

昭和42年12月2日第3種郵便認可 令和4年4月10日発行(年4回、4・7・10・1月の10日発行)通巻第522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

April 2022.

4

vol.522

**令和4年度「事業計画」を策定
登録および成約登録する図面の
掲載内容・方法について**

令和4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事務合理化を不断に行い、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 令和6年度からの新たな組織体制に向け、着実な進捗を図る。
- 6 会の内外からの信頼を確保するため引き続き、コンプライアンスの徹底及び訓練等の実施による危機管理対応能力の向上に努める。

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(ハトサポ)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) 不動産事業に係る実務小冊子の制作

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
- (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

宅建 Takken 4 CONTENTS

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

vol.522 April 2022

令和4年度「事業計画」を策定	2	法律教室 167回	10
令和4年度 収支予算書	4	所有者不明土地の発生を防ぐ相続制度	
東京都住宅政策本部から vol.48	5	くみあい通信	12
登録および成約登録する図面の掲載内容・方法について	6	ハトサポのご案内／パーフェクト宅建士講座オンラインにて開講中!／物件調査実務「HowTo動画」のご案内／組合で紹介している主なサービスのご案内	
トピックス	7	宅建ブレインズ通信	14
開業支援セミナー開催のお知らせ		インフォメーション	15
実務に即役立つ紛争事例 86	8	手付金保証制度・手付金等保管制度のご案内／令和4年度 会費納入のご案内	
ハウスクリーニング特約、フリーレント特約の開始日設定等が無効であったとした、賃借人の主張が棄却された事例			
税務教室 162回	9		
令和4年度税制改正 住宅ローン控除の主な改正事項			

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 組織再編に向けた対応(総務委員会)

- (1) 本部、エリア、ブロックの各種規程の改正
- (2) 本部、エリア、ブロックの事業内容の見直し
- (3) ブロック事務局の設置
- (4) ブロック事務局の運営方法の標準化
- (5) 本部、ブロックの機器、システムの連携及び標準化
- (6) その他、組織再編に伴う各種事項

役員を選任および選挙に関する告示

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会
中央選挙管理委員会告示第1号

令和4年度の役員選任および選挙に関し、役員選任規約第9条により下記のとおり告示する。

記

- 1.期 日 令和4年5月30日(月)
- 2.時 間 午後2時～午後3時30分までの間
(但し、会長選挙が行われる場合は午後1時～)
- 3.場 所 日本教育会館
東京都千代田区一ツ橋2-6-2
- 4.届け出受付期間
令和4年4月20日(水)～
令和4年5月13日(金)午後5時まで(当日消印有効)
ただし、土曜日・日曜日、祝日は除く。
- 5.届け出受付場所
〒102-0071
千代田区富士見2丁目2番4号 東京不動産会館
公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 中央選挙管理委員会
- 6.選挙人の資格
会長となる理事の選挙における選挙人は、社員選挙により選出された社員とする。

(注)役員候補者届け出書類を郵送する場合は、すべて書留郵便等追跡可能な手段にすること。

令和4年4月20日

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会
中央選挙管理委員会

令和4年度／収支予算書

自:令和4年4月1日 至:令和5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	765,800,000	0	0	0	765,800,000
(3) 本部交付金収入	0	233,376,600	9,900,000	△ 243,276,600	0
(4) 事業収入	231,615,844	29,537,345	0	△ 10,080,312	251,072,877
(5) 負担金収入	135,498,800	23,918,443	450,000	△ 450,000	159,417,243
(6) 寄付金収入	0	0	0	0	0
(7) 雑収入	11,286,644	6,912,083	131,500	0	18,330,227
(8) 他事業等からの繰入金収入(負担金)	39,000,000	0	0	△ 34,800,000	4,200,000
(9) 預り保証金収入	0	0	0	0	0
事業活動収入計(A)	1,294,401,288	293,744,471	10,481,500	△ 288,606,912	1,310,020,347

