


昭和42年12月2日第3種郵便認可 2019年7月10日発行(年4回、4・7・10・1月の10日発行)通巻第511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

July 2019. 7

vol.511



**東京都宅建協会 第8回定時社員総会を開催  
平成30年度事業報告、決算書**

PHOTO : 浜離宮恩賜庭園 / 東京都内にある、文化財指定庭園の1つです。

# 平成30年度事業報告(概要) 2018年4月1日～2019年3月31日

## 事業報告概括

- 1 公益法人として「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、不動産取引相談の実施、レインズなど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の協力、宅地建物取引士証更新時の法定講習や宅地建物取引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公益事業を着実に実施しました。
- 2 コンプライアンス体制の強化・充実を図るとともに、大規模地震等の自然災害がもたらす危機の発生に対し迅速かつ臨機応変な初動対応が取れるよう、危機管理体制の構築に重点を置いた「危機管理対応マニュアル」の策定に取り組みました。
- 3 事業を支える強固な組織と財務基盤を確立するため、「開業支援センター」運営等により、新たな会員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30年度に実施した主な事業内容を記載します。



## 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 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、及び会員向け相談を行いました(8,701件)。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。その他相談員研修を行いました。

### 2 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 情報公開機構の研究及び推進

東京都宅建協同組合と連携し、公益財団法人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 調査研究

東京都「地価調査」を実施しました。

### 5 出版物の刊行

広報誌「宅建」(4回発行)、消費者向け広報誌「Hato-san」(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。

# 宅建 Takken 7 CONTENTS

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

vol.511 July 2019

平成30年度事業報告(概要).....	2	法律教室 156.....	10
平成30年度決算書(概要).....	4	不動産とテクノロジーの融合における未来	
トピックス.....	6	くみあい通信.....	12
第8回定時社員総会／ハトマークフェアプレーカップ／春の褒章		「ハトマーク東京不動産」のご案内／	
東京都住宅政策本部から vol.37.....	7	「不動産行政・相談事例研修会」を開催／宅建士直前講座 開講間近!	
2019年7月施行「相続にかかわる改正民法」要点説明.....	8	実務に即役立つ紛争事例 75.....	14
税務教室 151.....	9	買主による契約解除に伴う手付金返還請求が棄却された事例	
建物購入時に係る消費税の課税仕入れの時期にご注意を		INFORMATION.....	15
		2019年度無料不動産相談会／東京消防庁からのお知らせ／	
		HPログイン案内／相談所の夏期休暇	

## 6 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130件)、会員事務所点検調査及び是正指導(458件)、業法等違反会員への団体指導(19件)等を実施しました。

## 7 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。2019年1月には、東京都と協定締結団体で「震災時における民間賃貸住宅の一時借上げ訓練」を実施しました。

## 8 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。東京都知事へ「平成31年度東京都予算等要望書」を提出しました。

## 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、人材育成(開業支援)セミナー及び個別相談会(年10回開催、参加者287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3,356名出席)、支部主催研修会、宅建経営塾(30回開催し、1,214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(62回実施、12,846名受講)、宅地建物取引士証交付に係る諸事務(12,475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受託実施

都内14会場に本会より従事者1,071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。

TV広告の実施及び、web広告の運用方法変更等を実施しました。また、他団体に対抗し「行政書士謝恩キャンペーン」、「入会金減額キャンペーン」を実施しました。

### 2 ハトマーク東京不動産(通称「ハトさん」)の説明会への協力

東京都宅建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(出席者約430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186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

不動産会館の管理を行いました。

## IV 法人管理事務

### 1 庶務事務

不動産業務手帳の作成など、庶務事務を行いました。

### 2 経理事務

経理事務、公益法人会計基準への対応等を行いました。

### 3 コンプライアンス体制、及び危機管理体制の強化・充実

コンプライアンス研修を行いました。また、危機管理対応マニュアルを検討し、策定しました。

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。

URL <https://www.tokyo-takken.or.jp/hatomark/disclosure.html>



## 平成30年度決算書(正味財産増減計算書内訳表)

科 目	公益目的事業会計		
	公Ⅰ 一般消費者の利益の 保護事業	公Ⅱ 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			
受取入会金	0	0	132,300,000
受取会費	0	0	370,798,000
その他交付金収入	0	0	0
事業収益	69,962,824	207,581,605	8,614,860
受取負担金	3,600,000	0	1,926,774
寄付金収入	0	0	100,000
雑収益	0	3,383,368	653,300
他会計繰入	0	0	0
経常収益計	73,562,824	210,964,973	514,392,934
(2) 経常費用 事業費			
事業費計	462,288,912	477,660,729	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	462,288,912	477,660,729	0
当期経常増減額	△ 388,726,088	△ 266,695,756	514,392,934
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	0	0	0
保証金償却	167,682	223,984	0
雑損失	0	0	0
経常外費用計	167,682	223,984	0
当期経常外増減額	△ 167,682	△ 223,984	0
他会計振替額	373,081,873	266,377,996	△ 514,392,934
当期一般正味財産増減額	△ 15,811,897	△ 541,744	0
一般正味財産期首残高	212,473,091	364,734,735	0
一般正味財産期末残高	196,661,194	364,192,991	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	196,661,194	364,192,991	0

