

昭和42年12月2日第3種郵便認可 平成31年4月10日発行(年4回、4・7・10・1月の10日発行)通巻第510号
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
<https://www.tokyo-takken.or.jp/>



宅建 Takken

April 2019. **4**

vol.510

2019年度事業計画を策定

レインズシステム利用料確認のお願い

新たな住宅セーフティネット制度について 住宅確保要配慮者の入居を拒まない 賃貸住宅の登録申請をご検討ください。

※平成31年4月、都の住宅政策を一層加速し、機動的に展開していくため、住宅政策本部が設置されました。



東京都では、改正された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、住まい探しにお困りの低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者の方々への入居を拒まない賃貸住宅の登録を開始しました。

本制度を着実に普及させていくため、「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を策定し、東京の実情を踏まえて、登録における面積基準を緩和しました。また、昨年7月に申請手続きが簡素化され、電子申請が可能になり、10月からは登録申請手数料が無料

になりました。

登録された住宅は、専用ホームページを通して住宅確保要配慮者に広く周知されるとともに、一定の条件に該当する場合は、改修費などの補助や住宅金融支援機構の融資が受けられるなどのメリットがあります。

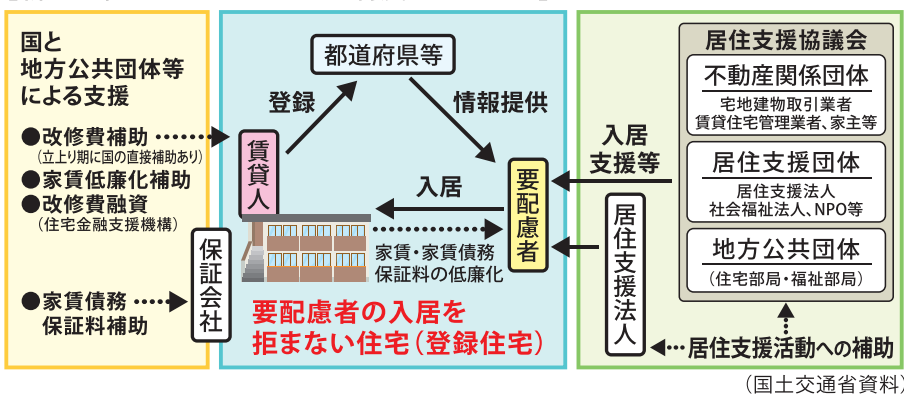
日頃の業務の中で、賃貸住宅の所有者の皆さまへ、本制度について情報提供頂きますよう、ご協力をお願いします。また、下記のサイトにて登録制度、手続きなどをご覧頂けますので、ご活用ください。

新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)の一部を改正する法律(平成29年4月26日公布 10月25日施行)

- ① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度
- ② 専用住宅の改修・入居への経済的支援
- ③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



東京都 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度 検索

こちらに、住宅セーフティネット制度の詳しいパンフレット(貸主の方向け・借主の方向け)も掲載しています。ぜひ、ご覧ください。

本件についてのお問い合わせ先
東京都住宅政策本部住宅企画部民間住宅課
住宅セーフティネット担当 電話 03-5388-3320

住宅の登録基準(一般住宅)

- 原則(全国共通)**
- 耐震性を有すること
 - 台所、便所、浴室等を適切に設けている
 - 住戸の面積が25㎡以上
- 緩和基準(東京都のみ)**
- <平成30年3月30日までに着工の場合>
- 着工年度別に各戸の床面積の基準を緩和
 - 平成7年度までに着工: 15㎡以上
 - 平成8～17年度に着工: 17㎡以上
 - 平成18年度以降に着工: 20㎡以上

注)シェアハウス及び台所、収納、浴室・シャワー室が共用の場合は、別に定める基準があります。

住宅セーフティネット制度のパンフレット (貸主の方向け) (借主の方向け)



宅建 Takken 4 CONTENTS

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会
vol.510 April 2019

東京都住宅政策本部から vol.36	2	不明土地利用特措法施行令の制定	10
2019年度「事業計画」を策定	3	(公財)東日本不動産流通機構からのお知らせ	11
実務に即役立つ紛争事例 74	6	くみあい通信	12
自殺事故により当該マンション全戸に損害が発生したとする 賃貸人の損害賠償請求が否認された事例	7	消費者向け物件検索サイト/2019年度の主な予定/ 2019年度「パーフェクト宅建士」講座	14
税務教室 150	7	INFORMATION	14
新設された「配偶者居住権」の相続税評価	8	開業支援(人材育成)セミナー/新入会員紹介キャンペーン/ 本部主催研修会/会費納入のご案内	
法律教室 155	8		
区分所有建物の敷地及び隣地所有者の義務等			

2019年度「事業計画」を策定

東京都宅建協会は2019年度の実業計画を策定しました。2019年度も、公益社団法人として「消費者保護」及び「人材育成」を柱とした事業を行います。また、積極的な新規入会促進と継続的な事務の効率化により財政健全化を図るとともに、時宜を得た事業の見直し等を通じ、消費者・会員から信頼される協会であり続けるよう、活動を行ってまいります。

