



宅建 Takken

April 2021. **4**
vol.518



**令和3年度「事業計画」を策定
IT重説で進む 不動産業界のDX化**

令和3年度「事業計画」を策定

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各種のオンラインシステムの積極的導入等により事務合理化を不断に行い、事業の効率化と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 会の内外からの信頼を確保するため、引き続き、訓練等の実施による危機管理対応能力の向上及びコンプライアンスの徹底に努める。
- 6 組織財政改革実施に向け、会務運営や財務体制のあり方についての検討を行う。

I 宅地建物取引に係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(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. 都民公開セミナーの開催及び運営(研修委員会)

- (1) 研修会の開催及び運営

3. 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. 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. 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. 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) 違反屋外不動産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

宅建 Takken 4 CONTENTS

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会
vol.518 April 2021

令和3年度「事業計画」を策定	2
令和3年度 収支予算書	4
東京都住宅政策本部から vol.44	5
実務に即役立つ紛争事例 82 パンフレットに記載の床暖房が未設置だったとした買主の損害賠償請求について、慰謝料5万円が認められた事例	6
税務教室 158回 住宅ローン控除の入居要件	7

法律教室 163回 私道通行に関する諸問題と権利について	8
IT重説で進む不動産業界のDX化	10
くみあい通信 ハトサポのご案内／宅建プレミアム講座 開講／ 提携企業サービスのご紹介／藤田観光リゾート施設特別料金のご案内	12
宅建ブレインズ通信	14
インフォメーション 令和3年度 会費納入のご案内	15

- (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. 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. 国政の健全な運営の確保に資するための 建議献策(総務委員会・情報委員会)

- (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) 関係団体と連携した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) 研修会の開催
- (2) 宅建経営塾の開催
- (3) 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. 関係団体との連携

- (1) 本会関係団体等との連携

3. 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

4. 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
- (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(危機管理対策特別委員会)

4. 支部組織再編に向けた検討

- (1) 各種規程・事業内容の見直し検討

令和3年度／収支予算書 自:令和3年4月1日 至:令和4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	111,200,000	0	0	0	111,200,000
(2) 会費収入	761,000,000	0	0	0	761,000,000
(3) 本部交付金収入	0	229,975,000	9,900,000	△ 239,875,000	0
(4) 事業収入	205,355,456	29,815,025	0	△ 10,080,312	225,090,169
(5) 負担金収入	134,099,000	22,484,000	450,000	△ 450,000	156,583,000
(6) 寄付金収入	0	0	0	0	0
(7) 雑収入	10,712,200	7,107,706	131,500	0	17,951,406
(8) 他事業等からの繰入金収入(負担金)	39,300,000	0	0	△ 35,100,000	4,200,000
(9) 預り保証金収入	0	0	0	0	0
事業活動収入計(A)	1,261,666,656	289,381,731	10,481,500	△ 285,505,312	1,276,024,575
2.事業活動支出					
(1) 事業費支出	965,305,004	274,607,740	5,712,334	△ 249,955,312	995,669,766
① 公Ⅰ一般消費者の利益の保護事業費	57,273,000	127,577,130	5,100,000	△ 175,000	189,775,130
② 公Ⅱ人材育成事業費	70,581,000	31,859,186	0	0	102,440,186
③ 公益共通事業費	1,695,000	0	0	0	1,695,000
④ その他事業費	13,628,000	0	0	0	13,628,000
⑤ 地域振興事業活動費支出(交付金)	239,700,000	0	0	△ 239,700,000	0
⑥ 負担金支出	116,902,000	0	0	0	116,902,000
⑦ 事業管理費負担支出	465,526,004	115,171,424	612,334	△ 10,080,312	571,229,450
(2) 管理費支出	252,997,996	205,893,114	13,291,166	△ 450,000	471,732,276
① 福利厚生研究費	10,620,000	56,999,878	1,240,000	0	68,859,878
② 一般管理費	242,377,996	148,893,236	12,051,166	△ 450,000	402,872,398
(3) 雑損失	0	0	0	0	0
(4) 他事業への振替	35,100,000	0	0	△ 35,100,000	0
事業活動支出計(B)	1,253,403,000	480,500,854	19,003,500	△ 285,505,312	1,467,402,042
事業活動収支差額(C)=(A)-(B)	8,263,656	△ 191,119,123	△ 8,522,000	0	△ 191,377,467

【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	12,550,000	42,997,400	0	0	55,547,400
(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) 有価証券売却収入	0	0	0	0	0
(5) 敷金・保証金戻収入	0	0	0	0	0
投資活動収入計(D)	12,550,000	42,997,400	0	0	55,547,400
2.投資活動支出					
(1) 特定資産取得支出	27,000,000	8,700,000	0	0	35,700,000
(2) 固定資産取得支出	5,050,000	2,350,000	0	0	7,400,000
(3) 有価証券購入支出	0	0	0	0	0
(4) 敷金・保証金支出	0	0	0	0	0
(5) 繰延資産支出	0	440,000	0	0	440,000
投資活動支出計(E)	32,050,000	11,490,000	0	0	43,540,000
投資活動収支差額(F)=(D)-(E)	△ 19,500,000	31,507,400	0	0	12,007,400