## 概要

2018年4月1日から2019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		
132,300,000	0	0	0	132,300,000	264,600,000
370,798,000	0	0	0	370,798,000	741,596,000
0	0	0	0	0	0
286,159,289	29,122,259	47,811,322	76,933,581	36,322,348	399,415,218
5,526,774	0	1,674,000	1,674,000	30,471,675	37,672,449
100,000	0	0	0	0	100,000
4,036,668	2,720,251	1,000,105	3,720,356	9,701,353	17,458,377
0	0	0	0	0	0
798,920,731	31,842,510	50,485,427	82,327,937	579,593,376	1,460,842,044
939,949,641	77,224,381	63,734,000	140,958,381	0	1,080,908,022
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	484,704,595	484,704,595
939,949,641	77,224,381	63,734,000	140,958,381	484,704,595	1,565,612,617
△ 141,028,910	△ 45,381,871	△ 13,248,573	△ 58,630,444	94,888,781	△ 104,770,573
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	1	1
391,666	3,672	0	3,672	779,662	1,175,000
0	0	0	0	0	0
391,666	3,672	0	3,672	779,663	1,175,001
△ 391,666	△ 3,672	0	△ 3,672	△ 779,663	△ 1,175,001
125,066,935	0	104,450,932	104,450,932	△ 229,517,867	0
△ 16,353,641	△ 45,385,543	91,202,359	45,816,816	△ 135,408,749	△ 105,945,574
577,207,826	142,685,081	19,618,775	162,303,856	1,310,149,440	2,049,661,122
560,854,185	97,299,538	110,821,134	208,120,672	1,174,740,691	1,943,715,548
			0	0	0
			0	0	0
			0	0	0
			0	0	0
560,854,185	97,299,538	110,821,134	208,120,672	1,174,740,691	1,943,715,548



## 1 東京都宅建協会 第8回定時社員総会を開催

東京都宅建協会は5月28日、新宿・京王プラザホテルで第8回定時社員総会を開催しました。平成30年度事業報告が行われ、「平成30年度決算」が審議・承認されました。

挨拶に立った瀬川信義会長は、「平成30年度の首都圏の不動産流通市場においては、中古マンション・新築戸建て住宅・土地の成約件数等が過去最高となるなど、明るい話題があった」と述べた一方で、原野商法の二次被害やサブリース問題、違法建築の問題など、住宅に関するコンプライアンス違反の事案が多数取り沙汰されたことに触れ、「住宅等の流通市場を担う宅建業者は、常にコンプライアンス意識を持ち、襟を正し、日々の業務に取り組んでいかなければならない」と決意を表明しました。

また、入会促進事業において、独自の施策やさまざまなPR活動を推し進め、会員数の更なる増加を目指す方針を示しました。

さらに、間近に迫る民法改正については、「我々の組織・実務にも少なからず変化が生じるが、とまどうことなく、柔軟かつ的確に対応していく必要がある」と述べました。

最後に、国交省が本年4月に作成した『不動産業ビジョン2030』にも的確に対応し、業界の発展と消費者保護の観点に立って、東政連とスクラムを組み、関係官公庁に提言を行っていく、と締めくくりました。



挨拶する瀬川会長



総会の様子

## 2 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」開催

恒例のハトマークフェアプレーカップが6月22日、23日の2日間、府中少年サッカー場で開催されました。

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9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・東京都少年サッカー連盟主催、東京新聞・東京中日スポーツ共催で実施。本会と東京都宅建協同組合が協賛しています。



熱戦を繰り広げる選手たち



挨拶する岩崎和夫副会長



出席した協会・組合役員



梅雨空の下、一心にボールを追う

フェアプレー賞	
Aグループ	リバティーフットボールクラブ
Bグループ	東京BIGスポーツJrFC
Cグループ	エルフシュリット品川Jr.
Dグループ	杉並アヤックスサッカークラブ U-12

## 3 春の褒章 受章者のご紹介

令和元年度の褒章が5月21日に発表され、本会関係で新居常男氏（渋谷区支部）が黄綬褒章を受章され、5月30日に伝達式が執り行われました。



黄綬褒章  
新居常男氏(常務理事/渋谷区支部)

# 東京都住宅政策本部から vol.37

## 子育てに配慮した住宅の普及促進について

### 東京都子育て支援住宅の認定戸数が 1,000戸を超えました。



東京都では、子供を安心して産み育てられるまちの形成に向けて、住まいにおける子育て環境の向上に取り組んでいます。

東京における合計特殊出生率は、2005(平成17)年の1.00を底に回復してきていますが、2017(平成29)年で1.21と全国最低の水準となっています。

また、乳幼児の不慮の事故死のうち、家庭内事故死が過半数を占めており、住宅内での安全性の確保が重要です。

### 子育てに配慮した住宅のガイドラインの策定

過去の住宅内における子供の事故事例などを参考にし、主に住宅の供給、仲介、建設、管理などの事業者や業界団体の方々に向け、子育て世帯に配慮すべき事項を「ガイドライン」として取りまとめています。

