

昭和42年12月2日第3種郵便認可 令和2年10月10日発行(年4回、4・7・10・1月の10日発行)通巻第516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

October 2020. **10**  
vol.516

## 自然災害における被災者支援制度3選 「ハトサポ」がリニューアル!



# 宅建業者が知っておきたい 自然災害における被災者支援制度3選

この数年、各地で豪雨による自然災害が相次いでいます。被災者の生活復興のためには、被災直後の緊急措置から長期的な支援まで、多岐にわたってサポートしていく必要があります。生活を立て直すうえで、特に重要になるのが「住まい」の確保。さまざまな公的支援制度がある中で、宅建業者として押さえておきたい住宅に関わる支援制度について紹介します。

自然災害で被害が及んだときに適用される法律は、災害対策基本法を軸に、応急対応策のための災害救助法、被災者の財政支援のための被災者生活再建支援法などがあります。被災者が生活や住宅に関する各種支援制度を利用するためには、「り災証明書」(全壊・大

規模半壊・半壊)が必要です。被害認定によって受けられる支援内容が異なりますので、被害状況を撮影しておくことが重要になります。被災者が撮影できない状況であれば、代わりに撮影しておくなどのフォローが必要です。



## ■住まいに関わる主な被災者支援制度

制度	法律	窓口	対応
住宅の応急修理	災害救助法	区市町村	給付(現物)
被災者生活再建支援	被災者生活再建支援法	区市町村	給付(現金)
災害援護資金	災害弔慰金の支給等に関する法律	区市町村	融資(3年間無利子)
災害復興住宅融資	-	住宅金融支援機構	融資
自然災害債務整理ガイドライン	-	金融機関	債務整理

出典:関係省庁・機関の資料より編集・作成

## 1 住宅の応急修理:被災直後に受けられる「現物給付」支援

被災直後に「現物給付」で支援される応急修理の措置は、住宅が被害に遭い生活することができない場合などに、災害救助法に基づいて受けられる支援です。応急修理をして元の家に引き続き住むことが前提となっていて、大規模半壊・半壊が対象。1世帯当たり59万5,000円までの修理を受けることができます。

2019年の災害からは準半壊(延床面積の10~19%の損傷)も対象になり、この場合1世帯当たり30万円までとなります。区市町村が業者に委託する形で修理費用を負担します。

### ■住宅の応急修理の概要

一般基準	費用の限度額	救助期間
大規模半壊	1世帯当たり 59万5,000円	災害発生の日から <b>1カ月以内</b> に完了  ※下線部は特別基準の設定が可能なもの
半壊		
準半壊 ※住家の延床面積/主要構成要素の損害割合が10~19%の損傷 ※令和2年10月23日公布・施行	1世帯当たり 30万円	

出典:内閣府政策統括官(防災担当)「災害救助法の概要」(令和2年度)より

## 宅建 Takken 10 CONTENTS

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

vol.516 October 2020

宅建業者が知っておきたい、自然災害における被災者支援制度3選	2
「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」とは	4
トピックス	5
令和2年度 国土交通大臣表彰/「ハトサポ」リニューアル	
東京都住宅政策本部から vol.42	6
感染防止徹底宣言ステッカーの掲示について(ご協力をお願い)	7
実務に即役立つ紛争事例 80	8
売主の欺罔行為により、家庭菜園目的の土地の売買契約を締結した買主の詐欺取消しが認められた事例	

税務教室 156回	9
コロナ禍による不動産賃料引下げと消費税の経過措置	
法律教室 161回	10
水害トラブルに関する相談事例	
くみあい通信	12
新型コロナウイルス対策ポスター/YouTube広告実施/不動産実務セミナー 他	
宅建ブレインズ通信	14
インフォメーション	15
宅建経営塾講座開講/冬期休暇のおしらせ 他	

## 2

# 被災者生活再建支援制度：資金面で住宅再建をサポート

「被災者生活再建支援制度」は、居住住宅が全壊するなど生活基盤に著しい被害を受けた被災世帯に対して支援金を支給し、生活の再建を図ることが目的です。「10世帯以上の住宅全壊被害が発生した区市町村」等に適用された場合、全壊で最大300万円、大規模半壊で最大250万円の支援金が支給されます。

また政府は現在、対象外だった半壊の一部（30～39%）について支援金が支給されるように、被災者生活再建支援法を改正する方針を固めました。今年秋の臨時国会に改正案を提出する方針で、施行されれば今年7月に熊本県などで発生した「令和2年7月豪雨」までさかのぼって適用される見通しです。

### ■被災者生活再建支援金の支給対象

	損害割合	基礎支援金 (住宅の被害程度)	加算支援金 (住宅の再建方法)		合計
①全壊	50%以上	100万円	建設・購入	200万円	300万円
②解体			補修	100万円	200万円
③長期避難			賃借(公営住宅除く)	50万円	150万円
④大規模半壊	40～49%	50万円	建設・購入	200万円	250万円
			補修	100万円	150万円
			賃借(公営住宅除く)	50万円	100万円
⑤半壊※	30～39%	支給せず	建設・購入	100万円	100万円
			補修	50万円	50万円
			賃借(公営住宅除く)	25万円	25万円

※世帯人数が1人の場合は、各該当欄の金額の3/4の額

※赤字部分は実務者会議の検討結果で提案された拡充内容(法改正の検討部分)

出典：令和2年7月「被災者生活再建支援制度の在り方に関する実務者会議」検討結果報告より

## 3

# 自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン： 新しい生活に向けた支援

新たな生活に踏み出すためにも、現時点での状況を一度整理する必要があります。自宅が全壊したにもかかわらず、住宅ローンを払い続けることは、被災者に経済的・精神的な負担が大きく、なかなか前に進むことができません。