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
2.事業活動支出					
(1) 事業費支出	1,009,383,269	332,841,079	5,252,334	△ 253,356,912	1,094,119,770
① 公Ⅰ一般消費者の利益の保護事業費	60,544,000	167,535,749	4,600,000	0	232,679,749
② 公Ⅱ人材育成事業費	90,957,000	38,709,983	0	0	129,666,983
③ 公益共通事業費	2,145,000	0	0	0	2,145,000
④ その他事業費	500,000	0	0	0	500,000
⑤ 地域振興事業活動費支出(交付金)	243,276,600	0	0	△ 243,276,600	0
⑥ 負担金支出	117,538,000	0	0	0	117,538,000
⑦ 事業管理費負担支出	494,422,669	126,595,347	652,334	△ 10,080,312	611,590,038
(2) 管理費支出	253,166,331	234,515,748	15,876,166	△ 450,000	503,108,245
① 福利厚生研究費	10,660,000	63,443,415	2,240,000	0	76,343,415
② 一般管理費	242,506,331	171,072,333	13,636,166	△ 450,000	426,764,830
(3) 雑損失	0	0	0	0	0
(4) 他事業への振替	34,800,000	0	0	△ 34,800,000	0
事業活動支出計(B)	1,297,349,600	567,356,827	21,128,500	△ 288,606,912	1,597,228,015
事業活動収支差額(C)=(A)-(B)	△ 2,948,312	△ 273,612,356	△ 10,647,000	0	△ 287,207,668

【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	42,350,000	124,171,765	0	0	166,521,765
(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	2,324,750	0	0	2,324,750
投資活動収入計(D)	42,350,000	126,496,515	0	0	168,846,515
2.投資活動支出					
(1) 特定資産取得支出	27,000,000	9,870,000	0	0	36,870,000
(2) 固定資産取得支出	12,850,000	18,848,000	0	0	31,698,000
(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	715,572	0	0	715,572
投資活動支出計(E)	39,850,000	29,433,572	0	0	69,283,572
投資活動収支差額(F)=(D)-(E)	2,500,000	97,062,943	0	0	99,562,943

【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)	336,153,902	146,359,328	3,367,629	0	485,880,859
当期収支差額(K)=(C)+(F)+(I)-(J)	△ 336,602,214	△ 322,908,741	△ 14,014,629	0	△ 673,525,584
前期繰越収支差額(L)	336,602,214	322,908,741	△ 14,014,629	0	673,525,584
次期繰越収支差額(K)+(L)	0	0	0	0	0



1 住宅政策本部の執行体制強化 令和4年4月から民間住宅部を設置!

東京都住宅政策本部では、民間住宅の脱炭素化や重層的な住宅セーフティネットの機能強化に向けた取組などを推進するため、令和4年4月1日から民間住宅部を設置します。民間住宅部には、これまで住宅企画部にあった民間住宅課、マンション課、不動産業課を移管して改組し、計画課、安心居住推進課、マンション課、不動産業課の4課を設置します。宅地建物取引業免許及び宅地建物取引士登録等を所管する、不動産業課の業務内容、電話番号(直通・内線とも)及び場所(都庁第二本庁舎3階北側)は変更ありません。

2 新たな『東京都住宅マスタープラン』を策定しました!

東京都住宅政策本部では、令和4年3月に新たな『東京都住宅マスタープラン』を策定しました。詳しくは、東京都住宅政策本部HPをご覧ください。



都の住宅政策が目指す10の目標



- | | |
|----------------------------------|-----------------------------|
| 目標 1 新たな日常に対応した住まいの実現 | 目標 6 災害時における安全な居住の持続 |
| 目標 2 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化 | 目標 7 空き家対策の推進による地域の活性化 |
| 目標 3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定 | 目標 8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現 |
| 目標 4 住まいにおける子育て環境の向上 | 目標 9 安全で良質なマンションストックの形成 |
| 目標 5 高齢者の居住の安定 | 目標 10 都市づくりと一体となった団地の再生 |

お問合せ先 | 住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 企画担当 電話 03-5320-4938

3 東京ささエール住宅の設備改善を行う貸主を都が直接支援します!

