

昭和42年12月2日第3種郵便認可 令和2年1月10日発行(年4回、4・7・10・1月の10日発行)通巻第513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

January 2020. **1**
vol.513



**令和2年賀詞交歓会を開催
小池都知事に要望書を提出**

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

新年のご挨拶

急速に変わりゆく国内外の情勢に合わせた 社会の新たなニーズに 的確に対応を！

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。

会員の皆様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。日頃から本会事業に格別のご理解ご協力を頂き、心より御礼申し上げます。

東京オリンピック・ パラリンピック開催の年 経済効果に期待高まる

さて、昨年は平成から令和へと元号が改まり、新天皇の即位行事などでお祝いムードが続いた一方、相次ぐ台風被害で災害の多い一年でもありました。秋には消費税が税率10%に引き上げられ今後の景気への影響も心配されるところであります。

そして、今年は、いよいよ東京でオリンピック・パラリンピックが開催されます。世界中から多くの外国人が訪れ、その経済効果が力強い景気回復への大きなチャンスとなることが期待されます。前回の東京オリンピックが多くの国民に夢と希望を与えたように、今回もまた日本全体が盛り上がり明るい未来につながってくれることを願っております。本会もまた、気持ちを新たに一層の飛躍を目指してまいりたいと思います。

「不動産業ビジョン2030」の 提言実現に向け、不断の努力を

不動産業界に目を向けますと、これからの令和の時代もまた、急速に変わりゆく国内外

宅建 Takken 1 CONTENTS

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

vol.513 January 2020

新年のご挨拶 2	トピックス 8
東京都宅建協会 会長 瀬川信義	賀詞交歓会／無料不動産相談会／ 「違反屋外広告物の共同除却」実施結果／都知事へ要望書提出／ 「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」の多言語化／ログイン案内
新年のご挨拶 4	実務に即役立つ紛争事例 77 11
東京都住宅政策本部長 榎本雅人	借主の賃料不払等の行為による、契約解除と建物明渡請求
税務教室 153回 5	くみあい通信 12
65万円「青色申告特別控除」の改正で要件が変わります！	「ハトさん」広告実施のご案内／「総代選挙に関する告示」について／ 「パーフェクト宅建士」講座／保険・保証
法律教室 158回 6	東京都住宅政策本部から vol.39 14
宅建業者が注意すべき法的ポイント～最近の相談事例より～	「地域福利増進事業」の予備知識 15

の情勢に合わせた社会の新たなニーズに的確に対応していくことがこれまで同様極めて重要であると考えます。国土交通省は、昨年4月に令和時代の不動産業界のあり方の提言として「不動産業ビジョン2030」を四半世紀ぶりに策定しました。少子高齢化による人口減少の進展、空き家問題や既存住宅ストックの老朽化など今後の社会経済情勢の変化に対して官民が共通して認識すべき目標が提言され、今後はこの提言内容の実現に向けた流れが加速していくものと考えられます。

情報技術を使いこなし、 よりきめ細やかなサービスを

また、インターネットの普及により消費者が物件情報を手軽に入手できるようになった今、我々宅建業者も危機感を持ち、より専門的な知識をもって調査や契約業務を行うことで存在感を高めていく必要があります。今後さらにAIによって代替される業務が増えていくであろうことが予想され、我々は新しい情報技術をうまく使いこなしつつ消費者に寄り添うきめ細やかなサービスが益々求められるようになるでしょう。本会ではこの変化の時代の行き先をしっかりと見据えて、会員の皆様に支援してまいります。

昨年は、会員の皆様のお陰をもちまして、着実に会務を執行してまいりましたが、今年も公益社団法人として業務を進展させること、東京都をはじめ行政の各種審議会等への役員派遣による行政への協力などの責任を果たすこと、そして、会員への支援の充実を図ること等、これらを念頭に置き、本会の発展のために邁進してまいります。

新たな知識研鑽の場として WEB研修の活用を

今年の4月からは、いよいよ改正民法が施行されます。

本会では、民法改正をテーマにした研修会を度々実施するなど、会員の皆様が施行に向け万全の態勢で臨めるよう努めてまいりました。施行後も実務における円滑な対応が図れるよう情報提供を行ってまいります。

さらに公益事業につきましては、昨年11月からWEB研修を導入いたしました。1人でも多くの会員の皆様に受講していただき、業務に役立てていただけるよう、今後も内容の充実に向け、検討を重ねてまいりたいと思います。

このように本年も公益社団法人として求められる責務を果たし、皆様と共に会の充実を図ってまいりたいと思いますので、皆様の一層のご理解ご協力をお願い申し上げます。

新しい年が皆様にとって、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い新年のご挨拶とさせていただきます。



新年のご挨拶

豊かな住生活の実現と 持続を目指して

東京都住宅政策本部長
榎本 雅人



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及び会員の皆様方には、日頃より東京都の住宅行政に格別のご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

今年はいよいよ東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会が開催されます。大会を成功に導くため、準備や運営に万全を期すことは重要ですが、都としてはその先を見据えて東京の発展に繋げるため、昨年末に発表された都の長期的なビジョンも踏まえ、時代の変化を見据え、取るべき戦略を主体的に構築し、新たな施策に積極果敢に邁進してまいります。

