



宅建

Takken



joto

城東ブロック
山本亭(葛飾区)



jonan

城南ブロック
サレジオ教会(目黒区)



josai

城西ブロック
聖母病院(新宿区)



johoku

城北ブロック
雑司が谷旧宣教師館(豊島区)



tama

多摩ブロック
ガスミュージアム(小平市)

chuo
中央ブロック
東京国立近代美術館工芸館
(千代田区)

小池東京都知事に空き家問題等で要望
危険ドラッグ撲滅都民大会に参加
都民公開セミナー 不動産売買トラブル事例と未然防止

January 2017
vol.501

1

新年のご挨拶

信頼と安心のハトマークを掲げ 強固な組織で力強く発展する



公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 会長
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会
東京本部 本部長

瀬川 信義

新年あけましておめでとうございます。

会員のみなさまには清々しい新春をお迎えのことと心からお慶び申し上げます。日頃から本部並びに支部事業に格別のご支援ご協力をいただき、心より御礼申し上げます。

宅建業界の山積する課題に取り組み 会員、都民のみなさまの期待に応える

さて、私共宅建業者を取り巻く環境はこれまで以上に変化に富んだ時代を迎えていると認識しております。国際的には1月20日に誕生したアメリカのトランプ政権のロシ

ア、中国、その他の国との今後の外交関係、TPPなどの通商政策も我が国の政治経済に大きな影響を与えるでしょうし、欧州、中国、新興国の経済動向も、我が国の景気を左右することになると思われます。

宅建業界に目を向けると、既存住宅インスペクション情報提供制度への対応をはじめ、弁済業務保証金制度および営業保証金制度による弁済の対象者からの宅建業者除外、空き家対策、民泊対応さらには重要事項説明や契約書面交付のIT化や民法改正への対応など、課題が山積しております。

本会は本年もこれらの諸課題に臆することなく着実に取り組み、会員、都民のみなさまの期待に応えるべく努めて参る所存です。

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

Vol.501 January 2017

contents

月刊 宅建
Takken

- | | |
|---|---|
| 2 新年のご挨拶 東京都宅建協会 会長 瀬川信義 | 10 カラートピックス 平成29年賀詞交歓会／小池都知事に空き家問題等で要望／危険ドラッグ撲滅都民大会／警視庁の協力要請／入会促進看板／消費者向け広報誌「TAKKEN」／各支部で各種協定 |
| 4 新年のご挨拶 東京都 邊見隆士 技監(都市整備局長) | 14 法律教室 146 よくある4つの相談事例 |
| 5 税務教室 141
平成29年度税制改正——不動産・経営関連を中心に | 16 くみあい通信 レインズ「取引状況の補足」欄／ハトさんCLOUD／コインパーキング事業用地／宅建プレインズ取扱商品 |
| 6 都民公開セミナー
不動産売買トラブル事例と未然防止 | 18 東京都不動産業課から vol.29 「人権に関する都の取り組み」 |
| 9 実務に即役立つ紛争事例 65
瑕疵担保責任による故障給湯器の費用請求 | 19 Infomation 28年度「違反屋外広告物の共同除却」実施結果 |
| | 20 住めば都 住むなら都 東京の近代的建築物 |

5つの方針を軸に会務を推進し 意識の高い力強く発展する組織づくりを

私は昨年、定時社員総会で会長に再任いただき、早や7ヶ月が経過し、お陰様で会務も順調に推移しております。今後も就任に際して掲げた5つの方針を軸に会務を推進して参ります。

すなわち、①オープンで風通しが良く、意思決定と行動が迅速になされ職員の高い意識に支えられた組織、②会員数を伸ばし、財務体質をさらに強化し、力強く発展する組織づくり、③情報化社会の進化に合わせた新たなWebシステムへの取り組みの推進、④社会的使命を自覚し、公共の利益のためのルールに基づいた事業展開、⑤法令等遵守の徹底と情報公開がなされている公正な組織づくり、であります。

昨今、業種を問わず企業の信頼を揺るがすような重大問題が多発しております。本会はいち早く、法令遵守と情報公開に取り組み、本会や会員企業の対外的信用を損なう事態を未然に防止できるよう努めております。

「開業支援センター」の設置で入会を促進し、 財務体質の強化も図る

公益法人である本会はその使命として、「宅地建物取引にかかる一般消費者の保護事業」、「宅地建物の流通円滑化を図る人材育成事業」を柱とする公益事業を行っています。消費者のみなさまの宅地建物取引にかかる不動産取引相談の実施、レインズなど宅地建物取引にかかる情報公開サイトへの協力、都民公開セミナーを兼ねた法定研修会の開催、ホームページや広報誌による情報提供、違反屋外広告物防止への協力、宅建士資格更新時の法定講習や宅建士資格試験事務の実施、東京都や各区市町村の審議会への役員派遣等の行政協力などは、信頼と安心のハトマークを掲げる本会事業の過半を占める重要な事業であります。

これら事業を支えるのが、強固な組織と財務基盤であります。昨年の6月に「開業支援センター」を設置したことを皮切りに、新たな会員の獲得に力を入れ、収入の確保と同時に不要不急の事業経費の削減を進め財務体質の強化に取り組んでいます。会員各位のご協力により、おかげ様でここ数年の赤字体質から昨年度は黒字に転換し、今年度も順調に推移しております。

開業支援センターは開設から7ヶ月余りが経過し、大変多くの方から窓口相談、電話相談を受け、入会者も順調に増えております。

同センターにおいては7月より「宅地建物取引士」の「法定講習受付業務」も開始しました。都庁に近い新宿に位置することから利便性に優れていますので、更新の際はご利用いただければと思っております。

宅建業者として会員が一丸となって 減災・復興に貢献する

昨年は4月14日から続発した熊本地震、10月には鳥取で、そして11月22日の早朝には東北地方で6年前を思い出させるような大きな地震がありました。マグニチュード7クラスの首都直下型地震は30年以内に70%の確率で発生するといわれております。首都東京に位置する私共は、常にこのことを意識し十分な備えをしておく必要があります。特に宅建業を生業とする私共にはいざという時果たすべき役割が多くございます。1万5000の会員が一丸となれば大きな力になり減災・復興に必ずや貢献することができます。昨年11月の法定研修会では宮城県宅建協会の佐々木正勝会長に、東日本大震災に直面した体験を踏まえた震災直後から現在までの貴重なお話をいただきました。私共も安閑とせず、必ず来ると予想されている首都直下型地震への備えに真剣に取り組み、お客さまや都民のみなさまの期待に応えていきたいと存じます。

2020年東京オリンピックに向かって 行政とともに責務を果たす

2020年東京オリンピックまで、あと3年半余りとなりました。開催に向け道路整備、無電柱化、バリアフリー化等、各種インフラの整備、アメニティ向上など都市基盤の整備がこれまで以上に進むものと思います。

本会は公益社団法人として、社会のため、会員、都民のため、東京都をはじめ行政とともに必要な責務を果たして参ります。

新しい年がみなさまにとって、また業界にとってさらなる発展を遂げる一年となることを願って新年のご挨拶とさせていただきます。

新年のご挨拶

連携と協働で、まちづくり施策を着実に推進



東京都技監(都市整備局長)
邊見 隆士

新春を迎え、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

東京都宅地建物取引業協会並びに会員のみなさま方には、日頃より東京の都市づくりに格別のご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会まで3年になりました。大会の成功、そしてその先の持続可能な東京の大前提になるのは、安全・安心の確保であります。特に、東京が直面する最大の脅威である首都直下地震に対しましては、万全の対策を講じていかなければなりません。具体的には、木造住宅密集地域の解消に向け、延焼遮断等の機能を確保する特定整備路線の整備をはじめ、延焼遮断帯に囲まれた内側の不燃化については、規制や誘導に加えて、昨年度から取り組んでいる防災生活道路の整備などを進めてまいります。さらには、災害時の道路閉塞を防ぐため、緊急輸送道路沿道建築物はもとより、建物の耐震化や無電柱化を進めてまいります。