全国銀行協会では、災害救助法の適用を受けた自然災害によって、住宅ローンなどの返済に困っている個人債務者の債務整理を行うための「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」を定めており、申し出ることによって住宅ローンが免除・減額される可能性があります。

この手続きを行うためには、被災者自身によ

る金融機関への申し出が必要ですが、その後の手続き作業については、弁護士や公認会計士、税理士、不動産鑑定士などの登録支援専門家によるサポートを無料で受けられます。債務整理をすることで、被災・生活状況に応じて財産の一部を手元に残すことができる可能性があり、また債務整理したことは個人信用情報に登録されないため、新たな借入れ時に影響が及びません。



被災者は、目の前の生活をどうするかということに意識が集中しています。一方、住まいの確保には段階的な手続きが必要ですが、被災者自身に余裕がない状況下では大きな負担になりかねません。こういったさまざまな制度や仕組みを日頃から把握し、準備しておくことで、被災時に焦ることなく対応することができます。

# 「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」とは

今年6月に成立した「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」と、同法の柱のひとつである「賃貸住宅管理業に係る登録制度」について、創設の背景と社会的役割、宅建業への影響を解説します。



## ① 背景

賃貸住宅は、単身世帯の増加等を背景に、我が国の生活の基盤としての重要性が一層増大している反面、その管理については、オーナーの高齢化やサラリーマン等による副業化等により、管理業者への委託やサブリースとする例が増えています。

他方、管理業者やサブリース業者とオーナー・入居者との間のトラブルも増加し、保証した家賃の不払や、業者倒産などによる被害も発生しています。本法は、これらの被害を未然に防止するため、令和2年6月12日に立法されました。

## ② 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の概要

### 1 サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置

全てのサブリース業者に対し、

- 勧誘時における、故意に事実を告げず、又は不実を告げる等の不当な行為の禁止（法28条、29条）
- サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の締結前の重要事項説明等を義務づけ（契約締結前書面につき法30条、契約締結時書面につき法31条）
- サブリース業者と組んでサブリースによる賃貸住宅経営の勧誘を行う者（勧誘者）についても、契約の適正化のための規制の対象とする（法28条により勧誘者を含めて特定転貸事業者等と定義）

### 2 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設

ア 一定規模未満の場合を除き、賃貸住宅管理業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録の義務づけ（法3条）。なお、心身の故障により賃貸住宅管理業を的確に遂行できない者、破産者で復権を受けていない者、禁固以上の刑を受けた者や反社会的勢力に該当する者など、一定の登録拒否事由を定め（法6条）、管理不能や不正の未然防止策をとっている。

イ 登録を受けた賃貸住宅管理業者について、下記項目等を義務付けた

- 業務管理者の選任（法12条）
- 財産の分別管理（法16条）
- 管理受託契約締結前の重要事項の説明（法13条）
- 委託者への定期報告（法20条）
- 管理受託契約締結時書面の交付（法14条）

ウ 賃貸住宅管理業者に対する監督処分

- 業務改善措置命令（法22条）
- 報告徴収と立入検査（法26条）
- 登録取消し等（法23条）

## ③ 今後のスケジュール

今後、サブリースについては本年12月、賃貸住宅管理業については来年6月（ただし、法附則2条により施行時の賃貸住宅管理業者の登録は、施行後1年猶予）の施行までに関係政省令、運用指針、ガイドライン等の整備がなされる予定です。

## ④ 本法による宅地建物取引業への影響

宅地建物取引業法自体の改正・規制ではありませんが、宅地建物取引業者が賃貸の仲介をした後、引き続き賃貸管理をする例や、賃貸用物件を売却後、マスターリース契約を結んでサブリース事業を行う例は多く、賃貸住宅管理やサブリースは宅建業を補完する事業となっています。今後、賃貸住宅管理業の登録をしていない場合は、市場から退場することになります。

運用指針やガイドラインはこれからですが、市況の変化による家賃減額、賃貸人の修繕義務や原状回復請求の範囲など、賃貸人に不利な点の説明が必要となる可能性があります。賃貸住宅管理業やサブリース業のビジネスの仕方に影響が出るかもしれません。

法の整備が  
追い付いたことで、  
管理業の変化にも  
注目しましょう！



（監修：東京グリーン法律事務所）



## 1 令和2年度 国土交通大臣表彰

令和2年度の国土交通大臣表彰が7月10日に発表され、本会から3名が受賞されました。



永井 彰氏  
(副会長／立川支部)



岩崎健恭氏  
(元常務理事／江東区支部)



山口利昭氏  
(元常務理事／豊島区支部)

## 2 全宅連会員専用サイト「ハトサポ」がリニューアルしました!

全宅連ホームページの会員専用ページ「ハトサポ」がリニューアルしました。新ハトサポのログインについては、旧ハトサポのID・パスワードがそのままご使用いただけます。ハトサポを新規でご利用になりたい方は利用登録をお願いいたします。既に取得されていたID・パスワードを忘れた方は、申請フォームからのIDの確認及び認証コードの取得によるパスワードの設定が必要となりますので、ログインページの該当リンクから、メールでの申請をお願いいたします。

これまでの書式ダウンロードに加え、新たに「web書式作成システム」が設置されました。また、協同組合作成の「特約・容認事項文例集」にもハトサポからアクセスできるようになりましたので、ハトサポにまだ登録されていない会員の皆様におかれましては、この機会に是非ご登録・ご利用ください。



利用登録フォーム▶



◀ログインページ



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。  
※上記全宅連ホームページの会員専用ページ「ハトサポ」のID・パスワードとは異なります。



## 東京ささエール住宅への 住宅設備の導入を支援します!



東京ささエール住宅における、住宅設備の導入費（購入費及び設置費）の3分の2を都が補助します（1戸当たり最大10万円まで）。【令和2年度限り】※詳細は、東京都住宅政策本部HPよりご確認ください。