昨年を振り返りますと、台風19号など全国で記録的な豪雨に見舞われ、都内でも住宅の浸水被害等が発生しました。都は、被災された方に対し、都営住宅の提供や住宅の応急修理への支援等を実施しましたが、大規模地震災害や近年の激甚化する風水害への備えは益々重要になってきています。今後とも、災害応急対策など貴協会との連携を深めながら、災害時における安全な居住の継続に向けて一層取り組んでまいります。

また、昨年3月には、老朽マンション対策としては都道府県で初となる、マンションの適正な管理の促進に関する条例を制定しました。本年4月には、条例に基づく管理状況届出制度を開始し、管理組合から届け出て頂いたマンションの実態に応じて、適正な管理から円滑な

再生まで切れ目ない支援を展開していきます。

都内の空き家率は、約10.6%と全国比較では低い割合ですが、空き家数は約81万戸あり、都としても空き家対策は重要な課題です。今後とも、区市町村が行う地域のエリアリノベーションの促進や、住宅リフォームの魅力発信など、対策を着実に進めてまいります。

高齢者や障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者への居住支援に関しては、昨年は新たに5区2市で居住支援協議会が設立され、居住支援法人も10団体が指定されるなど支援の担い手が一層拡大しました。引き続き、皆様のご協力もいただきながら、こうした方々への入居を拒まないセーフティネット住宅への登録促進も含め、支援の充実に努めてまいります。

不動産取引に関しては、本年4月の改正民法施行に当たり、『賃貸住宅トラブル防止ガイドライン』等も活用し、更なる普及啓発に努めてまいります。

こうした施策を着実に推進し、都の住宅政策の基本方針「豊かな住生活の実現と持続」を目指してまいります。貴協会の皆様には、適正な不動産取引の推進など民間住宅施策全般について、日頃よりご支援を頂いているところですが、本年もより一層のご理解・ご協力を賜りますようお願いいたします。

結びに、貴協会の益々のご発展と会員の皆様のご健勝、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。

連載153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

65万円「青色申告特別控除」の改正で要件が変わります！



2020年分の確定申告(2021.2.16~3.15に行う確定申告)から「青色申告特別控除」が改正され、10万円、55万円、65万円の3段階になり、65万円控除では、要件が追加されると聞きました。どう変わったのでしょうか？

1 改正された青色申告特別控除の概要

平成30年度の改正で青色申告特別控除制度は、①簡易な方法による記帳などが対象となる10万円控除、②複式簿記など正規の簿記による記帳等が対象となる55万円控除、③正規の簿記による記帳に加え、電子帳簿保存またはe-Taxによる申告の要件を満たした場合に対象となる65万円控除の3つとされました。施行は令和2年分の所得税からです。

2 改正の経緯

平成30年度税制改正では、所得税の基礎控除が10万円引き上げられたことに伴い、給与所得控除の最低保証額が10万円引き下げられました。これに沿って、正規の簿記の原則に従い記帳している場合の「65万円の青色申告特別控除」についても、10万円が引き下げられることになりました。

ただし、**電子申告等の推進を図る政策意図から、所定の要件を満たす電子帳簿保存、e-Taxによる電子申告のどちらかを行っている場合につき、青色申告特別控除額を65万円とする**ことになりました。

3 追加された要件の内容

65万円の青色申告特別控除の適用をうける場合には、次のどちらかを満たす必要があります。

ア 電子帳簿保存と認められる次のうちどちらか

- (1)「電磁的記録の備付け及び保存」
- (2)「電磁的記録の備付け及びその電磁的記録の電子計算機出力マイクロフィルムによる保存」

イ e-Taxによる電子申告

3-ア 電子帳簿保存の内容

(1) 電磁的記録の備付け及び保存

これは、電磁的記録の備付け及び保存を開始する3カ月前の日までに、納税地等の税務署長に対し所定の承認申請手続きをして承認を受けた場合に、国税関係帳簿の備付け及び保存として認められるという制度です。

申請にあたっては、国税関係帳簿の種類、当該国税関係帳簿の作成に使用する電子計算機及びプログラムの概要その他財務省令で定める事項を記載した財務省令で定める書類を申請書に添付する必要があります。

(2) 電磁的記録の備付け及びその電磁的記録の電子計算機出力マイクロフィルムによる保存

こちらも税務署長に対し申請手続きをして認めてもらう制度です。

なお、どちらの電子帳簿保存についても、「令和2年分はもう始まってしまうのに、その3カ月前に手続きしなくてはいけないのなら、間に合わないのではないか？」と疑問に思う方もいるでしょう。

御心配には及びません。**令和2年分に限っては、申請時期等について「経過措置」が用意されています。まず、令和2年9月29日までに承認申請書を提出すること。その年に承認を受けてその年末までの間、仕訳帳及び総勘定元帳の電磁的記録による備付け及び保存を行えば、65万円の青色申告特別控除の適用が可能です。**

理由としては、電磁的記録による保存割合が低調であるため、インセンティブとして、令和2年分に限って、65万円青色申告特別控除の要件となる電子帳簿保存においては、電磁的記録の備付け等を開始する年の中途から年末までの間の、仕訳帳及び総勘定元帳の電磁的記録の備付け等を行って行えば、適用を認めることとしたということです(財務省平成30年度 税制改正の解説)。

3-イ e-Taxによる電子申告

これは、所得税の確定申告書の提出期限までに、e-Taxの推奨環境を満たす自身のパソコンを使用して、確定申告書に記載すべき事項、その事業に関する事項等を送信するものです。送信する事項は次のとおりです。

