



宅建 Takken

January 2021. 1

vol.517



小池都知事に要望書を提出

**「サブリース事業に係る適正な業務のための
ガイドライン」とは**

新年のご挨拶



将来の協会発展を見据え、 一致団結して前進を!

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。日頃から本部並びに支部事業に格別のご支援ご協力を頂き、心より御礼申し上げます。

コロナ禍という未曾有の危機を 乗り越える

昨年、世界を震撼させ大流行した新型コロナウイルス感染症について、アメリカ・イギリスでワクチンの投与が開始されるなど明るい兆しが見えつつあるとはいえ、我が国では全国的に感染者数、重症者数が増加し、今なお収束が見通せない厳しい状況にあります。このような状況の中、昼夜を問わず新型コロナウイルスとの闘いの最前線に立ち続ける医療などの現場の皆様の献身的な御努力に敬意を表するとともに、心からの感謝を申し上げます。次第です。

さて、私ども不動産業界を取り巻く環境は、依然として先行きが不透明で、予断を許さない状況にあるといえます。昨年の9月には菅首相が誕生し、前政権の経済政策を継承することを鮮明にしながら、新型コロナウイルス感染症対策として東京都と連携して様々な財政支援策を講じていただいておりますが、このコロナに起因する経済の停滞期を脱し、安定した経済回復軌道に乗るかどうかを予測することは困難であります。

当協会においても、会員の皆様の多くが新型コロナウイルスの影響を受け、対面活動の抑制による顧客の来店数や内見数の減少等で経営的に大変厳しい状況が続いておりますが、本年も昨年を引き続き、感染拡大防止対策に取り組みながら、会員の皆様と一丸となって業務が継続できるよう努力してまいります。

一方で、コロナ禍の中、不動産業界の働き方改革が大きく前進するという側面もありました。非対面の業務に対するニーズが高まり、映像通話ツールによる非対面での接客やIT重説の実施、VR機

宅建 Takken 1 CONTENTS

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

vol.517 January 2021

新年のご挨拶 2	「サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン」とは ... 10
東京都宅建協会 会長 瀬川信義	
新年のご挨拶 4	実務に即役立つ紛争事例 81 11
東京都住宅政策本部長 榎本雅人	消防法に関して、貸主の適合設備設置義務及び媒介業者の説明義務があるとした借主の訴えが棄却された事例
税務教室 157回 5	くみあい通信 12
コロナ禍における家賃減免と法人税の扱い	不動産実務セミナー2020/ 「ハトマーク東京不動産」の活用情報 ほか
法律教室 162回 6	東京都住宅政策本部から vol.43 14
売買契約の手付解除と媒介報酬請求権	宅建ブレインズ通信 15
トピックス 8	
瀬川会長が菅総理大臣を表敬訪問/ 令和2年度 秋の褒章、東京都知事表彰 / 「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 / ログイン案内	

器具を使用した遠隔での内見案内等のサービスが登場し、普及が進んでおります。

当協会としましては、感染拡大防止対策を講じた「新たな日常」を一つのきっかけと捉え、デジタル技術の活用も含め社会経済環境の変化に柔軟に対応しながら、コロナ禍という未曾有の危機を乗り越えて、不動産業界として成長してまいりたいと考えております。

「新たな日常」下で 効率的に事業を推進する

私は、昨年5月の定時社員総会で四期目の会長職に就任させていただきましたが、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。

昨年は新型コロナウイルスの影響により、中止を余儀なくされた事業もございました。一方で、非対面のWEB研修を導入していたため、本部主催研修会として実施し、多くの会員の皆様に受講していただくことができました。

また、昨年中止となった事業についても、本年は感染状況を注視しつつ、感染拡大防止対策を万全にして実施できるよう検討を進めてまいります。

引き続き、公益法人として求められる事業を進展させることや、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を行うこと、そして、会員支援の充実を図ることなどを念頭におき、今後とも当協会の発展のために邁進いたします。

会務運営についても、ウイズコロナ・ポストコロナ社会を見据えて、WEB会議の開催継続、テレワークの一層の推進を行うとともに、ICT等のデジタル技術を活用し、既存の仕組みを見直して業務の効率化を図ってまいります。

昨年8月には、全国宅建政治連盟の会長に就任いたしました。就任後、いち早く、コロナ禍での税負担増を回避するため、固定資産税の負担据え置きや、住宅ローン減税の面積要件の引き下げ等の要望活動を行い、国の令和3年度税制改正案に反映させる等の成果を取ることができました。

当協会の明るい未来を切り拓く 組織財政改革を実施する

現在、当協会の中長期・安定的な組織運営のための組織財政改革に取り組んでおります。

今回の組織財政改革の検討に当たっては、このままの組織体制・会務運営では早晚運営が立ち行かなくなるとの強い危機感・強い決意のもと、組織財政のあり方を抜本的に見直す方向で改革に向けた検討を行っております。

今後、将来の当協会発展を見据えた新たな組織執行体制の構築に向けて、各種規程、財務体制、事業執行体制についてそれぞれ見直しを図ります。より一層効率的に事業執行が行える体制を確立し、会員の皆様に支援する力を高めてまいりたいと存じます。