【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)	379,245,211	211,962,133	5,098,938	0	596,306,282
当期収支差額(K)=(C)+(F)+(I)-(J)	△ 390,481,555	△ 371,573,856	△ 13,620,938	0	△ 775,676,349
前期繰越収支差額(L)	390,481,555	371,573,856	13,620,938	0	775,676,349
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、令和2年度決算確定前のものです。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。

東京都住宅政策本部から vol.44

災害時でも生活を継続しやすい

新たな「東京都LCP住宅」の登録が始まっています

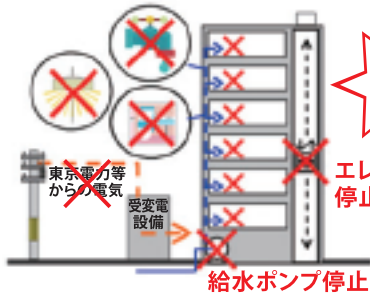
Tokyo Life Continuity Performance Housing



東京都では、停電時でも水の供給やエレベーターの運転に必要な最小限の非常用電源の確保や、防災マニュアルを策定し、居住者共同で様々な防災活動を行う共同住宅を「東京都LCP住宅」として登録を行っています。

LCP住宅の必要性

- ☑ 東日本大震災では、建物自体が損傷を受けていなくとも、停電があった共同住宅では、水の供給やエレベーターの運転が停止し、結果として自宅での生活の継続が難しい状況が起きました。
- ☑ また、災害時において救援物資が供給されるまでの間、自宅での生活を継続するためには、防災マニュアルや防災訓練、備蓄等の防災活動による備えが重要です。
- ☑ さらに、今般の新型コロナウイルス感染症の流行により、災害時に多数の方々が集まる避難所に頼らず、自宅で当面の避難生活を続ける「在宅避難」が注目されています。



水・電気STOP! → 生活継続困難



避難所生活の様子
出典：(財)消防科学総合センター



応急給水の様子
水道局応急給水訓練(H22)

LCP住宅の登録対象

- ☑ 新築・既存、分譲・賃貸のいずれの共同住宅も対象※但し、新耐震基準に適合していること
- ☑ 停電時でも水の供給やエレベーターの運転に必要な最小限の**非常用電源を確保**(ハード対策)
ex. ▶ コージェネレーションシステム、自家発電設備、太陽光発電システム+蓄電池 など
- ☑ 防災マニュアルを策定し、居住者共同で様々な**防災活動を実施**(ソフト対策)
ex. ▶ 防災訓練の実施、飲料水・食料の備蓄、応急用資器材の確保、連絡体制の整備のいずれかを実施

➡ **ハード対策、ソフト対策の両方、又はどちらか一方でも登録が可能です。**

登録メリット

- ☑ 登録住宅の取組は、東京都のホームページで公表され、住まい探しをしている方に対する**防災対応力のPR**になります。
- ☑ 住宅所有者は、東京都から交付されるマンション掲示用の登録ステッカーや、ホームページ掲載用の登録マークを利用し、PRが可能です。
- ☑ 住まいを探している方にとっては、公表情報を基に、登録住宅がどのような防災の取組を行っているのかが知ることができ、物件の選択に生かすことができます。



LCP住宅は、申請書による申告のみで、証明書類の添付を不要とするなど**申請手続も簡易なもの**としており、お取扱い物件の差別化に役立つ制度となっています。

是非、登録可能な物件がございましたら、住宅所有者さまへのお勧めをお願いいたします。



東京都LCP住宅

検索

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/lcp_juutakujohto.htm

お問合せ先

(制度詳細) 住宅企画部 企画経理課 住宅戦略担当 電話 03-5320-5481
(登録手続) 住宅企画部 マンション課 マンション施策調整担当 電話 03-5320-7532

新築マンションの買主が、パンフレットに記載されている床暖房の設置がなかったとして、債務不履行または不法行為を主張して、売主業者に設置費用相当額、慰謝料等を請求したところ、売主業者の説明義務違反は認められたが、損害額については大幅に縮減された事例。(東京地裁 平成29年3月24日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

買主X(原告、個人)は、売主Y(被告、不動産業者)の新築マンションの1室について、現地で見学した上で、平成21年6月に売買代金3,468万円で売買契約を締結し、9月に引き渡しを受けた。マンションのリビング・ダイニングのうち、ダイニング部分には床暖房が設置されていたものの、リビング部分には床暖房が設置されていなかった。

平成24年11月、Xは、Yの関連会社である管理会社に床暖房の状況について連絡したところ、故障か温水の詰まりが原因とのこと、ガス会社に調査を依頼することになった。ガス会社の担当者が来訪し、調査したところ、床暖房がリビング・ダイニングの一部に設置されていないことが判明した。

