



宅建 Takken

7
July 2017.
vol.503

東京都宅建協会 第6回定時社員総会を開催
くみあい通信 ハトマークフェアプレーカップ



平成28年度事業報告(概要)

平成28年4月1日～平成29年3月31日

平成28年度の日本経済は、アベノミクスの取組のもと、雇用・所得環境が改善し、緩やかな回復基調が続いていますが、民間設備投資は所得・収益の伸びと比べ力強さを欠いた状況となっています。不動産業界では首都圏の不動産流通市場において中古・新築住宅ともに2年連続で成約件数が昨年を上回り過去最高を記録するなど、明るい兆しが見られますが、賃貸市場では供給過剰等の要因による空室率上昇も見られ、全体としてはやや先行き不透明な状況と考えられます。

一方、国外では英国のEU離脱決定や、米国のトランプ政権発足、国内では既存住宅インスペクション情報提供制度と弁済業務保証金制度及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を定める宅地建物取引業法改正の成立、民泊新法の閣議決定等、目が離せない出来事が多くありました。また、昨年4月の熊本地震をはじめ災害が多発し、防災の重要性を意識させられました。

かかる状況のもと、平成28年度も公益社団法人東京都宅地建物取引業協会(以下「本会」という。)は、公益法人の使命となる公益事業として「宅地建物取引にかかる一般消費者の利益の保護事業」「宅地建物の流通円滑化を図る人材育成事業」を柱に、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など、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事業を着実に実施しました。

また、コンプライアンス体制の強化・充実を引き続き図り、新たにソーシャルメディアガイドラインの策定に取り組みました。そして、これら事業を支える強固な組織と財務基盤確立のため、昨年の6月から新宿に「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、収入の確保を図る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みました。

以下に平成28年度に実施した主な事業内容を記載します。

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

不動産相談所(本部)での一般消費者向け相談、及び会員向け相談(実務相談窓口110番)を行いました(7,922件実施)。また、無料不動産相談会、関係官公庁及び諸団体等の要請に基づく委員・相談員の派遣等を実施しました。その他相談員研修、相談員マニュアル改訂を行いました。

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

本部主催研修会、支部別研修会を一般都民に開放し、公開セミナーとして開催しました。

3. 宅地建物取引にかかる情報公開機構の研究及び推進

東京都不動産協同組合と連携し、公益財団法人

宅建 Takken 7 CONTENTS

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

vol.503 July 2017

| | | | |
|--------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------|----|
| 平成28年度事業報告(概要)..... | 2 | 法律教室148 最近気になる紛争事例と新しい制度について..... | 10 |
| 平成28年度決算書(正味財産増減計算書ベース)概要..... | 4 | くみあい通信 『ハトさんクラウド』/ハトマークフェアプレーカップ/ 2017年度不動産実務セミナー/宅建士試験対策「直前講座」 | |
| トピックス..... | 6 | 「宅建ブレインズ」取扱商品..... | 12 |
| 東京都都市整備局から vol.30..... | 7 | 実務に即役立つ紛争事例 67 | |
| 会員の皆様へ 注意喚起のお願い..... | 8 | 宅建業者免許取消処分の取消請求控訴が棄却された事例..... | 14 |
| 税務教室 143 賃貸住宅の相続と税金..... | 9 | INFORMATION 29年度無料不動産相談会/相談所の夏季休暇..... | 15 |

東日本不動産流通機構、全宅連サイト(ハトマークサイト)へ協力しました。また、情報提供関連研修会を開催しました。

4. 宅地建物取引に関する調査研究

東京都「地価調査」を実施しました。

なお、平成28年度は各行政区別の最高地点価格のみの調査となりました。

5. 宅地建物取引に関する出版物の刊行

広報誌「宅建」(4回発行)、消費者向け広報誌「TAKKEN」(2回発行)、不動産業全般にかかる実務小冊子等の制作・出版を行いました。

6. 宅地建物取引にかかる紛争の防止

関係団体等と連携を取ると共に、違反屋外広告物の防止対策及び東京都実施「共同除却」への参加協力、違反不動産屋外広告実態調査(調査報告173件)、会員事務所点検調査及び是正指導(451件)、業法等違反会員への団体指導(29件)等を実施しました。

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

関係官公庁及び諸団体からの受託事業を実施しました。

8. 宅地建物取引にかかる国政等の健全な運営の確保に資するための建議献策

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会と連携し、国政に関する提言を行い、重点的に要望した事項は概ね認められました。

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

ホームページの運営、開業支援(人材育成)セミナー及び個別相談会(年6回開催、参加者151名)等を行いました。

2. 宅地建物取引にかかる教育研修の実施

本部主催研修会(合計4,593名出席)、支部主催研修会、宅建経営塾(30回開催し、1,028名が受講)等を開催しました。

3. 宅地建物取引士資格更新のための講習の実施

宅地建物取引士証更新のための講習会(32回実施、6,342名受講)、宅地建物取引士証交付に係る諸事務(6,101名に交付)等を実施しました。

4. 宅地建物取引士資格試験事務の実施

都内11会場に本会より従事者973名を派遣しました。

III その他事業

1. 入会促進対策事業の研究・実施

新規会員獲得のための施策を研究、実施しました。平成28年度は新たに開業支援センターを設置し、運営を開始しました。

2. ハトマーク東京不動産(通称「ハトさん」)の普及促進

東京都不動産協同組合で事業展開中のハトマーク東京不動産(通称「ハトさん」)の普及に関する説明会等に協力しました。

3. 福利厚生事業

賀詞交歓会(出席者450名)、会員親睦のためのレクリエーション(ゴルフ大会、出席者167名)等を開催しました。また各種協定事業の推進等を行いました。

4. 会館管理

東京不動産会館等の管理を行いました。

IV 法人管理事務

1. コンプライアンス体制の強化・充実

コンプライアンス研修、ソーシャルメディアガイドラインの研究を行いました。

2. 庶務事務、経理事務

事業報告の詳細は、
 本会HPの「ディスクロージャー」をご覧ください。
<http://www.tokyo-takken.or.jp/hatomark/disclosure.html>