公益社団法人としての責務を 果たす

さて、昨年は新型コロナウイルスの影響により、東京オリンピック・パラリンピックが延期となりましたが、改めて開催予定日まであと半年余りとなりました。新型コロナウイルス感染症の収束は未だ見通せない状況ではありますが、感染拡大防止対策を万全に施した上でのオリンピック・パラリンピックの開催により、停滞した世界経済が活性化するとともに、新型コロナウイルス感染症に打ち勝った証として成功を収め、明るい未来につながってくれることを期待しております。

厳しい状況はまだまだ続くと存じますが、業界が一致団結してこの難局に立ち向かっていかなければなりません。この状況が一日も早く解消され、平穏な日々が取り戻せるよう心から願っております。

また、本年も公益社団法人として求められる責務をしっかり果たし、皆様とともに当協会の充実を図ってまいりますので、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りまして、また業界にとりまして更なる発展を遂げる飛躍の一年となることを祈念して、新年のご挨拶とさせていただきます。

新年のご挨拶

新たな日常における住宅政策のバージョンアップを推進



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。

今般の新型コロナウイルス感染症は、失業等による住宅喪失などの直接的な影響に加え、外出や交流の減少による居場所の喪失や、高齢者の健康状況の悪化、孤立化など、都民の住生活にも大きな影響を与えております。一方で、テレワーク等の新しい働き方の実践といった「新しい日常」が定着しつつあり、人々の住まいのあり方に対する意識も大きく変容していく可能性があります。こうした変化や新たな課題を見据えて、住宅施策のバージョンアップを図っていくことが重要だと認識しています。

令和元年の台風15号及び19号により都内にも大きな被害が生じたように、近年の激甚化・頻発化する風水害や切迫する大規模地震災害を鑑みますと、その備えはますます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「東京マンション管理・再生促進計画」を策定し、4月には「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づき、管理状況届出制度を開始しました。老朽マンション等の適正な管理から再生までの切れ目のない支援に向けて、様々な施策展開を図ってまいります。

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。地域の実情を把握している区市町村等と連携したこれまでの取り組みに加え、昨年より、民間事業者等が行う空き家対策の取り組みに対し、財政支援を行う「民間空き家対策東京モデル支援事業」を開始しました。都民の意識啓発も含めて、今後とも施策を着実に進めてまいります。

民間賃貸住宅における、高齢者や障害者、子育て世帯等住宅確保要配慮者への居住支援では、昨年は新たに2市で居住支援協議会が設立され、居住支援法人も9団体を指定するなど支援の担い手が一層拡大しました。引き続き、こうした方々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。

不動産業に関しては、行政手続のオンライン化など、デジタルトランスフォーメーションの推進に向けた取り組みを順次進めていくほか、昨年8月に義務化された水害リスクの重要事項説明の徹底など、宅地建物取引業法の適正な運用の確保を通じ、引き続き、都民が安心して取引できる環境の整備に取り組んでまいります。

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、住宅政策のバージョンアップを図ってまいります。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157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おける家賃減免と
法人税の扱い

新型コロナウイルス感染症の影響でテナントの収益が減少し、賃料の支払いが困難になり、テナントから賃料の減免の依頼がありました。これに応じた場合、家主側の法人税において、テナントに対する寄附金と扱われるおそれはないでしょうか？

1 テナント支援のためなら費用として損金算入可

国税庁は令和2年4月30日、「災害の場合の取引先に対する売掛債権の免除等」の場合の取扱いを示した法人税基本通達に関連して、新型コロナウイルスの影響などによる賃料の減額に関し、ご質問のケースのように**合理的な理由があれば、寄附金と認定されることはない**ことを明らかにしました。

2 寄附金とは何か？

法人税では、寄附金の額のうち、その事業年度終了時の資本金等の額や、所得の金額を基礎として、政令で定めるところにより計算した金額を超える部分の金額は、法人税の計算上、損金の額に算入されません。

そして寄附金の額については、「寄附金、抛出金、見舞金その他いずれの名義をもってするかを問わず、内国法人が金銭その他の資産又は経済的な利益の贈与又は無償の供与をした場合における当該金銭の額若しくは金銭以外の資産のその贈与の時における価額又は当該経済的な利益のその供与の時における価額」のことでとされています。

したがって、取引先への債権の免除等については、本来は寄附金にあたるかと考えるのが通常です。もちろん賃料減額などに関し、合理的な理由がない場合にも同じ理屈が当てはまります。

3 取引先支援なら債権免除は寄附金にならず

ただし、法人が、災害を受けた得意先等の取引先に対してその復旧を支援することを目的として、災害が起った後、相当の期間内に、債権等の免除や取引条件の変更をした場合の損失の額は、寄附金とされないものと取り扱われてきました(法人税基本通達9-4-6の2)。

そこで、今般の新型コロナウイルスの感染拡大防止のため、外出自粛の要請などによりテナントの売上が減少し、賃料の支払いが困難となる事態に立ち至った場合に、賃料の減免等をした場合にも、同様の取扱いがなされるかどうか、問題になっていました。

4 新型コロナウイルスへの対応

国税庁は令和2年4月30日、「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「5 新型コロナウイルス感染症に関連する税務上の取扱い関係」の問4において、新型コロナウイルス感染症の影響でテナントの収入が悪化したことに伴い、賃貸借契約の変更による賃料の減