### 主な要件

- 東京ささエール住宅に新たに登録すること（登録住宅、専用住宅の別を問いません）
- 高齢者、障害者、子育て世帯、低額所得者のいずれかを受け入れる登録とすること
- 交付決定日から登録を10年間維持すること

【対象設備（7種類）※限度内で組み合わせは自由。共有設備も対象】



エアコン



ヒートショック対策設備  
(例:温水洗浄便座)



ごみ収集庫



LED照明



宅配ボックス



インターネット  
接続機器



テレビモニター付き  
インターホン

### 2 住宅設備導入



### 東京都

3 購入費・設置費  
2/3 補助



貸主

### 1 東京ささエール住宅登録

## 東京都 住宅政策本部 住宅設備導入費補助

検索

お問合せ・申請書の提出先

公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター 電話 03-5989-1791



## 空き家情報サイトのご紹介

「都民の方や民間事業者の方が知りたい情報を、知りたいときに、アクセスしやすく」をコンセプトに「空き家情報サイト」をリニューアルしました。

当サイトでは、現に空き家を持つ方や、将来空き家を持つ可能性がある方に向け、相談窓口の紹介や区市町村の取り組みなどを掲載しています。

イベントの告知や新たな取り組みなど、役立つ情報を発信していきますので、是非ご活用ください。



## 東京都 空き家情報サイト

検索

<https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/>

本件についてのお問合せ先

住宅企画部 民間住宅課 空き家施策企画担当 電話 03-5320-5148

# ● 感染防止徹底宣言ステッカーの掲示について(ご協力のお願い) ●

東京都では、都民と事業者の皆様が互いに協力して、新型コロナウイルス感染のリスクを徹底的に抑え込んでいくため、8月1日から、改正「新型コロナウイルス感染症対策条例」に基づき、都民・事業者の皆様は、虹のステッカー掲示についてご協力をお願いしています。

店舗等の利用者への安心の提供と、感染拡大防止のため、ぜひこの取り組みにご協力ください。

ステッカーのダウンロードはこちらから



「新しい日常」をみんなで作っていきましょう

## 「感染しない、 感染させない。」ために

### 感染防止対策は 私たちの責務です。

#### 感染防止徹底宣言



#### 感染防止徹底宣言ステッカー

- 虹のステッカーは、感染防止対策を実施している目印です。
- 事業者の皆様はガイドラインを遵守し、ステッカーの掲示を! 
- 都民の皆様はステッカーのある安心なお店に!

改正新型コロナウイルス感染症対策条例 8月1日施行

東京都ステッカー申請・  
感染拡大防止協力金相談センター

TEL.03-5388-0567

(午前9時～午後7時 土日祝日を含む毎日)

## 新しい日常の 新しいルール



手洗いの徹底  
マスクの着用



NO! 3密  
密閉・密集・密接



SOCIAL DISTANCE  
距離を保とう

 東京都

家庭菜園目的に売主業者から分譲地を購入したが、土地の造成が規制された土地であったことから造成は一部しかされず、買主が売買契約の詐欺取消しを主張した事案において、売主には買主に対する欺罔行為があり、売買契約の詐欺取消しは有効として、売主に売買代金及び諸費用の買主への返還を命じた事例（東京地裁 平成30年12月4日判決 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

平成26年7月、買主X（原告：個人）は、家庭菜園を目的とし、本件土地（敷地面積102.48㎡、地目は山林・畑）を売主Y（被告：宅建業者）から、代金275万円で購入する契約を締結した。

本件売買契約の締結にあたりYがXに行った重要事項説明では、法令に基づく制限の概要として都市計画法及び建築基準法に基づく制限についてのみ説明が行われた。また、本件土地を含む分譲地は土地造成前であったため、土地造成をした上で引き渡す旨の説明をして、平成27年5月、本件土地の引渡しをしたが、一部しか造成されておらず、その理由についてもYは説明をしなかった。

そこで、Xが確認すると、本件土地は宅地造成等規制法で土地造成が規制されており、本件土地の3分の2で実施された土地造成工事は同法に違反していた。このため、Xは、本件売買契約時の説明は欺罔行為であり、売買契約を詐欺により取り消し、Yに支払った売買代金等の311万円はYの不当利得として、その返還請求を提訴した。

Yは、「契約締結に先立ち、Xと現地に立ち会って状況を確認している。その際、一部が土地造成未了であるが造成せず、一部山林のため隣地と比較して安価であり、完成物件として現況有姿で引き渡したもので問題はない。宅地造成等規制法に違反するとの問題は、A市役所と協議するなかで生じたものであり、最初から認識していたわけでもなく、本件土地は開発許可取得済みの土地であるから、規制はされていない。」などと反論した。

## 2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

### 【欺罔行為の有無】

本件売買契約締結に際し、現地を見た時点においては、本件土地はすべてが未造成であったものの、XはYから本件土地のすべての土地造成をした上で引渡しをする旨の説明があったこと、重要事項説明では、本件土地に都市計画法及び建築基準法上の制限がある旨の説明があったものの、宅地造成等規制法上の制限によって土地造成が規制されている土地である旨の説明がなく、「現況有姿の引渡し」である旨が記載されていることについても特段の説明もされなかったこと、Xは、本件土地については宅地造成等規制法上の制限はなく、土地造成をされた上で引き渡されるものと考え、契約に至ったが、実際には本件土地は3分の2しか土地造成がされず、その説明もなかったことが認められる。

よって、本件売買契約締結の際におけるYの説明は、事実に関して真実ではない内容を含み、Xを錯誤に陥らせて意思表示をさせることを意図したXに対する欺罔行為に該当するものと認められる。