基本方針

- 1 本会は、「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し、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し、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」を目的とした事業を行う。
- 2 これらの目的を達成するため、「一般消費者の利益の保護」及び「人材育成」を柱とした公益目的事業並びにその他の事業を着実かつ効果的に実施する。
- 3 事業実施に当たっては、公益法人財務三基準適合に配慮しつつ、不要不急の事業の見直しと事務合理化を不断に行い、財政の健全化に努める。
- 4 新規会員獲得を図るため、会を挙げて入会促進活動に取り組む。
- 5 本会の内外からの信頼を確保するため、コンプライアンスの徹底及び危機管理体制の構築に努める。

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・運営及び適正取引推進のための会員相談の実施
- (2) 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
- (3) 相談業務向上のための相談員研修の実施
- (4) 無料不動産相談会の実施

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) 東京都宅建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)及び不動産ジャパンへの協力
- (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) 業法等違反防止に係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) 情報技術の進歩に対応した情報提供の研究
- (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(開業支援)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
- (5) 開業支援センターの運営

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) 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及び危機管理体制の強化と充実

- (1) コンプライアンス研修会の実施(コンプライアンス特別委員会)
- (2) 危機管理対応マニュアルの適宜更新及び防災訓練等の実施



2019年度/収支予算書

自:2019年4月1日 至:2020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	160,000,000	0	0	0	160,000,000
(2) 会費収入	744,200,000	0	0	0	744,200,000
(3) 本部交付金収入	0	302,155,000	10,300,000	△312,455,000	0
(4) 事業収入	253,268,294	27,733,825	0	0	281,002,119
(5) 負担金収入	128,981,000	22,247,000	800,000	△800,000	151,228,000
(6) 寄付金収入	0	100,000	0	0	100,000
(7) 雑収入	5,337,000	7,991,749	131,510	0	13,460,259
(8) 他事業等からの繰入金収入(負担金)	59,600,000	0	0	△54,800,000	4,800,000
(9) 預り保証金収入	0	0	0	0	0
事業活動収入計(A)	1,351,386,294	360,227,574	11,231,510	△368,055,000	1,354,790,378
2.事業活動支出					
(1) 事業費支出	1,092,640,816	315,472,314	9,743,101	△312,988,333	1,104,867,898
① 公Ⅰ一般消費者の利益の保護事業費	63,896,000	161,566,124	8,952,100	0	234,414,224
② 公Ⅱ人材育成事業費	85,135,000	32,290,894	0	0	117,425,894
③ 公益共通事業費	1,745,000	0	0	0	1,745,000
④ その他事業費	17,979,614	0	0	0	17,979,614
⑤ 地域振興事業活動費支出(交付金)	312,455,000	0	0	△312,455,000	0
⑥ 負担金支出	129,808,000	0	0	0	129,808,000
⑦ 事業管理費負担支出	481,622,202	121,615,296	791,001	△533,333	603,495,166
(2) 管理費支出	246,915,998	220,857,258	11,300,499	△266,667	478,807,088
① 福利厚生研究費	9,970,000	51,847,904	1,295,000	0	63,112,904
② 一般管理費	236,945,998	169,009,354	10,005,499	△266,667	415,694,184
(3) 雑損失	0	0	0	0	0
(4) 他事業への振替	54,800,000	0	0	△54,800,000	0
事業活動支出計(B)	1,394,356,814	536,329,572	21,043,600	△368,055,000	1,583,674,986
事業活動収支差額(C)=(A)-(B)	△42,970,520	△176,101,998	△9,812,090	0	△228,884,608

【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	112,300,000	12,147,500	0	0	124,447,500
(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	0	0	0
(4) 敷金・保証金戻収入	15,761,558	2,000,000	0	0	17,761,558
投資活動収入計(D)	128,061,558	14,147,500	0	0	142,209,058
2.投資活動支出					
(1) 特定資産取得支出	27,000,000	49,200,000	0	0	76,200,000
(2) 固定資産取得支出	5,500,000	3,283,000	0	0	8,783,000
(3) 敷金・保証金支出	16,400,000	2,172,000	0	0	18,572,000
(4) 繰延資産支出	0	669,600	0	0	669,600
投資活動支出計(E)	48,900,000	55,324,600	0	0	104,224,600
投資活動収支差額(F)=(D)-(E)	79,161,558	△41,177,100	0	0	△37,984,458

【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 (決算確定前)

予備費支出(J)	223,703,058	290,027,612	6,701,749	0	520,432,419
当期収支差額(K)=(C)+(F)+(I)-(J)	△187,512,020	△507,306,710	△16,513,839	0	△711,332,569
前期繰越収支差額(L)	187,512,020	507,306,710	16,513,839	0	711,332,569
次期繰越収支差額(K)+(L)	0	0	0	0	0

※予算書は4月1日現在のもので、平成30年度決算確定前のもので、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。