平成28年度決算書（正味財産増減計算書ベース）

| 科 目 | 公益目的事業会計 | | |
|-----------------|---------------------------|------------------------------|---------------|
| | I 宅地建物取引にかかる一般消費者の利益の保護事業 | 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 | 共 通 |
| I 一般正味財産増減の部 | | | |
| 1. 経常増減の額 | | | |
| (1) 経常収益 | | | |
| 受取入金 | 0 | 0 | 182,900,000 |
| 受取会費 | 0 | 0 | 369,048,000 |
| その他交付金収入 | 0 | 0 | 0 |
| 事業収益 | 49,539,881 | 119,202,871 | 8,990,631 |
| 受取負担金 | 3,600,000 | 0 | 0 |
| 寄付金収入 | 0 | 0 | 43,500 |
| 雑収益 | 0 | 3,268,259 | 917,841 |
| 他会計繰入 | 0 | 0 | 0 |
| 経常収益計 | 53,139,881 | 122,471,130 | 561,899,972 |
| (2) 経常費用 事業費 | | | |
| 事業費計 | 475,303,644 | 427,415,854 | 0 |
| 管理費 | | | |
| 一般会計への繰入金支出 | 0 | 0 | 0 |
| 管理費計 | 0 | 0 | 0 |
| 経常費用計 | 475,303,644 | 427,415,854 | 0 |
| 当期経常増減額 | △ 422,163,763 | △ 304,944,724 | 561,899,972 |
| 2. 経常外増減の部 | | | |
| (1) 経常外収益 | | | |
| 経常外収益計 | 0 | 0 | 0 |
| (2) 経常外費用 | | | |
| 固定資産除却損 | 18,553 | 19,968 | 0 |
| 保証金償却 | 336,649 | 449,684 | 0 |
| 雑損失 | 0 | 0 | 0 |
| 経常外費用計 | 355,202 | 469,652 | 0 |
| 当期経常外増減額 | △ 355,202 | △ 469,652 | 0 |
| 他会計振替額 | 409,329,654 | 282,646,125 | △ 561,899,972 |
| 当期一般正味財産増減額 | △ 13,189,311 | △ 22,768,251 | 0 |
| 一般正味財産期首残高 | 225,917,553 | 387,592,678 | 0 |
| 一般正味財産期末残高 | 212,728,242 | 364,824,427 | 0 |
| II 指定正味財産増減の部 | | | |
| 当期指定正味財産増減額 | | | |
| 指定正味財産期首残高 | | | |
| 指定正味財産期末残高 | | | |
| III 正味財産期末残高 | 212,728,242 | 364,824,427 | 0 |

概要

平成28年4月1日から平成29年3月31日まで

(単位:円)

| 公益目的事業会計 小計 | 収益事業等会計 | | | 法人会計 | 合 計 |
|----------------|-------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| | 収益事業(会館) | 共益事業 | 収益事業等会計 小計 | | |
| 182,900,000 | 0 | 0 | 0 | 182,900,000 | 365,800,000 |
| 369,048,000 | 0 | 0 | 0 | 369,048,000 | 738,096,000 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 177,733,383 | 29,106,434 | 36,803,065 | 65,909,499 | 36,361,758 | 280,004,640 |
| 3,600,000 | 0 | 0 | 0 | 30,945,904 | 34,545,904 |
| 43,500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 43,500 |
| 4,186,100 | 2,640,587 | 5,929,266 | 8,569,853 | 5,613,657 | 18,369,610 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 737,510,983 | 31,747,021 | 42,732,331 | 74,479,352 | 624,869,319 | 1,436,859,654 |
| 902,719,498 | 28,840,345 | 60,407,615 | 89,247,960 | 0 | 991,967,458 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 464,530,700 | 464,530,700 |
| 902,719,498 | 28,840,345 | 60,407,615 | 89,247,960 | 464,530,700 | 1,456,498,158 |
| △ 165,208,515 | 2,906,676 | △ 17,675,284 | △ 14,768,608 | 160,338,619 | △ 19,638,504 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 38,521 | 9,451 | 0 | 9,451 | 8,699 | 56,671 |
| 786,333 | 7,372 | 0 | 7,372 | 1,565,295 | 2,359,000 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 824,854 | 16,823 | 0 | 16,823 | 1,573,994 | 2,415,671 |
| △ 824,854 | △ 16,823 | 0 | △ 16,823 | △ 1,573,994 | △ 2,415,671 |
| 130,075,807 | 0 | 10,578,275 | 10,578,275 | △ 140,654,082 | 0 |
| △ 35,957,562 | 2,889,853 | △ 7,097,009 | △ 4,207,156 | 18,110,543 | △ 22,054,175 |
| 613,510,231 | 134,962,247 | 37,367,723 | 172,329,970 | 1,263,577,672 | 2,049,417,873 |
| 577,552,669 | 137,852,100 | 30,270,714 | 168,122,814 | 1,281,688,215 | 2,027,363,698 |
| | | | 0 | 0 | 0 |
| | | | 0 | 0 | 0 |
| | | | 0 | 0 | 0 |
| | | | 0 | 0 | 0 |
| 577,552,669 | 137,852,100 | 30,270,714 | 168,122,814 | 1,281,688,215 | 2,027,363,698 |