住宅施策に関しましては、昨年11月、知事に住宅政策審議会から答申が出されました。「豊かな住生活の実現と持続」を基本方針とし、住宅確保の配慮を要する都民の居住の安定、安全で良質なマンションストックの形成、空き家対策の推進による地域の活性化など、具体的な施策の方向などについて提言されました。今後、この答申に基づき、年度内に住宅マスタープランを改訂し、居住の場としても魅力的な東京を目指し、総合的・計画的に施策を展開してまいります。

また、昨年、宅地建物取引業法の一部を改正する法律案が成立しました。この改正に伴いまして、宅建業者が、既存住宅の取引時に専門家による建物状況調査の活用を促すことにより、消費者が安心して既存住宅を取引できる市場環境を整備するとともに、宅地建物取引業の業務に従事する方々の資質の向上や、消費者利益の保護の一層の徹底を図ってまいります。法改正の趣旨を踏まえ、みなさま方が不動産取引の専門家として、より知識を発揮できるよう、都としても引き続き支援してまいります。

東京都が、これらの施策を着実に推進し実現するためには、日々、東京のまちづくりに貢献されているみなさま方との連携と協働が、大変重要であると考えております。今後とも、一層のご支援を賜りますようお願いいたします。

結びに、貴協会のますますのご発展と会員のみなさまのご健勝、ご繁栄を祈念いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

平成29年度税制改正—不動産・経営関連を中心に

平成29年度税制改正大綱が、昨年12月22日に閣議決定されました。注目点を教えてください。

平成29年度税制改正の注目点について、不動産や中小企業の税制を中心に紹介します。

(1) 居住用超高層建築物(タワーマンション)課税の見直し (増税△減税▼)

タワーマンションなどの居住用超高層建築物(高さ60mを超え、複数階に住戸がある建物)の固定資産税額が見直しとなります。取引価格と同じように、高層階の固定資産税は高く、低層階の固定資産税は低くなります。平成29年以降に販売される新築マンション(ただし平成29年4月1日前に売買契約が締結された住戸を含む物件は除く)から適用されます。なお、既存マンションの固定資産税は現行制度のままです。

(2) 広大地の評価方法の見直し・適用要件の明確化(増税△)

広大地(三大都市圏では500㎡以上の土地)の評価方法が見直しとなります。これまでの評価方法では面積に一定率を乗じて減額していましたが、改正後は土地の形状や面積に基づいた補正率を乗じた評価方法となります。また、分かりにくかった広大地の適用要件も明確化されます。平成30年1月1日以後の相続・贈与から適用されます。

(3) 取引相場のない株式の評価の見直し(増税△減税▼)

非上場会社の株式の評価方法について、平成29年1月1日以後の相続・贈与から次の改正となります。

① 類似業種比準方式について、以下の見直しとなります。

イ) 類似業種の上場会社の株価に、相続等の月以前2年間平均を加える。

ロ) 類似業種の上場会社の配当金額、利益金額、簿価純資産価額に、連結決算を反映させる。

ハ) 配当金額、利益金額、簿価純資産価額の比重を、1:1:1とする(現行は1:3:1)。

② 評価会社の規模区分の基準について、大会社および中会社の適用範囲が拡大されます。

(4) 特定事業用資産の買換え特例(減税▼)

特定事業用資産の買換え特例(一定の事業用資産を買換えた場合、課税を繰り延べる制度)について、一部を除き平成32年3月31日まで延長となります。

(5) 所得拡大促進税制の見直し(減税▼)

所得拡大促進税制(従業員の給与支給額を増やした場合に一定額を法人税等から控除する制度)が見直しとなります。中小企業者等(資本金1億円以下の法人等)の場合は最大で「基準年度(原則平成24年度)と比べた際の給与増加額×22%」を法人税額から控除できます。

(6) 中小企業投資促進税制の拡充(減税▼)

要件を満たした中小企業者等が、平成29年4月1日から平成31年3月31日までに一定の設備等を取得等した場合、即時償却(使用開始した時点で取得価額全額を経費)または税額控除(取得価額の7%を法人税額から控除。資本金3,000万円以下の中小企業者等は10%)ができます。対象となる資産は「機械装置(1台160万円以上)」「工具器具備品(1台30万円以上)」「建物附属設備(1個60万円以上)」「ソフトウェア(1個70万円以上)」です。

(7) 配偶者控除及び配偶者特別控除の見直し(増税△減税▼)

平成30年1月1日から、配偶者控除の対象となる配偶者の給与年収が150万円に拡大されます。一方で給与年収が1,120万円を超える納税者は配偶者控除の控除額が縮小されます(表参照)。(なお、平成29年度税制改正大綱は平成29年1月25日現在では改正案ですが、政治情勢に変動がない限り成立する見込みです。)

● 配偶者控除等の控除額

		配偶者(妻など)の年収		
		150万円以下	150万円超 201.4万円以下	201.4万円超
本人(夫など)の年収	1,120万円以下	38万円	3~36万円	なし
	1,120万円超 1,170万円以下	26万円	2~24万円	なし
	1,170万円超 1,220万円以下	13万円	1~12万円	なし
	1,220万円超	なし	なし	なし



不動産売買トラブル事例と未然防止

平成28年7月収録



一般財団法人不動産適正取引推進機構
上席主任研究員 村川 隆生

本日のテーマは売買トラブルです。私も適取でも年間に1万件前後の電話相談を受けていますが、3~4割が売買に関するものです。申込金の返還をめぐるものや、契約直前になって契約しないと伝えてきたが、費用の請求ができるかなど、いろいろな相談があります。

売買トラブルで多いのが次の三つです。売買の「三大トラブル」と言っています。

1. 不動産売買における三大トラブル

一つ目は、「説明トラブル」です。媒介業者の説明が間違っている、説明がなかったなど重要事項説明に関するものです。

二つ目は、「解除トラブル」です。契約の解除に関するものです。手付放棄での契約の解除を認めてもらえない、契約は急がされて契約をさせられたもので解除してお金を返して欲しいなど、いろいろな解除に関する相談があります。たとえ急がされて契約したとしても契約を締結すれば契約は成立します。契約が成立すると、買主の都合で一方的に解除することはできません。一方的に解除できる場合は限られています。後からお話しますが、クーリング・オフという方法が一つ、もう一つが、手付解除です。

三つ目は、「瑕疵トラブル」です。売主の瑕疵担保責任の問題ですが、その瑕疵を媒介業者が説明しなかったという説明トラブルとも関連します。瑕疵には、法律上の瑕疵、物理的瑕疵、心理的瑕疵、環境瑕疵、いろいろな瑕疵があります。

あと、意外に多いのが、媒介業者や宅地建物取引士、営業担当者への不信感に関する相談です。この相談は答えるほうも難しいのですが、対応が悪い、態度が悪い、きちんと答えない、約束を守らないなど、基本的なところが欠けていることで不信感を招いているものが多いように思われます。

トラブル事例に入る前に、「媒介業者の役割と責任」とは何かということを確認しておきたいと思います。

2. 媒介業者・宅建士の役割と責任

一つは、「契約の成立に向けての尽力義務」です。売主と買主になろうとする者の取引条件を調整して契約に向けて尽力する義務です。もう一つは、契約が成立した後は、売主・買主の補助をしながら、その取引を安全に確実に完了させる義務です。

さらに、媒介業者には不動産取引の専門家としての助言義務があるとされています。媒介業者には、取引当事者が不測の損害を被らないように、必要に応じて必要な助言をする、必要な措置を講じる義務があります。

「宅建士の役割と責任」も確認しておきます。

2015年の4月1日から「者」が「士」になりましたが、単なる名称変更ではありません。いわゆる「士業」の仲間入りをしたということです。「士」になったことで、その責任は格段に重くなったということを認識しなければいけません。宅建業法15条に宅建士の業務処理の原則が規定されました。宅建士は宅建業の業務に従事するときは、宅地建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護および円滑な宅地建物の流通に資するよう、公正かつ誠実に、この法律に定める事務を行うことを明記し、さらに、宅建業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならないことを定めました。