実務に即役立つ紛争事例

連載74回

(二財)不動産適正取引推進機構

賃貸マンションでの自殺事故により当該マンション全戸に賃料減額等の損害が発生したとする賃貸人の損害賠償請求が否認された事例

バルコニーで賃借人の同居人の自殺があったため、賃貸マンション全戸に賃料の減額やリフォーム費用等の損害が発生したとして、賃貸人が、賃借人と連帯保証人、同居人の相続人に対して損害賠償を求めた事案において、当該貸室以外の居室については損害の発生は認められない、損害額については自殺事故のあった貸室の家賃および共益費の6か月分が相当であるとされた事例(仙台地裁 平成27年9月24日判決 消費者法ニュース106号268頁)

1 事案の概要

平成18年12月、賃貸人Xは、賃貸マンション(RC造4階建・全12戸)の一室(本件貸室:約80㎡)を、賃借人Y1に、賃料月額9万8千円、共益費月額5千円等の条件で賃貸した。

平成23年6月、Y1の同居人Aが、本件貸室のバルコニーで自殺する事故(本件事故)が発生した。Y1はその後も本件建物に居住していたが、平成26年11月に退去した。

Xは、Aによる本件事故が、Y1のXに対する債務不履行、不法行為に当たり、本件貸室のほか、他の貸室においても賃料減額・空室による損害、リフォーム費用等が発生したとして、Y1とY1の連帯保証人Y2に対して1696万円余、Aの子である相続人2名に対して各803万円余等の損害賠償を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示して、Xの請求を一部認容した。

(1) 本件貸室のバルコニーにおいて生じた本件事故は、一般的に当該居室を賃借するに当たって心理的な忌避感あるいは抵抗感を抱かせるものであることから、Aは本件事故により生じた損害につき、不法行為責任を負うものであり、相続人は、その債務を相続したものと認められる。

また、AはY1の占有補助者といえることができるから、信義則上、Aの過失はY1のXに対する債務不履行に当たると認められ、Y1およびY2は、Xに対して本件事故により生じた損害につき債務不履行責任を負うものと認められる。

(2) Xは、本件貸室以外においても新たに賃貸する場合には、本件事故を重要事項として告知する義務があることなどから、本件貸室以外の居室についても本件事故による影響が生じていると主張する。

しかし、本件マンションは各室の独立性の高い構造であり、本件貸室のバルコニーも災害時等を除けば、居住者以外の者が立ち入ることができないこと、本件事故による物理的な影響が本件貸室以外にまで及んだ証拠はないことなどから、本件貸室以外の居室の新たな賃借申込者に対して、本件事故を告知すべき義務があるとは解されず、本件貸室以外の居室にまで損害が生じたものとは認められない。

また、Xは、インターネットのサイトにおいて、

本件マンションが自殺の発生した物件として紹介されているとも主張するが、仮にそうであったとしても、このような第三者による、意図的な作為が介在したことによって生じた結果についてまで、本件事故と相当な因果関係のある損害ということではできない。

(3) 上記を前提にX主張の損害について検討すると、本件貸室以外の居室についての賃料減額・空室等の損害、リフォーム代等については、本件事故との因果関係を認めることはできない。

本件貸室については、本件事故による損害が考えられるが、本件事故は日常の主立った居住空間ではなくバルコニーで発生したこと、平成26年11月8日まではY1が本件貸室に居住していたこと、同日以降についても、Y1が退去した時点で本件事故の発生から3年余りが経過しており、本件貸室に関する心理的な忌避感や抵抗感も相当程度軽減されているといえることなどから、Y1の退去後、半年間の賃料および共益費相当額に相当する61万8千円(賃料9万8千円と共益費5千円の6か月分)の限度で本件自死と相当な因果関係のある損害と認められる。

以上により、Y1は債務不履行に基づき、Y2は連帯保証に基づき、Xに対して、連帯して61万8千円の支払義務が、また、Aの相続人は、不法行為に基づき、Xに対して、各30万9千円(61万8千円の2分の1)の支払義務があるものと認められる。

3 まとめ

本件の賃貸人は、トラブル回避の観点などから、他の貸室の入居者に対しても本件事故があったことを告知していたようであるが、「自殺事故のあった貸室以外の新規入居者に対して、当該事故の告知を行う義務があるか」については、本件判決のほか、東京地判 平19・8・10(RETIO73-196)、東京地判 平26・8・5(RETIO98-138)において、いずれも「賃借希望者に対して、他の部屋において発生した自殺事故の告知義務はない」との判断がされている。

また、インターネットのサイトにおいて、自殺の発生した物件として紹介がなされていることがあるが、当該紹介によって生じた結果が、自殺事故と相当な因果関係のある損害ということではできないとした本件判断は、実務上参考になるものと思われる。

新設された「配偶者居住権」の相続税評価



民法の改正で「配偶者居住権」が創設されるとともに平成31年度税制改正で、その相続税評価額が法律で定められると聞きました。具体的な評価の方法を教えてください。

1 配偶者居住権とは？

昨年成立した民法の改正法では、配偶者短期居住権(改正民法1037条)と配偶者が亡くなるまでの配偶者居住権(改正民法1028条)の2つの配偶者居住権について定められました。このうち配偶者が亡くなるまでの配偶者居住権は、配偶者がその建物を無償で使用・収益することができる権利です。これが認められるのは、相続開始時点で、被相続人の遺産に含まれる建物に配偶者が住んでいる場合です。なお被相続人が配偶者以外の人と共有している建物については、配偶者居住権は認められません。