ガイドラインは、都ホームページに掲載しているほか、窓口にて無料配布しておりますので、ぜひご活用ください。



<ガイドライン>

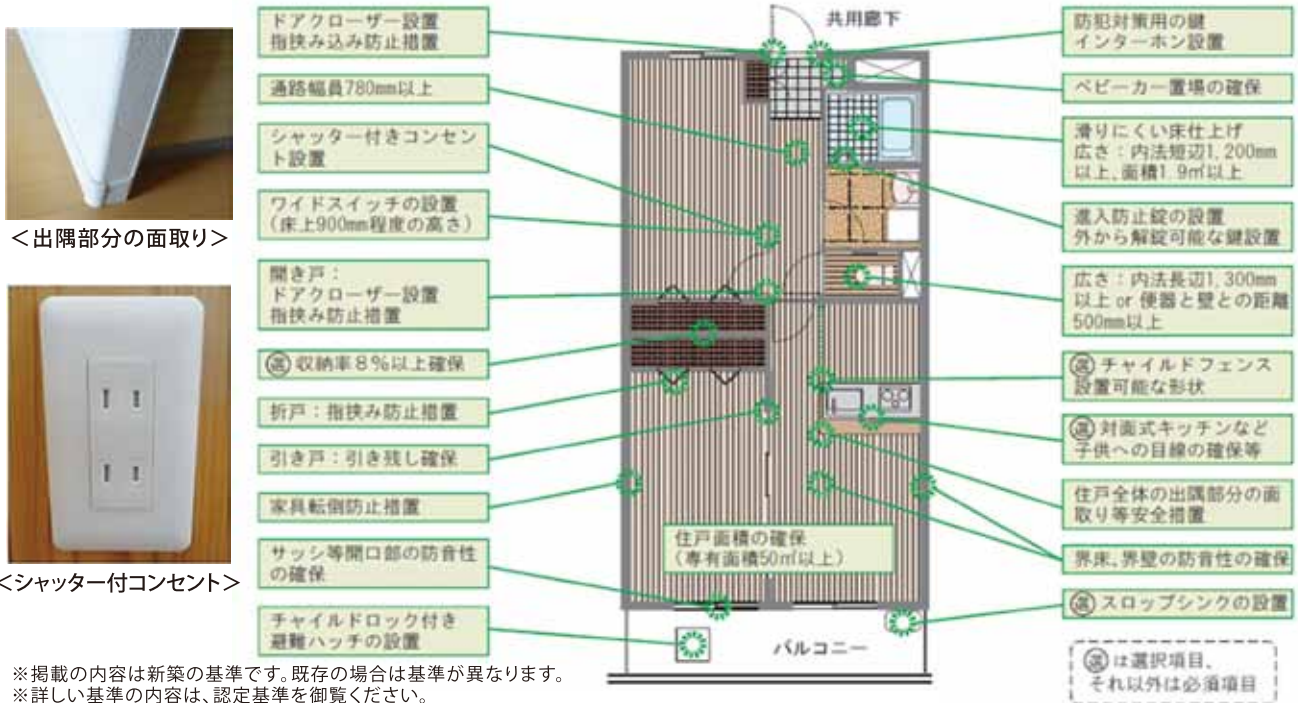
### 東京都子育て支援住宅認定制度

ガイドラインに記載された配慮事項を取り入れ、居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、子育てしやすい環境づくりのための取組みを行っている優良な住宅について、東京都が認定しています。主な認定基準は下図のとおりです。



<認定マーク>

### 住戸内における主な認定基準（新築の場合）



※掲載の内容は新築の基準です。既存の場合は基準が異なります。  
※詳しい基準の内容は、認定基準を御覧ください。

2016(平成28)年2月の制度創設以来、徐々に認定住宅も増えつつあり、このたび認定戸数が1,000戸を超えました。

認定制度の詳細、認定住宅の概要は、下記サイトをご参照ください。

東京都子育て支援住宅

検索

[http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/juutaku\\_seisaku/child-care-seido.html](http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/child-care-seido.html)

本件についてのお問い合わせ先

住宅企画部民間住宅課子育て支援住宅担当 電話 03-5320-5011

2019年7月施行!

# 宅建業者が知っておきたい “相続にかかわる改正民法”要点説明

約40年ぶりに大改正された相続法(民法)の中から、この7月に施行され、かつ宅建業者が知っておきたい3つの項目を取り上げます。



## 1 遺産分割に関する見直し等

### ① 配偶者に贈与された居住用不動産の持戻し免除

婚姻期間が20年以上である夫婦の一方が、他方に対し、その居住用不動産を遺贈または贈与した場合について、民法第903条第3項の持戻しの免除の意思表示があったと推定し、遺産分割においては、原則として当該居住用不動産の持戻し計算を不要(当該居住用不動産の価額を特別受益として扱わずに計算をすることができる)としました(同条第4項(新設))。これにより、配偶者に生前贈与等した居住用不動産は特別受益扱いせず、持戻しを免除して遺産分割することができ、**配偶者は、居住用不動産を維持しつつ、現金預金その他の遺産の分割を受けることが可能となりました。**

### ② 遺産の分割前に、遺産に属する財産が処分された場合の“遺産”の範囲

㊦ 遺産の分割前に遺産に属する財産が処分された場合であっても、共同相続人全員の同意により、当該処分された財産を遺産分割の対象に含めることができることとしました。

㊧ なお、共同相続人の一人または数人が、遺産の分割前に遺産に属する財産の処分をした場合には、当該処分をした共同相続人については、㊦の同意を得ることを要しないとされました。

