

宅建

Takken



chuo
中央ブロック
江戸バス(中央区)



joto
城東ブロック
すみまろくん、すみりんちゃん(墨田区)



jonan
城南ブロック
せたがやくるりん(世田谷区)



johoku
城北ブロック
みどりバス(練馬区)



tama
多摩ブロック
はなバス(西東京市)



平成28年度事業計画を策定
「都と事業者との連携による
高齢者等を支える地域づくり」で協定
危険ドラッグ、客引き撲滅で3支部が覚書

josai
城西ブロック
新宿WEバス(新宿区)

April 2016
vol.498

4

木密地域不燃化10年プロジェクト

「木密地域における特定整備路線の整備」について

■東京を燃えないまち、燃え広がらないまちにする

東京都は平成24年1月に、山手線外周部を中心に広がる約16,000haの木造住宅密集地域(以下、「木密地域」という)のうち、特に甚大な被害が想定される約6,900haの整備地域を対象に「木密地域不燃化10年プロジェクト」を立ち上げました。4年後の平成32年度まで整備地域に重点的、集中的な取り組みを実施することで、不燃領域率を70%に引上げる(=燃えないまちにする)こと、延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路28区間・約25kmの整備(特定整備路線整備事業)を完了する(=燃え広がらないまちにする)ことを目標としています。

■特定整備路線の整備で、相談窓口を設置

特定整備路線の整備が促進されることで、①延焼遮断帯形成による大規模な市街地火災の防止、②震災時における安全な避難路の確保、③緊急車両の通行確保等による救助・救援活動の円滑化が期待できます。

このため東京都では、特定整備路線の整備効果を早期に発現させる必要があり、関係権利者のみなさまにご理解とご協力をいただくため、移転・再建等に関する相談窓口を設置するとともに、移転資金を優遇利率にて貸付をさせていただいています。

お問い合わせ先

東京都 建設局 用地部 用地課
木密路線調整担当 TEL 03-5320-5214



■必要な情報をタイムリーに提供します!

新たな支援策として設置した相談窓口の役割は、都と契約を締結した民間事業者がプランナーとして常駐し、移転先の候補となる住宅や土地、賃貸住宅等の情報収集及び紹介を行い、関係権利者のみなさまが必要とする情報をタイムリーにお届けすることです。

災害に強いまちづくりを進めていくためには、関係権利者のみなさまをはじめ、不動産情報を東京都の相談窓口を提供して下さる事業者のみなさまのご協力が不可欠です。ぜひ、ご協力をお願いします。

■現在10支部と協定締結

東京都が整備する13区28区間において、関係権利者の代替地や代替住居の斡旋のため、不動産情報の提供を柱とする協定書の締結を、東京都宅建協会支部にお願いしています。

現在、協定書締結支部は、墨田区支部、中野区支部、豊島区支部、足立区支部、品川区支部、板橋区支部、北区支部、荒川区支部、世田谷区支部及び江戸川区支部の10支部になります。

今後とも引き続き、ご協力をよろしくお願い申し上げます。

2 東京都(建設局用地課)から vol. 27

3 平成28年度「事業計画」を策定/選挙告示

5 平成28年度 収支予算書

6 実務に即役立つ紛争事例 62
クーリング・オフで手付金返還が認められた事例7 税務教室 138
海外移住で自宅を売却、手続きや注意点は?

8 カラートピックス 都と高齢者を支える地域づくりで協定/東京東信用金庫と調印/新宿区支部・客引き撲滅/危険ドラッグ対策で、立川・西多摩の2支部が協定

10 法律教室 143 マンションの共用部分をめぐる問題

12 くみあい通信 「ハトさん」リニューアル/宅建士講座2016/TAS-MAP/ハトマークフェアプレーカップ/「宅建ブレインズ」の保険・保証のご案内

14 Information 第1回本部主催研修会/平成28年度 会費納入/都知事免許業者支店増設の事務手続き/東京都と「空き家の有効活用」で協定/1DAY調停

16 住めば都 住むなら都 親しみを競うコミュニティバス

平成28年度「事業計画」を策定

東京都宅建協会は平成28年度の実業計画を策定しました。28年度も、公益社団法人として「消費者保護」と「人材育成」を柱とした事業を行います。また新規会員の入会促進を積極的に行い、財政健全化を図り、事業の見直しや事務合理化を進め、信頼される協会を目指して、さまざまな事業に取り組んでいきます。

事業計画概要

本会の目的は、「宅地建物取引業法74条に基づく団体として宅地建物取引にかかる一般消費者の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化を推進するための事業を行い、公益の増進に寄与すること並びに宅地建物取引業の適正な運営を確保するとともに宅地建物取引業の健全な発達を図るため、会員の指導及び連絡に関する事務を行うこと」と定款で規定されております。

平成28年度においても、公益社団法人として、この目的を達成するための「消費者保護」及び「人材育成」を柱とした事業を以下のとおり行ってまいります。

また、本年度も公益法人として、コンプライアンス及び倫理観の徹底を図り、消費者保護を主眼に据えた事業を遂行してまいります。そして、本会が発展継続していくため、新規会員の入会促進を積極的に行い組織の拡充に努めるとともに、財政健全化のために、不要不急の事業の見直しや事務合理化による経費の削減を図り、会員及び消費者から信頼される協会であり続けるよう努力してまいります。

I. 宅地建物取引にかかる一般消費者の利益の保護事業(公I)

1. 宅地建物取引にかかる不動産取引相談の実施 (消費者保護推進委員会)

- (1) 不動産相談所の設置及び運営
- (2) 適正取引推進のための実務相談窓口110番の設置及び運営
- (3) 関係官庁及び諸団体等の要請に基づく委員・相談員の派遣
- (4) 相談業務向上のための相談員研修の実施
- (5) 無料不動産相談会の実施
- (6) 相談員マニュアルの作成

2. 宅地建物取引にかかる都民公開セミナーの開催及び運営(研修委員会)

- (1) 本部主催研修会の開催及び運営
- (2) 支部別研修会の開催及び運営

3. 宅地建物取引にかかる情報公開機構の研究及び推進 (情報委員会)

- (1) 東京都不動産協同組合との情報関連事業に関する連携
- (2) 公益財団法人東日本不動産流通機構への協力
- (3) 全宅連サイト(ハトマークサイト)への協力
- (4) 不動産情報流通業界の動向研究

4. 宅地建物取引に関する調査研究(情報委員会)

- (1) 地価動向調査の実施
- (2) 宅地建物取引に関する調査研究事業の実施

5. 宅地建物取引に関する出版物の刊行(情報委員会)