さらに、遺産分割で配偶者居住権を取得するものと決められたときか、配偶者居住権が被相続人から遺贈の対象とされたときでなければ、原則として配偶者は配偶者居住権を取得することはできません。例外として、遺産分割の請求に対する家庭裁判所の審判で、配偶者が配偶者居住権を取得すると決めることができる場合があります(改正民法1029条)。それは次のとおりです。

- ア 共同相続人の間で配偶者が配偶者居住権を取得することについて合意が成立しているとき。
- イ 配偶者が家庭裁判所に対して配偶者居住権の取得を希望する旨を申し出た場合において、居住建物の所有者の受ける不利益の程度を考慮してもなお配偶者の生活を維持するために特に必要があると認めるとき。

2 登記や売買のこと

配偶者居住権のある建物の所有者は、配偶者居住権の設定登記を備えさせる義務があるとされ(改正民法1031条)、登記の対象となります(今回〈2019年度〉の税制改正では配偶者居住権の設定の登記について、居住建物の価額〈固定資産税評価額〉に対し1,000分の2の税率により登録免許税を課税するとされる予定です)。

しかし、配偶者居住権は譲渡することができないものとされていることに注意が必要です(改正民法1032条2項)。なお、配偶者居住権が施行されるのは、2020年4月1日以後に開始した相続からとされています。

3 相続税評価が法律で定められたわけ

当然相続税法上の評価も問題となってきます。

財産の評価については原則として、相続開始時点の時価とされています(相続税法22条)。ただし相続税法に特別の定めがある場合はその定めによります。

しかし、通常は財産の時価=客観的な交換価値として評

価する仕方については、国税庁が納税者間の課税の公平を担保し、納税者の申告の便宜、徴税コストの抑制のため統一的な方法として「財産評価基本通達」を定めて一般に公開しています。実務では、「財産評価基本通達」を参考に相続財産がいくらになるかを見積もっています。配偶者居住権も通達により評価方法が決められるとの見方もありました。

しかし税制改正法案策定の際、国税庁は、法律で譲渡が禁止され時価の測定が困難であるため、「時価」の解釈を定める財産評価基本通達で対応することは難しいと判断。「課税の公平の観点から、相続税法に『特別の定め』としての評価方法を定めることが相当」との意見を財務省主税局に上申ししていました(平成31年度税制改正意見、情報公開手続による開示)。このほど明らかになった改正法案では、法律で配偶者居住権の評価方法が規定されました(改正税法案・相続税法関係23条の2)。

4 具体的な評価方法

具体的な評価方法は次のとおりです。

- ① 配偶者居住権の評価 = 建物の時価 - 建物の時価 × (残存耐用年数 - 存続年数) / 残存耐用年数 × 存続年数 に応じた民法の法定利率による複利現価率
- ② 配偶者居住権が設定された建物(以下「居住建物」という。)の所有権 = 建物の時価 - 配偶者居住権の価額
- ③ 配偶者居住権に基づく居住建物の敷地の利用に関する権利 = 土地等の時価 - 土地等の時価 × 存続年数 に応じた民法の法定利率による複利現価率
- ④ 居住建物の敷地の所有権等 = 土地等の時価 - 敷地の利用に関する権利の価額

なお、「建物の時価」及び「土地等の時価」は、それぞれ配偶者居住権が設定されていない場合の建物の時価又は土地等の時価。また「残存耐用年数」とは、居住建物の所得税法に基づいて定められている耐用年数(住宅用)に1.5を乗じて計算した年数から居住建物の築後経過年数を引いた年数。「存続年数」とは、次に掲げる場合の区分に応じ定める年数。

- (イ) 配偶者居住権の存続期間が配偶者の終身の間である場合 → 配偶者の平均余命年数
- (ロ) (イ) 以外の場合 → 遺産分割協議等により定められた配偶者居住権の存続期間の年数(配偶者の平均余命年数を上限とする)

残存耐用年数又は残存耐用年数から存続年数を引いた年数がマイナスとなる場合には、上記①の「(残存耐用年数 - 存続年数) / 残存耐用年数」は、0とされます。

区分所有建物の敷地及び隣地所有者

本件マンションは、本件マンションの底地であるA土地とその隣地であるB土地を敷地として建築確認を受けたが、A土地のみが本件マンションの区分所有者に賃貸されている。今般、A土地とB土地の所有者であるY1は、Y2にB土地を売却し、Y2はさらにY3にB土地を売却し、Y3がB土地上に戸建てを建築したことから、本件マンションは、建築基準法52条（容積率）、東京都建築安全条例10条（路地のみで道路に接する敷地に共同住宅を建築することはできないとの規定）及び19条（窓先空地を設け、避難経路として利用できるようにするとの規定）に違反する状態となった。

なお、Y1は、B土地の売買契約に関して、区から、本件マンションの管理組合とともに、B土地上に戸建てが建築されると、本件マンションが重大な違法状態になるとして、本件マンションを適法な状態に維持することを求める行政指導や、これに従わない場合には建築基準法9条の是正命令を行う場合もあるとの勧告を受けていた。