特に重要なことは、「購入者等の利益の保護に資する」業務を行うことを明文化したことです。弁護士さんは非常に大きな意味があると言います。つまり、何か紛争が生じて、取引の



相手方に立った弁護士は、この条文を使うということです。宅建士になったことで、これからは媒介業者だけでなく、「宅建士」も一緒に訴えられる可能性があります。今まで以上に、トラブルが生じないように注意して業務を行わなければなりません。

3. クーリング・オフによる契約解除

ここからが本題のトラブル事例になります。大きく分けて契約解除と、瑕疵に関する話です。

まず、事例1は、クーリング・オフによる契約の解除です。

クーリング・オフの適用は売買契約だけです。かつ、売主が宅建業者の場合のみです。

買主は、売主業者または媒介業者の事務所等以外の場所（喫茶店等）で行った契約は、クーリング・オフの告知を受けた日から8日以内であれば、クーリング・オフで解除することができます。その場合、宅建業者は受領した手付金等のお金は全て返還しなければならず、損害賠償等の請求をすることもできません。

なお、宅建業者の事務所等において買い受けの申込みをし、事務所等以外の場所において売買契約を締結した買主は、クーリング・オフで契約を解除することはできません。「申込み」と「契約」の2段階であるときは、最初意思表示をした場所が問題になります。また、買主が希望した自宅または勤務先もクーリング・オフの適用がありませんが、あくまでも、買主が希望した自宅、勤務先であることに注意します。

4. 契約の誘引行為による契約の締結と契約の解除

事例2は、「信用の供与による契約の誘引行為と契約解除」の事例です。

宅建業者Aは、新築建売分譲住宅の現地売り出し広告を行い、広告を見て来場したBに熱心に説明して購入をすすめた。Bは「お金も用意していないし、もうしばらく検討したい」と言ったが、「手付金200万円のうち、今日は20万円だけ支払ってもらえばいい」と説得をして、手付金の一部20万円を授受して、手付残金180万円は5日後に支払うことで契約を締結した。

翌日、Bは「やはり契約をやめたい」と申し出た。Aは、手付放棄による解除になるとして、手付残金180万円の支払いを求めた。Bは、「もうしばらく検討したいと言ったのに、急がされて契約をさせられた。売主業者のやり方は不当だ」ということで、トラブルになった。

このケースの場合、売買契約はもちろん成立しているわけですが、問題になるのは、手付金を分割して支払うことで契約を締結していることです。手付を分割して受領する契約は、宅建業法で禁止している「信用の供与による契約の誘引行為」に当たります。宅建業法は、手付金を200万円と決めたら、買主が200万円を準備できてから契約を締結することを求めています。

宅建業者には、禁止行為違反という重大な宅建業法違反がありますので、20万円だけでの解除に応じてトラブルを解決した方がよいと思います（合意解除）。

5. 手付放棄による契約解除

事例3は、「手付放棄による契約の解除」です。

買主は、売主業者の分譲する新築建売住宅の契約を締結して、手付金50万円を支払った。売主業者はローンの申込手続きを代行して行い、金融機関から融資承認の内諾を得た。ところが、買主は事情が変わり、手付金50万円を放棄して、契約を解除すると申し出た。

これに対し、売主業者は「すでにローンが承認され履行の着手があるので、手付放棄による解除はできず、契約を解除するのであれば、約定に基づき売買代金の20%の違約金を請求することになる」と伝えた。

手付放棄による契約の解除を拒絶されたということで、買主は困って電話をしてきた。

手付解除権についてももう一度確認しておきます。手付解除については、民法557条に規定されていますが、その趣旨は何でしょうか。売買契約を締結したが、契約を続行できない事情が生じて、解除せざるを得ない状態になることがあります。事情変更等により契約を続けることができなくなった場合には、違約金等の問題にせず手付金分だけ損をすれば、その契約から離脱できるようにしたものです。売主は手付の倍返しになりますが、倍の損をするわけではありません。売主はもらった手付金を返して、さらにそれと同額を払うことになりますので、やはり手付金分だけを損することになります。しかし、すでに相手方が契約に基づく自分の義務（債務）を履行（いわゆる「履行の着手」）している場合には、その義務を履行している人を保護する必要がありますから、そのような場合には、もはやその相手方は手付解除権を行使することはできません。

この事例では、売主業者は、買主の融資申込手続きの手伝いをしただけであり、融資承認があったとしても、売主の「履行の着手」にはなりません。買主の手付解除権は消滅していませんので、買主は手付金を放棄して、一方的に契約を解除できます。



宅建業者は、買主が手付を放棄して契約を解除することを正当な理由なく拒絶・妨害することが禁止されています。禁止行為違反は処分が重いことに注意します。

* * *

宅建業者のみなさまにお願いがあります。100%ローンにより頭金ゼロでも新築住宅を購入することが可能ですが、手付金なしで契約することはやめていただきたいということです。してはいけないという法律はありませんが、手付なしの契約では、当然に手付解除権がありません。

買主は、自分の事情で契約を解除することはできないので、違約金の問題が生じ大きな損失を被ることになってしまいます。100%融資が可能であっても、手付契約で契約を締結していただきますようお願いいたします。

6. ローン特約に基づく解除

トラブル事例4は、「ローン特約に基づく解除」です。

【裁判例1】

買主は、自分の取引先金融機関から借りるということで、ローン特約を付けませんでした。金融機関から融資が否認され、売主が手付金を返還しないことから、手付金の返還を求めたものです。買主は「売主は不動産取引のプロであり、当然に買主がローンを借りられなかったら払えないということが分かっていたはずだから、そこには黙示のローン特約がある」と主張しましたが、裁判所は、買主が主張する黙示のローン特約があることをうかがい知ることは何も書いていないとして、買主の請求を棄却しました。

【裁判例2】

今度は媒介業者を相手取って裁判を起こしたものです。裁判所は、媒介業者に対しては、「媒介業者には、ローンを受けられない場合に買主が不測の損害を被らないように、買主のためにローン特約条項を付けることを売主に申し入れるなど、注意義務がある」と判示しました。結局、媒介業者は注意義務を怠ったということで、買主の請求額400万円全額の支払を命じられました。

売主業者に対する請求はあくまでも契約の内容で判断されていますが、媒介業者には、不動産取引の専門家としての買主等に対する注意義務=助言義務があることを示していることに注意しなければなりません。

申込金融機関、融資額、返済方法等の内容が不明確な場合もトラブルになりやすいので注意してください。申込金融機関等は、契約書の特約において特定しておく必要があります。「都市銀行他」等のあいまいな記載はトラブルの原因になります。

なお、宅建業者が買主のローン特約に基づく契約の解除を妨害する行為は、宅建業者として著しく不当な行為といえますので、宅建業法違反になることに注意します。

7. 建築条件付土地取引と契約の解除

解除トラブルの最後の事例5は、「建築条件付土地取引と解約解除」です。

建築条件付土地取引でトラブルになるのは、同日に、とりあえず参考プラン等で建物の請負契約を締結させている場合です。その後の打合せで、希望する建物が建たない、予算がオーバーするなど買主が契約を解除したい場合に、すでに建築請負契約を締結しているので手付金は返金できないといわれトラブルになっています。建物の打合せもないままに土地の契約と同日に建物の請負契約を締結させることは、買主の建築条件に基づく解除権を奪っていることとなります。宅建業法上は、買主に損害を与える可能性が大である問題のある取引といえます。建物の請負契約は、十分に打合せを行い、建築費用が固まってから行うようにしてください。

8. 瑕疵に関するトラブル

次は、瑕疵に関するトラブル事例です。

雨漏り・シロアリの害と媒介業者の調査・説明義務の問題です。媒介業者には、建物や土地についての瑕疵調査の義務はないとされています。それは、土地・建物にどんな瑕疵があるかについては、地盤の専門家や建築の専門家の調査によらなければ瑕疵の有無を判断することができないからです。