## 2 遺留分制度に関する見直し

遺留分制度とは、被相続人の兄弟姉妹以外の法定相続人(遺留分権利者)に、財産の一定割合について相続する権利を保障する制度です。今回の改正により、以下2点の見直しが行われました。

(1) 従来の民法では、遺留分権利者が遺贈等を受けた人に対して、遺留分を求める請求(遺留分減殺請求)をすることによって物権的効力が生じ、相続不動産については、遺留分権利者が遺留分相当の共有持ち分を取得し、以後共有としていました。

今回の改正では、物権的効力が発生するのではなく、遺留分侵害額に相当する金銭債権が生ずることになりました。そのため、遺留分権利者は、遺留分減殺請求権の行使によって、**遺留分相当額の金銭請求をすることになりました。**

(2) なお、遺留分権利者から金銭請求を受けた受遺者または受贈者が、**金銭をすぐに準備できない場合**には、受遺者等は、裁判所に対し、金銭債務の全部または一部の支払いにつき、**一定期間の猶予を求めることができるもの**としました。

## 3 相続の効力等に関する見直し

従来の民法では、特定財産承継遺言等により承継された財産については、登記等の対抗要件がなくても、第三者に権利を主張することができると言われていました。しかし改正民法では、法定相続分を超える部分の承継については、**対抗要件を備えなければ第三者に対抗(権利を主張)することができないもの**とされました。これにより、相続人の一人が、自己の法定相続分を第三者に譲渡し、登記も経たした場合などに、その後特定財産承継遺言が発見されても、第三者の権利は保全されることとなります。

大きく改正された  
3つの要点を  
押さえましょう

(監修:東京グリーン法律事務所)



連載151回

税理士法人タクトコンサルティング

株式会社タクトコンサルティング 遠藤純一



所得税では、不動産の売買契約に伴い、取得の日や譲渡の日について、契約日を選択することができると聞いています。しかし最近の裁判で、消費税では選択ができない場合があるとの判決が出ました。この裁判の概要と、どのような注意点があるのかを教えてください。

## 建物購入時に係る消費税の課税仕入れの時期にご注意を

### 1 所得税の取り扱い

通常、不動産の売買で利益が出た場合には、譲渡所得として所得税の申告をすることになります。その場合、譲渡した年の1月1日現在でのその不動産の保有期間により、税率が表のように異なることをご存じでしょう。

	税率※
長期(5年超)	20.315%
短期(5年以下)	39.63%

※税率は所得税+住民税+復興特別所得税(所得税の2.1%)の合計

この場合にポイントとなるのが、不動産の「取得の日」「譲渡の日」の判定の仕方です。不動産の「取得の日」は「譲渡の日」と表裏一体で、原則は、不動産の「引渡しのあった日」とされています(所得税基本通達33-9、36-12)。ただし納税者の選択により、譲渡の「契約効力発生の日」により、所得税の計算をして申告した場合も認められます(同通達)。つまり、有利な選択が可能ということです。

もっとも、まだ建築されていない建物を購入する場合は、原則に戻って建物が竣工してから引渡しの日をもって取得の日とするのが常識となっています。

### 2 注目される消費税の裁判

さて、ご質問にあるように、現在、注目されている裁判の判決があります。この裁判は、賃貸不動産を買った新設会社が「契約効力発生の日」として、契約日を基準に、その建物の「課税仕入れ」をしたものとして、建物にかかった消費税の還付申告をしたところ、税務署から、実際に建物の「課税仕入れ」があったのは、翌期の「引渡しの日」になるから還付は認めないとして争いになったものです(東京地裁 平成31年3月14日判決、敗訴した納税者は控訴)。

消費税にも所得税と似た取り扱いがあります。固定資産の譲渡の時期は、原則として「引渡しがあった日」とするものです。「ただし、その固定資産が、土地、建物その他これらに類する資産である場合において、事業者が当該固定資産の譲渡に関する契約の効力発生の日を、資産の譲渡の時期としているときは、これを認める(消費税法基本通達9-1-13)」とするものです。

この裁判では、所得税の「取得の日」とほぼ同列に扱われる消費税の「課税仕入れを行った日」について、裁判所が注目すべき判断を示しています。

それは、「課税仕入れを行った日」は、少なくとも売主側に代金を受け取る「**権利が確定した日**」であり、消費税の納付義務が生じる性質上、買主側の「課税仕入れを行った日」もそのような権利確定の日になり、「契約効力発生の日」を譲渡の日としている場合、「その契約の効力発生日をもっ

て権利が確定したと認められる事情があるときに「課税仕入れを行った日」とすることもできるのであって、納税者の恣意で自由に選択できるわけではないという点です。

### 3 なぜ「課税仕入れを行った日」が問題になったのか

消費税の納付税額の計算は下記のようになります。

$$\begin{aligned} & \text{課税期間ごとの} \\ & \text{(売上に対する消費税 - 仕入れに含まれる消費税)} \\ & = \text{消費税の納税額} \end{aligned}$$

すなわち、消費税が還付になる場合とは、消費税の「課税事業者」の納付税額の計算上、仕入れにかかった消費税が多い場合ということになります。

この裁判の事例では、賃貸不動産を買った当事者は、消費税の課税事業者である親会社から新設分割でできた資本金100万円の新設法人(平成25年11月5日設立、決算11月30日)でした。