A 確定申告書に記載すべき事項

B 不動産所得または事業所得を生ずべき事業につき備え付ける帳簿書類に基づき作成された次のもの

- (1)「貸借対照表及び損益計算書」
- (2)「不動産所得の金額または事業所得の金額の計算に関する明細書(事業所得の金額のうちに変動所得の金額または臨時所得の金額がある場合は、変動所得の金額または臨時所得の金額と、その他の事業所得の金額とに区分し、不動産所得の金額のうち臨時所得の金額がある場合には、臨時所得の金額とその他の不動産所得の金額とに区分する)」
- (3)「純損失の金額の計算に関する明細書」

なお、パソコンはe-Taxの推奨環境を満たしているかどうかを確認しておく必要があります。また、e-Taxを利用するにはマイナンバーカードと、ICカードリーダライタやスマートフォンが必要になります。国税庁ホームページの確定申告書等作成コーナーで申告書等を作成することもできます。

Point!

- 現行の青色申告特別控除は65万から55万円に減りますが、電子申告をすれば65万円に。
- 令和2年に限り、電子申告の申請時期等について「経過措置」が適用。

宅建業者が注意すべき法的ポイント

今回は、最近の相談事例の中から ①定期借家契約、②賃料滞納者への対応、③相続放棄、④事業用賃貸借契約における原状回復、⑤民法234条の5項目をテーマに、宅建業者が知っておきたい法的なポイントを解説します。



① 定期借家契約における注意点

定期借家契約は、平成12年3月に施行された借地借家法の改正により定期借地契約とともに導入され、今では広く活用されています。定期借家契約の最大のポイントは、期間満了に際し契約の更新がなく、契約が終了する点です。したがって、期間満了により借主は建物を明け渡さなければならないのが原則です。かかる観点からすると、例えば、「オーナーさんが拒否しない限り再契約できます」「基本的に再契約することは可能です」といったような説明を行うことは、原則と例外が逆転しているように受け取られるおそれがありますので、避けたほうがよいといえます。

次に、定期建物賃貸借契約を再契約する場合、契約の更新と異なり、法律上は新たに契約を締結する扱いとなりますので、**再契約の都度、重要事項説明および契約の更新がないことの説明が必要**です。「貸主と借主が合意すればそれらの説明を省略することができるか」というご質問を受けることがありますが、①省略を認める明文の規定がないこと、②裁判所は、定期建物賃貸借契約について、形式面を重視する判断を行う傾向にあることを考慮すると、裁判所が上記のような省略を有効と判断する可能性は低いように思われます。

② 賃料滞納者への対応について

次に、賃料滞納者への対応について注意点を確認します。滞納が生じた場合に、貸主側として、鍵の交換や荷物の搬出等を行いたいという気持ちになるのは心情としては理解できますが、法治国家における実力行使は国家機関により行わなければなりませんので、自力救済は原則として違法です。したがって、

滞納があるからといって鍵を交換して部屋に入れなくしたり、張り紙をすることは許されません。万一そのような行為に及ぶと、逆に借主側から住居侵入や器物損壊等を主張され、民事・刑事上の責任を問われることになりかねません。

一般的に、3カ月分の滞納が生じれば賃貸借契約の解除は可能です。より短い1、2カ月の滞納でも、過去も滞納を繰り返しているなどの事情があれば、解除できると考える余地もありますが借主が催告期間内に弁済した場合は、解除の効力は生じません。そのため、**現実的には借主の支払能力・支払意思がないことが明確になったといえる3カ月程度で、法的手続を検討することになります。**

借主が、滞納について申し開きの余地もない場合、あるいは借主が不在の場合(被告が不在でも裁判を行うことは可能です)などであれば、提訴から早ければ3カ月程度で強制執行(明渡し)まで完了できることもあります。ただし、支払額に争いがある場合や、その他、借主が法的に根拠のある主張を行う場合は、長期化することもあり得ます。



民事・刑事上の責任を問われかねません!

③ 相続放棄について

人が亡くなると、相続が発生します。相続への対応としては、①預貯金や不動産等プラスの財産と、債務等のマイナス全てを引き継ぐ「単純承認」、②プラス・マイナス問わず、被相続人の財産全てを引き継がな

い「相続放棄」、③相続人が相続によって得た財産の限度で被相続人の債務の負担を受け継ぐ「限定承認」の3パターンがあります。プラスの財産のみ引き継ぐという方法はありません。

よくご相談を受けるのが「相続放棄」ですが、相続放棄をする場合、自己のために相続の開始があったことを知った時(基本的には被相続人の死亡日)から3カ月以内に、被相続人の最後の住所地を管轄する家庭裁判所に対して申立てを行う必要があります。この手続きを踏まずに「放棄書」のような私製書面を作成しても、法的には相続放棄をしたことにはなりません。

もし、相続人が上記期間内に相続財産の状況を調査してもなお、相続を承認するか放棄するかを判断する資料が得られない場合には、相続の承認または放棄の期間の伸長を家庭裁判所に申し立てることも可能です。また、相続放棄をなす原則的な期間は、上記のとおり相続開始を知った時から3カ月ですが、**例外的に、相続財産が全くないと信じ、かつそのように信じたことに相当な理由があるときは、相続財産の全部または一部の存在を認識したときから3カ月以内に申述すれば相続放棄の申述が受理されることもあります。**