Xは、Yの欺罔行為によって、本件土地には宅地造成等規制法上の制限はなく、そのすべてを土地造成された上で引き渡されるものと誤信して本件売買契約を締結したものと認められるから、Xの本件土地を買い受ける旨の意思表示には瑕疵があるというべきであり、本件売買契約に係る詐欺取消しは有効である。

### 【現況有姿の引渡しの有無等】

本件売買契約締結当時において、本件土地を含む分譲地は全体的に土地造成がされておらず、本件土地の引渡し時点では本件土地は一部が土地造成されていたことから、土地を造成して引き渡すことがXとYとの間で約されていたことが合理的に推認でき、一部未造成の現況有姿で本件土地を買い受けたとするYの主張は認め難い。また、本件土地が同条件である他の分譲地と比較しても特別安価ということとはできないことから、一部を未造成のままとすることで隣地より格安の値段で販売したというYの説明は、不合理かつ不自然なものである。本件土地についての開発許可を取得済みであり、販売区画図に平成24年4月に開発許可の取得をした旨の記載はあるが、本件土地を含む分譲地に係る開発許可申請の時期や範囲、取下げの有無等に関するXからの求釈明に一切回答せず、開発許可取得に関する証拠を提出しない。これらの状況を踏まえると、少なくとも本件売買契約締結時において、本件土地について、開発許可を取得済みであることを理由に、宅地造成等規制法上の制約にかかわらず、土地造成を行うことが可能であったとは認めるに足りない。

よって、Yの主張はいずれも採用できない。

### 【結論】

以上のとおり、Xの本件売買契約に係る詐欺取消しは有効であり、YがXから受領した売買代金等311万円は不当利得となり、YはXに対して返還義務を負うものといわなければならない。

## 3 まとめ

本判決では、たとえ重要事項説明書で「現況有姿の引渡し」である旨が記載されていても、売買契約に至る全体状況を踏まえ、売主の欺罔行為とそれによる売買契約の詐欺取消しが認められており、売主において、信義を旨とし、誠実に業務を行うことを再認識させる事例である。

連載156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

# コロナ禍による不動産賃料引下げと消費税の経過措置

昨年10月に消費税率が10%に引上げられましたが、賃貸建物の賃料については消費税の経過措置により8%税率を適用しています。今般のコロナ禍により賃料の引下げを行うこととなりましたが、引き続き消費税の経過措置の適用はあるのでしょうか。

## 1 賃料引下げが「正当な理由」なら経過措置適用

消費税等の経過措置(旧税率8%)の適用を受けている建物賃料の減額について、政府の要請を受け、新型コロナウイルス感染症の影響で売上等が減少した賃借人を支援するための減額が明らかである場合には、「正当な理由」に基づくものとして、引き続き経過措置が適用されます。

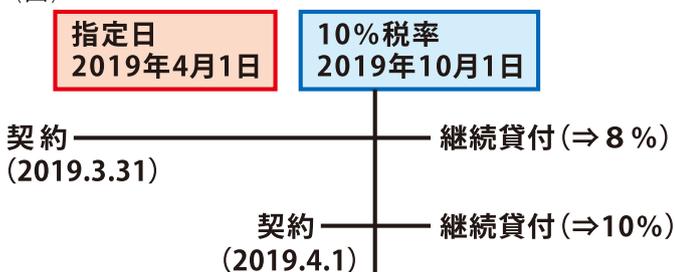
## 2 建物等の賃料に関する経過措置

消費税等の税率が10%に引上げられるのに伴い、建物等のテナントへの賃料に係る消費税等については、以下のようなケースで経過措置が設けられています。

ア 平成25年10月1日から平成31(2019)年3月31日までの間に締結した資産の貸付契約に基づいている

イ 令和元(2019)年10月1日前から同日以後、引き続き、一定の要件に該当する貸付けを行っている場合には、令和元年10月1日以後の賃料に係る消費税が8%である

〈図〉



## 3 経過措置の一定の要件とは

この経過措置の適用には次のような「一定の要件」があります。

(1)その契約に係る資産の貸付けの期間と、その期間中の賃料が定められていること

(2)さらに次の2つの要件のうちどちらかを満たすこと

- ❶ 事業者が事情の変更その他の理由により、その対価の額の変更を求めることができる旨の定めがないこと
- ❷ 契約期間中に当事者の一方又は双方がいつでも解約の申入れをすることができる旨の定めがないこと等の要件に該当すること

このため、(1)の貸付期間と契約期間中の賃料が定められている場合には、解約の定めがある契約であっても、❶の賃料の変更を求めることができない契約である場合には、経過措置の適用があることになります。

また、契約期間2年のうち当初1年間の賃料を30万円とし、残り1年間の賃料を25万円としているケースについても、(1)の契約期間中の賃料が定まっていることとなります。このように「あらかじめ賃料の変動が定まっている」場合には経過措置が適用されます。

なお、賃料の変更について、協議により同意があった場合、賃料の変更ができるといった契約である場合には、結局、事業者が「その対価の額の変更を求めることができる」ことに変わりはないと考えられるため、この場合には❶の要件を満たさないこととなります。

## 4 正当な理由がある場合の賃料の減額

さて、建物の賃料は、借地借家法により事情変更があった場合には増減請求をすることができることとされています。これに基づき、消費税等の経過措置の適用を受けていた賃料を変更した場合には、変更後、消費税の経過措置の適用を受けることができなくなります。前記の経過措置の要件(2)❶と裏腹の関係にあるわけです。

ただし、賃料の変更が「例えば、賃貸人が修繕義務を履行しないことにより行われたものであるなど正当な理由に基づくものである場合」には、経過措置の適用が認められることとなっています(平成31年10月1日以後に行われる資産の譲渡等に適用される消費税率等に関する経過措置の取扱いについて(法令解釈通達)19)。