親会社の所定期間の課税売上高が1,000万円を超えると、新設法人は課税事業者になります。これを利用し、新設法人は金取引を行い、ある程度の消費税の課税売上をたてる一方、11月15日に賃貸不動産の売買契約を締結し、契約上、その代金決済や所有権移転登記などは12月2日として、そのとおり実行しました。

新設会社は、決算までに契約したことから、決算までの短い消費税の課税期間内に賃貸不動産の建物を「課税仕入れを行った」ものとして消費税の還付につなげました。このため、「課税仕入れを行った日」が、この課税期間内に還付できるかどうか直結する点が争点になったわけです。

### 4 裁判所の認定

裁判所は上記の権利が確定した日について「課税資産の譲渡等による対価を受取る権利が確定した」というためには、権利が発生したというだけでは足りず、客観的にみて権利の実現が可能な状態になったことを要するというべき」として、具体的に契約の内容と履行状況を確認。売主が12月2日に新設会社への所有権移転登記手続きをしたことなどにより履行義務を果たしたことから、「建物に係る売買代金請求権が客観的にみて実現可能な状態となった時点、すなわち、同請求権について権利が確定した時点は、同日である」と認定しています。

#### ご注意ポイント

消費税は、所得税と違い、納税者の恣意で「契約の日」を「課税仕入れの日」として選択することができません。



# 不動産とテクノロジーの融合における

ビジネスを一変させるといわれるAIやブロックチェーンをはじめとする最先端テクノロジー。これらが不動産と結び付いたとき、業界はどのように変わっていくのでしょうか。そして、我々にとってもっとも重要な資産となり得るものは一体何でしょうか。不動産とテクノロジーの融合がもたらす不動産の可能性と、法的留意点について考察します。



## 1 不動産とテクノロジーの融合とは

Fin Techという言葉を目にしたことがあると思います。Finance(金融)とTechnology(技術)の融合を示す造語で、金融サービスと情報技術を融合した新たなサービスのことを指します。

一口に「金融」といっても、単に銀行や証券だけに限らず、例えば、従来のような銀行窓口での送金、決済、さらには仮想通貨など広い範囲での意味を持ちます。仮想通貨などは、既存の「通貨」のカチにとらわれない、あるいは電子情報であって「現物」として目に見えないものではないという点で、まさに金融に情報技術が融合して生まれた典型的なものといえます。

最近では、スマートフォンで決済する仕組みが話題となっていますが、これもまさに金融とテクノロジーの融合によるサービスのひとつといえます。

そして、特にブロックチェーンの技術により、金融サービスも大きく変化してきています。

こうした情報技術との融合は、金融だけに限らず、様々なサービスでも活用されています。不動産も、情報技術との融合により、不動産業そのものに大きな変化をもたらす可能性を秘めています。不動産とテクノロジーの融合ですから、「不動産テック」とか「Real Estate Tech」などといわれているようです。

## 2 不動産とテクノロジーの融合がもたらす効果とは

不動産とテクノロジーの融合でまず考えられるのは、ブロックチェーンの活用です。ブロックチェーンと

は、簡単にいうと、取引情報などを分散型のネットワークの中でデータとして同期し、記録する手法です。

例えば、不動産の情報を手に入れたいと考えた場合、今できることといえば、法務局で登記簿を取ることなどです。また過去にさかのぼる場合には、必要に応じて閉鎖登記などを調べることになります。しかしこうした地道な調査では、不動産の名義人の変遷などは調査できるものの、その物件のこれまでの取引価格の状況など、物件の個性に該当するような事項は、当時の名義人などに確認しない限り判明しません。

では、ブロックチェーンを活用した場合はどのようになるでしょうか。ブロックチェーンは一種の取引台帳ですから、ブロックチェーンの中に物件の取引情報を記録していくことで、過去の連続した取引なども一括して記録でき、また一括してこれを確認・取得することができるということになります。

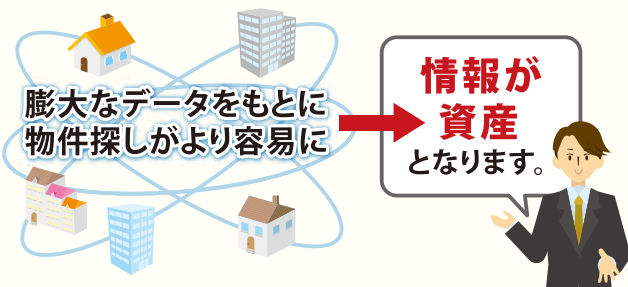
さらには、こうした物件の情報が蓄積されていき、それがひとつの不動産データとして蓄積されれば、AIをも活用した不動産業の革命も起こり得ます。

つまり、取引価格、物件情報(築年数や修繕歴など)、購入者の属性(収入状況などの個人情報とは切り離された情報)、購入当時の物価指数や平均株価などの経済状況を示す数値等の情報と融合することにより、“その地域のこの程度の規模の物件の場合、統計上、どの程度の価格あるいは賃料が相場値といえるか”という算出が実現できるかもしれません。さらにいえば、経済状況の情報とも融合していますので、その時点での経済状況に比例した価格の算出も可能になるでしょう。