相続開始を知った時から 3カ月以内に申述

④ 事業用賃貸借契約における 原状回復について

事業用賃貸借契約においては、賃貸借契約が終了した場合の原状回復について、「スケルトン返し」と定めているケースが多いですが、この「スケルトン」の解釈で争いが生じることがあります。特に、居抜きで借り受けた場合、貸主は文字どおりコンクリート打ちっ放しの状態にすることをイメージする一方、借主は借りた状態に戻すことをイメージするという認識の違いが生じ得ます。そのうえ、借りたときの状態について写真や図面などの客観的な資料がないということもあります。

このような事態を避けるため、貸主・借主双方は、物件を借り受ける際、契約書に単に「スケルトン返し」と書くのではなく、「復すべき原状とは何か」について書面で明確にしておく必要があります。すなわち、**どのような状態にすれば原状回復が完了したといえるのかについて、写真や図面を的確に用いるなどして、貸主と借主の間で認識を共通にしておく必要があります。**



⑤ 民法234条について

民法234条1項は「建物を築造するには、境界線から五十センチメートル以上の距離を保たなければならない」と定めています。この規定は、通風・衛生を良好に保ち、類焼等の災害の拡大を防止すること等を目的としています。ただし、防火地域または準防火地域内にある物件で、かつ外壁が耐火構造のものについては、この距離制限が適用されず、外壁を隣地境界線に接して設けることが可能です(建築基準法65条)。「耐火構造」は、文字どおり耐火構造のみを意味し、準耐火構造は含まれません(大阪高裁平成10年1月30日判決)。

50cmの距離は、建物の側壁またはこれと同視すべき出窓、その他の張出部分と境界線との最短距離で計測します(東京地裁平成27年3月27日判決)。屋根や軒からの距離ではありません。ところが、建築確認の際にこの点は審査対象とならないことから、実際に境界線から50cm離れていない状態で建物が建築され、隣地所有者との間でトラブルとなることがあります。

その場合、距離制限違反を主張する隣地所有者は、裁判所に建築の差止めを申し立てる必要があります。**建築に着手した時から1年を経過した場合、またはその建物が完成した後は、もはや建築差止めは行えず、損害賠償の請求のみをすることができるにとどまります。そのため、法的手続きをとるか否かは、迅速に判断する必要があります。**

1 大型経済対策や東京オリ・パラによる経済波及効果に期待! 令和2年賀詞交歓会を開催

東京都宅建協会は、1月17日、新宿・京王プラザホテルで令和2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をはじめ、国交省、東京都、関係団体等の来賓の方々が多数出席され、盛大な会となりました。

冒頭、挨拶に立った瀬川信義本会会長は、緊迫する世界情勢が不動産業界の動向に与える影響について触れる一方で、国内においては、「昨年政府が発表した大型経済対策や、東京オリンピック・パラリンピックによる経済波及効果に期待をし、その後の経済回復基調を確かなものにするための効果的な消費対策の継続が望まれる」と述べました。また、昨年発生した自然災害の犠牲者に対し哀悼の意を表し、「今後も増大する災害リスクに対する備えを徹底することが、本会にとって重要な課題」と話しました。さらに、改正民法をテーマに実施した研修会や、昨年導入したWEB研修等について、今後も会員の皆様が実務において円滑な対応が図れるよう情報提供を行っていききたい旨を述べました。

来賓として挨拶に立った小池都知事は、「今日は、くしくも25年前に、阪神淡路大震災が発生した日。あのときの阿鼻叫喚はいまだに深く心に刻まれ、今後30年以内に70%の確率で発生する可能性があるという首都直下地震について、改めて備えを進めていきたい」と思いを語りました。そして、本会から要望している無電柱化について、「単に景観のためではなく、防災の観点からも加速しなければならない」と述べました。また最後に、東京オリンピック・パラリンピックの成功に向けての意気込みを力強く語りました。

須藤明夫国土交通省土地・建設産業局不動産課長は「不動産業ビジョン2030」について触れ、「新技術を活用した取引の促進などを通じて市場の活性化を図り、不動産業の持続的な発展に向けて取り組んで参ります」と述べました。また、令和2年度税制改正にて、低未利用地にかかる長期譲渡所得の100万円特別控除の措置が創設されたことについて、「これらを活用し、土地の有効利用の促進や地域の活性化に取り組んでいく」と決意を述べました。

その後、昨年1年間に受賞された方々の表彰、友好団体の方々による鏡開き、他府県の宅建協会会長他役員紹介などが行われ、令和初となる新年の幕開けを祝いました。



瀬川信義会長が挨拶



小池百合子東京都知事が祝辞



国土交通省土地・建設産業局
須藤明夫不動産課長が祝辞



坂本久全宅連会長が祝辞



昨年1年間の永年の功績による
受賞者3氏に花束贈呈



本会に寄付を賜った新居常男氏に
感謝状贈呈



乾杯の音頭をとる
山代裕彦(一社)不動産流通経営協会理事



全国から15宅建協会会長他役員が参加。
代表して埼玉宅建協会・内山俊夫会長が挨拶

2 「無料不動産相談会」を開催

昨年9月23日の「不動産の日」にあわせて都内6会場で開催された「無料不動産相談会」のうち、後半に開いた3会場の様子をご紹介します。

【城南ブロック】 9月23日(月・祝) 三軒茶屋駅前 キャロットタワープラザ

温帯低気圧の影響で30度を超す暑さとなった相談会。うちわや風船の配付が功を奏し、駅前を行き交う人々の関心を集めた。訪れる人の相談内容は、戸建ての相続や法律、税金などさまざま。なかには詳細な資料を持参して質問する人もいて、相談員は親身になって対応にあたった。