XはYに対し、マンションのリビング部分に床暖房を設置することを求めたが、Yはリビングに床暖房が設置されていないことは図面に提示して説明済みであったと主張しこれに応じなかった。

平成27年5月、XはYに対し、マンションはパンフレットでリビング・ダイニングの全面床暖房をうたっており、Yも全面床暖房を説明したとして、床暖房施工に係る費用、慰謝料、弁護士費用の合計131万円の損害賠償請求を提起した。

これに対し、Yは、全面床暖房との説明はしていない、売買契約前にXに間取図面集を交付して、床暖房の範囲を明示していたなどと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1)マンションのパンフレットには、①各室のリビング・ダイニングには温水式の床暖房が設置されている旨が記載されており、その範囲に何らかの限定があるような記載はないこと、②各室の標準的な間取りのリビング・ダイニング部分には全体的に床暖房が設置されていること、③マンションの間取図はパンフレットには綴じられておらず、別途の書面として存在していることが認められる。

これらの事実を照らせば、YはXに、図面上のリビング・ダイニング部分の一部には床暖房が設置されていないことを説明しなければならない義務があったとすべきである。

Yは、マンションの購入者が、最も基本的な情報である間取図を見ることもなく売買契約を締結することは、経験則上あり得ないと主張するが、Xが標準的な間取図をパンフレットで確

認していることは間違いなく、その上でXが内覧で直接確認しているのであるから、間取図面を事前に見ないで契約を締結することはあり得ないという、Yの主張は採用できない。

(2)Xは、今後、床暖房を本件建物に改めて設置するために見積額のとりの費用がかかることを主張するが、現時点においても、実際に同金額を支出して床暖房の工事を行ったと認めるに足りる証拠はなく、現時点で、上記金額自体が本件のYの行為による損害ということとはできない。

一方、住居という、生活において非常に重要な位置を占める物について、X及びその家族においては、本件売買契約締結時点で想定していなかった事態が生じており、単に経済的損失だけで損害の有無を評価しきれない面も否定できない。

したがって、XはYの不法行為により、精神的損害を被ったというべきである。ただし、実際に本件マンションで床暖房を使用しようとしたのが、平成24年11月以降であったというのであり、それまでの期間は実際に使用をしていなかったというのであるから、それまでは床暖房を使用せずとも通常の生活が可能であったことができ、Yの行為によりXの家族が被った不利益というのはXが主張する程度に大きいということもできない。

したがって、本件に顕れた一切の事情を考慮し、Xの損害額としては、5万円が相当であるというべきである。

3 まとめ

本件では、パンフレットにリビング・ダイニングの全面床暖房の設置が記載されており、それが未設置なら、売主に説明義務があるとされた。ただし、買主の床暖房工事未実施により工事費用見積額の損害は認められず、精神的損害のみが認められたが、買主が入居後数年間床暖房を使用せず通常の生活が可能であったことから、損害額は大幅に減額された。

売主事業者においては、パンフレット等により、広告・販売活動中に買主に提示した書類があり、その記載内容に変更が生じていた場合には、その変更を記載した書類を買主に渡すだけではなく、トラブル防止の観点から、変更箇所につき買主に重説等において説明を行い、記録を残しておくことが望ましい。

また、広告も含め販売活動全体において、買主に提示した情報により、契約の内容が判断される場合もあることに留意しておく必要がある。

連載158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

住宅ローン控除の入居要件にご注意を



住宅の対価に含まれる消費税が10%だった場合、住宅ローンを13年間控除できるとした特例措置の入居要件が、昨年4月30日に施行された新型コロナ税特法で緩和されたと聞きました。

それは、入居期限が1年延長されただけでなく、住宅の取得等から6か月以内に居住の用に供するという要件も緩和されたわけではないのでしょうか？

1 入居要件は緩和されません

確かに13年間控除できる住宅ローン控除については、入居期限が本来令和2年12月31日だったところ、新型コロナ税特法で1年延長され、令和3年12月31日までとされました。しかし、**住宅の取得等から6か月以内に居住の用に供する要件は、緩和されていません。**

2 13年控除の入居に関する要件

もとの制度である13年間控除できる住宅ローン控除(租税特別措置法41条13項)は、家屋に係る消費税等の税率が10%であることを前提に、次のようになっていました。

入居期限	令和2年12月31日
控除限度額 (1~10年)	ローン年末残高1% (上限4,000万円)
控除限度額 (11~13年)	次のどちらか少ない金額 (1) 11~13年目の年末ローン残高の 1%の金額 (2) 税抜き建物価額(上限4,000万円) × 2% ÷ 3

※認定長期優良住宅・認定低炭素住宅の場合には控除限度額の計算上住宅ローン年末残高の上限は5,000万円となるほか、建物価額の上限も5,000万円。

新型コロナ税特法では、入居期限である令和2年12月31日までに入居できなかった場合でも、取得・新築または増改築の日から6か月以内に居住する等、所定の要件を満たしている場合、入居期限が1年延長されることとされました。所定の要件とは次のとおりです。