東京都宅建協会 第6回定時社員総会を開催 コンプライアンス体制と財務体質の、継続的な強化を図る

東京都宅建協会は平成29年5月29日、新宿・京王プラザホテルで第6回定時社員総会を開催しました。平成28年度事業報告が行われ、「平成28年度決算」および「平成29年度の収支予算の一部修正」並びに、事業計画・予算の決議機関を理事会とするための「定款の一部変更」および「定款施行規則の一部変更」が審議・承認されました。

総会で挨拶に立った瀬川信義会長は、平成28年度も、事業計画に沿って公益事業を着実に実施するとともに、コンプライアンス体制の強化・充実を図り、新たにソーシャルメディアガイドラインの策定に取り組んだことを話されました。

また、平成28年6月に、新宿に「開業支援センター」を設置した他、新規会員獲得に力を入れた結果、昨年度の入会者数は前年度より89名の増加となった一方、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み、事業収支が改善されたことを話され、今年度も継続して取り組むことを示しました。

最後に、民法改正、民泊新法、IT活用の重要事項説明をはじめ、営業保証金・弁済業務保証金分担金による弁済対象から宅建業者を除く業法改正、既存住宅インスペクションの説明義務を定める業法改正の施行など、業界が直面する多くの課題に対しては、積極的に行政に要望を行い、公益法人として会員と消費者の期待に応えられるよう努力していく所存であると述べ、締めくくりました。



冒頭で挨拶する瀬川会長



総会の様子

ハトマークフェアプレーカップ 「第36回東京都4年生サッカー大会」開催

恒例のハトマークフェアプレーカップが6月24日、25日の2日間、府中市少年サッカー場で開催されました(12頁のくみあい通信にも掲載)。

東京都宅建協会が、この大会をサポートするようになって7年目。本会は、これからも将来を担う子供たちの健全な育成の後押しをする方針です。

同大会は、公益財団法人東京都サッカー協会主催、東京新聞・東京中日スポーツ共催、東京都サッカー連盟主管で実施。本会と東京都不動産協同組合が協賛しています。



**大会結果
フェアプレー賞**

- Aグループ: JACPA東京FC
- Bグループ: わかみやSS
- Cグループ: 町田JFC
- Dグループ: FC南大沢



優秀選手賞の盾



閉会式で挨拶する
小田桐信吉協同組合副理事長



■民法改正法案が成立。公布後3年以内施行

民法の債権関係規定を改正する民法改正法案が5月26日、参院本会議において賛成多数で可決、成立しました。改正されるのはおよそ200項目。売買の瑕疵担保責任について契約不適合責任と改め、契約責任(一般の債務不履行責任)とするものや、保証について個人保証の制限規定が設けられたり、賃貸借で敷金や原状回復義務が規定されました。個人保証の制限規定が設けられたことから、家賃債務保証業者の利用が増大すると予想されます。このほか、認知症など意思能力のない人が結んだ契約は無効になります。施行は公布後3年以内とされており、2020年の施行が想定されています。

■住宅宿泊事業法が成立。民泊事業は届出制に。施行は1年以内

民泊を条件付きで解禁する住宅宿泊事業法が6月9日、参議院本会議で与党と民進党などの賛成多数で可決、成立しました。施行について観光庁は「地方自治体の動きに合わせて、1年以内」としました。同法により民泊の年間提供日数は180日が上限となります。住宅宿泊(民泊)事業者は都道府県への届け出、管理業者は国交省への登録、仲介業者は観光庁への登録が、それぞれに課されます。

厚生労働省が行った全国の民泊実態調査によれば、民泊仲介サイトに登録されている全国15,127物件のうち、旅館業法の営業許可を取得している物件は全体の16.5%(2,505件)にとどまっています。今回の法律の成立で、『ヤミ民泊』が一掃されるか注目が集まっています。

平成32年度までの支援制度です！ 木密地域不燃化10年プロジェクト 「不燃化特区制度」について



木密地域不燃化10年プロジェクト

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13,000ha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。整備地域に重点的・集中的な取組を実施し、平成32年度までに木密地域を燃え広がらない・燃えないまちにすることを目標としています。

不燃化特区制度の概要

特に改善を必要としている地区については、従来よりも踏み込んだ取組を行う区の申請に基づき、東京都が不燃化特区に指定して特別の支援を行います。現在、19区53地区（約3,200ha）において不燃化特区を指定しており、区と連携しながら不燃化に向けた取組を推進しています。

不燃化特区内の主な支援制度

不燃化特区では、老朽建築物の除却や建替え等、区が推進している不燃化の取組に対し、支援を行っています。

- 老朽建築物の除却費の助成
- 老朽建築物からの住替え助成
- 建替えに伴う建築設計費等の助成
- 除却後の土地、建替え後の住宅の固定資産税・都市計画税の減免（最長5年間）
- 建替え等に必要な専門家の派遣（建築士・弁護士等）