額等をする場合には、減額分を寄附金とは扱わないことを明らかにしました。また既に支払いが生じている賃料を減額する場合にも同じ取扱いとなることも明らかにしています。

寄附金と扱わない条件は、具体的には次のとおりです。

- 1 取引先等において、新型コロナウイルス感染症に関連して収入が減少し、事業継続が困難となったこと、又は困難となるおそれが明らかであること
- 2 賃料の減額が、取引先等の復旧支援(営業継続や雇用確保など)を目的としたものであり、そのことが書面などにより確認できること
- 3 賃料の減額が、取引先等において被害が生じた後、相当の期間(通常の営業活動を再開するための復旧過程にある期間をいいます)内に行われたものであること

国税庁によると、この取扱いは、取引先がテナントに限らず、住宅や駐車場の賃貸借契約でも同様としています。

5 法人税基本通達の改正

なお、国税庁は令和2年4月13日、前出の法人税基本通達9-4-6の2に注2として次の文を付け加えています。

本文の取扱いは、新型インフルエンザ等対策特別措置法の規定の適用を受ける同法第2条第1号《定義》に規定する新型インフルエンザ等が発生し、入国制限又は外出自粛の要請など自己の責めに帰すことのできない事情が生じたことにより、売上の減少等に伴い資金繰りが困難となった取引先に対する支援として行う債権の免除又は取引条件の変更についても、同様とする。

また、これと並んで、国税庁は災害を受けた取引先への支援のための低利又は無利息融資についても、上記の条件のもとで、正常な取引条件に従って行われたものとして取り扱うとすることが明示されました(法人税基本通達9-4-6の3)。

まとめ

- 合理的な理由なく賃貸借契約の賃料を減額した場合には、その金額は、原則、相手に対する寄附金となる。
- 新型コロナウイルス等の影響による売上の減少等に伴い、資金繰りが困難となった取引先に対する支援として行う賃料の減額は、寄附金と扱われない。

売買契約の手付解除と媒介報酬請

手付金とは、契約締結の際に、当事者の一方から相手方に対して支払われる金銭のことをいい、契約締結後に契約を解除できるようにすることを「手付解除」といいます。今回は、手付解除がなされた場合の媒介報酬の取扱いについて、判例を用いて検討していきます。



宅建業者の媒介により宅地・建物の売買契約が成立したが、決済前に手付解除（売主による手付倍返しによる解除、買主による手付放棄による解除）されるという事態は珍しいものではないでしょう。ところが、この手付解除がなされた場合に媒介業者の媒介報酬請求権をどう取り扱うべきかについては、宅建業者の間でも見解に相違が見られ、裁判例も明確とはいえない状況です。



媒介報酬請求権の扱いは、宅建業者間でも見解に相違が生じる

1 標準媒介契約書の記載内容

国土交通省が定める標準媒介契約約款に基づく媒介契約書（標準媒介契約書）が、宅建業者の媒介により宅地・建物の売買契約が成立したにもかかわらず、報酬請求できない場合として明記しているものは、「売買に停止条件が付されている場合において当該停止条件が成就していないとき」と、「いわゆるローン条項が付されている場合（解除条件型か解除権留保型かは問いません）において、ローン不成立となったと

き」、この2つの場合だけです。手付解除の場合に報酬請求できない旨の記載はありませんので、手付解除の場合にも、媒介報酬が発生することが原則であるように読めます。

宅建業者の媒介報酬請求権は、売買契約が成立した時点で発生すると考えられており、このことは、売買決済時に報酬全額を支払う旨の特約がある場合においても同様であると解されています。この場合、媒介報酬請求権自体は売買契約の成立と同時に発生しますが、当該請求権の具体的支払時期を売買決済時と合意したものと考えられています。売買契約の成立により発生している媒介報酬請求権の支払時期を「売買決済の時」と特約した場合には、この売買決済に至る前に手付解除により売買契約が消滅した場合、もはや代金決済に至らないことが確定する（代金決済という事態を観念できなくなる）わけですから、その時点において、**売買契約成立時点で既に発生している媒介報酬請求権の支払時期が到来すると考えられます**。手付解除ではなく債務不履行解除の事案ではありますが、この点を明確に判示する裁判例として、東京地方裁判所昭和56年1月30日判決があります（判例時報1014号88頁）。

しかし、一方では、手付解除の場合にも報酬を全額支払うとまでは記載されていないことも事実ですので、時に異論が出されることがあります。

売買契約の成立 II 媒介報酬請求権の成立



2 最高裁判例・高裁判例

そして、実は、手付解除の場合の約定の媒介報酬請求権の発生を否定した裁判例が最高裁・高裁のレベルで存在しており、これが議論を錯綜させています。

最高裁判例（最高裁昭和49年11月14日判決）では、媒介業者の媒介報酬請求権は、売買契約が成立し、その履行がなされ、取引の目的が達成された場合について授受がなされるものとして定められたものと解するのが相当であると判示し、**手付解除された場合における約定の報酬全額の請求を否定し、商法512条に基づく相当の報酬額のみ請求できると判示**しています。また、福岡高裁那覇支部判決（平成15年12月25日・判例時報1859号73頁）は、この最高裁判例を引用したうえで、同旨の結論を出しています。