- (1) 広報誌「宅建」の発行
- (2) 不動産業全般に係る実務小冊子等の制作

6. 宅地建物取引にかかる紛争の防止(社会貢献委員会)

- (1) 業法等違反防止にかかる関係団体等との連携
- (2) 違反屋外広告物の防止対策及び東京都実施の「共同除却」への協力
- (3) 違反屋外広告実態調査の実施
- (4) 会員事務所点検指導調査及び是正指導の実施
- (5) 業法等違反会員への団体指導及び是正指導の実施
- (6) 新入会員への不動産公正競争規約及び公正競争規約ステッカーの配布
- (7) 広告関係法令の研修会の開催
- (8) 懲罰審査の内容の調査及び申請

7. 宅地建物取引にかかる関係官公庁及び諸団体等との連携 (社会貢献委員会)

- (1) 関係官公庁及び諸団体との連携・協働
- (2) 関係官公庁及び諸団体からの事業の受託

8. 宅地建物取引にかかる国政の健全な運営の確保に 資するための建議献策(情報委員会・総務委員会)

- (1) 公益目的事業推進に関する提言
- (2) 法令等の改正に関する情報及び対応のための調査研究
- (3) 関係官公庁及び諸団体等に対する建議献策

II. 宅地及び建物の流通の円滑化を図るための人材育成事業(公II)

1. 宅地建物取引業及び関連法令等の情報提供 (情報委員会)

- (1) 最新のICT(情報通信技術)を活用した情報提供
- (2) ホームページの運営並びにリアルタイムな情報提供
- (3) 人材育成(開業)セミナーの開催(組織委員会)

2. 宅地建物取引にかかる教育研修の実施(研修委員会)

- (1) 本部主催研修会の開催
- (2) 支部主催研修会の開催
- (3) 宅建経営塾の開催
- (4) 青年部会・レディス部会による人材の育成(総務委員会)

3. 宅地建物取引士資格更新のための講習の実施(社会貢献委員会)

- (1) 宅地建物取引士証更新のための講習会の実施
- (2) 宅地建物取引士証交付にかかる諸事務の実施

4. 宅地建物取引士資格試験事務の実施(宅建試験対策特別委員会)

- (1) 宅地建物取引士資格試験の運営への協力

Ⅲ. その他事業

1. 入会促進対策事業の研究・実施(組織委員会)

- (1) 新規会員獲得のための促進策の検討
- (2) 新規開業者への入会案内・相談対応の拡充
- (3) 新規開業者を対象とするPR活動の実施
- (4) 関連団体加入促進への協力

2. 福利厚生事業(総務委員会)

- (1) 賀詞交歓会の開催とその運営
- (2) 会員親睦のためのレクリエーションの開催
- (3) 各種協定事業の推進
- (4) 福利厚生事業に関する調査・研究
- (5) 共済制度の運営
- (6) 社会福祉事業への協力

3. 会館管理(総務委員会)

- (1) 東京・八王子不動産会館の管理

Ⅳ. 法人管理事務

1. 庶務事務(総務委員会)

- (1) 事業計画、事業報告書の作成
- (2) 一般管理事務
- (3) 入退会、会員情報の管理事務(組織委員会)
- (4) 広報・渉外活動
- (5) 会員の懲罰審査の裁定

2. 経理事務(財務委員会)

- (1) 予算、決算の作成
- (2) 予算の執行管理
- (3) 資金管理及び固定資産管理
- (4) 公益法人(平成20年)会計基準への対応

- (5) 会計処理の研究及び研修会の開催

- (6) 支部会計実務の指導・支援

3. コンプライアンス体制の強化と充実(コンプライアンス特別委員会)

- (1) コンプライアンス研修会の実施
- (2) コンプライアンスマニュアルの研究・作成

役員を選任および選挙に関する告示

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会
中央選挙管理委員会告示第1号

平成28年度の役員選任および選挙に関し、役員選任規約第9条により下記のとおり告示する。

1. 期日 平成28年5月25日(水) 社員総会開催時
2. 時間 午後1時より午後2時40分までの間
3. 場所 新宿京王プラザホテル(新宿区西新宿2-2-1)
4. 立候補届出受付期間
平成28年4月21日(木)より平成28年5月10日(火)
午後5時まで(当日消印有効)
ただし、土曜日・日曜日、祝日は除く。
5. 立候補届出受付場所
〒102-0071
千代田区富士見2丁目2番4号 東京不動産会館
公益社団法人東京都宅地建物取引業協会
中央選挙管理委員会
6. 選挙人の資格
会長となる理事の選挙における選挙人は、社員選挙により選出された社員とする。

(注)役員候補者届け出書類を郵送する場合は、すべて書留郵便にすること。

平成28年4月21日

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会
中央選挙管理委員会

平成28年度/収支予算書

自:平成28年4月1日 至:平成29年3月31日

[I] 事業活動収支の部

(単位:円)

科 目	本部事業	支部事業	ブロック事業	内部取引消去	合計額
1. 事業活動収入					
(1) 入会金収入	385,000,000	0	0	0	385,000,000
(2) 会費収入	732,200,000	0	0	0	732,200,000
(3) 本部交付金収入	0	397,274,000	19,200,000	△ 416,474,000	0
(4) 事業収入	164,169,900	8,900,230	0	0	173,070,130
(5) 負担金収入	76,278,000	19,141,500	2,650,500	△ 2,650,500	95,419,500
(6) 寄付金収入	0				0
(7) 雑収入	21,176,000	29,510,660	203,800	0	50,890,460
(8) 他事業等からの繰入金収入	10,200,000	0	0	△ 3,700,000	6,500,000
(9) 預り保証金収入	0	0	0	0	0
事業活動収入計(A)	1,389,023,900	454,826,390	22,054,300	△ 422,824,500	1,443,080,090
2. 事業活動支出					
(1) 事業費支出	1,142,116,002	346,302,927	11,460,002	△ 418,241,000	1,081,637,931
① 公Ⅰ一般消費者の利益の保護事業費	70,070,000	182,337,582	10,560,000	0	262,967,582
② 公Ⅱ人材育成事業費	66,729,400	38,224,332	0	0	104,953,732
③ 公益共通事業費	2,600,000				2,600,000
④ その他事業費	17,922,000	0	0	0	17,922,000
⑤ 地域振興事業活動費支出 (支部・ブロック交付金)	416,474,000	0	0	△ 416,474,000	0
⑥ 負担金支出	128,760,000	0	0	0	128,760,000
⑦ 事業管理費負担支出	439,560,602	125,741,013	900,002	△ 1,767,000	564,434,617
(2) 管理費支出	254,093,528	243,241,444	15,909,998	△ 883,500	512,361,470
① 福利厚生研究費	10,170,000	51,963,080	1,400,000	0	63,533,080
② 一般管理費	243,923,528	191,278,364	14,509,998	△ 883,500	448,828,390
(3) 雑損失	0				0
(4) 他事業への振替	3,700,000	0	0	△ 3,700,000	0
事業活動支出計(B)	1,399,909,530	589,544,371	27,370,000	△ 422,824,500	1,593,999,401
事業活動収支差額(C)=(A)-(B)	△ 10,885,630	△ 134,717,981	△ 5,315,700	0	△ 150,919,311