※支援制度の内容は各区で異なります。

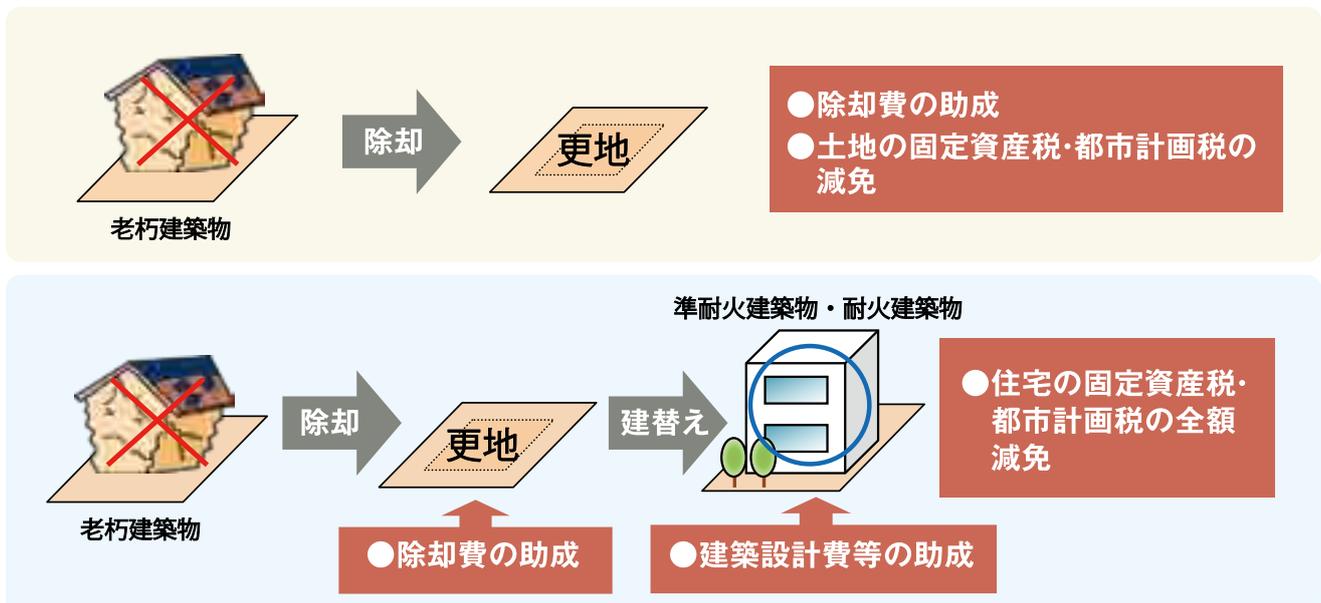
※固定資産税・都市計画税の減免については、土地または住宅が所在する区にある都税事務所にお問い合わせください。

協会のみなさまへ

市街地の不燃化を強力に進めていくため、協会のみなさまが持つ建替え、住替えに必要な不動産情報の関係権利者の方々への提供について、今後ともご協力をお願いいたします。

問い合わせ先 東京都都市整備局市街地整備部防災都市づくり課
TEL.03-5320-5075

● 老朽建築物除却及び建替えに伴う支援イメージ



会員の皆様へ 注意喚起のお願い

昨今、「原野商法の二次被害」が拡大しており、東京都宅建協会が発行する一般向け広報誌「Hato-san」に以下のような記事を掲載いたしました。



STOP! 原野商法! あなたはだまされていませんか?

最近、見ず知らずの不動産業者から電話や来訪を受け、「あなたの土地を700万円で買い取ります。当社の土地は買い手がいて、少なくとも1000万円で売却できます。差額の300万円を支払って、交換しませんか」というような勧誘をされたことはありませんか?

それは、ずっと売れなかった土地をこの機会に処分したいという思いに付け込んだ「原野商法の二次被害」かもしれません。

実際に、その話に乗って交換してはみたものの、なかなか売れず、自分が持っていた土地よりも資産価値もなく売れない土地だったことがわかった頃には、既にその業者は行方をくらましており、音信不通になってしまったという相談が数多く寄せられています。

このような被害に遭った方の中には、「あなたの被害を取り戻します」と親身な素振りをして近づいてきた別の業者を信用した結果、同様の被害に遭ってしまったという相談も数多く寄せられています。

支払ったお金を取り戻すことは、並大抵のことではありません。業者のセールストークを鵜呑みにせず、契約する前に、土地の売買代金についての具体的な根拠や契約の内容などを、口頭だけでなく書面などによる十分な説明を求めることも大切なのですが、一人では判断せずに、ご家族や周囲の人にご相談ください。

お知り合いの方々がこのような被害に遭わないよう、
注意喚起をお願いいたします。

賃貸住宅の相続と税金



賃貸住宅を複数の相続人で相続した場合、家賃の申告で注意すべきことを教えてください。

1 家賃の分割 (所得税)

亡くなった親(被相続人)が経営していた賃貸住宅を複数の子(相続人)で相続したけれど、家賃の扱いに困った。そんな話をよく聞きます。特にもめていて遺産分割協議が調わない場合、入ってくる家賃は、どのように申告すべきか、迷う人が少なくありません。

たしかに、遺産分割協議で誰がどの財産を相続するかが決まった場合、相続開始時点にさかのぼって持っていることになります(民法896条)。だから相続時点にさかのぼって家賃にかかる所得を計算すべきではないか。そう考える人もいます。

しかし、この場合には遺産分割協議が調うまでは、法定相続分の割合により所得を分けて計算することになります。というのも相続財産である賃貸住宅から生ずる家賃は、「遺産とは別個の財産というべきであって、各共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得するものと解するのが相当である。遺産分割は、相続開始の時にさかのぼってその効力を生ずるものであるが、各共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得した上記賃料債権の帰属は、後にされた遺産分割の影響を受けないものというべきである」(最高裁平成17年9月8日判決)とされているからです。

たとえば、平成27年相続開始の、賃貸住宅が相続財産であり、被相続人の「配偶者」と、その子である「A子」「B男」という3人の相続人がいた場合。

平成29年4月ようやく遺産分割協議がまとまり、賃貸住宅についてはB男が相続することになったとしても、平成29年分の賃貸住宅から発生する所得のうち、遺産分割協議が調った4月以後の所得についてのみB男の所得とします。つまり、その年分の全部の所得をB男の所得とすることはできません。また、29年4月までの所得については、配偶者2分の1、A子、B男各々4分の1の割合となります。

2 貸家を相続した場合の事業規模 (所得税)

