京の魅力再確認等を掲載

東京都宅建協会是一般消費者の方を対象にした広報誌「TAKKEN」vol.11を発行しました。本誌・宅建の別冊として制作したものです。

特集「住まいと税金・税制改正」をはじめ、賃貸住宅の契約時・入居中・退去時等の注意点、東京の魅力再確認・都民生活に関する世論調査、ハトマークフェアプレーカップ「東京都4年生サッカー大会」の開催告知等を掲載しています。

今号と同送で、会員のみなさまに5冊送付しています。お客さまへ、ぜひ差し上げてください。追加希望の方は、所属支部事務所にありますので、お問合せください。



### 編集後記

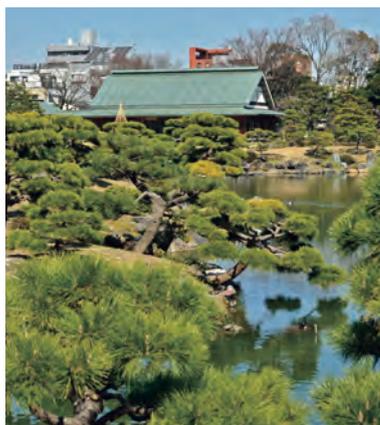
◆最近、『120年ぶりの民法大改正』などと新聞を賑わしております。重要事項説明のIT化の模索とともに今後、注視していきたいテーマです。  
◆倒壊しそうな空家等が増え、安全面・治安などで問題になっています。「空家等対策の推進に関する特別措置法」が昨年11月26日に公布され、一部が2月26日に施行されました(完全施行は5月26日)。国による基本指針の策定、市町村による対策計画の作成が行われるなど、空家に対する施策が総合的かつ計画的に推進されます。詳細は国土交通省HP(<http://www.mlit.go.jp>)の「空家等対策の推進に関する法律関連情報」をご覧ください。 桑原

発行人／瀬川信義 編集人／桑原弘光  
発行所／公益社団法人東京都宅地建物取引業協会  
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会東京本部  
〒102-0071 東京都千代田区富士見2-2-4  
TEL.03-3264-7041 FAX.03-3264-7047  
<http://www.tokyo-takken.or.jp/>



### 中央ブロック 浜離宮庭園(中央区)

潮入の池と二つの鴨場を持つ江戸時代の代表的な大名庭園。潮入の池には現在も実際に海水が導かれ、潮の干満によって池の趣が変わります。明治維新後に皇室の離宮となり、浜離宮と呼ばれています。



### 城東ブロック 清澄庭園(江東区)

泉水、築山、枯山水を主体にした回遊式林泉庭園。この造園手法は、江戸時代の大名

庭園に用いられましたが、明治時代の造園にも受け継がれ、清澄庭園で近代的な完成をみたといわれています。

### 城南ブロック 目黒天空庭園(目黒区)

首都高速道路・大橋ジャンクションの屋上に造成され、2013年3月にオープン。ループ状の道路に沿った形状で、四季の庭、潤いの森、もてなしの庭、オーパス夢ひろばなどがあります。入場料無料。



### 城西ブロック 大田黒公園(杉並区)

回遊式日本庭園で、門を入ると白い御影石を敷いた70mの園路がまっすぐに伸びています。左右は樹齢100年を経た大イチョウの並木。茶室の縁側から庭園が一望でき、中庭には井筒があります。



### 城北ブロック 旧古河庭園(北区)

武蔵野台地の斜面と低地を活かし、北側の小高い丘には洋館、斜面には洋風庭園、低地には日本庭園を配したのが特徴。大正初期の原型を留めている貴重な庭園で、和洋が見事に調和しています。



### 多摩ブロック1 殿ヶ谷戸庭園(国分寺市)

武蔵野の自然の地形、段丘の崖にできた谷を巧みに利用した回遊式林泉庭園。崖の上の明るい芝生と崖下の湧水池、樹林で雰囲気が一変する造園手法が見所です。武蔵野の植生も楽しめます。



### 多摩ブロック2 百草園(日野市)

多摩丘陵の一角に佇む庭園。梅の開花の季節には約50種500本の梅が咲き競い、園の華やかさは最高潮に達します。ドラマ・CM・スチール撮影など多くのロケも行われています。

住めば都  
住むなら都



殿ヶ谷戸庭園

日本庭園は日本特有の技法でつくられた庭園で、自然の景観を人工的に構成した造形空間です。茶室などの住居、樹木、石、さらには築山、泉池などを配置し、観賞や散策が楽しめます。都内には日本庭園がいくつもあります。そんな庭園だけでなく、首都高のジャンクション屋上というような今までの庭園のイメージからはかけ離れたところにも、天空庭園が建造されました。

庭園にいと、不思議と心が落ち着きます。日常を脱ぎ捨てて、時を忘れる贅沢な散歩道へと誘ってくれます。たまには庭園でゆっくりし、深呼吸してみませんか。梅の季節から桜の季節、そのほかのたくさんの春を告げる花、鳥、虫、そして春風が心地よく歓迎してくれることでしょう。今回は、各ブロックから庭園をピックアップしました。

## 春の訪れを告げる庭園で 脱日常・脱時間のひとときを