裏を返せば、購入あるいは賃借のために物件を探しているユーザーは、こうしたデータから算出される情報をもとに、物件の検討がより容易になるということになります。

例えば、ユーザーが自分の収入に見合った物件を検討している場合に、希望地域が特にない場合などでも、こうしたデータを活用することで、地域まで絞り込むことも可能になるかもしれません。このように、不動産においても、情報技術との融合は様々な変革をもたらすことが予想されます。

そして、この場合において核をなすのが「情報」です。情報技術との融合にしても、AIの活用にしても、この「情報」、つまり「不動産情報」なくしては成り立ちません。この不動産情報こそが、いわゆる「不動産テック」の核であり、重大な資産となるのです。



### 3 「資産」としての不動産情報

不動産取引において「資産」といえば、当該物件という「現物」であることは間違いありません。

一方で、「不動産テック」という観点で考えると、情報の蓄積なくしてシステムは成り立ち得ない以上、不動産に関する様々な情報（上述のような取引情報や物件の個性に着目した情報など）こそが、重要な資産となるのです。

例えば、画像という情報で物事を認識するAIを想定した場合、いかに画像情報を集めてAIに経験させるかが重要であり、その結果、情報が重要なウエイトを占めることになるのです。この画像認識のAIは、人間の認知能力と同様です。犬と猫の違いをどのように判断するか。人間はその判断をするにあたって、いくつもの犬・猫の情報（それぞれの種類や毛足の長さ、個体の大きさ、目、鼻、ひげ、鳴き声など）を吸収し、潜在的に犬と猫の情報をインプットして、そこから結果として判別できる能力を身につけていきます。同じように、AIもいくつもの情報をもとに、結果として判断できる能力を身につけるのです。

このように、テクノロジーとの融合を考えるにあたっては、情報こそが肝となる資産であり、不動産に関し

ては、個々の保有する不動産情報こそが、まさに営業資産、営業秘密となり得る重要な資産なのです。

また一方で、不動産情報は、個人情報ともなり得ることを忘れてはいけません。

売買でも賃貸でも、買いたい・借りたいというお客様から、申込書の形で、氏名、住所、生年月日をはじめ、就業場所や、場合によっては現在の収入状況まで情報を取得します。さらに、賃貸で連帯保証人を付けるような場合は、申込書の中で、連帯保証人となる予定の方について、同様の情報を求めることが多いと思われます。

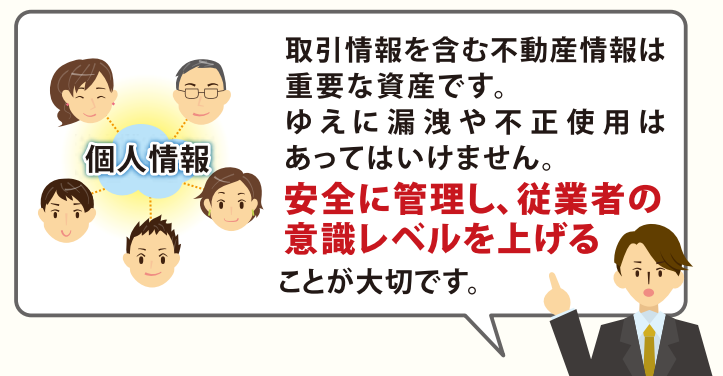
これらの情報は、まさにそのお客様のプライバシーにかかわる重要な個人情報であり、その観点からも、その管理・保管は慎重に、そして安全に対応しなければならないのです。当然ながら、漏洩や業務以外での私的な使用は禁じられます。

このように、「不動産テック」を考える前提では、取引情報を含む不動産情報は重要な営業資産となるものであり、漏洩や不正使用は、場合によっては重大な損害をもたらす可能性があります。

さらに、お客様情報としての不動産情報も、個人情報の観点から、やはり重要な情報であり、これも漏洩や不正使用があってはならないことは言うまでもありません。

そして、そうした情報が漏洩しないように、不正使用されないように、いかに安全に管理するかということや、そのための従業者の教育が重要であるかという点が、今後はますます求められるものと思われます。

少なくとも、それぞれの安全管理基準や管理指針など、そうした管理マニュアルを設定したうえで、それを従業者にも同じ意識レベルで周知し、対応してもらう必要があるでしょう。



# 7 | くみあい通信

情報事業委員会

**不動産ポータルサイト「ハトマーク東京不動産」のご案内!**  
東京都宅建協同組合の組合員は無料でご利用いただけます。



**URL <https://hatosan.jp/>**

- 一度物件を登録をすれば、物件情報をストックできます(2,000件迄登録可能)。
- 登録物件は複数の公開先に選択公開が可能。

「ハトマーク東京不動産」  
を使うメリット



無料	①ハトマークサイト BtoC, BtoB
	②レイズ
	③不動産ジャパン
	④LIFULL HOME'S B2B
有料	⑤アットホームサイト/ATBB(スポット掲載)
	⑥SUUMO

※④、⑥は別途ご契約・お申込みが必要です。

- 物件登録が苦手な方は有料の「ハトマークサイト代行登録」サービスもあります。  
→詳細は、東京都宅建協同組合にお問い合わせください。

操作、ID・パスワードに  
関するお問合わせ

ハトマークサイトサポートセンター 電話: **03-3262-9383**

教育事業委員会

## 「不動産行政・相談事例研修会」を開催しました!

2019年6月6日(木)に、東京都の職員の方を講師に招き、「東京都における不動産行政及び相談事例の研修会」を開催いたしました。  
お忙しい中、ご来場いただき誠にありがとうございました。