不動産賃貸業を営む個人事業主にとって、「事業規模」の問題は税務上おろそかにできないものです。というのも不動産所得の計算上、青色申告特別控除について10万円が限度となるか、それとも65万円にできるか、この差によって表れるからです。貸付事業が事業規模の基準に当てはまれば65万円になります。また、古いアパートをとり壊して事業を再生する場合などでは、建物の除却費用の全額を必要経費にできるか、不動産所得の金額を限度とするかでもやはり差がつかます。むろん貸家の事業を継いだ相続人も同じです。

さて問題となるのが事業規模の基準です。所得税基本通達では、「社会通念上事業と称するに至る程度の規模で建物の貸付けを行っているかどうかにより判定すべき」も

のとしていますが、特に反証がない限り「①貸間、アパート等については、貸与することができる独立した室数がおおむね10以上であること。②独立家屋の貸付けについては、おおむね5棟以上であること」の基準に当てはまれば事業規模と判定されることになります。

相続の場合には、賃貸不動産が複数の相続人で共有となることがあります。その場合、所得税の計算上、貸付事業がいわゆる「5棟10室基準」による事業規模となるかどうかの判定はどうするのが問題となります。実務上は、上記のとおり、特に反証がない限り、上記①又は②に当てはまれば事業規模とされます。

ただ、貸付不動産が共有の場合、持ち分で部屋数や棟数を分けたほうがよいのかどうか、迷うところですが、ご安心を。共有の場合の事業規模の判定でも、持ち分などで分ける必要はありません。たとえば、10室の賃貸アパートを2人の子供が共有で相続した場合、事業規模の判定は、各々5室ずつとなるのではなく、共有不動産全体で10室貸しているとされるのです。これにより相続人はそれぞれ青色申告特別控除について65万円にできるなどの特典が受けられることになります。

これは東京国税局「所得税・消費税 誤りやすい事例集(平成28年12月)」で指摘されており、「不動産が2以上の者の共有とされている場合であっても、当該不動産の全体の貸付けの規模で判定する」とされています。

事業規模の判定



事業規模の判定は全体で判断

10室の2分の1にはならない

3 固定資産税・都市計画税

賃貸住宅の相続では、遺産分割が調っていない場合、固定資産税や都市計画税の負担を相続人間でどのように分けるかも問題になります。ですが、これも基本的な考え方は上記の家賃に関する所得税の考え方と同じといえるでしょう。

遺産分割協議が調わない場合、賃貸住宅は相続人の共有物と扱われます。この場合、共有者が連帯して固定資産税・都市計画税の納税義務を負うことになります(地方税法10条の2)。後で遺産分割協議が調い、相続時点にさかのぼって相続の割合が変わることになったとしても、未分割の期間の固定資産税・都市計画税の課税に影響はないとされました(桑名市裁決平成29年3月3日)。

最近気になる紛争事例と新しい制度について

1 後を絶たない自力救済

最初に紹介する事例は、賃貸物件の玄関扉に補助錠を設置したり、室内の家財道具を搬出・撤去する行為が不法行為となり、加害当事者に対し財産的損害の賠償と慰謝料の支払が命じられた案件です。これまでも機会あるごとに「自力救済の禁止」というタイトルで同様の行為の危険性を訴えているところですが、同種の案件は近年増加の傾向にあるようなので重ねて紹介しました。紛争の加害当事者は、賃借人の同意を得てやったものだと反論しましたが、裁判所には認められませんでした。かえって加害当事者の行為は、窃盗罪、器物損壊罪に該当すると厳しく指摘しています（東京地裁平28.4.13）。この種の案件は自力救済として違法な行為とされていますが、上記裁判例では賃借人の同意（被害者の承諾）の有無の問題とされています。貸室、貸家の明け渡しに際しては、室内にある賃借人の物品の「所有権放棄書」と、賃貸人等による撤去搬出を承諾する「承諾書」を徴求して実行する例が、まま見受けられます。これは、賃借人との間に明け渡しを認める判決や和解がある場合や、賃貸借契約の有効な合意解除が成立していることが前提で、賃借人自身に物品を撤去、搬出する経済的能力がない場合が多いのです。これに対し、補助錠を設置する行為等は賃借人の入室、即ち使用収益を奪うことであり、かかる行為を賃借人が容認するとは考えられず、到底承諾があったとは認められません。上記裁判例の加害当事者は賃料債務の保証会社ですが、賃貸人や賃貸人から管理を任せられた業者等も加害当事者になり得ます。

加害行為は、玄関扉に補助錠を設置して賃借人の部屋への出入りを不可能にしたというのですが、鍵そのもの取り替えや鍵穴に異物を詰めて封鎖する行為も同様とされます。十分に注意してください。

2 飼い犬の鳴き声と相隣関係

飼い犬の鳴き声が近隣住民に財産的、精神的損害を与えたとして、近隣住民の飼主に対する損害賠償請求が認められた事案（大阪地裁平27.12.11）を紹介します。

案件は、山間の閑静な住宅地において被害住人より2年遅れで引っ越してきた住人が敷地内で犬を飼育していたところ、この犬が昼夜を問わず大きな鳴き声を継続的にあげるため、約32m離れた隣家に住んでいた被害住人が

睡眠障害を伴う神経症を発症したとして、治療費及び慰謝料等の支払を請求し認められたものです。

裁判所は、住宅地で犬を飼育する飼主は、犬の管理者として、犬の鳴き声が近隣住民に迷惑を及ぼさないよう、日常生活において犬をしつけ、場合によっては専門家に依頼して犬を調教するなどの飼育上の注意義務を負うとしています。犬の鳴くままに放置し、必要なしつけ等の処置を講じなければ飼主としての責任を果たしているとはいえず、又、鳴き声の大きさや頻度によっては隣人の受忍義務を超えたとして、飼主が慰謝料等の損害賠償義務を負わされてもやむを得ないとされました。