住宅確保要配慮者のみ入居可能な専用住宅に登録し、高齢者や子育て世帯等の居住の安全性等を高める住宅設備の改修工事を行う貸主に対して、都が都内全域で直接補助します。

- 補助率: 1 / 2
- 補助上限額: 50万円/戸
- 補助対象工事: 下記のとおり

補助の概要

① バリアフリー改修工事



+

② 附帯設備の設置工事(4項目)



補助対象の設備が重複していなければ、**国の改修費補助と併用可能**

②の工事は、①の工事とあわせて実施する必要があります。
※②の附帯設備の工事のみは補助対象外です。

主な要件

- 東京ささエール住宅の専用住宅に新たに登録すること
- 高齢者・障害者・子育て世帯のうち、いずれかを受け入れる登録とすること
- 交付決定の日から10年間専用住宅として登録を維持すること
- ※入居者が上記いずれかの属性に該当していれば、**入居中の住宅の改善工事も対象**

申請方法や申請様式等の詳細は、東京都住宅政策本部HPよりご確認ください。

東京都 住宅政策本部 住宅設備改善費補助 検索



お問合せ先 | 住宅政策本部 民間住宅部 安心居住推進課 住宅セーフティネット担当 電話 03-5388-3320

登録および成約登録する図面の 掲載内容・方法について

公益財団法人東日本不動産流通機構
公益社団法人中部圏不動産流通機構

- ① 登録および成約登録する図面は、上部に間取り図・案内図・詳細情報等、下部（「【参考】図面イメージ」の赤枠内）に商号・連絡先等を配置してください。
- ② 登録および成約登録する図面の上部には物件情報以外の広告や商号・連絡先等は掲載しないでください。
- ③ 登録および成約登録する図面の下部には商号・連絡先等以外の広告等は掲載しないでください。

関連規程等

(1) レインズ利用規程第6条

会員は、レインズに物件の登録をする場合は、次の各号の要件を満たさなければならない。

- 一 登録しようとする物件の調査を行い、登録事項及び登録する図面の内容が適正かつ適法であること。

(2) レインズ利用ガイドライン 3-1. 物件登録 事例4

- レインズ利用規程第6条第1項にあるように、登録する図面には物件に関する適正な情報を記載してください。
- 図面は上部に間取り図・案内図・詳細情報等、下部に商号等を配置してください。

なお、図面の登録に際しては、以下についてもご注意ください。

(1) 登録する図面の枚数は1枚

※ 図面1枚に掲載できない物件画像は「物件画像」項目に登録してください。

※ 既に複数枚登録されている図面は差し替えをお願いします。

(2) 「ホームページのURL」や「QRコード」等のリンク情報は、図面下部の商号欄のみ

※ 「ホームページのURL」や「QRコード」等のリンク情報は赤枠内に掲載

令和4年度「開業支援（人材育成）セミナー」を開催中！

東京都宅建協会は、宅建業の新規開業予定者を対象にした「開業支援セミナー&個別相談会」を下記日程で開催いたします。同セミナーでは、免許申請、宅建協会入会手続き、事業支援紹介についての動画放映や現役の社長による宅建業の体験談の講演、また開業にあたって抱えているさまざまな疑問や不安等を質問できる個別相談も実施する予定です。

東京都宅建協会のみならず、新規開業予定者から相談等を受けた際は、セミナーへの参加をご案内ください。

なお、開催状況は東京都宅建協会ホームページをご覧ください。

今後、新型コロナウイルスのさらなる影響拡大が懸念される場合、皆様の健康と安全を最優先に考慮の上、セミナー開催方式の変更、または延期や中止となる可能性がございます。あらかじめご了承ください。