今後も、組合員・協会員様の実務に役立つセミナーを企画して参りますので、その際はぜひご受講くださいますようお願い申し上げます。




来場者数 ▶ 230名

会場 ▶ 中央大学駿河台記念館

教育事業委員会

宅建士直前講座 開講間近！

「宅建士試験」本試験まであとわずか！直前講座で合格を掴み取ろう！

<p><b>直前ポイント講座</b></p> <p><b>重要ポイントの総復習に!!</b></p> <p>●受講料: 10,000円</p>	
<p><b>直前模擬試験</b></p> <p><b>会場模試で実力チェック!</b></p> <p>模擬試験後の解説で苦手分野を再チェック!!</p> <p>●受講料: 5,000円/回 (6回実施)</p>	
<p><b>3日間集中!「宅建氷見塾」</b></p> <p><b>カリスマ講師「氷見敏明」先生の講座で総仕上げ!</b></p> <p>●受講料: 25,000円 (一般30,000円)</p>	

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け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! ますます使いやすくなりました!

【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>

# 実務に即役立つ紛争事例

連載75回

(二財)不動産適正取引推進機構

売主が提示した建築参考図面どおりの建物の建築ができなことを理由とする、買主による契約解除に伴う手付金返還請求が棄却された事例

売買契約締結後に、買主が、「当該売買契約は、媒介業者を介して売主から示された設計図どおりの建物の建築を前提として締結されたものであるのに、その設計図記載の建物は条例に反し建築できず、売買契約は錯誤により無効である」として、支払済みの手付金の返還を求めた事案において、設計図どおりの建物建築を前提とする買主の動機を、売主が認識していたとは認められず、動機の錯誤による無効をいう買主の主張は理由がないとして請求を棄却した事例(東京地裁 平成28年8月30日判決 ウエストロー・ジャパン)

## 1 事案の概要

平成25年11月中旬、賃貸マンション建築用地の取得を検討していたX(原告・法人・コンサルティング業)は、宅建業者AからY(被告・法人・宅建業者)所有の東京都a区内の土地(以下「本物件」)の紹介を受け、その際に住宅地図・地積測量図・固定資産税評価証明書(以下「本件証明書」)、および一級建築士B作成の建築プラン(以下「本件設計図」)等本物件の資料(以下「本件資料」)を交付された。また、その際Xは、Aから本件設計図記載の建物(以下「本件建物」)が建築可能である旨の説明を受け、本件建物の建築を動機(以下「本件動機」)として、本物件を購入することとした。

同月26日、Aらの媒介で、以下の条件でX=Y間で本物件の売買契約(以下「本件売買契約」)が締結された。①売買金額:7,800万円、②手付金:390万円、③決済日:同年12月19日、④買主が決済日までに残代金を支払えない場合は、買主は手付金を放棄し、本件売買契約は解除となる。

12月初旬、Xはa区役所に本件建物の建築についての相談(以下「本件相談」)に行ったところ、本件建物はa区集合住宅建築条例(以下「本件条例」)に定める隣地境界線からの離隔距離を確保できておらず、建築不可であるとの指導を受けた。これを受けてXは、建物規模を縮小しても事業目的が達成できるかを検討するとともに、本物件に設定された抵当権抹消等の手続きを司法書士に委任し、Yに必要書類の準備等をさせた。

その後Xは、本件建物と同様の収益性を確保し得る建物の建築を断念し、同月19日付書面で、Yに対して「本件動機に基づき締結した本件売買契約は、要素の錯誤がある」として手付金の返還を求め、その後本訴を提訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求をすべて棄却した。

- (1) 本件設計図が本件条例に反することを、Xが本件相談以前に認識していたことを窺わせる事情もないことからすると、Xは、本物件上に本件建物を建築するか、少なくとも建築できることを前提として本件売買契約を締結したものと認められる。
- (2) 動機の錯誤は、その動機が相手方に明示

または黙示に表示されれば要素の錯誤となるが、相手方がその動機を認識している場合は黙示の表示がされたと解される。

本件売買契約をした当時、YがXの本件動機を認識していたか否かについて、Xは、本件証明書等、Yが保有し、またはYのみが保有し得る書面が本件資料に含まれていることや、所有者の許可なく第三者がその土地に建築する建物の設計図を作成することは通常考え難いこと等を根拠に、Yは本件設計図を作成したか、少なくとも本件設計図を利用して売買を勧誘することを容認していたと主張する。しかし、Yは、媒介業者の求めに応じて本件証明書を交付していたこと、地積測量図については法務局においても取得可能であること等も踏まえると、かかる主張は認められない。

また、本件設計図の作成依頼者・年月日等作成経過は明らかでないが、建築士に建物設計図の作成を依頼するには相応の対価の支払を要することから、単なる媒介者が、所有者の了解を得ることなく、同土地に建築可能な建物の設計図を作成することは一般には考えにくい。しかし、本件売買契約における媒介業者の中には、当初は本物件の購入を検討した者もあり、例えばその者が購入検討にあたり本件設計図を作成した可能性も否定できない。