しかし、みなさまは不動産取引のプロですから、不動産取引の専門家に求められる一般的な調査義務はあります。その一つは、売主に対する物件の状況確認調査です。実務においては、物件状況確認書、告知書を活用して、売主の方に物件状況等の告知をしてもらっています。売主に告知をしてもらうことは、媒介業者の調査義務の一つでもありますので、必ず実施してください。

もう一つが、現地調査(実査)です。建物の調査では、売主の告知内容も踏まえながら、瑕疵の兆候はないか、不具合はないか等、目視で確認できる範囲でしっかり見てください。時間をかけて、一つ一つしっかり見るのが重要です。素人である買主が入居してすぐに発見したような瑕疵をみなさんが発見できなかったときには、調査不足と言われても仕方ありません。

自殺の話と暴力団の話は時間がなくなりました。ぜひテキストを読んでおいていただければと思います。

どうもありがとうございました。

買主の瑕疵担保責任による故障給湯器の新品への交換費用請求で、中古品交換費用相当分が認められた事例

■中古マンションを購入した買主が、本物件付設の給湯器が故障していたとして売主である不動産業者に対し、新品給湯器への交換費用等を求めたが、費用負担については、中古品の給湯器への交換費用相当額に限られるとして、その請求を一部減額して認容した事例

(東京地裁 平成26年12月9日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

X(買主個人)は、Y(売主不動産業者)との間で、A(不動産業者)の媒介により、築後約32年のマンションの1室(以下「本件物件」)につき、売買金額780万円で売買契約(以下「本件売買契約」)を締結したが、本件物件の引渡し後、本件物件内の中古品であった給湯器(以下「本件給湯器」)に、お湯が出ないという不具合(以下「本件瑕疵」)があり、本件給湯器を交換する必要があることが発覚した。

Xは、本件瑕疵の発覚3日後に、本件給湯器の交換工事(以下「本件交換工事」)を31万円余にて注文し、その3日後に本件給湯器は新品に交換された。

売買契約締結時、YはXに設備表を交付しており、本件給湯器については故障・不具合はないと説明していた。また本件売買契約では、本件物件の隠れた瑕疵について、買主は瑕疵担保責任として損害賠償請求または瑕疵修復請求ができると約定されていた。

Yは、本件給湯器につき瑕疵担保責任を負うことについては認めたが、賠償金額については、本件交換工事費用全額の負担を求めるXの主張と、本件給湯器は中古品であったから、中古品の給湯器への交換費用相当額であるとするYの主張との間で折り合いがつかず、Xが提訴した。

第一審では、Xの請求のうち、本件給湯器の交換費用(製品費5万円+工事費5万円=10万円)合計10万円を損害として認容した。

しかし、Xはこれを不服として、「本件瑕疵の発覚後Yが、何の対応もしなかったことからXは、交換費用の支払義務を負わざるを得なかった。Yは、本件給湯器に故障・不具合はない旨虚偽の記載をした設備表を本件売買契約時にXに示していたことから、Yは、交換費用の全額を負担すべきである」と主張して、Xが負担した新品給湯器への交換工事費用の全額31万円余を求めて控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり、Xの控訴を一部認容した。

本件給湯器は中古品であるから、本件瑕疵と相当因果関係が認められるのは、中古品の給湯器への交換費用相当額に限られるというべきである。

Xは、Yの本件瑕疵発覚後の対応および虚偽の設備表をXに示したことを理由に、Xが実際に支払義務を負った交換費用をYが負担すべきと主張するが、Xは

Aを通じて、本件給湯器を中古品の給湯器に交換依頼することが可能であったことから、その主張は採用できない。

また、瑕疵担保責任に基づく損害賠償は、瑕疵と相当因果関係のある損害の賠償責任を認めるものであり、債務者に対する制裁の趣旨で賠償責任を認めるものではないから、Yが、虚偽の設備表をXに示したことから、Xが実際に支払った交換費用をYが負担すべきとの主張も採用できない。

中古品の給湯器への交換費用相当額について検討すると、中古品の給湯器の製品費については、中古品販売店数社の見積金額の中間値である5万円余と認めるのが相当である。また、工事費については、本件交換工事の見積りが、現実に本件物件を確認した上での見積りで、その内訳も必要な費用と認められる内容のものであることから、本件交換工事の工事費および部材費見積金額(値引額を案分控除した額)11万円余を給湯器の交換のための工事費と認めるのが相当である。

したがって、中古品の給湯器への交換費用相当額は、上記合計に当時の消費税率を加えた16万円余と認めるのが相当である。

3 まとめ

中古住宅の売買において、建物引渡し後、給湯器が壊れていたとした瑕疵担保責任に関する相談はよく聞かれるところであり、売主の瑕疵担保責任の範囲として「中古品の給湯器の瑕疵につき、相当因果関係が認められるのは、中古品の給湯器への交換費用相当額に限られる」とされた本件判示は、実務上参考になるものと思われる。

ところで、本件は、今回の買主へ譲渡するまで約3年間売主は法人に事務所として賃貸していたが、その借主からは給湯器の異常を聞いていなかったことから、売主が現地調査をせず、安易に設備表に給湯器の故障は「無」と記載してしまったことに問題があったと思われる。

中古住宅の売買において、建物引渡し後に、給湯器・温水器・エアコン等の作動不良、水道・トイレの水漏れ等の瑕疵が発見された話はよく聞かれることから、トラブルを避けるためにも売主不動産業者の責任として、契約前の現地調査および設備稼働の確認は、必要と思われる。

1 都と連携強化で安心安全な街づくり 平成29年賀詞交歓会を開催

東 京都宅建協会は1月18日、新宿・京王プラザホテルで、平成29年賀詞交歓会を開催しました。会場には小池百合子東京都知事、石原伸晃経済再生担当大臣、国会議員、都議会議員、国交省、東京都、関係団体の来賓の方々等約450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、「宅建業者を取り巻く環境はこれまで以上に変化の激しい時代を迎えています。既存住宅活性化に向けたインスペクションの活用や弁済の対象から宅建業者を除外すること、宅建業法の一部改正、重要事項説明のIT化、民法改正への対応など、課題も山積しています。本年はこれらの課題に着実に取り組んでいきます」と述べ、協会関係では「信頼

と安心のハトマークを掲げる本会が実施する事業は、すべてにおいてコンプライアンスを徹底します。そして、これら事業の遂行には、組織基盤の強化が重要で、昨年6月に開業支援センターを設置し新会員獲得強化を図りました。さらに財務体質の強化にも取り組み強固な組織づくりを進めます」。さらに、「首都東京の防災対策を強化するため、1万5000会員が一丸となって防災・減災を意識した安心安全な街づくりのために必要な責務を果たしていきます」と力強く抱負を述べました。

来賓として挨拶に立った小池都知事は「宅建協会のみなさまには街づくりで大変協力をいただいています。昨年末には空き家対策、木造密集地域の解消、無電柱化推進について貴重なご提案をい

ただきました(次頁参照)。特に空き家問題について、今年は解決に向けた取り組みを加速させていきます。そのためには、地域の実態を知っている宅建協会会員のみなさまと連携し、空き家問題に介護・子育ての問題を噛み合わせるようにして進めたいと思います」と語りました。

また、石原経済再生担当大臣は「どこへ行っても空き家対策をなんとかして欲しいと言われます。いま、手をつけなければ、どんどん大きな問題になります。この問題には、みなさまのご意見もうかがいながら、しっかり取り組んでいきます」と述べました。