[II] 投資活動収支の部

科 目	本部事業	支部事業	ブロック事業	内部取引消去	合計額
1. 投資活動収入					
(1) 特定資産取崩収入	9,400,000	26,348,200	0	0	35,748,200
(2) 特定資産受入収入	0	0	0	0	0
(3) 固定資産売却収入	0				0
(4) 敷金・保証金戻収入	0	0	0	0	0
投資活動収入計(D)	9,400,000	26,348,200	0	0	35,748,200
2. 投資活動支出					
(1) 特定資産取得支出	46,500,000	0	0	0	46,500,000
(2) 固定資産取得支出	6,220,000	2,970,000	0	0	9,190,000
(3) 敷金・保証金支出	0	0	0	0	0
(4) 繰延資産支出	0	456,467	0	0	456,467
投資活動支出計(E)	52,720,000	3,426,467	0	0	56,146,467
投資活動収支差額(F)=(D)-(E)	△ 43,320,000	22,921,733	0	0	△ 20,398,267

[III] 財務活動収支の部

科 目	本部事業	支部事業	ブロック事業	内部取引消去	合計額
1. 財務活動収入					
財務活動収入計(G)	0	0	0	0	0
2. 財務活動支出					
財務活動支出計(H)	0	0	0	0	0
財務活動収支差額(I)=(G)-(H)	0	0	0	0	0

[IV] 予備費支出

予備費支出(J)	215,037,928	366,891,191	5,335,558		587,264,677
当期収支差額 (K)=(C)+(F)+(I)-(J)	△ 269,243,558	△ 478,687,439	△ 10,651,258	0	△ 758,582,255
前期繰越収支差額(L)	269,243,558	478,687,439	10,651,258		758,582,255
次期繰越収支差額(K)+(L)	0	0	0	0	0

※本予算書は4月1日現在のものです。27年度決算確定前のものです。

後日、本部ホームページ・ディスクロージャーに決算確定後の予算を掲載します。

買主による手付金の返還請求が認められた事例

クーリング・オフによる契約解除が有効とされ、

■宅地建物取引業者と宅地建物取引業者には該当しない売主の両者が共有する土地を購入した買主が、宅地建物取引業法および特定商取引に関する法律によるクーリング・オフ制度に基づき、売買契約を解除する意思表示をし手付金の返還を求め、売主が、売買契約の存続を前提として違約金の支払を求めて反訴した事案で、買主による売買契約の解除は有効であるとして、売主に手付金の返還を命じ、売主の反訴請求は棄却した事例

(東京地裁 平成25年9月17日判決確定 ウェストロー・ジャパン)

1 事案の概要

宅建業者であるY1と宅建業の免許は受けていないY2(不動産の賃貸などを業とする会社)は、土地を共同購入し、平成24年4月以降、3億3000万円で売却していた。

Xは、Y1らの広告を見て、同土地を分筆した後の土地を購入したいとY1に伝え、同年7月1日、Y1の担当者に資料などをXの自宅のメールアドレスに送ってほしいと依頼した。

Y1らは、同土地を分筆してその一筆(本件土地)をXに売却することとし、Y1の担当者がメールで、売買契約の締結をXが建築請負契約の締結を予定していた建設会社Aホームの事務所で行うことなどを提案したところ、Xはこれを了解するメールをした。

Xは、Y1およびY2から、同月28日、本件土地を1億4000万円で購入し(本件契約)、手付金として1000万円をY1に支払った。

本件契約を締結した場所は、Aホームの本店事務所であり、本件契約の際、Y2は立ち会わず、Y1がY2の代理人兼売主として契約を締結した。

その後、Xは、Y1には同年9月9日到達の書面で、宅建業法37条の2第1項に基づき、Y2には同月15日到達の書面で、特定商取引法9条1項等に基づき、本件契約を解除する旨の意思表示をした。

Xは、本件契約締結後地盤調査をした結果、軟弱地盤であることが判明したため、本件土地を購入することを止め、クーリング・オフの通知をしたものであるなどとして、手付金の返還を求めて提訴した。

一方、Y1およびY2は、①XのY1の担当者に対するメールは、Xが自宅で作成し送信したものであって、Xは、事務所等において買受けの申込みをしており、クーリング・オフ制度は適用されない、②Y2は、宅地の販売を反復継続して行ったことがなく特定商取引法の適用はない、③本件契約の締結場所はXが選定したAホームの事務所であること、Y1およびY2はXの要望に応じて土地の区画割案を作成したりしていたこと等に照らして、本件契約の解除は、信義則違反ないし権利濫用として認められないなどとして、違約金相当額から手付金を差し引いた残額400万円の支払を求めて反訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を認容し、Y1およびY2の反訴を棄却した。

本件契約の締結の際、Y1の担当者は、物件状況確認書を示して本件土地の状況を説明しておらず、本件契約後、Xに同書面を交付している。その後、Xが本件土地に建物が建てられるかを調査した結果、地盤が軟弱であることが判明した。また、本件契約の締結の際、Xは、Y1およびY2から、クーリング・オフについての法定書面を交付されなかった。

本件契約の締結場所は、Y1およびY2の営業所ではなく、かつ、Xの自宅で本件契約の交渉がなされたものとは認められない。したがって、XのY1に対する宅建業法37条の2第1項に基づく本件契約の解除は有効である。また、XのY2に対する特定商取引法9条1項に基づく本件契約の解除は有効である。よって、Y1およびY2は、Xに対し、手付金1000万円(不可分債務)の返還義務を負っている。

この点、Y2は、宅地の販売を反復継続して行ったことはなく特定商取引法の適用はないと主張しているが、分筆前の土地を購入し、本件土地をXに転売しているものであるため、Y2は特定商取引法の販売業者に該当し、特定商取引法の適用がある。