【城東ブロック】 9月28日(土) JR錦糸町駅北口 アルカキット錦糸町前

前年の悪天候から一転、好天に恵まれた。錦糸町駅前かつ大型商業施設の前という好立地で、人が途切れることなく盛況に開催された。受付開始前から待つ熱心な相談者もいて、それらの質問に耳を傾け、かなりの時間を割いて対応する姿が見られた。



【城北ブロック】 10月14日(月・祝) JR池袋駅西口 メトロポリタンプラザビル1階自由通路

当日はあいにくの小雨模様だったが、本年度は会場を屋根のある商業ビルの連絡通路に移したため、特に影響もなく、買物客にハトマークのPRなどを行い、にぎやかに開催された。来場者の質問に複数の担当者が応えるなど、丁寧な対応が見られた相談会となった。



3 令和元年度「違反屋外広告物の共同除却」実施結果 1,573枚の違反屋外広告物を撤去

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7日から11月6日までの間、都内6区13市(雨天により6カ所で中止)において44名の会員が参加し、本年度は、1,573枚の違反屋外広告物を撤去しました。なお、除却した広告のうち、不動産業関連が全体の9割近くを占めておりますので、会員の皆様に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。

共同除却キャンペーンの除却枚数の推移(平成30～令和元年度)

	種別		業種別			
	計1,573枚 100.0%					
令和元年度	はり紙	1,287枚	81.8%	金融業	5枚	0.3%
	はり札等	228枚	14.5%	不動産業	1,496枚	95.1%
	立看板等	6枚	0.4%	風俗営業	9枚	0.6%
	広告旗	52枚	3.3%	その他	63枚	4.0%
計3,117枚 100.0%						
平成30年度	はり紙	2,607枚	83.6%	金融業	5枚	0.2%
	はり札等	283枚	9.1%	不動産業	2,885枚	92.6%
	立看板等	168枚	5.4%	風俗営業	31枚	1.0%
	広告旗	59枚	1.9%	その他	196枚	6.3%

(東京都都市整備局 報道発表資料)

4 小池都知事に来年度予算等に関する要望書を提出

東京都宅建協会は昨年11月28日、都庁で令和2年度東京都予算に関する知事ヒアリングに臨み、小池百合子東京都知事に要望書を提出しました。当日は、本会から瀬川会長のほか佐久間副会長、新井副会長、藤村副会長、岩崎副会長、飯野専務理事が出席し、都からは小池都知事をはじめ、長谷川明副知事、榎本雅人住宅政策本部長等が出席しました。

要望内容は、①不動産流通市場の活性化につながる所有者不明土地対策の推進について、②区市町村道の無電柱化推進策への支援について、③私道における水道等地中埋設管工事の際の所有者許可不要の取扱いについての3点です。

所有者不明土地対策の推進については、所有者不明土地の発生抑制に向けた都レベルの仕組みの構築等、先進的な対策の推進や相続登記の義務化等の法制化実現のための協力と相続財産放棄の受け皿作り等を要望しました。

無電柱化への支援については、防災機能の強化のため、区市町村道の無電柱化のスピードアップと支援の拡充を要望しました。

私道における水道等地中埋設管工事については、現在、その私道所有者の許可を得る必要がありますが、公衆用道路となっている私道の工事に関しては公道と同じように取扱い、その私道の所有者の許可を取り付けることなく工事ができるよう、運用上の見直しを要望しました。



小池都知事に要望書を手渡す



都知事に説明する瀬川会長と役員

5 「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」の多言語化について

このたび、東京で暮らす外国人の方が賃貸借のルールやマナーを理解し、安心して賃貸住宅を借りることができるよう、「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」を新たに多言語化したのでお知らせします。敷金・礼金の説明なども掲載したので実務でご活用ください。※ガイドライン詳細版と概要版はQRコードからアクセスして、ダウンロードできます。

また、印刷した概要版は本会、都不動産課窓口や都消費生活総合センター等で配布します。

本件についてのお問い合わせ先

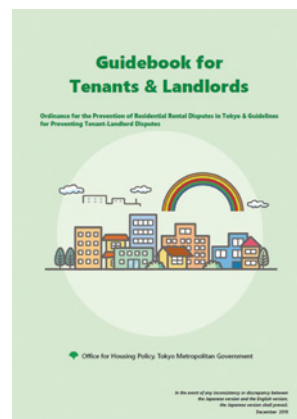
東京都住宅政策本部 住宅企画部
不動産課 指導相談担当

直通 03-5320-5071

ガイドライン詳細版(81頁)
【英語版】



概要版(8頁)
【英語版・中国語版・韓国語版】



全宅連ホームページの会員限定ページ「ハトサポ」のIDとパスワードは、会員本店・支店ごとに発行しています。新規登録がお済みでない方は登録・発行手続きを行ってください。

昨年10月より一本化した東京都宅建協会・協同組合ホームページにおける会員専用ページのユーザー名とパスワードは、会員本店・支店ごとに発行しています。ご案内は別途送付させていただいておりますので、ご確認ください。