開催日

令和4年 5月17日(火) 6月17日(金) 7月12日(火)
 8月19日(金) 9月13日(火) 10月11日(火)
 11月15日(火)
 令和5年 2月14日(火) 3月14日(火)

開催場所

東京都宅建協会本部 5階会議室

セミナープログラム

12:30	開場
13:00	入会のご案内(ムービー放映) 宅建協会入会メリット、免許申請、宅建協会入会手続き、事業支援について、動画でわかりやすく説明します。
15:00	宅建業体験談 宅建業を始めたきっかけや苦労話、宅建業を始めて良かったこと、成功の秘訣等、現役の社長による体験談を交えながらの講演です。
15:00	個別相談(希望の方のみ) セミナー受講希望者に対し、現役の社長による個別相談を実施しています。 開業にあたって抱えているさまざまな疑問や不安、セミナーを受講されてより詳しく知りたいと感じた点等を質問できます。



賃貸マンションの賃借人が、①ハウスクリーニング特約、②フリーレント特約の開始日の設定、③賃貸入居者総合保険への強制加入は無効であるとして、賃貸人に対し敷金の返還及び損害賠償を請求したが、賃借人の請求には理由がないとして、棄却された事例(東京地裁 令和2年9月23日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

賃貸人Y(不動産業者)の所有する賃貸マンションの1室を賃借することにした賃借人X(個人)は、賃貸借契約書を、媒介業者Aを通じて郵送で受け取り、署名押印してAに返送した。

契約書特約事項の概要

(1) クリーニング特約

- 入居の期間、契約終了理由、貸室の汚損の程度及び原因の如何に拘わらず、次により算出された貸室及び附属部分のハウスクリーニング費用(床、壁、天井、建具、水廻り及び設備機器等の清掃費用を含む。)、並びにエアコンのクリーニング費用(壁掛けエアコン1台あたり金1万円)を、Xが全額負担する。
- 貸室、附属部分及びエアコンの汚損が著しい場合には各クリーニング費用が増額される場合があることをXは予め了承する。

費用の算出方法

- 貸室面積35㎡未満の場合、一律3万5,000円
- 貸室面積35㎡以上の場合、面積×1,000円

(2) フリーレント特約

Yは、平成29年2月11日から同年3月10日までをフリーレント期間とし、当該期間にかかるXの賃料の支払義務を免除する。

Xは、賃貸入居者総合保険に加入し、保険料を支払ったが、数日後にクーリングオフ規定に基づき保険契約を取り消した。

Yは、敷金等から、ハウスクリーニング費用及びエアコンクリーニング費用、計4万8,600円を控除した残金を返還したが、Xはこれを不満として、

- クリーニング特約は対面で説明を受けておらず、明確な合意はあったとはいえない。また、賃借人の利益を一方的に害するもので消費者契約法に基づき無効である。
- フリーレント特約は対面で説明を受けておらず、Yが一方的に開始日を設定したため、Yは6日分の賃料を不当利得している。
- Yが指定する入居者総合保険への加入を強制したためXは振込手数料等の損害を被った。

などと主張し、7万4,000円余の敷金返還及び損害賠償を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

《クリーニング特約の有効性》

建物の賃借人に通常の使用に伴う損耗についての原状回復義務が認められるためには、賃

借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である。(最二判平17・12・16)。

本件でみるに、契約書の特約事項として、ハウス及びエアコンクリーニング費用をXが全額負担することが明記されている。その算出方法もハウス及びエアコンクリーニング費用についてそれぞれ明記されており、いずれの算出方法及び額も一義的かつ明確である。

クリーニング特約では、クリーニング代の賃借人負担や、部屋の広さやエアコンの台数に応じた負担額の算出方法が明確に定められており、賃借人の負担額を一定額とすることは、通常損耗等の補修の要否やその費用の額をめぐる紛争を防止するといった観点から不合理なものとはいえないし、あらかじめ定められた本件の負担額は、実際の見積額や社会通念に照らして相応な額である。そうすると、本件特約が信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであるということはできず、消費者契約法10条に基づき無効と言うことはできない。