また、Xの本件契約の解除は信義則違反ではないし、権利濫用にもならない。

以上のとおり、Xによる本件契約の解除は有効で、Y1およびY2の違約金に関する主張は採用できない。

3 まとめ

本件では、売主の一方の会社は宅建業者ではなかったが、特定商取引法に基づくクーリング・オフが認められた。買主に対するクーリング・オフの告知は、書面を交付して行わなければならない、書面による告知を受けていない買主は、本件のようにクーリング・オフの期間である8日間を過ぎても、契約の解除を行うことができる。

クーリング・オフに関しては、宅建業法(37条の2)、同法施行規則(16条の5および6)、解釈・運用の考え方(7条の2第1項関係)等多くの規定があり、宅建業者としても十分に留意すべき事項といえる。

海外移住で自宅を売却、手続きや注意点は？

家族で海外に引越すことになりました。マイホームを売却しようと思っていますが、税金の手続きや注意点を教えてください。

日本に住んでいる人（「居住者」といいます）が海外へ引越した場合の税金のポイントは以下のとおりです。

(1) 海外へ引越す前にすべきこと

① 準確定申告

居住者が国外に転出する際には原則、出国時までに税務署に確定申告をしなければなりません（この手続きを「準確定申告」といいます）。出国時に会社で年末調整をするサラリーマンは必要ありませんが、年金受給者や自営業者等が年の途中で海外へ引越す場合は、その年の1月1日から出国時までの所得を出国時までに確定申告することとなります。

② 納税管理人の届出

「引越しの準備で確定申告まで手が回らない!」、そんな方は「納税管理人」の届出をしましょう。納税管理人とは海外移住する本人にかわって税務手続き（確定申告書の提出や税金の納付等）を行う人のことです。納税管理人の届出をしておけば、確定申告の期限は通常同様に翌年3月15日となります。納税管理人は税理士等の専門家だけでなく家族に依頼することも可能です。「納税管理人の届出書」を出国時までに税務署に提出すれば手続き完了です。

③ 住宅ローン控除

マイホームを売却できずにローンを払い続けたとしても、海外に引越した場合は、その年から住宅ローン控除がつかえません。ただしサラリーマンが会社命令で海外赴任する場合等は、出国時までに「転任の命令等により居住しないこととなる旨の届出書」を税務署に提出しておくことで、将来帰国した際に再び住宅ローン控除がつかえる場合があります。

(2) マイホームを売却した後にすべきこと

① 海外へ引越す前に売却した場合

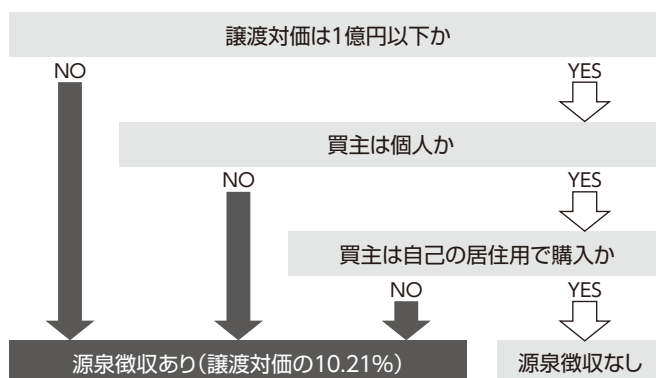
海外移住前にマイホームを売却した際は、一般的な譲渡所得と同様の確定申告が必要です（ただし「納税管理人」の届出をしない場合は出国時が申告期限となります）。

② 海外へ引越した後に売却した場合

海外に住む人（「非居住者」といいます）であっても、日本国内に所在する不動産を譲渡して発生した所得（「国内源泉所得」といいます）には日本の税金がかかります。そのため海外移住後にマイホームを売却した場合でも、所得があれば翌年3月15日までに日本の税務署に確定申告する必要があります。また、非居住者が不動産を売却した場合は、売価や売却先によって売価の10.21%の所得税（および復興特別所得税）が源泉徴収される場合があります（図

参照）。源泉徴収された税金は買主が税務署に納めます。念のため相手から納付書のコピーをもらっておきましょう。なお源泉徴収された税金は確定申告で還付される場合があります。

● マイホーム売却時の源泉徴収の判定フローチャート



(3) その他のポイント

① 居住用家屋の3,000万円控除

海外移住後であっても、住まなくなってから3年目の年末までにマイホームを売却すれば、確定申告で居住用家屋の3,000万円控除が適用できます。なお、売買契約等で帰国する際にかかった渡航費用も譲渡費用に含めることができます。領収書は必ず保管しておきましょう。

② 所得控除

(a) 海外移住をした年の確定申告

医療費、社会保険料、生命保険料、地震保険料、小規模企業共済等掛金で控除の対象となるのは居住者の期間に支払った金額のみです。また、配偶者控除や扶養控除等の判定は、納税管理人の届出をした場合は「その年12月31日の現況」で、納税管理人の届出をしない場合は「出国時の現況」で行います。例えば海外移住した年の12月に控除対象となる配偶者と結婚した場合、納税管理人の届出をした人は配偶者控除が適用できますが、納税管理人の届出をしない人は配偶者控除が適用できないこととなります。

(b) 海外移住をした翌年以後の確定申告

海外移住をした翌年以後に確定申告する場合、適用できる所得控除は基礎控除、雑損控除、寄附金控除のみとなります。

③ 住民税

個人の住民税は所得があった年の翌年1月1日に国内に住所がある場合にかかります。そのため、マイホームを売却して所得が発生しても、翌年1月1日に海外に住んでいれば住民税はかかりません。

1 「都と事業者との連携による 高齢者等を支える地域づくり」で協定

東 京都宅建協会は3月30日、東京都庁第一本庁舎で、「都と事業者との連携による高齢者等を支える地域づくり協定」を締結しました。東京都からは、舛添要一知事、福祉保健局長等が出席し、本会からは瀬川信義会長が出席しました。締結式には、金融、交通、コンビニエンスストア、新聞、生協、農協など、生活

に密着している16事業者・団体が参加しました。

高齢者や認知症の方、その家族が住み慣れた地域で安心して生活できるようにするためには、地域のさまざまな主体による見守り等を通して、地域全体で支えていくことが重要で、東京都は日常的に高齢者等と接する機会が多く、都内で広