A 一定の期日までに契約が行われていること

契約の態様	期限
住宅の新築請負契約	令和2年 9月30日まで
分譲住宅・既存住宅の売買契約、 (住んでいる住宅の)増改築等の 請負契約	同年 11月30日まで

B 新型コロナウイルス感染症の影響によって、注文住宅、分譲住宅、既存住宅または増改築等を行った住宅への入居が遅れたこと

なお、確定申告では、契約日がわかる契約書等のほか、コロナ禍の影響により引渡しが遅れたこと等を証する書類を用意する必要があります。

3 取得等から6か月以内に居住の用に供すること

左記で見たように、緩和されたのは入居期限が1年延長されたことであって、取得等から6か月以内に居住の用に供する要件自体は、緩和されたわけではありません。

4 具体例で確認する

たとえば、令和2年7月中に工務店に注文住宅の建築を請け負ってもらい契約をして、令和2年12月に完成した注文住宅の引渡しを受けることができましたが、新型コロナウイルス感染症対策の緊急事態宣言の影響で、外出等の行動自粛で引っ越しがうまくできず、居住の用に供することができたのが、令和3年8月になってしまった場合(下図)。

住宅の取得(引渡し)から6か月以内に居住の用に供することができなかったことになり、13年間控除できる住宅ローン控除の適用自体ができなくなってしまいます。

契約	令和2年7月
引渡し	同年12月
原則の入居期限	同年12月31日
引っ越し	令和3年8月
延長の入居期限	同年12月31日



特別控除の適用は受けられません

5 既存住宅を取得後すぐに増改築した場合

なお、既存住宅を取得して住まずに住宅ローン控除の対象となる増改築をした場合には、原則として、住宅の取得から6か月以内に居住の用に供することが要件になっています。

これについては新型コロナ税特法で住宅の取得等から6か月以内に居住の用に供することができない場合でも、特例増改築等の日(増改築が終了した日)から6か月以内に居住の用に供しており、かつ、令和3年12月31日までに居住していれば、住宅ローン控除の適用が認められます。

ただし、契約が既存住宅の取得をした日から5か月を経過する日、または令和2年6月30日のいずれか遅い日までに締結されている増改築(特例増改築)が前提です。

この扱いは要耐震改修住宅を取得して改修し居住することで受けられる住宅ローン控除も同様です。

まとめ 適用のポイントは、住宅の取得等から6か月以内に居住の用に供すること

私道通行に関する諸問題と権利に

1 はじめに

私人が所有者となっているいわゆる“私道”を、所有者以外の第三者が当然に通行できるのか、あるいは、第三者が通行を妨害された場合にその妨害を排除できるのか、といったご質問を受けることがあります。なお、私道という意味自体が多義的ですが、本稿では、公道ではなく、私人が所有者となっている道路という意味で用います。

私道の通行という問題は、正確に回答するのは非常に難しく、最終的な結論は、個別の具体的な事情によることとなりますが、以下、原則的な考え方をご紹介します。



2 考え方

1 私道は、あくまでも私人が所有する土地ですから、公道と異なり、誰でも通行できるわけではなく、原則として当該地の所有者（私人）の許可がなければ通行できません。

2 私道の通行権の種類

つまり、私道を通行する場合には、当該地を通行する権利が必要であり、その権利の種類は、一般的には、主に下記の4つの項目が考えられます。

- ① 袋地通行権
- ② 通行地役権
- ③ 賃貸借・使用貸借等の契約による通行権
- ④ 通行の自由権

①の袋地通行権とは、公道に直接通じていない土地の所有者が、その袋地を囲んでいる土地（いにようち 囲繞地）

を、その所有者の承諾を得ないで公道まで通行できる権利です。袋地通行権は、当事者の契約等ではなく、袋地所有権の内容として法律上当然に発生する権利ですが、無制限ではなく、通行者にとって必要なものであり、かつ囲繞地のためにもっとも損害の少ない場所にしか認められません。

②の通行地役権とは、他人の土地（承役地）を自分の土地（要役地）のために通行の用に供することができる権利です。この権利は、要役地に従属する権利であり、要役地から分離することはなく、要役地の所有権が移転した場合には、従属して当然に移転します。通行地役権は、当事者間で契約により設定することができますが、第三者に対抗するためには登記する必要があります。また、紛争となる案件では時効により取得されることが多い権利といえます（契約等で権利関係が明確であれば、そもそも紛争になりにくともいえます）。

なお、時効取得するためには、「継続かつ表現※1」のもので、他人の土地を自己のために利用する意思をもって20年以上平穩・公然に通行してきたか、あるいは、10年以上平穩・公然に通行し、かつ自己に通行地役権があると信じ、そう信ずることに過失がないことが必要となります。