本件マンションの区分所有者であるXは、Y1が、B土地を本件マンションの建築基準法上の敷地として利用することを妨げてはならない信義則上の義務に違反しているとして、不法行為に基づく損害賠償請求をすることを考えているが、認められるか。



1 東京地裁の判断

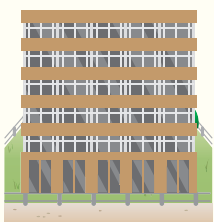
本件は、東京地裁平成29年4月28日判決の事案に基づき、作成した設問です。同判例では、以下のよう
に判断しています（なお、同判決については控訴がな
されているようです）。

「賃貸目的物である土地を建物の敷地とすることを目的とする借地契約においては、建築基準法に違反したことにより当該建物が是正命令（建築基準法9条）の対象となれば、賃貸借契約の目的を達することができないというべきであるから、賃貸人である被告（本件ではY1）は、目的物を使用収益させる義務に付随する信義則上の義務として、賃借人である本件マンションの区分所有者に対し、借地権の目的である土地を建築基準法上の敷地として適法な状態に維持する義務（当該土地上に建物を建築しない義務を含む）を負うと解される。

しかしながら、かかる義務は、借地契約に付随する義務にとどまる以上、借地契約の目的となっていない他の土地の管理処分権を制約したり、賃貸人に対し、他の土地を建物敷地として提供すべき義務を課すものではないというべきである。そして、借地上の建物を建築基準法に適合させることは、第一次的には借地人の責任において行うべきことであることを考慮すると、被告（本件ではY1）は、本件借地契約に付随する信義則上の義務として、本件マンションの区分所有者らが本件各土地（本件では、B土地）を敷地として利用することに協力すべき義務を負うにとどまり、本件マンションの区分所有者らとの間に特段の合意がない限り、かかる義務を超えて、本件各土地（本件ではB土地）を将来にわたり敷地として提供すべき義務（すなわち、当該土地を処分してはならない義務）を負うものではないと解するのが相当である。

しかしながら、被告が本件底地（本件ではA土地）

の賃貸人として、信義則上、本件マンションの区分所有者に対し、同区分所有者らが本件各土地（本件ではB土地）を建築基準法上の敷地として利用することに協力をすべき義務を負っていたことは前記のとおりであるところ、被告は、区の説明により本件各土地（本件ではB土地）が本件マンションの建築基準法上の敷地であることを認識したのであるから、前記義務の一環として、本件各土地（本件ではB土地）を売却する場合には、区分所有者らに対し、これにより本件マンションが建築基準法上違法になることを説明し、区分所有者らにおいてかかる事態を避けるべき手段を講ずる機会を与えるなどして、本件マンションを法に適合させるべく誠実に協力すべき信義則上の義務を負っていたというべきである。以上から、本件各土地（本件ではB土地）を売却したこと自体が原告（本件ではX）に対する不法行為に該当するとはいえないが、売却に際し、管理組合に対し、対応を検討する十分な機会を与えるなどして、本件マンションを法に適合させるべく誠実に協力すべき義務を怠ったことについては、借地契約に付随する信義則上の義務に違反するものとして、不法行為が成立するというべきである。」



マンションの
区分所有者として
権利を主張!



2 売主の信義則上の義務

上記判決の事案で、被告（本件ではY1）は、本件でいうB土地につき、本件マンションの敷地として建築確認がなされた事実を知らずに取得したとの主張をしましたが、同判決では、借地契約に付随する信義則上の義務に違反するとして不法行為責任が認められています。そのため、購入した土地が、区分所有建物の敷地として賃貸している土地ではない場合でも、上記のような信義則上の義務を負う可能性があることに留意する必要があります。

3 宅建業者の調査と説明義務

敷地利用権とは、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいい（建物の区分所有等に関する法律2条6項）、本件のような賃借権も敷地利用権となります。本件ではB土地につき賃借権はなく、敷地利用権がないため、本件マンションの区分所有者は、B土地を建築基準法上の敷地とする法的権原を有していない状態であり、さらにB土地は敷地として二重使用され、B土地上に戸建てが建築されています。

そのため、本件マンションは違法な建築物となり、違法な建築物であるか否かは当該不動産を買おうとする者にとっては重要な問題となるといえます。

なお、宅地建物取引業法35条1項6号では、「当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容」が説明すべき事項とされており、同法の解釈・運用の考え方（第35条1項5号の2関係1）においては、「敷地に関しては、総面積として実測面積、登記簿上の面積、建築確認の対象とされた面積を記載することとする。なお、やむを得ない理由により、これらのうちいずれかが判明しない場合にあってはその旨を記載すれば足りるものとする。また、中古物件の代理、媒介の場合にあっては、実測面積、建築確認の対象とされた面積が特に判明している場合のほかは、登記簿上の面積を記載することをもって足りるものとする」と記載されています。

したがって、建築確認の対象とされた面積と敷地利用権の対象面積が異なる場合等には、その状況を調査し、説明することが必要と解されます。

敷地利用権がない上に、土地を敷地として二重使用した場合、マンションは違法な建築物となります。
不動産を買おうとする人や賃貸する人にとって重要な問題になるので、十分な調査と説明を行いましょう。