域的に活動する16の事業者・団体と協定しました。これにより、事業者・団体は、日常業務の中で高齢者等の異変に気付いた際に区市町村等に連絡するほか、都と連携して認知症の方を支える地域づくり等の取組を推進します。

締結内容は、①高齢者等に対する「緩やかな見守り」の実施、②認知症の人やその家族を支える地域づくりへの協力、③高齢者等の消費者被害の防止、④介護予防、高齢者虐待防止、認知症徘徊行動等による行方不明高齢者の早期発見等、区市町村の高齢者施設や地域活動支援に対しての協力、となっています。

詳細はパンフレット、HPをご覧ください。



16事業者・団体による協定締結式。舛添都知事(中央)、本会・瀬川会長(中央左)

URL http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/kourei/jiritsu_shien/chiiyizukurikyotei/

2 東京東信用金庫と 「包括的連携・協力に関する協定」で調印

東 京都宅建協会は3月1日、東京東信用金庫(澁谷哲一理事長)と「包括的連携・協力に関する協定書」の調印式を行いました。地域における不動産流通の活性化および地域内で創業する宅地建物取引業者の支援について連携・協力し、地域社会の発展に寄与することを目的とした業務提携です。

同協定締結に伴い、東京東信用金庫は4月から、東京都宅建協会の新規入会

者向けに「創業応援ローン」の取扱いを開始します。

調印式で本会・瀬川信義会長は「宅建業の開業を準備している方向けに低金利の創業支援ローンを商品化していただきました。これにより多くの新規会員を迎え、業界と本会の発展につながる」と期待を述べました。本会の金融機関との業務提携は、去年の西武信用金庫との提携に続いて2つ目となります。



協定でガッチリ握手。東京東信用金庫・澁谷理事長(左)、本会・瀬川会長(右)



(写真左から)東京東信用金庫・中田清史常務理事、澁谷理事長、東京都宅建協会・瀬川会長、佐久間直人専務理事、大滝睦男常務理事、伊藤嘉信墨田区支部長

新宿区支部

「客引き撲滅に向けた覚書」を締結

“新宿から客引き撲滅を!”—東京都宅建協会新宿区支部は1月25日、新宿区と牛込・新宿・戸塚・四谷の区内4警察署と客引き行為等の撲滅に向けた覚書を締結しました。

新宿駅周辺では、「新宿区公共の場所における客引き行為等の防止に関する条例」に基づいて、区をはじめ警察や地域団体がパトロールなどの防犯活動を実施しています。ところが一部の客引き行為が悪質・巧妙化しているため、区・警察・地域団体が連携を強化し、客引き行

為等の撲滅に向けた取組みを推進し、客引き行為等の違反店舗名等の公表や過料などを規定する条例の改正に向けて準備を進めています。

今回の覚書の締結により、区と警察署は客引き行為等に関連する情報を宅建協会等に提供し、宅建業者は、賃貸借契約の際、客引き行為等その他法令等に違反する行為があった際には、契約を解除する旨の条項を追加するよう努めることが明記されています。



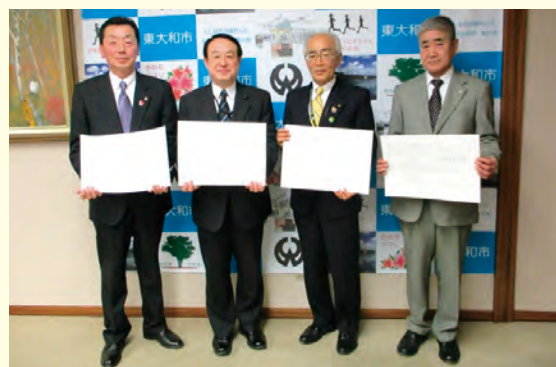
「客引き撲滅に向けた覚書」締結式
4警察署長(後列)と、(前列左から)東京都宅建協会新宿区支部・桑原弘光支部長、吉住健一区長、新宿駅周辺の安全・安心を実現する会・安田眞一会長、全日本不動産協会東京都本部・中村裕昌新宿支部長

4 危険ドラッグ対策で、立川支部(東大和市)、西多摩支部の2支部が協定

立川支部

東大和市の安全・安心なまちづくりを実現するため、東京都宅建協会立川支部は2月12日、東大和市・警視庁東大和警察署と「特殊詐欺被害の対策及び危険ドラッグ等の対策」で覚書を締結しました。

これにより東大和市と東大和警察は、特殊詐欺被害の現状、犯人のアジト発見の着眼点に関する情報や、危険ドラッグ等についての情報を宅建協会等に積極的に提供します。一方の宅建協会等は特殊詐欺、危険ドラッグ等の情報を入手した際には市・警察に通報するほか、建物を危険ドラッグの販売等や特殊詐欺の用に供しない旨の誓約書や解除条項(特約)を盛り込んだ契約書の使用を働きかけるなど、積極的な啓発活動を推進します。



(写真左から)東京都宅建協会立川支部・永井彰支部長、警視庁東大和警察署・奥本公雄署長、東大和市・尾崎保夫市長、全日本不動産協会東京都本部多摩北支部・及川昇一支部長

西多摩支部

東京都宅建協会西多摩支部は2月3日、青梅市、福生市、羽村市、あきる野市、瑞穂町、日の出町、檜原村、奥多摩町の4市3町1村と、青梅・五日市・福生の3警察署と「危険物及び特殊詐欺の根絶に係る協定」を締結しました。

これにより4市3町1村と警察は、危険薬物および特殊詐欺に関する必要な情報を宅建協会等に提供し、一方の宅建協会等は危険薬物の販売等または特殊詐欺に関する情報を入手したときは、4市3町1村・警察に通報します。また、宅建協会等は協会員に対して、建物が危険薬物の販売や特殊詐欺の用に供された場合に、契約の解除に向けた措置をとる旨(特約)を盛り込んだ契約書や誓約書等の使用を働きかけます。



締結式のもよう。(写真後列右から2人目)東京都宅建協会西多摩支部・田村勅一支部長



法律教室

マンションの共用部分をめぐるとの問題

一区分所有者の共有部分の賃貸で、他の区分所有者は不当利得返還請求はできない？



区分所有建物(マンション)の共用部分を、区分所有者の一人が第三者に対して賃貸して得た賃料について、他の区分所有者は、自分の共用部分の持分割合に相当する金額を請求することができるのでしょうか。

なお、同マンションの規約には、区分所有者の団体のみが、同請求権を行使できるとの規定があります。



1 区分所有法の規定について

区分所有建物については、建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」といいます)が存在します。区分所有法では、建物の区分所有につき、定義等の総則的な規定のほかに、共用部分等、敷地利用権、管理者、規約および集会、管理組合法人、義務違反者に対する措置、復旧および建替え等について規定がなされています。