政府は、今般の新型コロナウイルス感染症の影響により、飲食店をはじめとするテナントの売上が減少し、賃料の支払いが困難になる事態が出てきたことから、テナントの置かれた状況に配慮し、柔軟な対応を検討するよう建物所有者に要請をしたところです。

そこで問題になるのが、こうした要請を受けて、建物所有者が消費税等の経過措置の適用を受けている建物賃料に関し、テナント支援のため減額した場合は「正当な理由に基づくもの」となるのかどうかです。国税庁は「国税における新型コロナウイルス感染症拡大防止への対応と申告や納税などの当面の税務上の取扱いに関するFAQ」の問12で、政府の要請を踏まえて新型コロナウイルス感染症等の影響を受けた賃借人の支援のために当該賃料を減額することが明らかな場合は、「正当な理由に基づくもの」として消費税等の経過措置が適用されることを明らかにしました。

国税庁 HP | <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/kansensho/faq/index.htm>

なお、こうした事情のもとで賃料を変更した場合には賃料の変更契約書や覚書等において、新型コロナウイルス感染症等の影響を受けた賃借人の支援のために賃料を減額する旨を明らかにしておくことがポイントです。

# 水害トラブルに関する相談事例

水害トラブルに関する事例を通して、宅建業者が留意すべきポイントを紹介。また、今年8月に施行された**水害ハザードマップに関する重要事項説明の義務化**について、要点を解説します。



## 1 水害と契約不適合責任

### 相談例

宅建業者Aが半年前に分譲した宅地が、集中豪雨により冠水したため、買主から契約不適合責任を理由に契約解除を求められている。



### 解説

民法改正施行前の判決例としては、地盤が低く降雨等により冠水しやすいというような場所的・環境的要因からくる土地の性状は、価格評価の中で吸収されているのであり、それ自体を独立して土地の瑕疵であると認めることは困難として、瑕疵担保責任を否定した事例があります（東京高判H15.9.25）。

改正後の契約不適合責任においても、集中豪雨のような自然災害による水害についての契約不適合責任は否定される場合が多いと思われませんが、買主が水害リスクを気にしていたことを売主が認識していたにもかかわらず、売主が過去の水害被害を隠していたとか、「大丈夫」と回答していたなどの事情により、冠水しにくい土地であることを前提に契約したと判断される場合には、契約不適合責任が認められることもあるでしょう。

もし当該宅地建物において**過去に水害被害が生じているのであれば、水害リスクを容認してもらう特約を付することによって、契約不適合責任を回避する**方策についても検討すべきです。

改正前の瑕疵担保責任では、「隠れた瑕疵」でなければ売主の責任は否定されたわけですが、契約不適合責任においては、買主が知っていたというだけでは契約不適合責任が否定されるとは限りません。したがって、民法改正施行後の特約としては、過去の浸水被害についての可能な限り詳細な説明や、今後浸水被害を受ける可能性があることだけでなく、

「そのことを考慮して売買代金を決定しており、買主は浸水被害を受ける可能性があることを容認して購入するのであり、浸水被害が生じても売主は責任を負わない」といった内容を明記しておくことが望ましいと思われまます。

## 2

## 過去の集中豪雨被害に関する説明義務

過去の浸水被害について、駐車場の貸主に説明義務違反による損害賠償義務を認めた事案（名古屋地裁H28. 1.21判決）があるので紹介しておきます。

地下駐車場の一部を賃借していたXは、集中豪雨による浸水で、駐車していた車が水没し廃車処分とせざるを得なくなったことから、貸主Yに対して損害賠償請求をしました。この駐車場では、Xが借りる5年前にも集中豪雨による浸水被害が生じて、貸主Yはそのことを知っていましたが、Xに説明せずに賃貸したことが問題とされ、裁判所は、「貸主は、信義則上、Xに対し、本件駐車場が近い過去に集中豪雨のために浸水し、駐車されていた車両にも実際に被害が生じた事実を、X又は仲介業者に告知、説明する義務を負うというべきである」として、Yの説明義務違反による不法行為を認め、車両の時価116万5,000円等の損害賠償義務を認めました。

この事案は貸主の説明義務を認めたものですが、売買や建物賃貸借契約の媒介業者も、**過去の浸水被害を知っているのであれば、説明すべき**です。

媒介業者が過去の水害に関する具体的事実を知らなかったにもかかわらず、責任が認められた事案もあります（東京地判H29.2.7）。

この事案は、地下駐車場付きの既存住宅を購入した買主が、引渡しの翌年に地下駐車場に浸水被害を受け、調査の結果、約10年前に当該物件の地下駐車場で浸水被害があったことが判明したため、売主業

者と媒介業者兩名を相手に損害賠償請求をしたというものです。この事案では、契約前に買主が媒介業者に地下駐車場への雨水の流入について懸念を示していたこと、媒介業者は買主からの懸念を受け、市役所で問い合わせをして当該不動産所在の街区に浸水履歴があるとの回答を得ていたのに、そのことを買主に説明しなかったこと、売主は、前の所有者から浸水事故はなかったという説明をそのまま信じて、「本件不動産については今まで浸水被害に遭っていない」との説明をしたことなどの事情から、売主業者、媒介業者ともに責任があるとされました。**買主が特定の事項について懸念していた場合は、通常以上に調査義務が重くなると考えられている**ことに留意すべきです。

### 3 水害ハザードマップにおける対象物件の所在地についての重要事項説明

近年、大規模水災害の頻発により甚大な被害が生じており、不動産取引時においても、水害リスクに係る情報が契約締結の意思決定を行ううえで重要な要素となっていることを受けて、水害ハザードマップに関する重要事項説明が義務化されました。令和2年8月28日から施行されており、全宅連でもこの改正を受けて各種重要事項説明書の書式が変更されています。