「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」施行令の制定と一部施行



所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令が閣議決定され、同法が一部施行となりました（2018年11月15日施行）。

1 背景

人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や、地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、所有者不明土地が増加し、今後も、増加の一途をたどると予想されています。所有者不明土地は、所有者の特定等に多大なコストを要するため、公共事業の推進等の様々な場面で円滑な事業実施の大きな支障となっています。このような課題に対応するため、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が制定されました。

2 概要

同法は、①所有者の探索を合理化する仕組みとして、土地所有者等関連情報の利用および提供・特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特例および②所有者不明土地を適切に管理する仕組みとして、財産管理に関する民法の特例を規定しました。

また、③所有者不明土地の利用を円滑化する仕組みとして、土地収用法の特例・地域福利増進事業に関する規定を設けました。2018年11月15日に施行となったのは、①と②の部分です。

① 所有者不明土地の探索を合理化する仕組み

i 土地の所有者の探索のために必要な公的情報について、行政機関が利用できる制度を創設しました（法39条）。さらに、登記官は、登記人死後長期間所有権の登記がされていない土地の所有者を探索する必要がある土地について、必要な限度で、地方公共団体の長その他の者に対し、情報（登記名義人に係る死亡の事実その他登記名義人となり得る者の情報）の提供を求められることができることとしました（法40条）。

ii 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設しました（法40条）。登記官は、収用適格事業等の準備その他の目的のため所有者を探索する必要がある土地について、所有権の登記名義人の死亡後長期にわたり所有権の登記がされていない場合、職権で、長期相続登記等未了土地である旨等を当該土地の登記に記録し、その所有権の登記名義人の相続人に対して必要な登記手続の勧告をすることができることとしました。

② 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設しました（法38条）。

不在者財産管理人（民法25条1項）または相続財産管理人（同法952条1項）を、国の行政機関の長または地方公共団体の長が家庭裁判所に選任の請求をし、選任された管理人により、当該土地の適切な管理をしていくという狙いです。民法は、財産管理人を利害関係人等としていますが、地方公共団体の長が加えられることで、適切な財産管理人の選任請求が期待できます。

3 未施行部分の施行予定

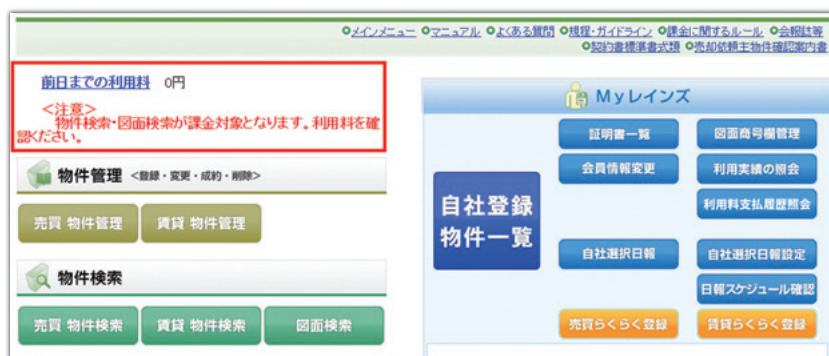
所有者不明土地の利用を円滑化する仕組みとして、土地収用法の特例・地域福利増進事業に関する規定を設けました。地域福利増進事業の実施の準備（法6条～9条）、裁定による特定所有者不明土地の使用（法10条～26条）、特定所有者不明土地の収用又は使用に関する土地収用法の特例（法27条～37条）などです。これらについては、2019年6月1日施行となります。

(公財)東日本不動産流通機構からのお知らせ

レイズシステム利用料(課金額)確認のお願い

東日本不動産流通機構(東日本レイズ)は、平成28年4月より開始した課金制度について、平成30年10月1日より課金の基準と運用ルールの一部改訂を行いました。改訂内容については、すでにレイズIP型ホームページログイン画面下への掲示(平成30年3月19日付ほか)等でご案内をしておりますが、詳しくは後述[参考]をご確認ください。

また、IP型メインメニューの画面左上部に前日までの利用料および「<注意>物件検索・図面検索が課金対象となります。利用料を確認ください。」との注意文言も追加しています(右画像参照)。定期的なシステム利用料(課金額)のご確認をお願いいたします。



※「前日までの利用料」は未請求分のみ(画像は平成31年3月28日現在)

参考

1 基準・運用ルール一部改訂(平成30年10月より)

改訂内容は次の通りです。

(1) 売買・賃貸ともに、図面(在庫・成約)検索機能について課金を行います。

① 物件条件検索	月間3000件を超える物件条件検索 1回につき 5円
② 物件詳細検索	月間3000件を超える物件詳細表示 1件につき 5円
③ 物件図面検索	月間3000件を超える物件図面検索 1件につき 5円
④ 成約条件検索	月間300件を超える成約物件条件検索 1回につき 5円
⑤ 成約詳細検索	月間300件を超える成約物件詳細表示 1件につき 5円
⑥ 成約図面検索	月間300件を超える成約図面検索 1件につき 5円