③の賃貸借・使用貸借等の契約による通行権は、債権契約に基づくものであり、この通行権は、契約関係が明らかであれば、あまり問題になることはありません。

④の通行の自由権とは、私道のうち、建築基準法上の道路により問題になることが多く、紛争としても多い案件です。そこで、建築基準法の適用を受ける私道について、少し詳細に説明します。



建築基準法の適用を受ける 私道について

私道といっても様々な状況のものがありますが、いわゆる建築基準法の適用を受ける私道については、その通行の可否がよく問題となります。

建築基準法とは無関係な私道(通路)の場合には、例えば、既述の袋地通行権や、通行地役権等が認められる場合などでなければ、そもそも、第三者が通行する法的根拠に乏しく、通行するのは難しいと考えるのが原則と思われれます。

しかし、私人が所有権を有していても建築基準法の適用を受ける道路(例えば、建築基準法42条2項や位置指定道路等)は、交通を確保し、防災活動や災害避難に備えるため、一定の道路部分を確保する必要があることから、建築基準法上、道路に建築物を越境して建築してはならない等の制限が課せられており、一般公衆の通行を許容することが予定されていることから、所有権を有しない第三者に通行する権利を認めてもよいようにも思われれます。

この点、判例は、建築基準法上の道路を第三者が通行できるのは、(非常にわかりにくい表現なのですが)建築基準法上、道路形態を維持しなければならないという道路所有者に対する公法上の義務の反射的利益※2であり、第三者が通行の自由権という権利を有しているわけではない、と解しています。つまり、**第三者の通行権は、当該第三者の法的権利として認められるのではないということ**です。

もっとも、第三者の当該私道に対する通行が日常生活上必要不可欠のものであるような場合には、当該権利は、民法上も保護されるべき自由権であり、その行使が妨害されたときは、当該妨害を排除する権利を有すると解されています(最高裁平成9年12月18日判決)。このような**日常生活上必要不可欠な場合にまで高められた場合には、通行の自由の反射的利益ではなく、人格権として通行の自由が権利として認められる場合もある**ということになります。

3 結論

以上のように、いわゆる私道の場合には、第三者が権利として通行するためには、一定の権利が必要となります。

また、私道のうちいわゆる建築基準法上の道路であっても、第三者が当然に通行できる法的な権利を有するものではないというのが(あくまでも道路所有者の公法上の義務の反射的利益として通行できるにすぎないということ)、判例の原則的な考え方となります。

もっとも、通行することが日常生活上必要不可欠な場合には、通行することが権利として認められる場合もあります。

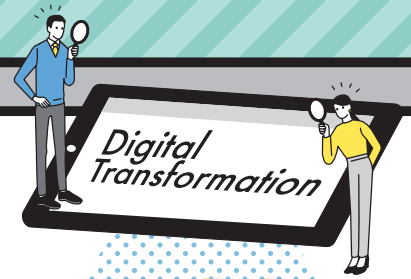
上記を前提に、問題等が発生した場合には、対応をご検討いただく必要があります。なお、今回の説明は概略にすぎませんので、問題が発生した場合には、専門家にご相談することをお勧めします。

※1 継続とは権利行使が時間的に継続していることをいい、表現とは、外形的な事実を伴っていることをいう。

※2 法律上の権利としては認められない利益のこと。



私道の権利を明確化して
普段から住民の方々と
良好な関係を築き、
様々な人にやさしい街になると
素晴らしいですね。



IT重説で進む 不動産業界のDX化

不動産業界でもDX（デジタルトランスフォーメーション）という言葉が耳にすることが増えてきました。DX（IT重説や物件検索、VR内見など、デジタルを利用した変革）で不動産業界はどう変わりつつあるのか、その背景と現状を不動産エコノミストが解説します。

DX化の背景

不動産業界は、DXあるいはデジタルシフトが大きく遅れている業界といわれてきました。1件あたりの取引単価が高く、利益も大きいため、「そんなことをしなくても……」と考える人も多く、また人的なつながりで業務が進むことが珍しくないため、デジタル化に向いていないのではともいわれてきました。しかしそれは、時代の流れから遅れを取る考え方であり「根本から見直さなければならないこと」でした。昨年からの影響を与えている新型コロナウイルスが、こうした考え方を一気に変える要因となりました。

不動産業界で進むオンライン化

不動産業界（特に不動産流通業界＝売買・賃貸）におけるデジタルシフトのうち、各フェーズにおけるオンライン化の進展を見てみましょう。

フェーズ 1 売り手（物件）と買い手（客）のマッチング

これはポータルサイトなどによる物件検索等に当たり、かなり以前から進んでいます。

フェーズ 2 客の案内（内見等）

VR内見、オンラインモデルルーム見学など。数年前から少しずつ見られるようになっていましたが、新型コロナウイルスの影響で、営業行為、移動行為そのものができなくなったことにより、大きく進みました。