案件は山間の閑静な住宅地ということで都会の住宅地との違いはありますが、都会でも住宅地内においては一定の閑静さが求められます。現在では一定の条件のもとに集合住宅での犬や猫の飼育が許される傾向にあり、全国で約1,000万頭の犬がペットとして飼育されているようです。

賃貸のアパート、マンションを仲介、管理する業者の皆様としては、賃借人間のトラブルの一つにペット犬の鳴き声もあることを念頭に置き仲介、管理を実践していただきたいと思います。

3 二項道路の利用に関する所有者と通行者の調整

最高裁判所は、二項道路の位置指定を受けて現実に開設されている道路を通行することにつき、「日常生活上不可欠の利益を有する者は、当該道路の通行をその敷地の所有者によって妨害され、又は妨害されるおそれがあるときは、敷地所有者が通行者の通行を受忍することによって通行者の通行利益を上回る著しい損害を被るなど特段の事情がないかぎり、敷地所有者に対して妨害行為の排除及び将来の妨害行為の禁止を求める権利（人格権的権利）を認めるのが相当である」としています（最高裁平9.12.18、同平12.1.27）。

二項道路は、特定の所有者の敷地の一部にある通路が道路の指定・扱いを受けているものです。公道とは違って私有地であるため、所有者の所有物であると同時に道路法4条により所有権の行使が一定の制限を受けます。そのため、所有者の所有権行使と二項道路を利用する

通行者の利害衝突の調整が必要となります。

上記判例は、二項道路を通行することについて、日常生活上不可欠の利益を有している通行者に対して、二項道路の所有者による通行妨害の排除や将来の妨害の禁止を求める権利（人格権的権利）を認めると同時に、所有者と通行者の間の調整は、その利用が通行者にとって日常生活上不可欠であるか否か、通行によって所有者はどの程度の被害を被るかを比較考量してどちらが大きいかを判断の基準としています。

最高裁判所の考え方はきわめて公平妥当と思われるのですが、いざ具体的紛争を裁くとなると一様ではありません。その後の下級審の裁判事例の中に、「二項道路を所有し二項道路に面して駐車場経営をしていた所有者」が駐車場の拡幅をはかるため二項道路を閉鎖したことから、「二項道路に面した店舗で氷雪販売業を営み貨物自動車で氷の運搬等をしていた通行者」が通行妨害予防を求めた事案に関し、通行者の日常生活上不可欠の利益と所有者の利益の判断について、一審は所有者の利益が大きいとして通行者の請求を棄却し、反対に二審は通行者の日常生活上不可欠の利益が大きいとして通行者の請求を認めています（大阪高裁平26.12.19）。最高裁判所の基準を前提としていても、所有者と通行者の利益の比較考量には正反対の判断がなされており、一般論としての判断はできません。

実務上、二項道路に面した物件の売買や賃貸借の媒介は少なくありません。そのような場合に業者としてどのように対処すべきかは悩ましく、又注意を必要とするところ



image photo

です。対象の道路は二項道路として指定の有無の調査は必須事項です。また、指定の範囲も可能な限り調査すべきです。加えて、二項道路に面して利用している通行者の数や通行の態様（店舗か居宅か、自動車の通行の有無等）も確認して、通行者の日常生活に不可欠といえる道路か否かも判断しておくことがよいと思います。

④ 産業競争力強化法と宅地建物取引業

新規事業にチャレンジする事業者を支援する制度として産業競争力強化法が制定されました。同法は「グレーゾーン解消制度」と「企業実証特例制度」を基軸としていますが、前者の関連で宅建業が関係します。新規事業の内容として「顧客に不動産業者の会社情報を提供し、顧客と不動産会社が希望する場合には両者の面談に同席し、売買契約が成立した場合に不動産業者から顧客情報提供の手数料を受領する」という事業の場合、当該行為は宅地建物取引業に該当し免許が必要になるのかという問題があります。

顧客を不動産業者に引き合わせ、売買契約に関する業者と顧客の交渉の場に同席するという外形は、宅建業行為のように見えるところがグレーゾーンなのでしょう。この点に関し、経済産業省・国土交通省の検討の結果、照会のあった事業においては、物件の説明、契約の成立に向けた取引条件の交渉・調整等の行為は、顧客と不動産業者の間で直接行い、事業者は一切関与しないとされていることから、当該事業は「宅地建物取引業」には該当しないと回答しています。要するに事業者の行為が「情報提供」と顧客と不動産業者との面談に「同席」するだけでなく、宅地建物取引業にあたらぬというわけです。しかし、事業者が単に同席するにとどまらず、物件の説明や取引条件の交渉・調整等に及んだ場合は宅建業行為そのものであると思われます。

回答のとおり「情報提供行為」と「同席」だけを実践する事業者は、宅建業者の取引の機会を拡張する仲介者になります。宅建業者は、このような事業者を健全に指導・育成しつつ取引関係を結ぶことが肝要と思います。



情報事業委員会

『ハトさんクラウド』ご利用申込み受付中!!



ハトさんクラウド研修会のお知らせ



日時 / 内容

- 定員は 15 名です。
- 時間は開始時間から 90 分です。
- 5 分前にはご来場いただければ幸いです。
- 途中参加、途中退席はなるべくご遠慮ください。

8月8日(火) 15時から
・管理機能と会社間流通

8月24日(木) 15時から
・反響獲得のノウハウと顧客管理機能

9月7日(木) 15時から
・ハトさんクラウドの機能のご紹介

9月21日(木) 15時から
・物件入力と連動と間取り図作成

※利用申込書及び研修会の申込書は、組合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。

広報委員会

ハトマークフェアプレーカップ第36回東京都4年生サッカー大会開催!!