※表の③・⑥を改訂により追加

(2) これまで期限設定がなかった成約登録・図面登録機能のマイナス課金(以下の表)の繰り越しについて、発生事業年度の翌事業年度末月までとします。

① 成約登録	1件につき30円
② 図面登録	1件につき30円

2 回収業務委託業者の変更(平成31年1月より)

東日本レイズのシステム利用料の回収業務委託業者が平成31年1月請求分より変更されたことに伴い、請求書の支払先をNTTコミュニケーションズ(株)からSMBCファイナンスサービス(株)に変更しています(請求者は東日本不動産流通機構)。また、引き続き、口座振替をご希望の方は別途手続きが再度必要となります。手続き等のお問い合わせは、東日本不動産流通機構事務局(03-5296-9350)までお願いいたします。



情報事業委員会

消費者向け物件検索サイト

「ハトマークサイト東京」は「ハトマーク東京不動産」になりました!!

「ハトマークサイト東京」は、2019年3月28日にデザインを変更し、「ハトマーク東京不動産」として新たなスタートを切りました。

URLもお馴染みの「ハトさん」のURLへ変わりましたので、ブラウザの「お気に入り」「ブックマーク」などに登録されている場合は、変更をお願いいたします。

変更前URL <https://www.hatomarksite.com/search/tokyo/>

変更後URL <https://hatosan.jp/>



ハトマークサイト登録・検索システム 「会員ログイン」

新たな「ハトマーク東京不動産」に物件公開するためには、「ハトマークサイト登録・検索システム」にログインし物件登録後、所定の公開指示を行う必要があります。

※ログイン後の操作方法は、同封の「ハトマークサイト簡易マニュアル」をご参照ください。



「ハトマークサイト登録・検索システム」に関するお問合せは、

ハトマークサイトサポートセンター 電話：03-3262-9383

総務委員会

東京都宅建協同組合 2019年度 主な予定

「東京都における不動産行政及び相談事例研修会」 開催 **無料**

- 日時：6月6日(木) 14時～2時間程度
- 会場：中央大学駿河台記念館(御茶ノ水)

「ハトマークフェアプレーカップ」第38回 東京都4年生サッカー大会 協賛

- 日時：6月22(土)・23日(日)
- 会場：府中市少年サッカー場



「賃貸住宅フェア」 出展

- 日時：7月30(火)・31日(水)
- 会場：東京ビッグサイト青海展示場

「不動産実務セミナー」 開催 **無料**

- 日時：11月7日(木) 13時～15時
- 会場：よみうりホール(有楽町)
- 日時：11月11日(月) 13時～15時
- 会場：さくらホール(渋谷)



教育事業委員会

2019年度「パーフェクト宅建士」講座 申込受付中！

～組合主催「宅建士講座」～

受ければ受かる！を目指した東京都宅建による不動産業者のための通学講座



特典①

合格者には「1万円相当の合格祝い」を
進呈

特典②

出席率の良い方（基本講義12回中10
回以上出席）に、**直前模擬試験の1回
無料券をプレゼント！**

※特典1・2は昼間コース・夜間コースの受講者が対象

特典③

欠席者へのサポートも万全！

皆様のご受講を心よりお待ちしております！

お問い合わせ先

東京都宅建協同組合[宅建士講座]係 電話：03-3262-9360

金融事業委員会

◆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 **宅建ハトさん保証** (家賃保証事業)

おかげさまで取次店数は1,600社を超え、契
約数も順調に伸びております。来年4月の民法
改正に備え、家賃保証の取り扱いには避けては通
れません。幅広い引き受けを行
い、孤独死にも対応した宅建ハ
トさん保証をぜひご利用ください！
(取次店登録にあたり、費用、ノル
マは一切ありません)



◆宅建ハトさん決済 **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！

入居一時金の支払いなどに、お手持ちのクレジ
ットカードで決済できる「宅建ハトさん決済」の取り扱
いを組合員様限定でご紹介しています！月額基本料無
料プランも登場予定！ますます使いやすくなります！

【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)、(株)宅建ファミリー共済の3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30年版「インシュアランス生命保険統計号」

東京都宅建協同組合

理事長 瀬川 信義
広報委員長 谷 雄介

TEL: 03-3262-9381 FAX: 03-3262-9385
URL: <http://www.kyodokumiai.org>



2019年度「開業支援(人材育成)セミナー」を開催中!

東京都宅建協会は、宅建業の新規開業予定者を対象にした「開業支援セミナー&個別相談会」を下記日程で開催いたします。同セミナーでは免許申請、宅建協会入会手続き、事業支援紹介についての動画放映や現役の社長による宅建業の体験談の講演、また開業にあたって抱えているさまざまな疑問や不安等を質問できる個別相談も実施する予定です。