その後、昨年1年間で受賞された方々の表彰、業界団体の方々による鏡開き、他府県の宅建協会会長紹介などが行われ、新年の幕開けを祝いました。



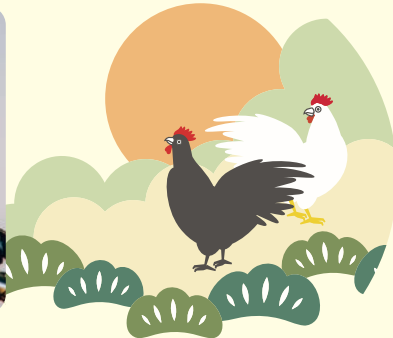
瀬川信義本会会長が挨拶



小池百合子東京都知事が祝辞



石原伸晃経済再生担当大臣が祝辞



国交省土地・建設産業局
中田裕人不動産課長が祝辞



伊藤博全宅連会長が祝辞



昨年1年間に永年の功績による受賞者5氏に花束贈呈



威勢よく鏡開き



乾杯の音頭をとる
田中俊和東日本不動産流通機構理事長



全国から16宅建協会会長が参加。
代表して埼玉宅建協会・内山俊夫会長が挨拶

小池都知事に空き家問題等で要望 2



瀬川会長が小池都知事に要望書を手渡す



本会の要望に対して小池都知事がコメント

東 京都宅建協会は昨年12月19日、都庁第一庁舎で、平成29年度東京都予算に対する知事ヒアリングに出席し、小池百合子東京都知事に空き家問題等で要望書を提出しました。ヒアリングには、本会から瀬川信義会長をはじめ佐久間直人副会長、新居常男副会長、大滝陸男副会長、飯野郁男専務理事、小林勇常務理事が出席し、都からは小池知事をはじめ川澄俊文副知事、野田数東京都知事特別秘書、邊見隆士都市整備局長等が出席しました。

本会の要望内容は、①空き家所有者情報の開示、②木造密集地域解消と改善策の支援、③無電柱化推進策への支援、の3点。空き家問題については、平成27年5月に全面施行された「空家対策特別措置法」で、特定空き家については固定資産税情報から空き家の所有者を特定できる仕組みが構築されたものの、その情報は自治体の内部利用に限って開示されていることから、空き家所有者に係る固定資産税情報を、宅建業者に開示できる仕組みを構築するよう要望しました。

木密地域の解消については、本会が平成25年から「不動産情報の提供に関する協定」を締結し、対象支部が地権者等の移転に伴う生活再建を支援していることから、それらの情報を積極的に活用して木密地域を解消することを訴えました。

無電柱化対策については、区市町村道では財源や地上機器設置場所の確保などの課題から整備が進まないことを指摘し、区市町村に対して財源支援や技術指導を行い推進することを要望しました。

3 「危険ドラッグ撲滅都民大会」に参加

警 視庁主催（東京都協力）「危険ドラッグ撲滅都民大会」が昨年11月15日、豊島区の東京芸術劇場コンサートホールで開催され、本会から飯野郁男専務理事をはじめ200名の会員が出席しました。同都民大会は、都内の危険ドラッグ販

売店舗は壊滅したものの、ネットやデリバリー販売が潜在していることから、今後も継続して乱用根絶の気運を醸成するため開催されたものです。

大会では、危険ドラッグ撲滅大使（Crystal Kay、Dream Ami、ベイビーレイズJAPAN、陣内智則）による撲滅宣言やミニライブ、クイズ、警視庁音楽隊カラーガード（MEC）による演技などが行われました。



撲滅大使委嘱式。(写真右から)ベイビーレイズJAPAN、警察庁組織犯罪対策部・内藤浩文部長、Crystal Kayさん、Dream Amiさん、陣内智則さん



撲滅宣言をする本会・飯野専務(前列右から3人目)

4

会員のみなさまへ

警視庁が特殊詐欺根絶のため連携強化を要請

建物を特殊詐欺に利用させない取組みに対して警視庁と本会は、協定を締結するなどして強化を図っています。こうした中、空き部屋等を他人名義で賃貸借契約し特殊詐欺犯行グループに提供する不動産業者の存在が明らかになっています。

警視庁は、特殊詐欺根絶のための連携強化をさらに強固なものにするため、本会および会員のみなさまに対して次のとおり要請しています。ご協力をお願いいたします。

1 捜査協力について

空き部屋等の不動産物件を他人名義で賃貸借契約し、特殊詐欺犯行グループにアジトとして提供する不動産業者は特殊詐欺犯人の共犯です。こうした悪質な不動産業者の摘発には、物件オーナーや管理不動産業者から、「嘘の賃借人名義で契約された」との被害申告が必要ですが、ある事件の捜査で、必要な協力の得られない事案が発生しました。

悪質業者を排除し、特殊詐欺を根絶するため、会員のみなさまは捜査に積極的にご協力ください。

2 情報提供について

管理・仲介する物件の入居者について、巡回や面談、他の入居者の方から次のような情報を入手した場合には、管轄の警察署へ通報をお願いします。

- 物件で特殊詐欺が行われている可能性がある
- 契約解除（退去）後でも、物件で特殊詐欺が行われていた可能性がある
- 物件の契約者と入居者が異なっている

3 契約時の配慮について

契約時には、建物を特殊詐欺の用に供しない旨の表明・確約書や契約解除特約を盛り込んだ契約書の使用をお願いします。

* * *

賃貸物件の仲介等で利用できる書式については、協会本部ホームページの書式ダウンロードにある「危険薬物および特殊詐欺の根絶表明・確約書のひな型」をご利用ください。

- 宅建協会本部HP・書式ダウンロード

<http://www.tokyo-takken.or.jp/download/index.html>

都庁前駅に 入会促進用看板を設置

東京都宅建協会は都営地下鉄大江戸線都庁前駅コンコースに、不動産業開業者向けの「入会促進用看板」を設置しています。

1月13日からは下のデザインにリニューアルし、11月13日まで設置されます。都庁へお越しの際は、ご覧ください。



都庁前駅改札外コンコースの看板

消費者向け広報誌 「TAKKEN」vol.15を発行

東京都宅建協会は一般消費者の方を対象にした広報誌「TAKKEN」vol.15を発行しました。今号は、「知っていると有利！ 税制改正あれこれ」、「賃貸住宅・入居後の困ったに答えます」、「東京の水辺で春に出逢う」、不動産相談所の紹介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、所属の支部事務所にご用意しています。



各支部で各種協定の締結進む

■武蔵野中央支部

小金井市、三鷹市、武蔵野市と特殊詐欺等で協定

東京都宅建協会武蔵野中央支部は昨年7月21日に小金井市、小金井警察署と、同8月24日に三鷹市、三鷹警察署と、同10月17日に武蔵野市、武蔵野警察署と、それぞれ「危険薬物及び特殊詐欺の根絶に係る協定書」を締結しました。

武蔵野中央支部は危険薬物に関する情報や特殊詐欺に関する情報を入手したときは速やかに市および警察署に通報し、市および警察署は支部に対して必要な情報を提供します。



(右から)井上寛宅建協会武蔵野中央支部長、西岡真一郎小金井市長、齋藤裕小金井警察署長、石原孝治全日本不動産協会多摩中央支部長



(右から)井上寛宅建協会武蔵野中央支部長、清原慶子三鷹市長、岡英夫三鷹警察署長、石川康雄全日本不動産協会多摩東支部長



武蔵野市、武蔵野警察署との協定書

■新宿区支部

特殊詐欺対策で覚書

東京都宅建協会新宿区支部は昨年10月3日、新宿区、区内4警察署(新宿・四谷・牛込・戸塚)と振り込め詐欺をはじめとする特殊詐欺の犯罪の防止を図るため、覚書を締結しました。

これにより区と警察署は特殊詐欺の現状や危険性に関する情報を新宿区支部に対して積極的に提供し、支部は特殊詐欺に関する情報を入手したときは区・警察署に速やかに通報し、相互に連携することで、安全安心な街づくりを図ります。



新宿区、新宿警察・四谷警察・牛込警察・戸塚警察の4警察署と交わした覚書

■練馬区支部

特殊詐欺・危険ドラッグで協定

東京都宅建協会練馬区支部は昨年10月11日、練馬防犯協会役員立会いのもと、練馬区、練馬・光が丘・石神井の区内3警察署と「特殊詐欺及び危険薬物の根絶に係る協定」を締結しました。