ハトマークフェアプレーカップ第36回東京都4年生大会が6月24日、25日の2日間、府中市少年サッカー場で開催されました。東京都不動産協同組合が、この大会をサポートするようになって今年で7年目を迎えました。

協同組合では、大会で使用する「大型テント」・「横断幕」・「のぼり旗」・「参加賞」等に「ハトマーク」および「ハトさん」のデザインを使用し、広くPR活動を行っています。



横断幕



開会式の様子



開会式で挨拶する小能大介広報委員長



一心にボールを追いかける



熱戦を繰り広げる選手たち

教育事業委員会

「2017年度不動産実務セミナー」開催!

- 日 程……10/2 (月) なかのZERO「大ホール」
10/24 (火) よみうりホール
11/9 (木) たましんRISURUホール「大ホール」
- 時 間……13時～15時 (開場12時)
- テ マ……不動産トラブルの現場から得た 不動産鑑定士のこたえ
- 講 師……吉野 荘平先生 (不動産鑑定士)
- 対 象 者……組合員・都宅協会員
- 入場方法……入場無料! 事前申込不要! 当日は名刺をお持ちください。



宅建士試験対策「直前講座」開講迫る!

本試験まであとわずか! 下記の講座で合格を掴み取ろう!

- 「直前ポイント講座」……重要ポイントを総復習!
- 「直前模擬試験」……実践力を強化して合格圏内へ!
- 3日間集中! 「宅建氷見塾」…カリスマ講師「氷見敏明」先生の講座で総仕上げ!

組合の宅建士講座で万全な対策を! お申込お待ちしております!

金融事業委員会

「宅建ブレインズ」取扱商品のご案内 ※(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。お申し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)

改正民法(連帯保証人制度の見直し)が5月に成立したことで、家賃保証へのニーズは今後益々高まると思われます。当社では、おかげさまで取次店様は1,250社を超え、お取扱い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。

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!

【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!

【がん保険・医療保険】

法人契約も出来ます! 組合員・協会の皆様が対象となる、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」

実務に即役立つ紛争事例

連載
67回



(二財) 不動産適正取引推進機構

宅建業者免許取消処分
の取消請求控訴が
棄却された事例

役員の刑事処分による宅建業免許の取消処分を受けた宅建業者らが、同処分の取消を求めた事案において、原告主張の利益・信頼等は法的に保護すべきものとはいえないとして、その請求を棄却した事例
(大阪高裁 平成27年1月29日判決 控訴棄却 上告・上告不受理 判例集未登載)

1 事案の概要

宅建業者X1及び同X2の役員Aが、道路交通法違反及び自動車運転過失傷害罪により、懲役1年、執行猶予4年の判決が確定したことから、宅建業法5条に規定する免許の欠格事由に該当し、宅建業法66条1項3号に該当したとして、Y(行政庁知事)は、X1及びX2(以下「Xら」という)の宅建業免許の取消処分を行った。

その後、新たに免許を取得したX1は、従前の免許と同一の免許の地位を回復すべき利益があるとして、X2は、Yの職員等への電話問合せで宅建業に関係のない法令違反は宅建業免許取消の対象外であると説明を受けた(Yはこれを否定)ことから、Yの本件処分は信義則違反であるなどとして、Yに対し免許取消処分の取消を求め本件訴訟を提起した。

原審は、Xらの請求をいずれも棄却したため、Xらは控訴した。

2 判決の要旨

控訴審裁判所は、次のとおり判示し、Xらの控訴を棄却した。Xらは上告したが、最高裁は上告不受理とし本件判決は確定した。

(1) 宅建業免許においては、免許証番号欄には、免許付与後の更新回数が記載されているが、行政庁が事務整理等の便宜のために付するもので、顧客等が同数字を参考とすることがあるとしても、事実上の効果に過ぎず、そのことをもって、X1に本件処分の取消によって回復すべき法律上の地位があるということとはできない。

(2) X2は、委託した弁護士Bの電話照会において、応対したYの職員等が、役員の有罪判決が宅建業に関係のない犯罪の場合、宅建業免許の取消の対象外であると説明を受けたことから、X2はそれを前提に本件刑事判決確定までの間にAの役員の退任手続をとらなかったのであるから、本件処分は信義則に反すると主張する。

Bが照会にて宅建業法の規定を踏まえて本件刑事判決の内容を正確に伝えたかについては疑問があり、B照会の問題とY職員等の回答との間に齟齬があったとしても、その原因がBの不適切な照会によるものか、取消事由についての回答者の理解が誤っていたのか、その双方であるのかは判然としませんが、しかし、仮にX2の主張のような回答をYの職員等がした事実が認められたとしても、その回答は、電話での問合せに対し一窓口職員等がYの内部で確認、検討等することなく、宅建業法の規定に関する解釈・根

拠も示さず、その場で口頭により行ったものであるから、弁護士であれば、その回答に疑問を抱いてしかるべきであるし、X2も、免許を受けた宅建業者であり、宅建業法に精通した宅地建物取引主任者を置いているはずであるから、上記のような誤回答をそのまま伝えた弁護士の助言について疑問を抱くことなく信頼したからといって、X2に保護すべき正当な期待があるということとはできない。

(3) X2は、Y職員等が誤回答をした経緯があるから、信義則上、弁解等の機会を与えるべきであると主張するが、誤回答に対する信頼は、法的保護に値する正当なものとはいえないことは前述(2)のとおりであり、かかる場合に聴聞の機会を付与せず不利処分ができるとする行政手続法13条2項2号を適用することが憲法31条に反するということとはできない。

(4) X2は、宅建業に関係のない法令違反を行った者についても、法令遵守の規範意識に欠けるとして宅建業免許取消の対象に含める宅建業法66条1項3号及び5条1項3号の規定は宅建業法の目的に照らして過度に広範な規制であり、憲法22条1項に反すると主張する。