フェーズ 3 契約関連

Web会議システム（Zoom等）やテレビ電話などのオンラインで行う重要事項説明（以下、IT重説）がこれにあたります。



4月から本格運用スタート。 売買のIT重説とは

ご承知のように、賃貸におけるIT重説は、平成27（2015）年8月から平成29（2017）年1月までの社会実験を経て、同年10月から本格運用が始まっており、すでに3年が経過しました。

売買取引については、法人間売買は平成27年8月から、個人を含む売買は令和元（2019）年10月からそれぞれ社会実験が行われ、現在も継続中です。そしてこの度、令和3（2021）年4月より、法人間売買、個人を含む売買ともに、本格運用されることになりました。

IT重説の大まかな流れは、以下のとおりです。

まず、売主・買主からITを用いて重要事項説明を行うことの同意を得て、相手方のIT環境の確認を行います。その上で、事前に重要事項説明書を送付します（今後、重説書面の電子化が本格運用されれば、PDF等での電子交付が可能になります）。そして、いよいよIT重説の実施となります。取引士証の提示を画面上で行い、相手方の本人確認をし、重説の内容を説明します。



IT重説のメリット

国土交通省が公表しているように、IT重説導入のメリットは以下の4つに集約できます。みなさんもよくご理解されていると思いますので、ここでは簡単に羅列するにとどめます。

- 1 海外を含め、遠隔地の顧客の移動問題を解消
- 2 契約に係る費用等の負担軽減
- 3 重要事項説明を行う日程調整の幅が増える
- 4 来店などが困難な場合でも本人への説明が可能 等

IT重説は定着するのか？

現状の社会の流れからすると、IT重説は徐々に定着するものと思われそうですが、いくつかのハードルがあります。

1つめは、これまでの社会実験期間に行われたアンケート結果（国土交通省「個人を含む売買取引におけるITを活用した重要事項説明に係る社会実験 結果報告」令和3年1月公表資料による）を見ると、6割以上は投資目的の物件売買であるため、個人の実需物件で定着するかどうかということです。

2つめは、1億円を超える物件が2%程度にとどまっているため、高額物件でもIT重説が行われるようになるのかということです（本格運用開始時には価格制限を設けるようです）。

3つめは、IT重説の説明相手方の年齢を見ると、60歳以上の方は約6%程度であることから、比較的IT環境に不慣れと思われる世代は、IT重説の相手となり得るのか、また、重説を行う側の年齢についても同様のハードルがあると思われることです。

デジタル化によって今後の不動産業界はどう変わっていくのか

一般的に、デジタルシフトの波を上手く取り入れた企業は、圧倒的に生産性が向上しています。例えば、電話でのやり取りを減らしネット対応をすることで、不動産業界においても大きくムダな時間が減りました。こうしたことをシステム化することで、社員の労働生産性が高まり、効率よく働くことができます。VR内見やIT重説が広まると、勤務時間の短縮や時間外労働も減るかもしれません。

また、生産性の向上は価格を引き下げる可能性があります。日本における不動産流通（売買）の仲介手数料は、3%+6万円（注：上限値、一定金額以上の場合）と手数料率が決められており、以前から、例えば1億円を超えるような高額物件の場合は300万円以上の手数料を払うわけで、サービスの対価としては「高いのでは？」という議論がありました。特に売却サイドから、その声が大きかったようです。DX、デジタルシフト、AIの導入……これらはほとんど同じような概念といえますが、目的は、なんといっても「生産性の向上」でしょう。その結果、サービス提供料あるいは価格の低下の可能性があります。

費用低下の恩恵が感じられず、新しい付加価値を顧客が認識することなく、IT重説などデジタルシフトに伴うリスク（例えば、顧客情報の漏洩など）だけが高まるようなことになれば、新しいテクノロジー（=DX）が顧客・消費者の満足度の増加には結びつきません。たとえ社会全体の動きがデジタルシフトに向かっているとはいえ、これまでのスタイルが継続される可能性もあります。いまは、こうした過渡期にあるのかもしれない。

執筆：(一社)住宅・不動産総合研究所 理事長
不動産エコノミスト 吉崎誠二





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!
- **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!
- **特約・容認事項文例集**
実務に役立つ文例を多数掲載!
- **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。

ハトサポ会員専用
ログインはこちら

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

ハトサポ会員
新規登録はこちら

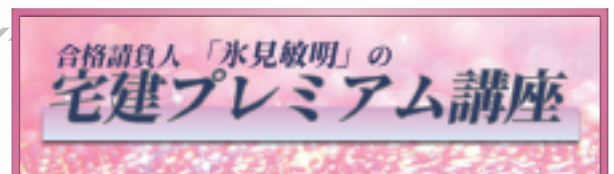
初めてご利用される方はこちらから

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

教育事業委員会

宅建プレミアム講座 開講!

宅建試験のカリスマ講師「氷見敏明」先生の宅建WEB講座がパワーアップして今年も開講!