しかし、実務的には、上記2つの裁判例は、手付解除の場合の媒介報酬請求権の帰趨^{きすう}※という問題については、先例としての価値はあまりないものと理解されるべきです。前者の最高裁判例については、その事案が宅建業者の媒介報酬の上限を定める建設省（現国土交通省）告示が存在せず、かつ同建設省が定める標準媒介契約約款も存在していなかった当時のものであり、現在のように依頼者と媒介業者との間の媒介報酬に関する約定内容が媒介契約書等の契約書において明確ではなかったと考えるべきです。後者の福岡高裁那覇支部判決については、比較的新しいものではありませんが、媒介契約の内容が詳細に分析されていない可能性があり、最高裁判例の理論の一種の「ミスリード」であることも考えられます。ただ、後者の高裁判例の事案は、売主に対する媒介報酬請求の事案であるところ、①売主が一般個人であること、②買主が手付解除したことに伴い、手付解除された売主に対して媒介報酬を請求する事案であること、以上2点に注意する必要があります。②の点については、媒介報酬請求された売主は、手付解除のいわば被害者であり、確かに、全額請求の正当性について疑問が生じうるケースであります。①の点についても、媒介報酬を請求されているのは一般個人であり、不動産取引に精通していない者と考えられます。この高裁判例の事案と類似の事案においては、意味を持つ判例である可能性があります。

※物事が最終的に落ち着くこと。

3 手付解除した側に対する請求

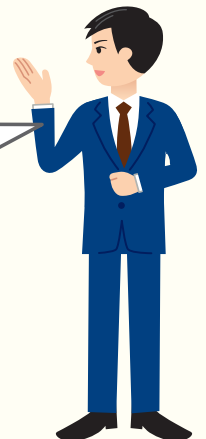
手付解除をすることは、契約により認められた当事者の権利を行使するものですから、完全に適法な行為です。しかし、手付解除される相手方当事者との関係で見ると、それとは異なることも明らかであり、自らの「意思」により、契約を失効させた側であることは間違いありません。約定の媒介報酬請求権が発生すると解することに違和感はなく、筆者は、原則どおり、請求可能と考えています。ただ、手付解除した当事者が個人である場合、手付解除の結果に対する認識を欠いていることがあり得るので、媒介業者が事前にわかりやすく説明しておくことが望まれます。

4 解除された側に対する請求

一方、手付解除された側は、一種の「被害者」ともいえる立場に立ちます。特に、手付金額が比較的少額であったために、手付解除された側の当事者が、手付放棄や手付倍返しによる取得金額を超える媒介報酬を支払う義務を負う場合、被害者に対して酷ともいえます。このようなケースでは、当事者間の意思解釈により、または信義則^{きぎんねつ}※・権利濫用等の一般法理を使用して、媒介業者の媒介報酬請求権を一定の範囲に留める結論が採用される可能性も十分あるでしょう。そのため、**手付金額が比較的少額であるケースにおいては、事前に媒介契約書において明文化しておく**ことが望まれます。

※信義誠実の原則。権利の行使および義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならないとするもの（民法第1条2項）。

手付解除のリスクを
わかりやすく説明すること。
また、
少額ならば媒介契約書に
明文化しておきましょう。



1 瀬川会長が菅総理大臣を表敬訪問

東京都宅建協会 瀬川 信義会長(全国宅建政治連盟会長)はこのほど、総理官邸に赴き菅 義偉内閣総理大臣を表敬訪問しました。

席上、瀬川会長から、令和3年度税制改正での土地の固定資産税に係る課税標準の据え置き措置、不動産取引の電子化の推進、コロナ禍での家賃支援給付金等の迅速な対応を要望しました。

菅総理は、「政府としてデジタル化を推進していくと共に、コロナウイルス対策に万全を期し、皆さんの経済活動の維持と雇用の確保に全力で取り組んでいく」と発言されました。



瀬川会長と菅総理

2 令和2年度 秋の褒章、東京都知事表彰

令和2年秋の褒章が11月3日に発表され、本会関係で大滝陸男氏(町田支部)が黄綬褒章を受章され、11月5日に伝達式が執り行われました。

また、令和2年度の東京都知事表彰式が10月1日に東京都庁にて執り行われ、本会から岩崎和夫氏(練馬区支部)が受章されました。



黄綬褒章
大滝陸男氏(副会長/町田支部)



東京都知事表彰
岩崎和夫氏(理事/練馬区支部)

3 令和2年度「違反屋外広告物の共同除却」実施結果 1,654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1日から10月31日までの間、都内8区8市(新型コロナウイルス感染症の発生状況等により7カ所で中止)において22名の会員が参加し、本年度は1,654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割強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(令和元~2年度)

	種類別			業種別		
	計1,654枚 100.0%					
令和2年度	はり紙	1,219枚	73.7%	金融業	2枚	0.1%
	はり札等	308枚	18.6%	不動産業	1,559枚	94.3%
	立看板等	105枚	6.4%	風俗営業	0枚	0.0%
	広告旗	22枚	1.3%	その他	93枚	5.6%
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%

(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18日、都庁で令和3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桑原副会長、大滝副会長、岡田副会長、永井副会長、飯野専務理事が出席し、都からは小池都知事をはじめ、潮田勉財務局長、榎本雅人住宅政策本部長等が出席しました。

要望に先立ち、本会が8月に実施した新型コロナウイルスの感染拡大が会員業者の業績に及ぼす影響などに関するアンケート調査の概要や、ポストコロナ社会を見据えた本会の取組みについて説明しました。

続いて、①セーフティネット住宅の登録促進に向けた財政支援策の拡充について、②民間賃貸住宅を活用した効果的な災害対策の取組強化について、③公益法人制度・運用面の見直しへの協力についての3点について、具体的な要望をしました。