各種ハザードマップの確認方法や重要事項説明の方法等については、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」および国土交通省のQ&Aを参考にしてください。

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001354700.pdf>

この中から特に重要と思われる点を記載しておきます。

- ☑ この説明は、宅地・建物の売買・交換関係だけでなく、宅地・建物の貸借の媒介・代理の場合にも必要となります。
- ☑ 取引の対象である宅地または建物の位置を含む水防法に基づく水害（洪水、内水、高潮）ハザードマップを、買主または借主になろうとする

者に提示し、当該宅地または建物の概ねの位置を示す必要があります。

- ☑ 取引の対象となる宅地または建物が所在する区市町村において、水防法に基づく水害ハザードマップが作成されていない場合は、「当該宅地又は建物が所在する市町村においては、水防法に基づく水害ハザードマップは作成されておりません」と説明する必要があります。
- ☑ 取引の対象となる宅地建物の所在地が浸水想定区域の外にある場合でも、水防法に基づく水害ハザードマップにおける位置を示さなければなりません。その場合は、浸水想定区域の外であるからといって、「水害のリスクがない」と取引の相手方が誤認することがないように配慮してください。相手方が誤認することのないように配慮するための説明方法としては、例えば、水害ハザードマップに記載してある、「雨の降り方や土地利用の変化等により地図に示した浸水区域以外のところでも浸水することがありますので、ご注意ください」「洪水浸水想定区域に指定されていない区域においても浸水が発生する場合があります」というような文言を相手方に示しながら、当該文言を読み上げたうえで、詳細については区市町村に問い合わせるよう案内することが考えられます。
- ☑ 近隣にある避難所についてもその位置を示すことが望ましいとされています。この場合、位置を示した避難所が最適な避難所であると相手方が誤認することのないよう、物件周辺の複数の避難所の位置を水害ハザードマップにて示すことが望ましいと考えられます。
- ☑ 水防法に基づく水害ハザードマップは、必要に応じて変更される旨も併せて説明すること、また、水害ハザードマップに記載されている詳細な内容の確認については、当該水害ハザードマップを作成した自治体に問い合わせるよう、相手方に伝えること等が望ましいとされています。



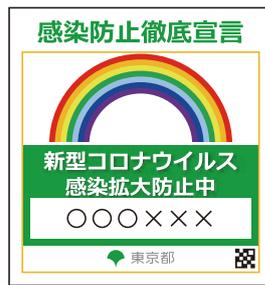
広報委員会

## 新型コロナウイルス対策ポスター

組合員、会員の皆様が、事務所の店頭・店内で今すぐにご使用頂ける「新型コロナウイルス対策ポスター」をご用意いたしました。どちらも自由なサイズに印刷してご利用ください。



東京都の「感染防止徹底宣言ステッカー」も併せてご利用ください。



東京都宅建協会ホームページの「会員専用ページ」よりダウンロードしてご利用ください！

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



- ◆バナーをクリックするとPDFファイルが開き、ポスターをダウンロード(保存)頂けます。
- ◆「会員専用ページ」へのログインにはユーザー名/パスワードが必要です。

ご利用に際しての注意事項

※PDFファイル1ページ目に記載された注意事項をご確認いただき、必ずポスターに記載の対策全5項目を実施したうえでご利用くださいますようお願いいたします。

※対策5項目の実施基準といたしましては、東京都宅建協会にて周知している東京都の「感染防止徹底宣言ステッカー」申請時に利用する「東京都感染拡大防止チェックシート」に準じて実施をお願いしております。

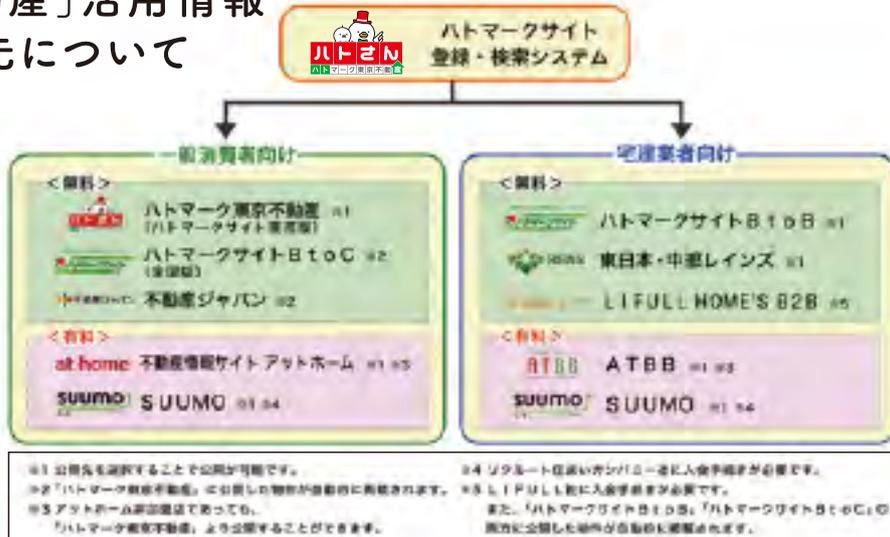
情報事業委員会

## 「ハトマーク東京不動産」活用情報

### ◆登録物件の公開先について

「登録・検索システム」に物件登録をすると、1回の登録で右図の無料で使える「一般消費者向けサイト」や「宅建業者向けサイト」に同時に物件公開することができます。

また、民間サイトの「不動産情報サイト アットホーム/ATBB」「SUUMO」「LIFULL HOME'S B2B」にも、条件付きで物件公開ができます。ぜひご活用ください。