- **カリキュラム**
基本講座 全30コマ
(宅建業法×8、権利関係×12、法令制限×8、税・その他×2)
★各コマごとに講義内容がチェックできる“おさらいテスト”付き
(確認テスト集、科目別テスト集、模擬試験問題)
- **講座テキスト**
2冊付き 『パーフェクト宅建士 基本書』
『パーフェクト宅建士 分野別過去問題集』
- **視聴期間**
2021年2月～本試験当日
- **受講料**
組合員52,500円
協会員60,000円(一般75,000円)
※金額はすべて税込み

WEBからの
申込は
こちら



お問い合わせ先

(株)住宅新報 [宅建士講座] 係 電話: 03-6403-7810

「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

企画・販売事業委員会

◇提携企業サービスのご紹介

物件確認電話自動応答サービス「スマート物確」 スマート物確

24時間365日、AIと音声案内で物確電話に自動対応。物確対応の業務負担を大幅に軽減し、
収益機会の拡大にもつながります。

不動産登記情報を業務に活用したい方必見です!

登記簿図書館サービス

全国のブルーマップの閲覧や、登記情報の検索ができます。法務局では
できない、名前・会社名からの登記情報検索機能も利用することができます
(最新の登記情報も取得可能)。



- 登記情報が土日でも閲覧できます (登記簿図書館保有分)
 - 名前・会社名から登記情報を検索できます
 - 全国のブルーマップ (表札名無し)を無料で3ヶ月間閲覧できます
 - 相続・差押え情報などを検索できます
 - 登記情報がCSV形式で出力でき、登記情報の
入力作業が省けます
- ※ 有料の登記・地図情報サービスを利用することで、ブルーマップ無料期間を
3ヶ月延長可能
- などなどメリットがいっぱい!

総務委員会

組合員限定 藤田観光リゾート施設 特別料金のご案内 FUJITA KANKO

藤田観光株式会社が運営する以下の宿泊施設を、特別価格でご利用いただけます。
どのWebサイトよりもお得な料金です。インターネット、お電話どちらからでもお申込みいただけます。



箱根小涌園 天悠



伊東 緑涌



藤乃煌 富士御殿場



箱根小涌園 三河屋旅館

公式WEBサイト



宿泊施設名		特別料金	正規料金	予約電話番号
箱根小涌園 天悠(神奈川)	1泊夕朝付	29,700円~	37,400円~	0465-20-0260
箱根小涌園三河屋旅館(神奈川)	1泊夕朝付	18,700円~	22,000円~	0465-43-8541
伊東 緑涌(静岡)	1泊夕朝付	30,600円~	40,700円~	0465-20-0027
伊東小涌園(静岡)	1泊夕朝付	10,450円~	19,800円~	0465-20-0026
藤乃煌 富士御殿場(静岡)	1泊夕朝付	28,600円~	34,100円~	050-3504-9933
Nordisk Village Goto Islands(長崎)	宿泊のみ	7,700円~	12,100円~	050-3504-9956
永平寺親禅の宿 柏樹閣(福井)	1泊夕朝付	19,800円~	22,000円~	050-3504-9914
十和田ホテル(秋田)	1泊夕朝付	14,960円~	18,700円~	0176-75-1122
ホテル椿山荘東京(東京)	1泊朝付	33,000円~	38,500円~	03-3943-1111

インターネット予約方法

- 1 <https://www.fujita-resort.com/>にアクセス
(QRコードもご利用ください)
- 2 画面を下にスクロールしお好きな施設の「**法人契約アカウントをお持ちの方**」をクリック。
- 3 「コーポレートログイン」画面から
「アカウント2248」「パスワード2248」を入力し
「ログインして進む」をクリック。
- 4 商品選び「予約をする」をクリック。内容確認し画面を下にスクロール「**一般予約**」から詳細入力

お電話でのお申込みの場合は、ご予約時に
「東京都宅建協同組合」組合員である旨と
アカウントをお伝えください。
アカウント: 2 2 4 8 パスワード: 2 2 4 8

上記料金はサービス料・消費税込み。地方における宿泊税別。1室2名利用時の平日料金。
ご宿泊時期、人数により料金は異なります。

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？

入居者要望の家賃口座引落として、みんなにメリットが

電子マネーやカード払いなどのキャッシュレス決済で、生活に関わる支払い方法が便利になりました。一方、不動産業界でも家賃の支払いをより便利にする口座引落としが増えてきました。新しいものを導入することに対して消極的な不動産会社も多い中、お客様の要望から始まった成功例をご紹介します。

K不動産は、専任媒介の仲介業を主に行っている地域密着型の不動産会社です。近年、部屋を探しているお客様から、毎月の家賃を引落としにしたいという要望が増えてきたと言います。

今まで、家賃の支払いは入居者による振り込みが主流でした。年配の大家さんなどは、今だに手渡しというケースもあります。K不動産としては、家賃滞納があった場合に、家賃確認業務が煩わしく感じるものが何度かありました。そこで、毎月の家賃引落としに対応している保証会社に依頼したところ、入居申し込み手続きは今までと何ら変わることはなく、簡単に導入することができました。