セーフティネット住宅の登録促進については、令和2年度から開始された登録協力補助制度の対象・規模等の拡大を含め、財政支援策の充実を要望しました。

災害対策の取組強化については、区市町村及び不動産関係団体等と連携し、民間賃貸住宅を多くの被災者に迅速かつ円滑に提供できる仕組みの構築と、わかりやすいマニュアルの整備及び



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

関係者への周知、また、ICT・AIなどの技術を駆使した、迅速な防災行動につながる情報提供体制の整備を要望しました。

公益法人制度については、近年の頻発・激甚化する災害に鑑み、ポストコロナ社会も見据えた政策提言として、長期安定的な法人運営が可能となる制度・運用の見直しを国へ働きかけ、実現に尽力いただくよう要望しました。

全宅連ホームページの会員専用ページ「ハトサポ」が昨年10月に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。



▲ログインページ



▲利用登録フォーム

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。

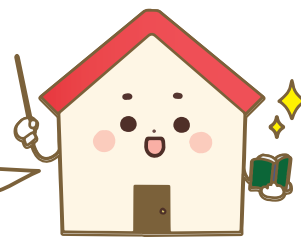
ご案内は別途送付させていただきますので、ご確認ください。

※左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。



「サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン」とは

前号(vol.516)で解説した「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」のうち、サブリース業者とオーナーとの間の賃貸借契約の適正化に関する措置について、ガイドラインが公表されました(サブリース新法・令和2年12月15日施行)。これにより、サブリース事業者にどのようなことが義務づけられ、実務にどう影響してくるのでしょうか。



1 背景

サブリース業者が広告を行う際に、サブリース方式での賃貸経営に係る潜在的风险を明らかにしないまま契約を締結するなど、オーナーの被害が頻発しています。

法は、サブリース事業者とオーナーのトラブル予防の目的で、誇大広告禁止(法28条)や不当な勧誘の禁止(法29条)並びに契約締結前書面の交付(法30条)等の規制をしましたが、今般、規制を具体的にしましたガイドラインが公表されました。

国交省HP https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00004.html

2 ガイドラインのポイント

1 勧誘者(法28条、29条)

不当勧誘等の禁止の対象となる「勧誘者」に、契約の勧誘を行う建設業者や不動産業者、サブリース業者から勧誘の依頼を受けた賃貸住宅のオーナーが該当することを明確化しました。

2 誇大広告の禁止(法28条)

たとえば「家賃保証」「空室保証」等の誤認を生じやすい文言を広告に使用する場合、文言に隣接する箇所に、定期的な家賃の見直しや借地借家法32条による家賃減額の可能性等、リスクを表示しなければならないとしました。

3 不当な勧誘等の禁止(法29条)

家賃減額、サブリース業者からの契約解除、借地借家法による解除制限、修繕義務や原状回復の負担などのリスクをあえて伝えなかったり、「家賃が下がることはない」等不実のことを伝えた場合などに、「故意に事実を告げず、また不実のことを告げる行為」にあたるようになりました。

4 重要事項説明(法30条)

契約締結前に、契約条件にかかわらず借地借家法に基づき家賃が減額され得ること等を書面に記載して説明しなければならないこと等のリスクを明確化し、また「特定住宅賃貸借契約重要事項説明書(記載例)」を公表しました。なお、説明者としては、一定の実務経験を有する者や賃貸不動産経営管理士が望ましいとしています。

5 特定賃貸借契約の締結時書面の交付(法31条)

契約締結時に、特定転賃事業者が交付する契約内容を記載した書面の記載事項を明確にしました。

- | | |
|--------------------------------------|--|
| ① サブリース業者の商号、名称又は氏名及び住所 | ⑨ 責任及び免責に関する定めの内容 |
| ② 対象となる賃貸住宅 | ⑩ 転借人の資格その他の転賃の条件に関する事項 |
| ③ 契約期間に関する事項 | ⑪ 転借人に対するサブリース業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法の周知に関する事項 |
| ④ 家賃その他賃貸の条件に関する事項 | ⑫ 契約の更新又は解除に関する定めがあるときは、その内容 |
| ⑤ サブリース業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法 | ⑬ 契約が終了した場合におけるサブリース業者の権利義務の承継に関する事項 |
| ⑥ サブリース業者が行う賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項 | |
| ⑦ 維持保全の実施状況の報告に関する事項 | |
| ⑧ 損害賠償額の予定又は違約金に関する定めの内容 | |

3 実務に与える影響

法違反については、罰則規定もあり、遵守が強制されています。ガイドラインにより、具体的な法の適用範囲が明らかとなり、適正なサブリース事業が強く要求されることとなります。また、重要事項説明により契約締結過程が証拠化され、紛争解決を訴訟による場合に使われることになると考えられます。

(監修:東京グリーン法律事務所)

実務に即役立つ紛争事例

連載81回



(二財)不動産適正取引推進機構

消防法に関して、貸主の適合設備設置義務
及び媒介業者の説明義務があるとした
借主の訴えが棄却された事例

福祉施設開設目的で共同住宅の1室を賃借した事業者が、消防法上必要となる自動火災報知設備の設置を賃貸人に求めたが拒否されたため、契約を解除し、賃貸人及びその代理人の宅建業者に損害賠償を請求した。この事案において、契約内容から、貸主にはその設置義務はなく、消防法の規制についても宅建業者は容易に知り得なかったとしてその請求を棄却した(東京地裁 令和元年7月4日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