借主が雨漏りへの対応の不備などを理由に、賃料を支払わず、また根拠を示すことなく損害賠償請求をしたことから、貸主が賃貸借契約を解除したとして建物明渡しおよび未払い賃料等の支払を求めた事案において、借主の賃料不払等の行為により、賃貸借契約の基礎となる信頼関係は破壊されたとして、貸主の請求を認めた事例（東京地裁 平成30年1月25日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成26年8月、貸主X（原告：個人）は、Aに管理を依頼している本件建物について、借主Y（被告：弁護士）との間で、賃料月額13万5,000円、契約期間を2年とする本件賃貸借契約を締結し建物を引き渡した。

同年10月、本件建物の2階階段入口部分で雨漏りが発生した。Aは調査を行ったが、修理等は担当者の失念により行われなかった。

平成27年9月、本件建物の2階リビングダイニングにおいて雨漏りが発生した。Aは対応を行い、工事日程まで決まっていたが、Yの都合によりキャンセルとなり、その後、Yは連絡に応じず、Aは修繕等を行えなかった。

平成28年4月、YはAに対し、Xの債務不履行等を理由に賃貸借契約を解除するとし、翌5月分以降賃料を支払わなかった。そのため、同年7月、Xは、5日以内に未払い賃料を支払わなければ賃貸借契約を解除するとYに通知した。しかし、その後もYは賃料を支払わなかったことから、XはYに対し、本件建物の明渡しおよび未払い賃料等を求める本件訴訟を提起した。

Yは、本件賃貸借契約の締結にあたり、Aから「建物の周辺で大規模工事の予定はない。隣家との間で駐車に関するトラブルや留意点はない」など事実と異なることを告げられたこと、本件建物で以前雨漏りがあった事実を告げなかったことなどにより、Yの誤信は本件賃貸借契約の要素の錯誤にあたり同契約は無効である、Xの債務不履行により400万円を下らない損害賠償請求権および不当利得返還請求権が発生している、Xの建物明渡請求に対して、同時履行の抗弁権および留置権を行使する、などと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの建物明渡請求および未払い賃料請求の一部を認容した。なお、Yは控訴したが、控訴審もYの主張を棄却した。

(1) Yの錯誤無効の主張について

本件建物の周辺では河川工事が行われていたが、騒音・振動の測定値等の客観的資料は存在せず、近隣住民から苦情が出されていたなどの事情を認めるに足りる証拠もなく、その騒音・振動が受忍限度を超えるようなものであったとは認められない。また、隣人との間で自動車の駐車方法等に関して、正当な態様で敷地内に駐車しているにもかかわらず苦情を申し入れられ、駐車場

の使用が事実上できない状態であれば、隣人に対して抗議、またはAに対応を依頼するなどが考えられるが、そのような行動がとられていないことからすれば、Yが主張するトラブルがあったとは考え難い。本件建物は築後約17年経過した木造建物であったことを考慮すると、雨漏りを修繕したことがあるとの事情は、“一般的な経年変化により発生した不具合が補修された”との評価の域を出るものではなく、そのような履歴の存在自体が瑕疵にあたるとは認められない。

以上により、Aの誤った説明によりYに錯誤があったとする主張には理由がない。

(2) Xの債務不履行の有無について

平成26年の雨漏りにより使用収益が不可能になった範囲を特定するに足りる証拠は見あたらない。平成27年の雨漏りは、浸水被害が生じており、債務の一部不履行が認められるが、Yは修繕工事等の日程調整に途中から応じなくなっていたことから、Xに帰責性はない。

(3) 雨漏りによる賃料減額の可否について

平成27年の雨漏りについて、写真等の各証拠や事情を総合すれば、雨漏り後における浸水被害により減額される賃料は約定賃料の10%と認められる。したがって、平成27年9月から平成28年4月まで10万8,000円、Yの過払いが生じている。

(4) Xの請求について

賃料の不払状況に加え、Yは本件建物の修繕に関するAの連絡に応じなくなったこと、具体的根拠を示さず400万円の損害賠償を請求するなどの事情を考慮すれば、賃貸借契約の基礎となる信頼関係は破壊されていたものというべきである。

以上より、XのYに対する本件賃貸借契約終了に基づく建物明渡請求に理由があり、XのYに対する未払い賃料の請求については、平成28年5月および6月分は13万5,000円（12万1,500円×2－10万8,000円）、同年7月以降は12万1,500円の限度で認容すべきことになる。

3 まとめ

本事案同様に、借主の賃料未払が信頼関係の破壊にあたることとされた事例として、実際の床面積が契約面積より狭いことを理由とする一方的な賃料の減額支払、騒音・振動被害を理由とする賃料の一部不払、エアコン不具合を理由とする賃料未払などがあるので参考にされたい。

1 | くみあい通信

広報委員会

「ハトさん」広告実施のご案内！

東京都宅建協同組合では、下記のとおり「ハトマーク東京不動産」をPRしています！
組合員の皆様が無料で登録・掲載できる物件検索サイト「ハトマーク東京不動産」をぜひご活用ください！

タクシービジョン

- 期間：2020年1月1日～2月29日
- エリア：東京都全域（対応台数：約550台）

都内を走行するタクシー内で「ハトマーク東京不動産」のCM動画（30秒）を放映中です。



地下鉄ドアステッカー

- 掲示期間：2020年2月6日～4月5日
- 掲示場所：都営地下鉄線全車両のドア1枚

12月の定期配送で、組合員の皆様に配布したステッカーと同じデザインのものを掲示予定です。



のぼり旗

ご希望の組合員様に1枚配布いたします。ご希望の方は、所属の支所へご連絡をお願いいたします。

※枚数に限りがございますので、お早めにご連絡願います。

※設置につきましては、組合員様ご自身の責任にてお願いいたします。



総務委員会

「総代選挙に関する告示」について

東京都宅建協同組合は、2020年3月下旬に「総代選挙に関する告示」を東京都宅建ホームページおよび協会支部事務局に掲示いたします。



「東京都宅建ホームページ」会員専用ページにて
組合のさまざまなサービスを紹介しています!