共用部分に関しては、区分所有法の第1章第2節に規定されており、11条には、共用部分は、区分所有者全員の共有に属する、一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属する、規約で別段の定めをすることを妨げない等の規定が、14条には、各共有者の持分は、その有する専有面積の床面積の割合による、規約で別段の定めをすることを妨げない等の規定が、18条には、共用部分の管理に関する事項は、17条(共用部分の変更についての規定)

の場合を除いて、集会の決議で決する、規約で別段の定めをすることを妨げない等の規定が、19条には、各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を收取するとの規定がなされています。

また25条では、区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し、解任することができる等と規定されています。管理者とは、共用部分並びに21条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負い、その職務に関し、区分所有者を代理する者とされています(26条)。共用部分の管理を行うのは、原則として区分所有者全員となりますが、それは困難であること等から、本規定が定められています。

さらに、30条では、建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる等の規定がなされています。

2 問題点

共用部分について生じる請求権については、上記のとおり、区分所有法では、原則として、共用部分は、区分所有者全員の共有に属するとされているため、同請求権が、区分所有者に総有的に帰属しているのか、各区分所有者に可分債権として分割的に帰属しているのかが問題となります。

また、分割的に帰属していると解した場合に、区分所有者の団体のみが同請求権を行使できる旨の規約等がある場合に、各区分所有者が請求権を行使できるのかが問題となります。

3 判例

この点、設問と類似する事案につき、最高裁の平成27年9月18日判決があります。そこで、以下に紹介します。



(事案)

区分所有者Bが、携帯電話基地局を設置する目的で、Bの専有部分と共用部分である塔屋や外壁等を賃貸したところ、区分所有者の一人であるAがBに対して、不当利得返還請求権に基づいて、共用部分の賃貸により得た賃料のうち、共用部分のAの持分割合相当額の金員の支払い等を求めました。

なお、判決によれば、同マンションの管理規約には、要旨「ア 各住戸及び事務所に接する共用部分であるバルコニーについては、各バルコニーに接する建物部分の区分所有者に無償で(ウの管理等の費用を除く)専用させることができる」「イ 塔屋、外壁及びパイプシャフトの一部については、事務所所有の区分所有者に対し、事務所用冷却塔及び店舗・事務所用袖看板等の設置のため、アと同様に区分所有者に無償で使用させることができる」「ウ 区分所有者が無償で使用するア、イの部分の修理、保守及び管理の費用は、各使用者が負担し、その他の共用部分の修理、保

守及び管理は、管理者において行い、その費用負担は他の条項の定めによる」との規定が存在し、Bは、上記規約イの事務所所有の区分所有者にあたります。

(判決内容)

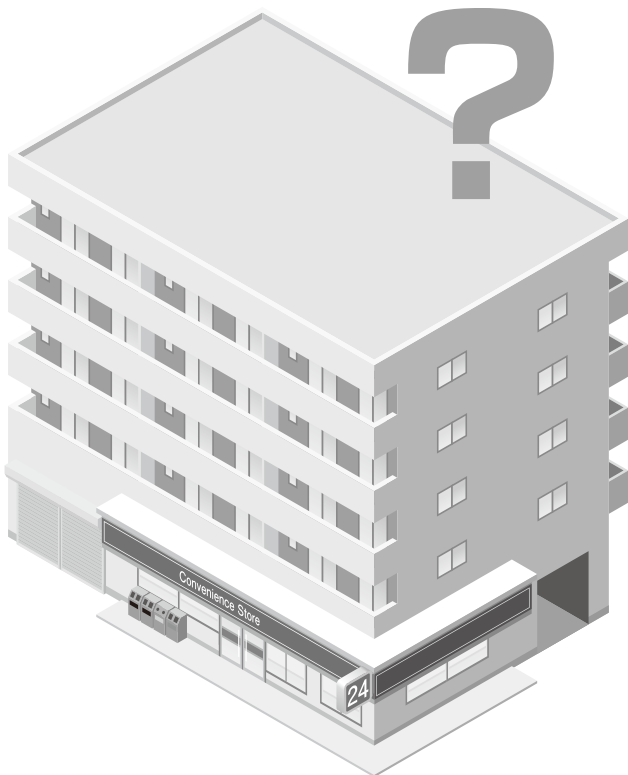
判決では、「一部の区分所有者が共用部分を第三者に賃貸して得た賃料のうち各区分所有者の持分割合に相当する部分につき生ずる不当利得返還請求権は各区分所有者に帰属するから、各区分所有者は、原則として、上記請求権を行使することができるものと解するのが相当である」としました。

しかし他方で、区分所有法は、3条で区分所有者が全員で建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成するとの規定を、第1章の第5節で、同団体の規約や集会に関する規定を、18条で共用部分の管理に関する事項は、集会の決議で決するか規約で定める旨の規定を定め、共用部分の管理を団体的規制に服させているとし、共用部分を第三者に賃貸することは共用部分の管理に関する事項に当たり、本請求は、共用部分の賃貸による収益を得ることができなかったという区分所有者の損失を回復するためのものであるから、共用部分の管理と密接に関連するものであり、区分所有者の団体は、同団体のみが上記請求権を行使することができる旨を集会で決議し、又は規約で定めることができるものと解され、そのような決議や定めがある場合には、各区分所有者は、本請求権を行使することができない、と判示しました。

そして、上記の管理規約について、「管理者が共用部分の管理を行い、共用部分を特定の区分所有者に無償で使用させることができる旨の定めがあり、この定めは、区分所有者の団体のみが上記請求権を行使することができる旨を含むものと解すべき」として、Aの請求を棄却しました。

4 結論

以上の判例からすれば、Aは、Bに対し、自分の共用部分の持分割合に相当する金額を請求することができないということになります。



情報事業委員会

「ハトさん」リニューアルのお知らせ

2016年7月1日「ハトマーク東京不動産」が変わります!

1. Webサイト「ハトさん」が新しくなります!
2. 「ハトさん」の管理画面も新しくなります!
3. 賃貸管理機能も充実!(有料オプション)



4月1日より
申込受付開始!

※詳細は組合ホームページにてご確認ください。 <http://www.kyodokumiai.org/>
【利用申込み・お問合せ先】ハトさん事務局 TEL.03-6746-3355(平日9:00~17:00)

教育事業委員会

合格にトコトンこだわった通学講座!