Xは、平成28年6月、障害福祉サービス事業兼事務所として、Y1が所有する共同住宅の1室を月額賃料17万円余で借り受ける賃貸借契約を締結した。なお、Y1の管理会社である宅建業者Y2がY1の代理人として本件契約を行った。

契約後、Xが消防署に防火対象物使用開始届出書を提出したところ、本件建物は共同住宅特例に基づいて「開放廊下型共同住宅」として一部の消防用設備等の設置が免除されたものであり、Xの入居により建物の用途が共同住宅から複合用途対象物に変更されて当該特例が適用されなくなるため、建物全体に自動火災報知設備を設置しなければ事務所としての利用は許されないと指摘された。

そこでXは、Y1に自動火災報知設備の設置を求めたが、Y1は、500万円前後の費用がかかるとして応じなかった。

Xは、平成29年3月、貸室を退去した後、「Y1は本件契約上、使用収益させる義務の内容として建物全体に自動火災報知設備を設置する義務を負っていた。Y2は契約の締結に際し、消防法の規制について調査・確認し、その結果を説明する義務を負っていた。」として、両者に対して、467万円余の損害賠償請求訴訟を提起した。

Y1は、「貸室を使用収益させる義務を負っていても、Xの事業施設の運営に必要な許認可を得させる義務までは負っていない。」と反論し、また、Y2は、「宅建業者に消防法違反の有無などを調査・確認すべき義務はない。」と反論した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

【Y1の債務不履行責任】

貸主が建物全体に自動火災報知設備を設置する義務を負うかについては、契約の具体的な交渉経過や契約内容、設備設置費用等の諸事情を総合的に考慮して、それが契約の合意内容となっていたかという観点から検討すべきである。

X自身、障害福祉サービス事業等を営むためには消防法等を含めた種々の法規制があることを認識していたが、契約の交渉過程においても消防法規制や設備等について協議したり、同目的での利用可能性を検討した形跡はなく、契約書等にも前記規制や設備等に関する特段の記載はなかった。

また、建物全体に自動火災報知設備を設置するための費用は約500万円前後を要し、月額

賃料17万円余との比較においても相当高額であると認められる。

加えて、消防法等の関係法令において、消防用設備等の設置、維持の義務を負うとされる「関係者」は、防火対象物の所有者、管理者又は占有者であり、法律等の規定上、必ずしもY1のみが前記設置の義務を負っているものとは解されない(消防法2条4項、17条1項、消防法施行令7条、21条)。

したがって、Y1がXのために前記設備を設置することが契約の合意内容になっていたとは認められず、その設置義務はない。

【Y2の不法行為責任】

Y2は、貸主であるY1の代理という立場で契約に関与した宅建業者である以上、借主の使用目的を認識し、かつ、建物を当該目的で使用するにあたって法律上・事実上の障害があることを容易に知り得るときは、その旨を説明する義務を負う。

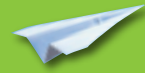
Y2は、契約当時、本件建物が共同住宅特例により自動火災報知設備が免除された建物であるとまでは認識しておらず、また、Xから消防法等の規制や消防設備等について言及されることはなく、前記観点から貸室の設備や状況等を調査・確認する契機となるような事情はなかった状況であるから、Y2が宅建業者であっても、あらゆる公法上の規制等を調査・確認する義務があるとまではいえない以上、Y2において、Xの目的である障害福祉サービス事業を営むには許認可の関係で法律上の障害があることを容易に知り得るものであったとは認め難い。

したがって、Y2にはXが主張するような消防法の規制等についての説明義務違反があったとは認められない。

3 まとめ

宅建業法35条1項2号及び施行令3条に列挙された法令は例示列挙であり、それ以外の法令等であっても取引の相手方から特別に調査を依頼されて引き受けた場合や、利用目的に照らして制限がかかることが容易に把握できる場合については、宅建業者に説明義務が課される場合があり得る。

媒介業者の業務の範囲は、不動産の取引に関するものであって、他の専門的な知識(建築・税務等)が必要とされるものについては、依頼者より直接専門家に確認する必要があることを依頼者にアドバイスし、理解してもらうことが重要である。



教育事業委員会

不動産実務セミナー2020

毎年開催している組合主催「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、会場での開催ではなく、レジュメの送付&WEBセミナー(レジュメ内の一部)に変更致しました。

現在、東京都宅建ホームページ上で、WEBセミナーを**期間限定**で配信しておりますので、お見逃しなく!

セミナー内容

不動産トラブルの現場から得た 不動産鑑定士 & 弁護士のこたえ

これからの不動産取引の変容と留意点
～改正民法・コロナ・災害等と特約・容認事項の重要性～

1 講師監修のレジュメの送付

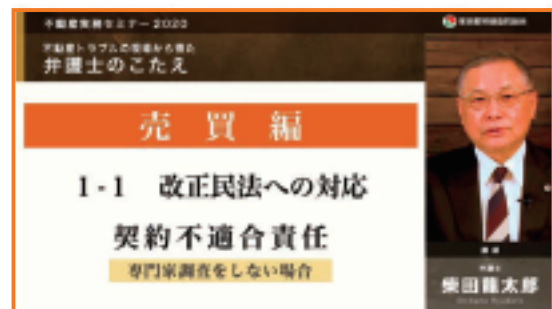
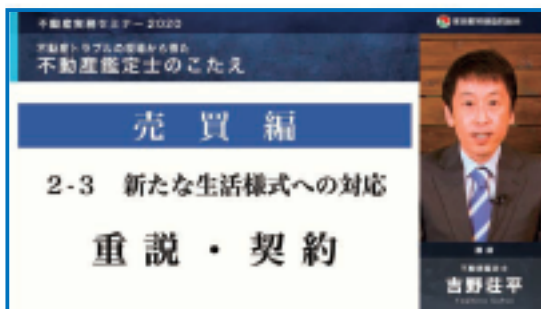
改正民法や新型コロナの影響で変容する最新の不動産業界のトレンドを、不動産鑑定士 吉野荘平氏および深沢綜合法律事務所の監修でまとめました。また、改正民法で変更となる特約・容認事項文例集のポイントについても解説しております。