「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

検索

広報委員会

## YouTube動画広告実施について

11月1日より「ハトマーク東京不動産」PRの為、YouTubeの動画広告を実施いたします。  
動画は下記QRコードからもご確認いただけます。[広告予定期間:11月1日~3月31日]

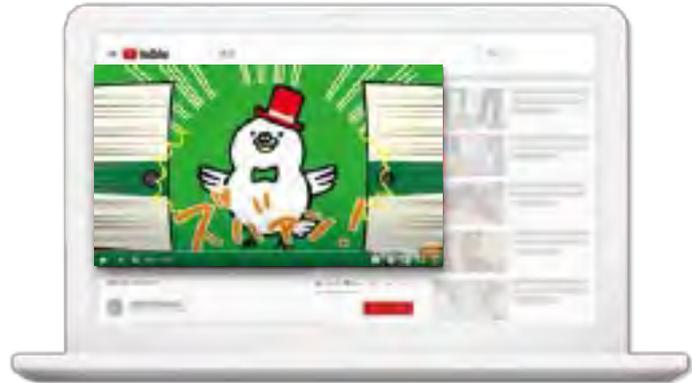
15秒

バージョン



30秒

バージョン



企画・販売事業委員会

## チラシ作成システム「PaperScape」

誰でも簡単にプロ並みの  
チラシ作成ができるシステム  
を、組合員向けのコンテツ  
と共にご用意いたしました。  
詳しくは、同送のチラシをご  
覧ください。



サンプルチラシ例



不動産業務経験のあるデザイナーが用意したサンプルをご利用いただけます!  
サンプルは随時追加されます。



不動産チラシ  
以外の印刷物も!



教育事業委員会

今年度の不動産実務セミナーは、WEBセミナーです。

※東京都宅建協会本部主催のWEB研修(法定研修)とは異なるセミナーです。

毎年開催している組合主催の不動産実務セミナーは、新型コロナウイルス感染拡大防止の  
ため、今年度は会場ではなく、WEBでのセミナーに変更させていただきます。

セミナー内容

「民法改正その後」及び「コロナ禍における不動産実務」

- ①動画配信 (配信期間:2020年12月中旬~2021年3月下旬まで)
- ②動画に沿ったレジュメを動画の配信時期に合わせ配送



視聴方法は、今後配布するレジュメおよび11月下旬にホームページに掲載いたします。

東京都宅建協同組合

理事長 飯野 郁男  
広報委員長 青木 雅彦

TEL:03-3262-9381 FAX:03-3262-9385  
URL:https://www.tokyo-takken.or.jp

# 宅建ブレインズ通信

## 身近な不動産実例

こんな時どうする？

## 民法改正により、大きく変わる 連帯保証人制度の考え方

明治以来120年ぶりとなる民法の大改正が2020年4月1日に行われました。この改正の中でも、連帯保証人制度に関する項目は、特に影響の大きいものです。民法改正後、不動産の現場ではどのような影響があったのでしょうか。時代の変化によって対応する不動産会社の、実際の声に迫ります。

都内で長年不動産業を営むK商事。今まで一貫して入居者の親族に連帯保証人をお願いして契約を行っていました。しかし、この度の民法改正により、個人の連帯保証人をつける場合は、契約書に極度額の記載をし、承諾を得ることが義務化されました。

今まで連帯保証人は金額上限のない状態での契約でした。改正前と比べて、連帯保証人が負う責任の範囲が縮小、明確化されたということは、連帯保証人にとってはメリットではあるものの、「何百万円」という記載された極度額を実際に見ると腰が引けてしまうようで、断られるケースが増えてきました。

これでは、入居者も大家さんも困ってしまいます。そこで、K商事は家賃保証会社を利用することにしました。入居者が連帯保証人をお願いする負担もなくなり、孤独死など万が一の時の保証も充実していることから、保証会社を利用するようになってから

申込がスムーズになったといいます。

K商事は、新規の入居申込者だけでなく、これから更新を迎える契約者にも保証会社を勧めるようになりました。以前から、「連帯保証人が高齢になったので、そろそろ外してほしい」などの相談をいくつも受けていたからです。

現在、連帯保証人付きで賃貸借契約中の方には、初回保証料が低額の切替プランもあるため、更新を機に保証会社を利用するケースが増えました。高齢化と情報社会の時代の流れにより、保証会社も随分認知されてきたので、入居者もすんなり受け入れてくれるそうです。「連帯保証人＝入居者の親族」「身寄りのない人のための保証会社」という固定概念を持っていましたが、実際に保証会社を利用してみると、大家さんからの信頼、安心の保証と、いいことづくめだったそうです。

## 宅建ブレインズ 紹介 第2回

## 会員による宅建ハトさん保証



株式会社宅建ブレインズは公益社団法人東京都宅地建物取引業協会と東京都宅建協同組合から全額出資を受けた東京都宅建協会グループ関連団体です。今回は、宅建ブレインズの家賃保証「宅建ハトさん保証」の会員による商品開発内容についてお届けします。

### 商品開発の一例

#### たとえば…

今契約中の個人連帯保証人をやめて保証会社を利用させたいが、今より安価なプランはないか？

会員

代表  
会員

会員が、オーナーや入居者に保証会社を勧めやすくていいプランを作ろう！

宅建  
ハト  
さん  
保証

一番安価なプランは初回保証料が賃料の50%でしたが、新たに「集金代行型 連帯保証人切替プラン」(初回保証料一律9,000円)を作りました！保証内容はそのままに、お勧めしやすいプランです。

会員の声で反映されたプランができるなんていいですね！早速利用します。

会員



皆様と同じ東京都宅建協会会員の代表が、宅建ハトさん保証の商品開発を行っています。これにより、会員の皆様が使えやすく、手厚い保証内容と安心のサポートを実現しています。