これにより区・警察署の連携、役割を明確化し、情報提供や啓発活動を積極的に展開します。



(前列右から)岩崎和夫宅建協会練馬区支部長、境一也全日本不動産協会練馬支部長、石神井警察署長、光が丘警察署長、練馬警察署長 後列は防犯協会役員

■千代田中央支部

区とパートナーシップ協定を締結

東京都宅建協会千代田中央支部は1月11日、千代田区、麴町・丸の内・神田・万世橋の区内4警察署と「千代田区パートナーシップ協定」を締結しました。

この協定は、官民が一体となってテロの未然防止や大規模災害への対応能力の向上を図るなど、「安全・安心なまち千代田区」を実現するために協力を推進していくことを目的としています。協定には不動産業界のほか東京商工会議所千代田支部、東京都トラック協会千代田支部も参画しています。



(後列左から)原島藤壽東京トラック協会千代田支部長、浅野達哉東京都宅建協会千代田中央支部長、野口耕樹神田警察署長、横田静司万世橋警察署長 (前列左から)丸岡敬全日本不動産協会東京都本部千代田支部長、前川秀樹東京商工会議所千代田支部会長、石川雅己千代田区長、衣川淳一麴町警察署長、中村隆徳丸の内警察署長



法律教室

よくある4つの相談事例

今回は、日頃ご相談を受けることの多い典型的な事例を4つ取り上げて説明します。

瑕疵担保責任の免責

問1: 当社(宅建業者)は、現在、中古建物の売却を検討しておりますが、建物が古いので、後々雨漏りなどが発見される可能性があります。しかし、今回は買主が一般の方であり、瑕疵担保責任の免責を契約書に規定することができません(宅建業法40条)。後で責任追及を受けないための方法は何がありますか。

質問のケースでは、残念ながら瑕疵担保責任を追及される可能性をゼロにすることはできません。しかし、下記の特約条項を活用することで、訴訟リスクを減少させることは可能と思われます。

まず、瑕疵担保責任の主たる要件である「隠れた」瑕疵とは、契約締結時に買主が当該瑕疵について知らず、かつ、知らなかったことに過失がないことを意味します。そこで、売買契約書の特約事項欄に、現時点で契約当事者が把握している不具合、および今後生じることが予想される不具合を詳細に記載し、さらにそのことを買主が認識した旨を明記することで、瑕疵について過失なく知らなかったという買主の主張に備えることができます。

また、瑕疵担保責任の趣旨は、瑕疵ある物が給付されることによって当事者間に対価に関する不均衡(損害)が生じることから、その不均衡を是正する点にあるとされています。そこで、当該不具合を踏まえて対価を調整したことも明記することで、買主に損害は発生していないと考えることが可能になります。

具体的な条項案を以下に示します。

宅建業者である売主は引渡から2年間瑕疵担保責任を負う。但し、本物件は築〇〇年を経過しており、別紙建物状況調査のとおり、屋根等の躯体・基本的構造部分や水道管、下水道管、ガス管、ポンプ、エアコン等の諸設備については相当の自然損耗・経年変化が認められる。買主はそれを承認したうえで、本契約書所定の代金で本物件を購入するものである(それらの状況を種々考慮、協議して当初予定していた売買代金から金〇〇万円を値引きしたものである)。買主は、それぞれの設備等が引渡時に正常に稼働していることを現地で確認したが、引渡後に自然損

耗、経年変化による劣化・腐蝕等を原因として、雨漏り、水漏れ、ポンプ、エアコン等の設備の故障等が生じたとしても、それらは隠れた瑕疵に該当するものではなく買主の責任と費用で補修するものとし、売主に法的請求・費用負担等を求めないものとする。

なお、現在国会で審議中の民法(債権法)改正により、「瑕疵担保責任」は「契約不適合責任」に変更されますが、当事者の合意が更に重視されることになるので、特約の記載はより重要になると思われます。

原状回復義務

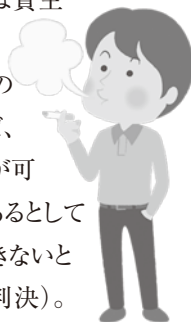
問2: 原状回復義務の範囲について教えてください。

原状回復の範囲に関するご相談は多いですが、居住用と事業用で分けて考えるのが一般的です。

まず、居住用建物については、最高裁判所の判決(平成17年12月16日)や消費者契約法10条の規定、『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』等により、居住用建物においては、普通の使用法によって生じた汚損である通常損耗(自然損耗)部分に相当する価値減少分は、毎月の賃料から支払われていると考えられるから、賃借人の負担とすることはできないとされています。そのため、居住用建物について、現在では専ら故意・過失による汚損・損傷(タバコのヤニやペットによる汚損等)の有無が問題となります。この点について、『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』では、賃借人の善管注意義務違反による損耗等については、賃借人が負担すべきとしています。減価償却期間内であればともかく、これを経過していた場合に全額の負担を認めることは、通常損耗部分について賃借人に二重の負担を強いることにもなるため、実際の裁判例では貸主の被った損害の認定はシビアであるのが実情です。

以上に対し、事業用の物件では、消費者契約法の適用がありませんので、特約で明確に定めていれば、通常損耗部分についても賃借人の負担とすることが可能です。しかし、実際には記載や説明が不十分であるとして通常損耗分について賃借人の負担とすることができないとされた事例もあります(大阪高裁平成18年5月23日判決)。

そのほか、特約事項との関係で「復すべき原状」の解釈が問題になるケースも多く見受けられます。すなわち、賃借人が借受けたときの物件の備品・設備等が明確に契約条項や特約事項に規定されておらず、また、引渡時の状態を写真で撮影するなどしていないため「復すべき原状」が何なのか判然と





せず、返還すべき保証金や敷金の額に争いが生じるのです。

これを未然に防ぐためには、契約時にもともと備え付けられていた物件は何なのか、賃借人が新たに備え付けた備品は何なのかについて、明確に列挙したリストを契約書の段階で作成しておくことが最も効果的であるといえます。

反社会的勢力の調査

問3: 契約の相手方が反社会的勢力であるかについては、どのように調査すればよいですか。

現在、全都道府県で暴力団排除条例が制定・施行されており、これに伴い各種契約書にも反社会的勢力排除条項を設けることが一般的になっています。しかし、契約書に規定はしたものの、相手方が反社会的勢力に該当するかを調査する方法が分からないというご相談を受けることがあります。

まず、反社会的勢力の範囲ですが、単なる右翼団体や過激な思想を有する集団というだけでは直ちには該当しません。暴力団対策法(正式名称は「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」)第2条第2号は「暴力団」を「その団体の構成員(中略)が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれがある団体」と定義していますので、この定義を出発点として、その関係企業及び構成員を「反社会的勢力」とするのが通常です。

次に調査方法ですが、簡便な方法としては、インターネットサイトや不動産流通推進センター運営の反社会的勢力データベース照会システム(<https://www.hansyadb.jp/takken/>)を利用する方法があります。しかし、それらの情報も全構成員が網羅されているわけではありませんので、該当情報がないという結果であっても、対象者が反社会的勢力でないことが証明されたことにはなりません。逆に、偶然同姓同名であったという場合もありますから、データベース等に名前があったとしても直ちに反社会的勢力に該当するともいえません。

反社か否かが疑わしい場合には、最寄りの警察署に相談することも考えられます。氏名、生年月日、住所等に関する情報に加え、反社会的勢力に該当する可能性があるかと判断した理由や契約関係資料を提示することで(ただし、契約書には暴力団排除条項を設けていなければなりません)情報提供を受けられる場合があります。

一般的にはこれ以上の調査は難しいと思われませんが、それでも例えば「買主の腕に鮮やかな紋々があるのを確かに見た」など、当事者が反社会的勢力である可能性が非常に高いこと