東京都不動産協同組合の「宅建士講座2016」



1. 自慢の講師陣で、合格に向けて受講生のみなさまを強力にバックアップいたします!
2. 充実の欠席対応!万一欠席しても、講義DVDを無料で貸出いたします!

組合ホームページに氷見敏明講師による「ガイダンス動画」をアップしていますので、ぜひご覧ください!
みなさまのご受講を心よりお待ちしております!

【資料請求・お申込み・お問合せ】TEL.03-3262-9360 東京都不動産協同組合[宅建士講座]係

企画・販売事業委員会

不動産評価WEBサイト TAS-MAP

- TAS-MAPは、素早く簡単に不動産査定レポートが作れます。
- 最短3分!全国の土地・建物をスピード査定!
- 組合員向け特別価格!

※詳しくは、同封のチラシをご覧ください。

インターネットを使った不動産の査定・評価は
トコグループ株式会社 タス

SERVICES

サービスのご案内

▶ TAS-MAPとは?
▶ TAS-MAPのメニュー
▶ TAS-MAP利用開始までの流れ
▶ TAS-MAP利用料金
▶ TAS-MAPご利用上の注意
▶ お問い合わせ

東京都不動産協同組合員様向けTAS-MAPサービスについて

東京都不動産協同組合員の皆様はTAS-MAPサービスを月額基本料無料で提供いたします。

TAS-MAPとは?

不動産評価Webサイト「TAS-MAP」とは、株式会社タスが運営するサイトで、インターネット上で土地建物評価や各種地図マップなどの不動産関連情報を提供している、企業向けの会員専用サービスです。

TAS-MAPのメニュー

▶ 土地建物評価
全国の土地・建物をスピード評価します(最短3分)。それだけでなく、完全や買主に対するプレゼン資料にも使える評価レポートが取得できます。

詳しくはこちら

広報委員会

ハトマークフェア プレーカップ協賛の お知らせ

ハトマークフェアプレーカップとは、都内のクラブチームに在籍する小学校4年生が出場するサッカー大会で、約700チームが参加する都大会です。

将来を担う子供たちの健全な育成に役立つべく、広報事業の一環として、東京都宅建協会と連携してハトマークフェアプレーカップのサポートをします。

大会で使用する「大型テント」、「横断幕」や「のぼり旗」等に「ハトマークおよびハトさん」を入れ、広くPRを行っています。

また、今月号にA3版のポスターを同封いたしましたので、ぜひ、店頭でポスターを貼って頂き、子供達の応援をお願いします!

●日程、開催会場の詳細は、
協同組合のホームページをご覧ください。
URL <http://www.kyodokumiai.org/>



2016年ハトマークフェアプレーカップポスター

金融事業委員会

組合100%出資子会社 「宅建ブレインズ」の 保険・保証のご案内

【宅地建物取引士賠償責任保険】

宅地建物取引士賠償責任保険は、日常の宅建業務に伴う損害賠償リスクからみなさまをお守りする制度保険です。昨年の10月より高額化及び複雑化する賠償請求に幅広く対応できる新プランの取扱いを開始しました!

安心かつ安定的な宅建業務遂行の一助となる制度保険として、これからもみなさまの事業を全力サポートいたします。組合ホームページで、ぜひご確認ください!

【家賃保証】

おかげさまで「宅建ハトさん保証」の取次店様は、3月末で900社を超えました。

連帯保証人様をご用意出来ない方など、様々な方の保証をお引き受けしておりますのでお気軽にご相談ください。

取次店様には特にノルマはありませんので、ぜひこの機会にご登録ください。

【宅建ハトさん決済】

新商品「宅建ハトさん決済」のご案内

(株)宅建ブレインズは組合員様限定で、賃貸住宅の入居時費用の支払いなどに、入居者が今お持ちのクレジットカードで決済出来る「宅建ハトさん決済」の取扱いを開始しました! 入居者は、ポイントやマイルを貯めたり、支払方法を選択(分割払い・リボ払い)できるようになります。他社との差別化に、ぜひご利用ください!

【少額短期保険】

組合は、ジャパン少額短期保険(株)、日本共済(株)の2社を推薦しております。同封のチラシをぜひ、ご確認ください!

【がん保険・医療保険】

組合員・協会員のみなさまが対象となる、集団取扱いの「がん保険・医療保険」のご紹介です。

「がん保険・医療保険」で一番選ばれている※1「アフラック」の商品に割安な保険料でご加入いただけます。組合ホームページより資料請求ができますので、ぜひご確認ください!

※1:平成27年版「インシュアランス生命保険統計号」

平成28年度 第1回本部主催研修会(都民公開セミナー)日程と会場

平成28年度第1回本部主催研修会(都民公開セミナー)の日程が決まりました。テーマ等につきましては、今後決定次第お知らせします。

開催日	会場名	
7月7日(木)	よみうりホール	千代田区有楽町1-11-1 読売会館7階
7月12日(火)	オリンパスホール八王子	八王子市子安町4-7-1サザンスカイトワー八王子 4F
7月21日(木)	新宿文化センター	新宿区新宿6-14-1

東京都宅建協会・全宅保証会員のみなさまへ 平成28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、右記のとおり会費を納入していただくことになります。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。