宅建ハトさん保証



ご注意ください

東京都宅建協会グループにて行っている家賃保証は、100% 子会社の宅建ブレインズ「宅建ハトさん保証」だけです。

提携関係のない保証会社の具体例として、以下の会社は提携が終了、もしくはもとより提携関係が無い会社です。  
(株)ラクーンフィナンシャル、(株)ラクーンレント、(株)いえらぶパートナーズ、スターリンク (株)

## 株式会社宅建ブレインズ

私たちは東京都宅建協会グループです  
(公) 東京都宅地建物取引業協会 東京都宅建協同組合

東京都千代田区飯田橋 3-7-12 K・Pビル 4階 5階  
宅建ハトさん保証事業部 TEL 03-3239-6407  
管理部 保険部 TEL 03-3234-0699

## 🍊 「宅建経営塾」令和2年度講座開講中!

今年度、「宅建経営塾」はWeb配信にて開講しております。「宅建経営塾」は、安心・安全な不動産取引を実践するために必要な知識・スキル習得を目指す講座です。

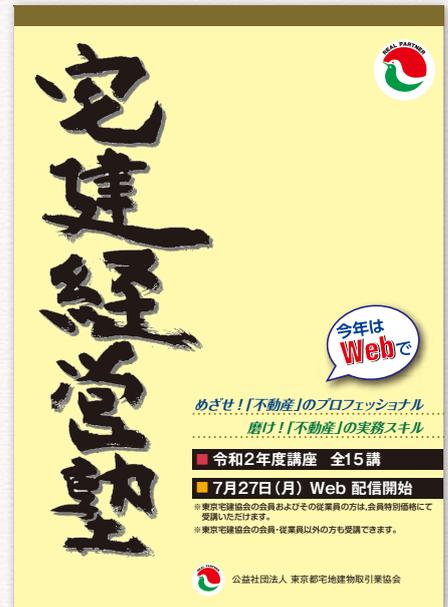
コースは大きく「Ⅰ基礎編」「Ⅱ専門編」「Ⅲ応用編」の3つのコース(1コース5講座・全15講座)に分かれてカリキュラムが構成されています。

Web配信に伴い、コース毎に料金を設定しており、東京都宅建協会会員の方なら1人1コース5講座を10,000円で受講いただけます(会員以外の方は12,000円)。主催は東京都宅建協会、実施協力は日建学院。なお、配信は12月18日までとなっております。

受講を希望される方は

**東京都宅建協会 宅建経営塾**

検索



## 🍊 新規開業者向け「開業支援(人材育成)セミナー」開催中

東京都宅建協会は宅建業の開業を検討されている方を対象にした「開業支援(人材育成)セミナー&個別相談会」をコロナ対策を取った上で実施いたします。

会員のみならずの周囲で開業をお考えの方がおられましたら、ぜひ、この「開業支援(人材育成)セミナー&個別相談会」をご案内ください。現役の経営者による体験談を交えながら、入会メリット・事業支援内容についてご紹介します。

参加費は無料です。参加には事前予約が必要ですので、協会本部ホームページでご確認ください。

**開催日** 令和2年 11月24日(火)  
令和3年 2月2日(火)、3月23日(火)

**会場** 東京都宅建協会 本部5階会議室  
(千代田区富士見2-2-4 東京不動産会館)

**申込・詳細** <https://www.tokyo-takken.or.jp/kaigyoseminar>

**参加費無料!**  
事前予約が必要です。  
協会本部ホームページで  
ご確認ください。



## 不動産相談所冬期休暇のお知らせ



東京都宅建協会・不動産相談所は下記の日程で冬期休暇となります。相談業務はお休みとなりますので、ご注意ください。

令和2年12月22日(火)～令和3年1月5日(火)



東京都の指定文化財を紹介します

伝統美の最高到達点を示す未完の美

東京都目黒区

# 百段階段 (ホテル雅叙園東京)



草丘の間



階段

2009(平成21)年、東京都有形文化財に指定



星光の間

『百段階段』は、1935(昭和10)年に竣工した旧目黒雅叙園3号館にあたる建物で、「ホテル雅叙園東京」に現存する唯一の木造建築です。かつて食事を楽しみ、晴れやかな宴が催された7つの部屋を、絵擧作りの長い階段がつないでいます。階段で結ばれた各部屋には、当時屈指の画家たちが、技と感性を競い合い創り上げた空間が広がっています。

1920年代後半、目黒雅叙園の創業者である細川力蔵氏は、さまざまな派閥・経歴の画家たちを集め、部屋ごとに担当を振り揮毫を依頼。氏は彼らに最高級の絵具を与え、持てる力量を存分に出し尽くせるよう、作風に注文をつけることなく自由に描かせたといいます。そのようにして完成した目黒雅叙園は、最近の研究によると、豪華な装飾は桃山風、または日光東照宮の系列、あるいは歌舞伎などにみられる江戸文化に属するものともいえ、なかでも『百段階段』は、伝統的な美意識の最高到達点を示すものと称されています。



漁樵の間

ところで、『百段階段』の階段は、実際には99段までしかありません。その理由には諸説ありますが、100は完璧な数字で、あとは満月が欠けるが如く衰退をイメージするため、あえて一段減らして発展の余地を残し、未完の美を追求したともいわれています。

日ごとに満ちていく月のように、千変万化の表情を見せてくれる『百段階段』では、この秋冬もさまざまな趣向を凝らした催しが企画されています。伝統美の最高峰に触れ、非日常の世界を堪能してはいかがでしょうか。



頂上の間



十畝の間

天井や欄間、襖、障子、柱など至るところに、力強い筆致の日本画や精緻な装飾が施されている