を伺わせる事情があり、疑念をぬぐえないこともあり得ます。

そのような場合には、逆に、契約の相手方に対して、自己が反社会勢力に該当しないことを表明する確約書・誓約書の提出を求めることが考えられます。そのうえで、万一、確約・誓約した内容に偽りがあった場合には、契約の無催告解除を可能とし、損害賠償義務(違約金)を負う旨を、契約書本体に特約で規定しておくことがよいと思われます。

判断能力に問題ある売主との契約

問4: 現在当社はある建物について売主と購入の交渉を行っておりますが、売主の判断能力に不安があります。このまま契約交渉を進めて問題はありますか。

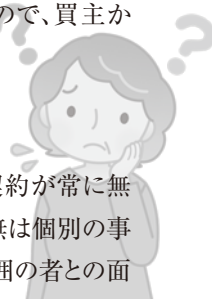
まず、認知症など判断能力が十分でない方との取引に注意しなければならないといわれる法律上の理由は、意思能力を有しない契約は無効になってしまう点にあります。意思能力とは、契約を締結した場合に生じる権利や義務を理解できる精神的能力をいい、売買契約についていえば、売主は物件の引渡義務を負い、買主は代金の支払義務を負うこと、その裏返しとして売主は代金の支払請求権を有し買主は物件の引渡請求権を有することを理解できるかということです。

意思能力を欠いていたことを理由に契約が無効となった場合、虚偽表示(民法94条2項)や詐欺(民法96条3項)などの場合と異なり、第三者を保護する規定がありませんので、買主からさらに土地を購入した者も、法律上は所有権を取得できないことになり、後で所有権移転登記の抹消を求められる可能性があります。

ただし、これは、認知症に罹患している方との契約が常に無効となるという意味ではありません。意思能力の有無は個別の事例ごとに判断されますので、医師の診断記録や周囲の者との面談状況から、認知症の程度が非常に軽度であり、きちんと契約の内容を理解していたと判断できれば、契約は有効となります。

それでも、後日契約の有効性を争われる可能性は残りますので、やはり不安があるという場合は、契約の締結を延期し、成年後見の申立てを行うことが考えられます(主な申立権者は本人、配偶者、四親等内の親族です。業者には申立権がありません)。

なお、成年被後見人が介護施設に入所する費用を工面するために物件を売却しなければならない場合もあるかもしれませんが、成年被後見人が居住の用に供する建物またはその敷地について売却や賃貸をする場合は、家庭裁判所の許可を得なければなりませんので、その点にもご注意ください(第859条の3)。



くみあい通信

情報事業委員会

【重要】レインズ「取引状況の補足」欄への記載について

売買の「専属専任」・「専任」媒介契約物件については、レインズの「取引状況管理」機能において「取引状況の補足」欄に、条件や変更原因が発生した日付等を具体的に明示することになっています。レインズに当該媒介契約物件を登録する場合は、規程および「レインズ利用ガイドライン」をご確認の上、「取引状況の補足」欄に必要な事項を記載するようお願いいたします。規程および「レインズ利用ガイドライン」に違反した場合は、是正勧告や処分の対象となることがあります。

1. 売主から紹介の条件が付けられている場合

- ①取引状況:「公開中」
- ②取引状況の補足:条件の内容を具体的に明示
【記載例】「売主都合で土、日の午前中のみ紹介可」

3. 購入申込みが破棄された場合

- ①取引状況:「書面による購入申込みあり」⇒「公開中」
- ②取引状況の補足:破棄を受け付けた日付を明示
【記載例】
「購入申込み破棄受付日:平成〇年〇月〇日」

2. 購入申込み書面を受領した場合

- ①取引状況:「公開中」⇒「書面による購入申込みあり」
- ②取引状況の補足:書面を受領した日付を明示
【記載例】
「購入申込み書面受領日:平成〇年〇月〇日」

4. 売主から申し出を受け、売主の都合により紹介を一時停止する場合

- ①取引状況:「公開中」⇒「売主都合で一時紹介停止中」
- ②取引状況の補足:具体的な内容や期間、売主からの意向の申し出を受け付けた日付を明示
【記載例】
「売主都合により平成〇年〇月〇日まで紹介停止、売主申し出日:平成〇年〇月〇日」

※規程および「レインズ利用ガイドライン」は、IP型ホームページのメインメニュー上部にある「規程・ガイドライン」に掲載されています。

『ハトさんCLOUD』ご利用申込み好評受付中!

無料



ハトさんウェブとハトさん CLOUD のご紹介

業務効率化と売上拡大に最大限貢献します!

いえらぶ君



物件入力がとにかく簡単!



適正サイズに自動変換! 画像一括登録

物件入力の手間をゼロ! 会社間流通

230万棟400万部屋以上のデータから一発入力完了! 自然な文章が自動作成! らくらく物件入力 コメント自動生成

長年にかけて不動産会社様のご要望を反映させてきたシステムが土台になっているため 実際の業務にそって簡単に利用出来るようになっております。

6つの媒体に一括入稿

＼物件入力は一度だけ!／



無料でハトさん(東京)、ハトマークサイト(全国)、いえらぶポータル、不動産ジャパン、東日本レインズ、ハトさんクラウド会社間流通が全て一括でできる!

※利用申込書は、協同組合ホームページおよび都宅協ホームページよりダウンロードが可能です。 ※別途、賃貸管理機能(有料オプション)を付けることも可能です。

企画・販売事業委員会

コインパーキング事業用地をご紹介ください! 成約に至った場合、仲介料と管理料をお支払いします!

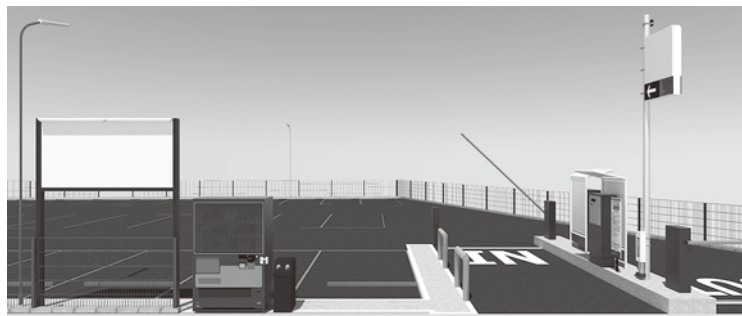
コインパーキング事業用地紹介のご利用には、
組合加入が必要になります。

詳しくは、同封のチラシをご覧ください。

【お問合せ】株式会社イチネンパーキング

TEL:0120-810-322

(土・日・祝日・年末年始を除く) 担当: 池部



「宅建ブレインズ」取扱商品のご案内

金融事業委員会

※(株)宅建ブレインズは、組合100%出資子会社です。

自社商品

◆宅地建物取引士賠償責任保険



この保険は、宅建業務の「まさか」を補償する保険です。宅建士の行う宅建業法第35条、第37条に係る損害賠償リスクに対応する基本補償に加え、より幅広く損害賠償リスクに対応できるワイド補償もセットでご加入いただけます。お申込みは随時受付けておりますので、ぜひご加入ください!

◆宅建ハトさん保証 (家賃保証事業)



民法改正(連帯保証人制度の見直し)が控えるなか、家賃保証へのニーズは高まっております。当社では、おかげさまで取次店様は1,100社を超え、お取扱件数も順調に増加しております。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。

※チラシを同封しております。



提携商品

◆宅建ハトさん決済



ご存知ですか?入居費用もカード決済の時代です!

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」の取扱いを組合員様限定でご紹介しております!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)出来るようになります。他社との差別化に、ぜひご利用ください!

※チラシを同封しております。

【少額短期保険(家財保険)】

組合は、賃貸住宅・テナント向けに販売する家財保険について、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。ぜひご利用ください!