東京都宅建協会のみなさまで、新規開業予定者から相談等を受けた際は、セミナーへの参加をご案内ください。

なお、詳細は東京都宅建協会ホームページをご覧ください。

開業支援セミナー&個別相談会のご案内

ハトマークの東京都宅建協会が開催するセミナー&個別相談会です。

会員数全国 約10万社 約15,500社が所属
業界最大のネットワークと豊富な実務知識であなたの開業をサポートいたします。

セミナー開催内容

- 入会案内: 免許申請から入会までの流れ、入会後の手続きについて
- 宅建業の現状: 業界の動向と今後の展望
- 個別相談: 個人ごとの疑問や不安を解消

開催日程

① 2019年 4月24日(水)	⑥ 2019年 9月24日(火)
② 2019年 5月20日(月)	⑦ 2019年 10月29日(火)
③ 2019年 6月25日(火)	⑧ 2019年 11月26日(火)
④ 2019年 7月30日(火)	⑨ 2020年 2月 4日(火)
⑤ 2019年 8月27日(火)	⑩ 2020年 3月17日(火)

セミナープログラム・お申込み方法・開催場所等は こちらをご覧ください

- 開催日 2019年 4月24日(水) 5月20日(月) 6月25日(火) 7月30日(火)
8月27日(火) 9月24日(火) 10月29日(火) 11月26日(火)
2020年 2月 4日(火) 3月17日(火)

- 開催時間 13時～

- 開催場所 東京都宅建協会本部 5階会議室



「新入会員紹介キャンペーン」を実施中!

ご紹介をいただいた会員の方に
2万円分の商品券を進呈

おすすめください



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(2020年3月31日まで)。

キャンペーンチラシを今号と同送で、会員のみなさまに送付しています。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。

後日その方が入会されましたら、ご紹介をいただいた会員の方に2万円分の商品券を進呈します。

宅建業開業はハトマークグループ

約10万社 約80%

新入会員紹介キャンペーン

新規開業予定の方を
ご紹介下さい!

2万円分の
商品券を進呈

4月1日～3月31日

TEL:03-3264-7041



2019年度 本部主催研修会（都民公開セミナー）を開催

2019年度本部主催研修会（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 4日(木)	なかのZERO
7月11日(木)	よみうりホール
7月22日(月)	オリンパスホール八王子



東京都宅建協会・ 全宅保証会員のみなさまへ 2019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いたします。

団体名	2019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 <https://www.tokyo-takken.or.jp/hatemark/disclosure.html>
- 全宅保証ディスクロージャー <https://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、社員総会において別に定める額の会費、及び理事会において別に定める額の入会金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条第2項 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。



東京都主税局からのお知らせ

●郵送による都税の証明書等の申請先変更について

東京都では、郵送による都税の証明書等の発行業務を「都税証明郵送受付センター」で集中して行うこととなりました。平成31年4月1日以降、以下の宛先にお送りください。

〒112-8787 東京都文京区春日1-16-21 都税証明郵送受付センター

詳しくは主税局ホームページをご覧ください。

【問合せ先】 所管の都税事務所・支所

都税証明郵送

検索



東京都内で行われる、4月のお祭りを紹介します

1900年の長い伝統と格式あふれる

お お く に た ま

大國魂神社

まつり

くらやみ祭

大國魂神社(東京都府中市)



神輿渡御

くらやみ祭は、毎年4月30日から5月6日まで行われる大國魂神社最大の祭礼で、東京都の無形民俗文化財に指定されています。現在も古式に則った行事が厳粛に行われています。

祭りが暗闇で行われる理由は、神聖な御霊が神社から神輿に移り御旅所に渡御する様子を直接見ることのないように、という神事の伝統が引き継がれているためです。

神事は、4月30日の「品川海上禊祓式」^{みそぎはらえしき}から始まり、5月3日から6日までは市民も見物できま

す。連日朝から行われますが、主な見どころを以下に紹介します。期間中は、約70万人の人出で賑わいます。

大國魂神社は、大國魂大神を武蔵国の守り神としてお祀りした神社です。この大神は、出雲の^{おおくにぬしのかみ}大国主神と同じとされ、大昔、武蔵国を開いて、人々に衣食住の道を教えたとされています。また、医療法やまじないの術も授けられた神様で、俗に福神または縁結び、厄除け・厄払いの神としても有名です。

行事名	内 容	日 時
こまくらべ 競馬式	古装束の騎手を乗せた6頭の馬が、旧甲州街道のうち200mを3往復する。	5月3日 午後8時～
まんどう 萬燈大会	毎年制作する花萬燈の出来映えや操る者の技・力強さを競う。	5月4日 午後0時30分～
太鼓の饗宴	日本最大級の太鼓が神社大鳥居前に出揃う。	5月4日 午後5時～6時
山車行列	大鳥居前の旧甲州街道とけやき並木を中心に、市内から22台の山車が囃子を競演しながら巡行する。	5月4日 午後6時～9時
神輿渡御	祭のクライマックス。花火の合図とともに6張りの太鼓が打ち鳴らされ、「おいで(神様が町においでになる)」と呼ばれる8基の神輿の渡御が行われる。	5月5日 午後6時～



山車行列



萬燈大会



太鼓の饗宴



競馬式



神輿渡御

©大國魂神社

宅建 Takken

2019年4月号 | vol.510

平成31年4月10日発行(年4回、4・7・10・1月の10日発行)通巻第510号 昭和42年12月2日第3種郵便認可

■発行人/瀬川信義 ■編集人/三ッ石孝司

■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東京不動産会館 定価50円(但し、会員は会費を含む)