東京都宅建協会

検索

教育事業委員会

2020年度「パーフェクト宅建士」講座 開講決定!

組合主催
「宅建士講座」

受ければ受かる!を目指した通学講座、今回も特典がいっぱいです!

★今回から、WEBでのお申込みが可能に!



3月末までにお申込みかつ受講料の入金確認がとれた方には、
早期申込特典として**受講料を最大1万円割引**いたします!



出席率のよい方(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!



欠席された方にも万全な
サポートをします!



住宅新報「宅建試験解答速報号」を
プレゼント!

※特典①②④は昼間コース・夜間コースの受講者が対象

宅建試験のカリスマ講師
氷見敏明先生



皆様の受講を心よりお待ちしております!

お問い合わせ先

(株)住宅新報 [宅建士講座] 係 電話: **03-6403-7810**

「不動産実務セミナー2019」を開催しました!

来場者数

●2019年11月7日 よみうりホール 919名

●2019年11月11日 渋谷区文化総合センター大和田「さくらホール」786名

●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。

金融事業委員会

◆宅地建物取引士賠償責任保険



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備える保険です。より幅広い損害賠償リスクに備える特約もござい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

本年4月の民法改正に備え、家賃保証の取扱いは避けては通れません。昨年には「口座振替手数料0円の集金代行商品」も発売し、ますます充実の「宅建ハトさん保証」を、ぜひご利用ください。

※昨年10月に国土交通省が定める「家賃債務保証登録業者」に登録されました。

◆宅建ハトさん決済

宅建ハトさん決済

入居一時金をお客様のクレジットカードでお支払い頂けます。会員の皆様の負担が少ない月額基本料の無料プランも登場しましたので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・テナント向けの家財保険について、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】

組合員・協会の皆様を対象となる、集団扱いの「がん保険・医療保険」のご紹介です。「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の事業の紹介から資料請求ができますのでぜひご確認ください!

各種事業のご案内は組合子会社の(株)宅建ブレインズのHPでも確認できます。右のQRコードでご確認ください。



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: <https://www.tokyo-takken.or.jp>

「人権に関する都の取組」について



東京都は、「東京都障害者への理解促進及び差別解消の推進に関する条例」及び「東京都オリンピック憲章にうたわれる人権尊重の理念の実現を目指す条例」を制定し、昨年4月から全面施行いたしました。宅地建物取引業は、住生活の向上等に寄与するという重要な社会的責務を担っており、また、人権問題の早期解決は国民的課題です。同和地区出身者、外国人、障害者、高齢者、LGBTなどをめぐる人権問題に対する意識の更なる向上を図る必要があります。

東京都では、差別をなくすために様々な取組を行っています。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様々な人権課題について都民の皆様と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、人権に関する様々なイベントを開催しています。ぜひご参加ください。

都人権部ではホームページ「じんけんのとびら」で人権に関する様々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(公益財団法人東京都人権啓発センターが指定管理者として運営)を設置していますので、ご活用ください。

人権部HP

<http://www.soumu.metro.tokyo.jp/10jinken/tobira/>

東京都人権プラザHP

<http://www.tokyo-hrp.jp/>

パネル展示、図書・ビデオの閲覧・貸出、人権相談事業等。

公益財団法人 東京都人権啓発センターHP

<http://www.tokyo-jinken.or.jp/>

東京都人権プラザの管理運営。人権研修への講師出講事業(有料/要予約)等。

差別をなくすために

同和地区の出身という理由で様々な差別を受け、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、国や地方自治体は様々な取組を行ってきました。

しかし、現在もなお部落差別が存在するとともに、情報化の進展に伴って部落差別に関する状況の変化が生じていることを踏まえ、部落差別は許されないものであるとの認識の下にこれを解消することが重要な課題であるとし、部落差別のない社会を実現することを目的として、平成28年12月16日に部落差別の解消の推進に関する法律が成立し、施行されています。

不動産取引に関しては、同和地区に関する問合せを行うなどといった差別につながるおそれのある土地調査や、インターネットへの悪質な書込み等も後を絶ちません。

様々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。

皆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への理解を求めるなどを心掛けてください。

所有者不明土地の新たな活用法! 「地域福利増進事業」の予備知識

「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の最大の柱といわれる**地域福利増進事業**。その概要と、活用にあたって宅建業者が知っておくべき知識を解説します。



《概要》

特定所有者不明土地の定義と使用権取得

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(以下、円滑化法)において、「所有者不明土地」とは、政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部または一部を確認することができない一筆の土地をいう(円滑化法2条1項)、現に建築物(物置等簡易建築物を除く)が存せず、かつ、業務の用、その他の特別の用途に供されていない土地を「特定所有者不明土地」(同条2項)としています。