その後、毎月の家賃は順調に入居者の口座から引き落とされ、指定口座に前家賃として入金されています。集金管理が容易になり、業務が大幅に軽減されたことで、K不動産では今まで以上に、入居者や

大家さんへきめ細かい対応ができるようになりました。

万が一、入居者の口座から引落としができない場合も、前家賃として入金される安心感から、大家さんは今後も家賃管理はK不動産にお願いしたいと言ってきました。集金管理受注を皮切りに、大家さんの信頼を得て、最終的には建物管理業務まで拡大させることができました。

入居者は毎月の振り込み手数料の負担がなくなり、うっかり振り込みを忘れるということもありません。大家さんにとっては、毎月の確実な入金があることで安心感を持てます。さらにK不動産は、仲介業に加え、集金管理、建物管理まで事業が拡大しました。

誰もがメリットのある家賃の口座引落としを、なぜ今まで行っていなかったのだろうと、K不動産は笑顔で語っていました。

宅建ブレインズ 紹介 第4回

賃料引落としに便利な集金代行



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」の便利な「集金代行商品」についてお届けします。

Point
1

全ての商品が集金代行プランに対応

居住用はもちろん、事務所店舗などの事業用、駐車場単体など、全ての商品が集金代行プランに対応した安心のサービス。

Point
2

居住用の引落とし手数料はなんと0円

入居者様の口座引落とし手数料は0円！入居者様への毎月の負担がなく、お勧めしやすいポイント。

Point
3

連帯保証人・他社保証切替は、低額な保証料

居住用の初回保証委託料は賃料の50%ですが、集金代行型の切替プランは一律9,000円と低額。

Point
4

孤独死等による保険が自動付帯

居住用では、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・利益保険が付帯。

宅建ハトさん保証の集金代行商品は、毎月の賃料を入居者様の口座から自動引落とし。さらに、振替不能分を含め、月々の賃料を自動的に前家賃として立て替えます。

入居者様は毎月の賃料の振り込みの手間が省け、家主様・不動産会社様へは月々の賃料の確実な回収が実現できます。

充実した保証内容と安心のサポートを行っています。

家主費用・利益保険の引受会社は三井住友海上火災保険株式会社です。詳細は弊社ホームページをご覧ください。

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



全宅保証からのお知らせ

手付金保証制度・手付金等保管制度のご案内

<p>手付金保証制度 (全宅保証の任意の制度)</p>	<p>売主・買主ともに一般消費者で、物件が流通機構に登録されており、全宅保証会員が客付媒介業者となる取引の場合に、全宅保証が定める規定に基づき利用することができます。</p>
<p>手付金等保管制度 (宅建業法第41条の2)</p>	<p>全宅保証会員が自ら売主となり、買主である一般消費者に完成物件を売却する場合、売買代金の10%または1,000万円を超える手付金等を受領しようとするときには、手付金等の保全措置を講じなければなりません。この制度により、手付金等は全宅保証地方本部が売主に代わって預かり、物件の引渡しと所有権移転登記手続きが済むまで保管します。</p>

●お問合せ窓口:全宅保証東京本部 TEL.03-3264-5831



東京都宅建協会・

全宅保証会員みなさまへ

令和3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	令和3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/index.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。

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。

令和元年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。



東西の様式を折衷した華族邸宅建築

旧細川侯爵邸

東京都文京区

(和敬塾本館)



1998(平成10)年、東京都の有形文化財に指定



「魚の間」と呼ばれた喫煙室。かつては双魚をモチーフにした絨毯が敷かれ、壁には投網を模した網が張られていた。今でも天井には投網のおもりを模した意匠が見られる



2階まで吹き抜けの大ホール。階段手摺の意匠は法隆寺五重塔の高欄を模した卍崩し



栗材を多用した書斎「栗の間」。護立侯お気に入りの空間

シャッターや鉄扉が設けられている点です。こうした設計は、おそらく邸宅が建てられた時代背景が関係していると推測されます。というのも、竣工した1936年には2.26事件、その数年前には5.15事件が起きているのです。護立侯も、万が一、邸宅が襲撃された際には、シャッターを閉じて客人や家族を守り、別の出入口から逃げることを考えたのではないのでしょうか。

戦後、旧細川侯爵邸は進駐オランダ軍により一部改修され、1956(昭和31)年、公益財団法人和敬塾が購入。敷地内に男子学生寮が創設され、現在、本邸は寮生たちの知育の場として活用されています。通常は非公開ですが、5月から12月にかけては不定期に一般公開も実施されています。

Photo:赤間剛夫、熊倉次郎



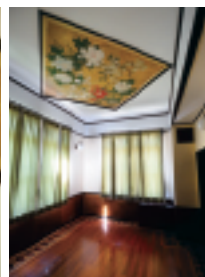
スタンドグラスのやわらかい陽光が差すサロン



寮生たちが茶道を学ぶ場として活用されている和室



堅山南風作とされる天井画が飾られている「御次ノ間」



1・2階に設置された防犯シャッター