※レジュメは、組合配送(1月)又は今回の定期配送(組合未加入の方)にて送付しております。
また、動画ページ内でもダウンロードが可能ですのでご利用ください。



2 講師によるオンラインセミナー動画の配信

現在、東京都宅建ホームページにて、講師によるオンラインセミナーを**配信中!!**
解説動画はレジュメ内の一部です。



- 配信期間：2021年3月1日(月)まで
- 配信場所：東京都宅地建物取引業協会WEB研修サイト

東京都宅建ホームページ右上のWEB研修をクリック!
ユーザー名・パスワードは、東京都宅建ホームページ・WEB研修と同じです。
・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。
・修了証の発行はございません。

下記QRコードで
クイックアクセス!



情報事業委員会

「ハトサポ」をぜひご利用ください！

全宅連が提供する「ハトサポ」は無料で使える会員業務支援システムです。

ハトサポの機能概要

- Web書式作成システム
Web上で様々な契約書類をいつでも
簡単作成！
- 特約・容認事項文例集
実務に役立つ文例を多数掲載！

- 書式ダウンロード
最新の法令改正に対応した
書式をダウンロード！

- その他
法令改正情報／Web研修／
提携サービス不動産取引に関するご相談／出版物のご案内



登録方法

全宅連ホームページ



「ハトサポ」のご利用には各会員個別に発行される
ハトサポID・パスワードが必要です。

※ハトサポID・パスワードは東京都宅建協会会員専用サイトのユーザー名・パスワードとは異なります。

すでにハトサポID・パスワードをお持ちの方はこちらから

初めてご利用される方はこちらから

URL: <https://www.zentaku.or.jp/>

「ハトマーク東京不動産」の活用情報

「ハトマークサイト登録・検索システム」にご登録のメールアドレスについて

最近、「ハトマーク東京不動産」をご覧になった消費者からのお問い合わせメールが、会員様へ
届けられないケースが発生しています。原因とメンテナンス手順は下記のとおりです。



原因 ①ご登録のメールアドレスが現在使われていない ②ご登録のメールアドレスに誤りがある

メンテナンス手順

- ① 「ハトさん(ハトマーク東京不動産)」TOP ページの「会員ログイン」より
ハトマークサイト登録・検索システムへログイン
- ② メニューの中から「ユーザー管理・設定」を選択し、
「自社マスタ管理」よりメールアドレスを確認・メンテナンス

ちなみに、消費者に対するアンケートによると、次の結果となっています。消費者からの反響を逃さ
ないためにも、ぜひメンテナンスをお願いいたします。

Q.不動産会社に求めるものは？

物件を「契約した人」が対象(複数回答-上位3項目) 売買:n=151 賃貸:n=150



※不動産情報サイト事業者連絡協議会(RSC)「不動産情報サイト利用者意識アンケート(2020年度)」より抜粋

「人権に関する都の取組」について



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、「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・施行するとともに、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にご意見を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（令和2年度は、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、一部イベントを中止しております）。

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

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



東京都人権プラザHP

<https://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

<https://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とともに心掛けてください。

身近な不動産実例 こんな時どうする？

単身高齢者の入居と 孤独死に向き合う

日本の高齢化率は世界でも大変高く、今後もハイスピードで進んでいく見込みです。超高齢化社会の現代において、今後ますます高齢者の単身入居は増える一方ですが、入居させるのに意欲的でない不動産会社や大家さんが多いのも事実です。そんな中、どうすれば入居できるかを考えた不動産会社の現場を訪れました。

豊島区のT不動産は、長年にわたり“地元の頼れる不動産屋さん”として信頼されてきた不動産会社です。近年は、高齢者の単身入居が増えていることに頭を悩ませていました。なるべくリスクを避けるために、高齢者の入居はお断りしたいという大家さんが多いためです。T不動産は、困っている高齢者をなんとか入居させてあげたいと考え、家主費用・利益保険付きの家賃保証会社をお願いすることにしました。

入居から数年後、89歳の一人暮らしの入居者Sさんが室内で亡くなりました。入居者(契約者)死亡の場合は、通常は相続人である親族が室内の荷物の撤去から退去に関わる費用の支払いや手続きを行います。しかし親族に連絡がつかないため、対応に困ったT不動産は、家賃保証会社に連絡を入れました。

保証会社から連絡を受けた弁護士がSさんの親族へ連絡を取り、やっと話ができたのは、Sさんの死亡の

知らせを受けてから約3ヶ月後のことでした。この期間も退去の手続きが行えないため、当然家賃が発生しますが、家賃保証会社がこの3ヶ月分の家賃も保証してくれていたため、大家さんもT不動産も安心して待っていられたと言います。