特定所有者不明土地を地域福利増進事業に利用する場合、知事の裁定で10年間を上限とする使用権を取得できます。

使用権取得の裁定のためには、①**対象土地が、特定所有者不明土地であること**、②**使用の目的が地域福利増進事業であること**が必要です。事業で利用する土地は、特定所有者不明土地のみである必要はなく、所有者が判明している土地も含めて事業を行うことができます。

地域福利増進事業とは

地域福利増進事業とは、次に掲げる事業かつ、地域住民その他の者の共同の福祉または利便の増進を図るために行われるものをいいます。

- i 道路や路外駐車場等一般交通の用に供する施設の整備に関する事業
- ii 学校等教育のための施設整備に関する事業
- iii 公民館・図書館等の整備に関する事業
- iv 社会福祉事業の用に供する施設整備に関する事業
- v 病院、療養所、診療所または助産所の整備に関する事業
- vi 公園、緑地、広場または運動場の整備に関する事業
- vii 被災者の居住の用に供する住宅の整備に関する事業で、災害救助法が適用された市町村の区域内のもの
- viii 購買施設、教養文化施設その他の施設で地域住民その他の者の共同の福祉または利便の増進に資するものの整備に関する事業で、次に掲げる区域内のもの
 - イ 災害救助法が適用された市町村の区域
 - ロ イの周辺の地域において当該施設と同種の施設が著しく不足している区域
- ix viii(イロ)のほか、地域住民その他の者の共同の福祉または利便の増進に資するものとして政令で定めるものの整備
- x i からixの事業のために欠くことができない通路、材料置場等の整備

《事業活用にあたっての予備知識》

知事の裁定

地域福利増進事業のために知事に使用権を得るためには、事業者が次の事項を記載した**裁定申請書を提出し、知事において、その裁定の可否を判断することになります。**

- ① 事業者の氏名等および住所
- ② 事業の種別
- ③ 事業区域
- ④ 裁定申請をする理由(事業概要。地域住民等の福祉・利便の増進がどのように図られるのか、事業実施により得られる効果等の具体的な説明)
- ⑤ 使用権の目的となる特定所有者不明土地の所在・地番・地目・地積
- ⑥ 所有者を確認することができない事情(探索の方法:探索のための措置の内容、探索で得られた土地所有者確知必要情報、それ以上の検索が困難な理由等)
- ⑦ 土地使用権等の始期
- ⑧ 土地等使用権の存続期間(最長10年:施設運営の期間のほか、施設整備の期間や原状回復に要する期間も含む)

土地所有者の探索

事業の実施にあたり、まず、土地所有者の探索を行います。地域福利増進事業の実施準備のため円滑化法39条2項により、**知事及び市町村長に対する土地所有者等関連情報の提供を求められます。**探索により、所有者が判明すれば、所有者との間で当該土地についての契約により、事業を実施。探索を行っても所有者がわからない時は、裁定の申請を行います。

裁定後の手続

裁定後、補償金を供託し、所有者不明土地の使用権を取得。事業終了後は、不明所有者のために、当該土地を原状回復して返す必要があります。使用権の存続期間の満了後も事業を実施したい場合には、存続期間の延長を申請することも可能です。

宅地建物取引業との関係

事業計画地の中に所有者が不明な土地がある場合、地域福利増進事業にあれば、裁定で使用権を取得し、事業を進めることができます。都道府県知事に申請して探索をする仕組みも有用と思われます。

(監修:東京グリーン法律事務所)

東京都内で行われる、3月のお祭りをご紹介します

東京に春を呼ぶ、日本三大だるま市



厄除元三大師大祭

深大寺(東京都調布市)



お練り行列



お祭りの2日間は「だるま開眼所」が特設される。

厄除元三大師大祭は、例年、紅梅白梅が咲きほころぶ3月3日、4日に開催されます。お祭りにあわせて開かれる「だるま市」も古くから親しまれ、縁起物のだるまを求めて、全国各地から多くの参詣者が訪れます。

深大寺のだるま市には、買い求めただるまに僧侶が目入れをする習わしがあります。左目には物事の始まりを意味する梵字の「阿」を入れて開眼し、右目には、心願叶ったるまに物事の成就を意味する「吽」の字を入れ、感謝を込めて寺に納めます。このような深大寺ならではの風習が衆望を集め、いつしか日本三大だるま市

のひとつに数えられるようになりました。

お祭り最大の見どころは、両日14時から行われる「お練り行列」と百味献膳の儀式です。袍裳金襴七条袈裟に身を包んだ高僧たちが、参道から境内へと優雅に練り歩く光景は、さながら平安絵巻のよう。やがて元三大師堂へ入り、宝前に供物が奉獻されると、古来より天台宗に伝承される聲明が、雅楽の調べとともに厳かに響き渡ります。

2日間で10万人余りが訪れるこの大祭は、深大寺の年中行事の中でも特別な催事ですが、今年はさらに、4月18日から1カ月のあいだ、秘仏『元三大師像』の臨時御開帳も予定されています。この機を逃すと、次に直接拝むことができるのは2034年。この春は、靈験あらたかな深大寺へ、2度、3度と足を運びたくなりそうです。



境内には大小300余の店が並ぶ。

百の供物をお供えし、ご功德をいただく百味献膳の儀式。



角大師(元三大師が疫病神を退散させた時に変じた姿)が描かれた御朱印

© 深大寺