●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>

団体名	平成28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

<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。

東京都知事免許業者支店増設の事務手続き変更

東京都知事免許業者の支店増設手続きが5月9日以降の東京都の仮受付分から変更になります。

支店の営業までの流れは右記の通りです。

詳細につきましては、当協会、全宅保証協会東京本部または東京都都市整備局住宅政策推進部不動産課へお問合せください。

【お問合せ】

(公社)東京都宅地建物取引業協会 入会担当

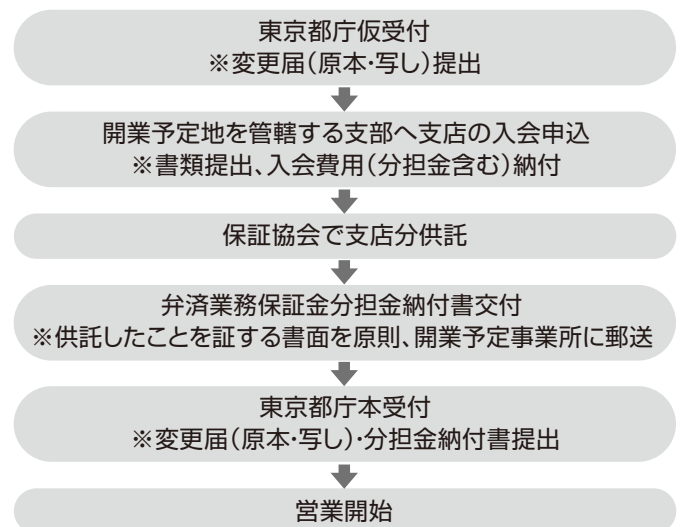
TEL:03-3264-7041

(公社)全国宅地建物取引業保証協会東京本部 入会担当

TEL:03-3264-5831

東京都都市整備局住宅政策推進部不動産課

TEL:03-5320-5065



東京都と「空き家の有効活用・適正管理等の推進」で協定

東京都宅建協会は3月29日、東京都都市整備局と「東京都における空き家の有効活用、適正管理等の推進に関する協定書」を締結しました。

東京都は空き家発生の未然防止等を推進するため、不動産、建築、法律等の専門家団体および金融機関と、協力・連携するため、今回の協定書の締結になりました。

今後は、都内の空き家所有者等への意識啓発や助言、相談窓口の設置などの取組みを進めていくことになります。

＜協定の取組内容＞

1. 各団体等は、空き家所有者等からの相談に応じる窓口を設置
2. 各団体等は、区市町村からの依頼に応じ、専門家派遣等に協力
3. 都は、各団体等の取組を都民に周知
4. 各団体等および都は、空き家所有者等への意識啓発等を実施

＜今後の予定＞

1. 相談窓口の開設

協定を締結した各団体等は、4月以降、都内に所在する空き家の所有者等が抱える課題に応じた専門家による相談窓口を順次、設置します。東京都都市整備局のホームページ、リーフレットで紹介していきます。

なお、本会は7月1日から、取組みを開始する予定です。

2. 区市町村の相談窓口の開設支援

都は、平成28年度から、区市町村が専門家を活用した相談体制を整備する際の費用について、財政支援を開始します。



「1DAY調停」のご案内

行政書士ADRセンター東京は、3月26日から6月25日までの毎週土曜日（4月30日と5月7日を除く）、賃貸住宅の敷金返還や原状回復に関するトラブルの解決を1日で目指す『1DAY 調停』を実施しています。

『1DAY 調停』とは、同センターに調停当日の1日だけ行く、というスピーディーで便利な手続きです。都内にある居住用賃貸住宅の原状回復や敷金返還を巡ってトラブルになっている賃貸人や賃借人の方が利用できます。賃貸住宅の仲介や管理を行う不動産会社の方は、補佐人として調停に参加することもできます。調停を利用するには1週間前までの予約が必要です。

行政書士ADRセンター東京は、東京都行政書士会が設置し、「裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律」の規定に基づき、法務大臣の認証（認証番号第30号）を取得している調停実施機関です。

詳細は、行政書士ADRセンター東京のホームページでご確認ください。

●行政書士ADRセンター東京

<http://adr.tokyo-gyosei.or.jp/>

TEL.03-5489-7441(受付:火・木・土曜日10時～16時)

編集後記

◆本会は、東京都と「空き家」や「高齢者等を支える地域づくり」などで協定し、行政機関との連携事業が増えています。今後は、会員のみならずにもご協力をいただくこともありますので、よろしくお祈いします。

◆今号の表紙と裏表紙は地域バスの特集。新宿を走るWEバスには、本会のハトマークがラッピングされたものも走っています。新宿に行かれた際、運がよければ乗車できるかもしれません。

◆本会の「創立50周年記念誌」が完成しました。会員のみならずにもお届けし、新年度が輝かしいものになりますようお祈り申し上げます。 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/>



すままるくん(墨田区)

可愛らしさ、カッコよさ、親しみを競うコミュニティバス

新宿区のコミュニティバス「新宿WEバス」で現在(平成27年10月15日から1年間)、東京都宅建協会のパートラッピング(部分広告)を実施しています。新宿駅の東西を結び、走行しているバス4台のうち1台に、ハトマーク等の宣伝を掲載しています。都庁やデパート等、新宿を訪れた際にはぜひ、ご乗車してみてください。

東京都では、多くの区市町村でコミュニティバスが運行されています。コミュニティバスは、各自治体が何らかの形で運行に関与している乗合バスで、あらかじめ設定された経路を定期的に運行します。乗れば楽しいのはもちろん、可愛らしさ、カッコよさ、親しみを競っているバスのラッピングを見ているだけでも楽しくなり、その区市町村に行きたくなくなってしまいます(東京には、ここで紹介した以外にも、たくさんのコミュニティバスが走行しています)。



BUS 中央ブロック 江戸バス(中央区)

平成21年12月1日から運行しています。愛称名の募集を行い、約300件の候補の中から選定委員会での審査を経て、中央区にふさわしく、覚えやすく、みんなが親しみやすい愛称名「江戸バス」に決定。



BUS 城東ブロック すままるくん、すみりんちゃん(墨田区)

東京スカイツリーの観光客が区内回遊を楽しむ「案内役」として、また、区民の身近な交通手段として、平成24年3月20日に運行を開始しました。「すみりんちゃん」は環境に配慮した電気バス。

住めば都
住むなら都

BUS 城南ブロック せたがやぐるりん(世田谷区)

世田谷区は現在9路線のコミュニティバスの運行にかかわり、公共交通不便地域の解消や南北交通の強化等に取り組んでいます。その中でも特に、愛称名が可愛くて人気なのが「せたがやぐるりん」。



BUS 城西ブロック 新宿WEバス(新宿区)

新宿の西口(West)と東口(East)を結びバス「わたしたち(We)のバス」等から「新



新宿WEバス(新宿区)

宿WEバス」と命名。魅力あるまちづくりを目指し、観光スポット・商業施設・駐車場・駅等を結ぶ循環型バスです。



BUS 城北ブロック みどりバス(練馬区)

練馬区内のコミュニティバスは当初の成立経緯から3種類の名称で運行されていましたが、平成21年に「みどりバス」に統一。保谷、北町、関町、氷川台、大泉、南大泉の6ルートがあります。



BUS 多摩ブロック1 CoCoバス(小金井市)

小金井市の「CoCoバス」導入は平成15年春の北東部循環に始まり、平成20年9月に念願の「CoCoバス・ミニ」も走りました。現在5路線あり、多くの市民に利用され、元気に活躍しています。



BUS 多摩ブロック2 はなバス(西東京市)

「はなバス」の愛称は、西東京市民のみなさんからの応募で決定。地域ネットワークを表現したデザインに花をペイントして、明るく夢あるまちにしたいという期待を込めて採用されました。