《フリーレント特約の有効性》

フリーレント特約の内容は一義的かつ明確であり、開始日と終了日について明確な合意があったものと認めるのが相当である。Xは契約の締結に先立ち入居可能日についてYと交渉をしており、契約書どおりのフリーレント期間とすることを了承していたものと認めるのが相当である。また、宅地建物取引業法違反や説明義務違反等によりフリーレント特約が無効になる余地もない。

《保険契約の加入強制》

賃貸物件を保障対象とする保険の選択について、賃借人の自由に委ねるとすれば、賃貸人の資産である賃貸物件について十分な保険を掛けられず、賃貸人の利益を害する恐れもあり、賃貸人が保険会社を指定することにも一定の合理性があるというべきである。

3 まとめ

関連裁判例では、「賃借人がハウスクリーニング代を負担するとの特約を有効と認めた事例」(東京地判平21・5・21)があり、さらに、消費者契約法との関係では、「ハウスクリーニング特約・鍵交換特約が有効に成立しており、消費者契約法10条違反でもなく、有効とされた事例」(東京地判平21・9・18、RETIO78-134)があるので、参考にされたい。

令和4年度税制改正
住宅ローン控除の主な改正事項

令和4年度税制改正では、住宅借入金等特別控除（以下、住宅ローン控除といいます。）が改正されたと聞きました。どのような点が改正されたのでしょうか？

1 控除率は0.7%、新築の仕様で限度額は4段階

令和4年度税制改正では、**適用対象となる個人の所得要件が合計所得金額3,000万円以下から2,000万円以下へと引下げになったほか、控除率は1%から0.7%に、税額控除の金額を計算する際に基となる住宅ローンの年末残高の限度額・控除期間（網掛けのみ10年）は、新築・取得する住宅の仕様により、次の表のようになりました（カッコ内は最大控除額）。**

表 1	控除対象借入限度額・控除期間13年	
居住年	2022・2023	2024・2025
認定住宅	5,000万円 (455万円)	4,500万円 (409,5万円)
ZEH水準 省エネ住宅	4,500万円 (409,5万円)	3,500万円 (318,5万円)
省エネ基準 適合住宅	4,000万円 (364万円)	3,000万円 (273万円)
上記以外の 一般住宅	3,000万円 (273万円)	2,000万円※ (140万円)

※の2,000万円の借入限度額での10年間の控除が認められるのは、2023年までに新築の建築確認を受けたもので2024年・2025年に居住した場合に限られます。

なお、次の一般住宅は、省エネ基準を満たさない限り、住宅ローン控除の適用が認められません。

- 2024年以後に建築確認を受ける一般住宅。ただし登記簿上の建築日付が2024年6月30日以前のものを除く
- 建築確認を受けない住宅の用に供する家屋で登記簿上の建築日付が同年7月1日以降の一般住宅

上記の新築・取得には、居住用家屋の新築、居住用家屋で建築後使用されたことのないものの取得、または宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われた一定の居住用家屋の取得を含みます。

なお、その年の合計所得金額が1,000万円以下である場合には、40㎡以上50㎡未満でも住宅ローン控除が適用できます（2023年末までに建築確認を受けた新築等）。

2 中古住宅に対する住宅ローン控除

中古住宅を取得した場合の住宅ローン控除の借入年末残高の限度額と控除率・控除期間は以下のとおりです。

表 2 中古住宅	控除期間	10年
控除率		0.7%
居住年 (2022・2023・2024・2025)	控除対象借入限度額	
認定住宅等 (ZEH・省エネ)	3,000万円 (210万円)	
上記住宅以外	2,000万円 (140万円)	