入居者(契約者)死亡時は、保証委託契約が解約になってしまう保証会社が多い中、宅建ハトさん保証では明渡し完了まで管理会社や大家さんへのサポートを行っています。さらに、付帯されている家主費用・利益保険では、原状回復費や空室期間の家賃損失、家賃減少額が補償されます。孤独死だけでなく、単身入居者の自殺や犯罪死の場合も適用されるので、万が一の時には家賃保証と併せて利用でき、大家さんにとって安心の保険内容です。「入居者と大家さんのために選んだ保証会社に救われた」と、T不動産は胸をなでおろしていました。

宅建ブレインズ 紹介 第3回

孤独死にも安心の保険



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「入居者の孤独死等による保険」についてお届けします。

宅建ハトさん保証の居住用家賃保証商品(注1)には、入居者様の自殺や犯罪死、孤独死が発生した場合の損害を補償するための家主費用・利益保険(注2)を自動付帯(注3)しています。宅建ハトさん保証は、家主様のリスクを総合的にサポートいたします。

注1:対象となる保証契約は、2018年6月1日以降に保証申込みをしていたり、2018年6月版の弊社保証委託契約書を締結した申込人様とします(70%プラン除く)。
注2:家主費用・利益保険は三井住友海上火災保険株式会社の商品名です。
注3:自動付帯の期間は、退去明渡しまでといたします。期中で退去した場合には退去日をもって解約となります。

家主費用・利益保険について

居室内で入居者様の自殺や犯罪死、孤独死(注4)が発生した場合に下記の補償が付帯されます。

補償項目	補償内容	対象期間	支払限度額	
補償内容	家賃損失(空室期間)	賃貸借契約の終了日(解約日)から30日間を超えて、次の賃貸借契約が締結されない場合に、月額家賃を補償いたします。	賃貸借契約の終了日(解約日)から6ヶ月以内	月額家賃(注5)×80%
	家賃減少損失(値引期間)	次の賃貸借契約における月額家賃減少額を補償いたします。		月額家賃(注5)減少額×80%
	原状回復費用	敷金を超える原状回復費を補償いたします。	事由の確認日から6ヶ月以内	20万円

注4:孤独死とは、居住者が一人暮らしの場合において、その居住者が誰にも看取られることなく、その居住者の賃貸住宅内で死亡することをいいます。

注5:月額家賃とは、賃貸借契約上の月額家賃をいい、共益費、水道代、駐車場代などは含まれません。

※家主費用・利益保険の引受保険会社は三井住友海上火災保険株式会社です。※当該資料の内容は、三井住友海上火災保険の家主費用・利益保険の概要を記載したもので、実際の保険金のお支払いの可否は、当該保険の普通保険約款および特約等に基づきます。



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
(公社)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

東京都北区

渋沢栄一 遺愛の空間

ばんこうろ せいえんぶんこ

晩香廬/青淵文庫

(渋沢史料館)



晩香廬 1917(大正6)年竣工



青淵文庫 1925(大正14)年竣工

2005(平成17)年、国の重要文化財に指定



国内外の賓客を迎え、親交を深めた晩香廬の談話室



照明には竜や鶴などの装飾、暖炉上のタイルには「壽」の文字が天井のレリーフには鳩やリスが遊ぶ 寸分の狂いなく描かれている

数ある文化財のなかで、今にわかに注目を集めているのが、旧渋沢家飛鳥山邸に建つ「晩香廬」と「青淵文庫」です。渋沢栄一といえば、幕末から昭和初期にかけて実に500以上の企業の設立と育成に関わり、街づくりや福祉、医療、教育、国際交流などにも尽力した“近代日本資本主義の父”。今年のNHK大河ドラマの主題に取り上げられるほか、2024年に刷新される新一万円札の肖像にも決まっています。



渋沢栄一氏

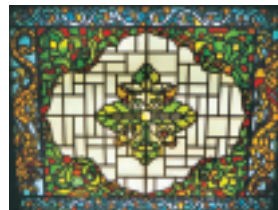
晩香廬は、渋沢氏の喜寿(77歳)のお祝いに贈られた洋風茶室です。木造平家建、寄棟造り、赤色棧瓦葺のモダンな佇まいで、氏が自作の漢詩から「晩香廬」と名付けたほど気に入っていた空間。照明や天井など、いたるところに動物たちの愛らしい姿が見られ、どこかほっとする雰囲気が漂います。

一方の青淵文庫は、渋沢氏の雅号「青淵」を冠した個人図書館。氏の傘寿(80歳)と子爵への昇格を祝って贈呈された、鉄筋コンクリート造り2階建の建物です。閲覧室に入るとまず目に飛び込んでくるのが光彩を放つステンドグラス。柏や唐草、竜、雲、そして「壽」の飾り文字が約1,000枚のガラスピースによって組み上げられています。

現在、晩香廬・青淵文庫を含む渋沢史料館は予約制で公開中です。展示室では、時代の大きなうねりの中で、力強く日本を導いた渋沢栄一氏の軌跡とともに、近代日本社会の誕生と変遷をたどることができます。



青淵文庫 閲覧室



ステンドグラス(展示品)



渋沢家の家紋「丸に違い柏」をモチーフとした装飾タイル



右:青淵文庫内 展示室

左:渋沢史料館 展示室

(2020年11月リニューアルオープン)