しかし、宅建業に直接関わりのない犯罪行為であっても、業務の運営に携わる役員等が禁錮以上の刑という一定の重い刑事罰を受けたことは、その業務に対する社会的信頼を損なうものであるといえるから、これを宅建業免許の取消事由とすることが過度に広範な規制であるということとはできない。

3 まとめ

宅建業法に関する行政庁等への電話による問合せは、照会の仕方や相手方の勘違いなどによって、質問者の意図とは異なった回答がなされることもあり、法的根拠等を確認するには有効としても、明らかに条文と異なる回答・判断に疑問を抱くことなく信頼することは失当であるとした本件判示は、当然の判断であると思われる。

質問者が法律の専門家である弁護士、宅建業法に精通してしかるべき宅建業者であれば、なおさらといえ、本件裁判所においても、法律専門家として甚だ不自然などとした、厳しい指摘がなされている。

免許取消など特に重要な事項の確認を行う場合においては、あらかじめ根拠規定等を調査した上で、行政庁への確実な確認をする必要がある。



29年度「無料不動産相談会」を都内18会場で開催します

「無料不動産相談会」が9月23日の「不動産の日」に合わせて、9月～10月に都内18会場で実施されます。各会場では都民のみならずの不動産相談にあたりるとともにハトマークのPRを行います。

相談種目…①法律 ②税務 ③建築 ④鑑定 ⑤一般

| 開催日時 | 担当 | 開催場所 | 相談種目 | 献血 |
|------------------------|---------|---------------------------------------------------------|------------------|-----|
| 9月9日(土) 10時～16時 | 北多摩支部 | 西武新宿線田無駅北口 アスタビル2階センターコート | ①、②、③、⑤ | — |
| 9月9日(土) 10時～16時 | 国分寺国立支部 | J R 国立駅南口 多摩信用金庫前 | ①、②、⑤ | — |
| 9月9日(土) 10時～15時 | 西多摩支部 | 西多摩支部事務所(青梅市河辺町10-10-4) | ①、②、③、⑤ | — |
| 9月11日(月) 10時～16時 | 杉並区支部 | 杉並区役所 1階ロビー | ①～⑤ | — |
| 9月14日(木) 10時～16時 | 中野区支部 | 中野区役所 正面玄関前 | ①～⑤ | — |
| 9月16日(土) 10時～16時 | 町田支部 | ぼっぼ町田 屋外イベント広場 | ①、②、③、⑤ | — |
| 9月20日(水) 10時～16時 | 中央ブロック | 文京シビックセンター 地下2階 区民ひろば | ①～⑤ | — |
| 9月21日(木) 10時～16時 | 新宿区支部 | 新宿区役所本庁舎玄関前広場 | ①、②、⑤、住み替え、空店舗相談 | — |
| 9月21日(木) 10時30分～16時30分 | 武蔵野中央支部 | 吉祥寺駅北口 コピス吉祥寺A館1階「ふれあいデッキこもれび」 ※献血は「献血ルーム吉祥寺タキオン」で実施 | ①～⑤ | 実施※ |
| 9月22日(金) 10時30分～16時 | 府中稲城支部 | フォーリス1階「光と風の広場」 | ①～⑤ | — |
| 9月23日(土・祝) 10時～16時 | 南多摩支部 | ヴェータ・コミュニネ「さくら広場」(聖蹟桜ヶ丘駅西口OPA前) | ①、②、⑤ | — |
| 9月23日(土・祝) 10時～16時 | 八王子支部 | 三崎町公園(ドン・キホーテ八王子駅前店前) | ①、②、⑤ | — |
| 9月24日(日) 10時～16時 | 立川支部 | 立川タカシマヤ 1階正面入口 ※献血は「立川LOFT地下1階 立川献血ルーム」で実施 | ①、②、③、⑤ | 実施※ |
| 9月28日(木) 10時～16時 | 渋谷区支部 | J R 渋谷駅 ハチ公前広場 ※献血は「ハチ公前献血ルーム」で実施 | ①、②、⑤ | 実施※ |
| 9月30日(土) 10時～16時 | 城東ブロック | J R 錦糸町駅北口 アルカキット錦糸町前 | ①、②、⑤ | — |
| 10月1日(日) 11時30分～16時 | 調布 狛江支部 | 小田急線 狛江駅北口 噴水広場 | ⑤ | 実施 |
| 10月9日(月・祝) 10時～16時 | 城北ブロック | 池袋西口公園 | ①～⑤ | 実施 |
| 10月21日(土) 10時～16時 | 城南ブロック | 自由が丘女神広場(自由が丘駅前ロータリー) | ①～⑤ | 実施 |

不動産相談所 夏期休暇のお知らせ

東京都宅建協会・不動産相談所は、下記の日程で夏期休暇となります。苦情解決申出受付業務は事務局で順位保全のみ行いますので、ご注意ください。

夏期休暇：8月14日(月)～17日(木)

デジタルサイネージ(電子看板)開始

平成29年5月、小田急線新宿駅で「開業支援センター」のPRを開始しました

デジタルサイネージ

1F西口地上改札口
84インチ4Kディスプレイ仕様

2F南口地上改札口
84インチ4Kディスプレイ仕様

地図にアクセス方法が表示されます

ハトマークをタッチすると…

4つのパターンが表示されます

※その他、B1F西口地下改札口55インチ4Kディスプレイ仕様で掲示しています

その他、下記の駅で交通広告を展開しています

大江戸線都庁駅前改札外

東京メトロ有楽町線飯田橋駅ホーム他
(南北線・東西線ホームでも展開中)

※JR飯田橋駅西口でも掲示しています