※チラシを同封しております。

【がん保険・医療保険】

組合員・協会の皆様を対象となる、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頂けます。組合HP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」

※チラシを同封しております。

「人権に関する都の取組み」について

東京都は、差別をなくすためにさまざまな取組みを行っています。
 5月の「憲法週間」や12月の「人権週間」にちなみ、人権に関する正しい理解と認識を深めるとともに人権意識の高揚を図ることを目的として、毎年、イベントを開催しています。
 会場では、同和問題をはじめとするさまざまな人権課題について都民のみなさまに考えていただくためのパネル展示なども行っています。国や区市町村でも、人権に関するさまざまなイベントを開催しています。
 ぜひご参加ください。

東京都総務局人権部は、ホームページ「じんけんのとびら」で人権に関するさまざまな情報提供を行っているほか、人権啓発の拠点として、東京都人権プラザを設置しています。運営は、指定管理者である公益財団法人東京都人権啓発センターが行っています。

- 人権部HP <http://www.soumu.metro.tokyo.jp/10jinken/tobira/>



- 東京都人権プラザ
 人権に関するパネル等の展示や図書・ビデオ等の閲覧・貸出、人権に関する相談事業を行っています（詳細は、人権部ホームページをご覧ください）。
- 公益財団法人東京都人権啓発センター
 東京都人権プラザの指定管理者として運営を行うほか、人権に関する研修会への講師出講事業（有料／要予約）などを行っています。
 HP <http://www.tokyo-jinken.or.jp/>

差別をなくすために

同和地区の出身という理由でさまざまな差別を受け、基本的人権を侵害される同和問題は重大な人権問題であり、その解決のため、国や地方自治体はさまざまな取組みを行ってきました。

しかし、今なお差別はなくなっておりません。不動産取引に関連した同和地区に関する調査や問合せ、一部の行政書士等による戸籍謄本等の不正取得、企業の採用に際し就職差別につながるおそれの強い身元調査が行われるなどの事例が起きています。インターネットの掲示板等への悪質な書込みや公共施設等への差別落書き等も後を絶ちません。

さまざまな差別をなくし人権が尊重される社会をつくるために、一人ひとりがどう行動すればよいかを真剣に考え、実行することが大切です。

みなさんも不動産取引に関連して、宅地建物取引業者として人権侵害につながる行為を行わないよう、同和地区に関する調査や問合せを行わない、顧客や取引先からの依頼に応えない、依頼者には差別行為であることの理解を求めなどを心がけてください。

本部からのお知らせ

28年度「違反屋外広告物の共同除却」実施結果 2,796枚の違反屋外広告物を撤去

ルールを守って正しく広告を!

東京都宅建協会は、東京都による「違反屋外広告物の共同除却事業」に協力しており、昨年9月15日から10月末までの間、都内10区13市（雨天により5ヵ所で中止）で47名の会員が参加しました。

今年度は、2,796枚の違反屋外広告物を撤去しました。なお、これら除却した広告の内、不動産業関連が全体の9割近くを占めていますので、会員のみなさまは必ずルールを守っていただきますよう、ご協力をお願いいたします。

●東京都ホームページ

<http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2016/11/30/06.html>

■共同除却キャンペーンの除却枚数の推移(平成26～28年度)

	種類別			業種別		
	種類	枚数	割合	業種	枚数	割合
26年度	はり紙	1,785枚	61.4%	金融業	83枚	2.9%
	はり札等	433枚	14.9%	不動産業	2,438枚	83.9%
	立看板等	575枚	19.8%	風俗営業	71枚	2.4%
	広告旗	114枚	3.9%	その他	315枚	10.8%
	計		2,907枚	100.0%		
27年度	はり紙	5,307枚	82.5%	金融業	2枚	0.0%
	はり札等	482枚	7.5%	不動産業	5,897枚	91.7%
	立看板等	120枚	1.9%	風俗営業	88枚	1.4%
	広告旗	525枚	8.2%	その他	447枚	6.9%
	計		6,434枚	100.0%		
28年度	はり紙	2,090枚	74.7%	金融業	16枚	0.6%
	はり札等	307枚	11.0%	不動産業	2,483枚	88.8%
	立看板等	312枚	11.2%	風俗営業	31枚	1.1%
	広告旗	87枚	3.1%	その他	266枚	9.5%
	計		2,796枚	100.0%		



編集後記

◆本部・各支部の新年賀詞交歓会も無事終了しました。今年のキーワードは、「インスペクション」と「空き家」が多かったですね。インスペクションについては、今回、情報委員会から「不動産取引に活かす建物知識(知っておきたいインスペクション)」という実務小冊子を、全会員の方にお届けします。ぜひ一読し、実務にお役立てください。

◆ドナルド・トランプ第45代アメリカ大統領が誕生しました。就任前からこれだけ話題豊富な人物もめずらしいですね。はてさて、今後の日本経済の行方は…。(菅野)

発行人／瀬川信義 編集人／菅野俊彦
発行所／公益社団法人東京都宅建物取引業協会
公益社団法人全国宅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/>

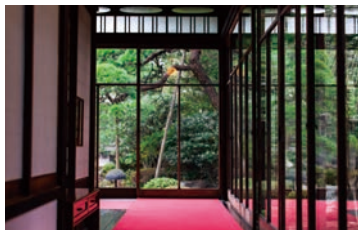
住めば都
住むなら都

中央ブロック
東京国立近代美術館工芸館
(千代田区)



建物は明治43年(1910年)に近衛師団司令部庁舎として建築され、それを保存活用したものです。両翼部に張り出しがある簡素なゴシック様式。日本人技術者の設計で現存する数少ない遺構。

城東ブロック
山本亭(葛飾区)



大正末期から昭和初期に増改築された当時では珍しい二世帯住宅。伝統的な和風建築と昭和初期独特の洋風建築が複合されています。池泉・築山・滝などがある書院庭園も高評価されています。

城南ブロック
サレジオ教会(目黒区)

正式名称は「カトリック碑文谷教会」で、「江戸のサンタマリア」に捧げられた教会。現聖堂は、昭和29年(1954年)に落成。イタリア産の大理石の柱が、教会を光沢でいっぱいにしています。



城西ブロック
聖母病院(新宿区)



スイス人ヒンデルの設計で建築され、昭和6年(1931年)に開院。東京都の歴史的建造物に選定された本館を改修するとともに新棟を増築。「ルルドの庭」「フランススコの庭」などもあります。

城北ブロック
雑司が谷旧宣教師館
(豊島区)

明治40年(1907年)にアメリカ人宣教師マッカーレブが自らの居宅として建築



雑司が谷旧宣教師館(豊島区)

し、昭和16年(1941年)に帰国するまでの34年間、生活していました。豊島区内に現存する最古の近代木造洋風建築。

多摩ブロック1
江戸東京たてももの園
(小金井市)



平成5年(1993年)に開園した野外博物館。江戸時代から昭和初期までの30棟の復元建造物が建ち並んでいます。現地保存が不可能な文化的価値の高い歴史的建造物を移築し、復元・保存・展示。

多摩ブロック2
ガスミュージアム(小平市)



暮らしとガスのかかわりを紹介する歴史博物館。「くらし館」は明治45年(1912年)建築の東京ガス千住工場計量器室、「ガス灯館」は明治42年(1909年)建築の東京ガス本郷出張所を移設復元したもの。

東京の近代的建築物

東京には、明治、大正、昭和にかけて西洋の建築様式や技術を用いた建築物がいくつも建てられました。日本人の設計によるものもあれば、外国人の設計によるものもあります。多くが、和風建築の良さも採り入れています。

都会の中の広いスペースにある建築物も多く、訪れると清廉さや静粛さ、そして憩いを感じ、気持ちが一変されることもあります。これらの建物の中で、当時の人々は日本の発展を信じていたことでしょう。そんな残影が映し出され、建物が戦争で焼失されずに生き延びてくれたことに感謝したい思いになります。今回は、各ブロックから近代的建築物をピックアップしました(東京には、ここで紹介した以外にも美しい近代的建築物がいくつも残っています)。