よって、Yが本件設計図を作成し、またはこれを利用した売買の勧誘を容認したとは認められない。

- (3) したがって、YがXの本件動機を認識していたとは認められず、ほかに本件動機が表示されたことを認めるべき事情もないため、動機の錯誤による無効をいうXの主張は理由がないから、これを棄却する。

## 3 まとめ

本事例は、動機の錯誤を理由とした買主の契約取消しの主張が認められなかったものである。

実務上、買主の建築予定建物が売主に明示されたうえで、土地の売買契約が締結されることは稀であろうが、本事例でも判示されているとおり、動機の錯誤は、相手方がその動機を認識していない限り認められないことから、買主は、そのことも踏まえて取引に対応する必要がある。



## 2019年度「無料不動産相談会」を都内6会場で開催します

9月23日の「不動産の日」に合わせて、9月～10月に「無料不動産相談会」を都内6会場で開催します。

各会場では都民のみなさまの不動産相談にあたるとともに、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

9月4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12日(木) 10時～16時	城西ブロック	中野区役所 正面玄関前		①～⑤
9月15日(日) 10時～16時	多摩ブロック	立川タカシマヤ 1階	正面入口	①、②、③、⑤
9月23日(月・祝) 10時～16時	城南ブロック	三軒茶屋駅前	キャロットタワープラザ	①、②、④、⑤
9月28日(土) 10時～15時30分	城東ブロック	JR錦糸町駅北口	アルカキット錦糸町前	①、②、⑤
10月14日(月・祝) 10時～16時	城北ブロック	JR池袋駅西口	メトロポリタンプラザビル1階自由通路	①～⑤



## 東京消防庁予防部防火管理課からのお知らせ

### 防火管理者の選任と消防計画の作成

東京消防庁予防部防火管理課



#### ●防火管理制度について

防火管理者が必要な建物では、所有者はもちろん

**すべてのテナントで防火管理者の選任が必要です!**

防火管理者になる方は  
防火管理講習の受講が  
必要

#### ●防火管理者が必要となる建物

飲食店や  
物品販売店舗など 建物全体の収容人員が**30人以上**

共同住宅、事務所など 建物全体の収容人員が**50人以上**

※**管轄消防署に選任の届出が必要です。**

#### ●消防計画の作成

**防火管理者は、火災の発生防止と火災による被害を軽減するため、消防計画を作成し、管轄の消防署に届け出る義務があります。**

消防計画  
作成届出

講習の案内は、  
東京消防庁ホームページ

試験・講習



防火管理者の要否等の

建物ごとのご質問は管轄消防署

東京消防庁ホームページ⇒消防署をさがす。

東京消防庁

検索

防火管理制度に関するご質問

東京消防庁 火災予防(防火管理)  
コールセンター

TEL:03-3253-0119

平日:午前9時～午後5時

届出の様式は、  
東京消防庁ホームページ

申請様式



## 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13日(火)～16日(金)**



東京都内で行われる、8月のお祭りをご紹介します

守り継ぐ、郷土の伝統と儀式

# 居木神社例大祭

大崎鎮守居木神社(東京都品川区)



浦安の舞



老若男女で賑わう社頭。例祭には勇壮な和太鼓演奏も披露される。

大崎駅のほど近く、静謐な空気を湛え参拝者を静かに迎える居木神社。創建の年代は定かではありませんが、江戸時代初期に、目黒川畔の居木橋付近から現在の地に遷座したといわれています。その折、村内に鎮座する貴船明神、春日明神、子権現、稲荷明神の4社を合わせて祀ったことから「五社明神」とも称されました。元禄郷帳には、郷土の崇敬は篤く祭事は盛んで、特に里神楽を催し、秋の大祭には他村よりの参詣も多く、社頭は大変賑わったと記されています。

そんなかつての賑わいは、現在でも、毎年8月に催される例大祭で感じることができます。「チョイナ、チョイナ！ オイサ、オイサ！」の掛け声も勇ましく、大崎のまちを練り歩く宮神輿の渡御は、古くから郷土の風物詩となっています。

現在の宮神輿は、重さ1トン、台輪寸法二尺七寸(83cm)の白木神輿。神輿の蕨手には大拍子という馬の皮を張った鼓をくりつけ、品川拍子を叩きながら担ぎます。拍子に合わせて激しくもんだり静かに担いだり、あるいは天高く差し、訪れる人を郷土の伝統が息づく熱気の渦へと誘います。

今年の開催日時は以下の予定です。



宮神輿の渡御



行事名	内容	開催日(2019年)
宵宮祭	<ul style="list-style-type: none"> <li>各町会の神酒所にて修祓御霊入れ<small>しゅうぼつ</small></li> <li>宵宮神輿の渡御</li> </ul>	8月23日(金)
例祭 (大祭式)	<ul style="list-style-type: none"> <li>雅楽の演奏、小学生による神楽舞「浦安の舞」奉納</li> <li>氏子各町会の神輿が宮入りし、「浦安の舞」奉奏</li> </ul>	8月24日(土)
神幸祭 (宮神輿渡御)	<ul style="list-style-type: none"> <li>宮神輿の渡御(氏子町内巡行)</li> <li>無病息災を願い、神輿の屋根の鳳凰がくわえている稲穂を参拝者に配付</li> </ul>	8月25日(日)



©居木神社