なお、中古住宅とは、建築後使用されたことのある既存住宅の取得である場合のことで、耐震基準を満たしているものとされました。耐震基準を満たすものとは、所定の証明

がされた家屋は勿論のこと、新たに登記簿上の建築日が1982年1月1日以降の日付がある場合には、耐震基準を満たすものと見なすこととされました。

3 住民税からの控除

所得税から控除しきれなかった控除額がある場合には翌年度の住民税から一定の限度で控除されます。限度は前年の所得税の合計所得金額等の5%で最大9万7,500円までとされました。

4 改正の背景

会計検査院は、改正前の制度につき住宅ローン控除の控除率より住宅ローン金利が安く、控除の行き過ぎとなる「逆ザヤ」があって、制度の趣旨にそぐわないと指摘していました。今回の改正は、その指摘を踏まえ最近の住宅ローンの金利動向を踏まえ、控除率の一律引下げ（1%→0.7%）により、低金利の住宅ローンを除き、逆ザヤは解消されることとなりました。

5 留意すべきポイント

- 今回の改正では、居住した年で所定の要件を満たせば、新たな住宅ローン控除の適用が可能となりました。改正前の制度では、消費税増税や新型コロナウイルス感染症対策のため、一定の契約期間内に契約を締結することや、住宅の対価に含まれる消費税・地方消費税の合計税率が10%であることが控除期間13年等にする要件でしたが、**新制度では、それらは適用の要件にはなっていません。**
- 改正前の「住宅ローン控除の特例」は、合計所得金額3,000万円以下、取得に関する次の要件を満たす場合、適用があります。

- 居住年＝2019年10月1日から**2022年12月31日**
- 住宅の取得にかかる消費税等の税率が合わせて10%
- 契約期間＝**7**2020年10月1日から2021年9月30日までの期間に居住用家屋を新築、**1**居住用家屋で建築後使用されたことのないものもしくは既存住宅の取得またはその者の居住の用に供する家屋の増改築等2020年12月1日から2021年11月30日までの期間

まとめ

- 控除率が0.7%に引き下げられた。
- 適用対象者個人の所得要件が2,000万円以下に下がった。
- 新築等の住宅は2024年以降、省エネ基準充足が必須。
- 既存住宅の要件が変わった。

所有者不明土地の発生を防ぐ相

令和3年4月に、民法・不動産登記法が改正され、相続土地国庫帰属法が成立しました。これは、所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しとして制定されたものです。所有者不明土地が生じる原因の多くの部分は、相続による権利変動が登記に反映されていないことによります。今回の改正は多岐にわたりますが、特に「相続」がどう変わるのかを考えます。



1 相続に関する不動産登記法の改正

【1】相続登記の義務化

相続登記未了による所有者不明土地の発生を防ぐため、『相続登記申請の義務化』が図られ、不動産を取得した相続人は、**その取得を知った日から3年以内**に相続登記を申請することが義務付けられました（新法76条の2）。相続人は、正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、**10万円以下の過料**に処されることがあります（新法164条1項）。

相続登記の申請義務は、改正登記法施行日（令和6年4月1日）より前に発生した相続についても課されます。3年の法定期間は、「相続による所有権の取得を知った日」が、施行日前の場合は施行日から、その日が施行日後の場合は知った日から計算されます。

【2】相続人申告登記制度の新設

手続的負担が大きいとして相続が登記に反映されないことを防ぐため、簡便な登記申請手続で行える『**相続人申告登記**』制度が**新設**されました。この相続人申告登記は、付記登記として扱われます。

相続人は、①登記名義人について相続が開始したこと②自分が相続人であることを登記官に申し出ること、で、登記申請義務を履行したとみなされます（新法76条の3）。添付書類は、申請者自身が相続人であることを示す戸籍だけで足りる。相続人申告登記は、他の相続人について行うこともできます。



【3】相続登記申請義務の内容

ア 基本的義務

特定財産承継遺言を含む相続や遺贈により不動産を取得した相続人は自己のために相続が開始したことを知り、かつ、その所有権を知った時から3年以内に相続登記の申請をしなければならない。

イ 追加的義務

遺産分割が成立した場合、相続人は、遺産分割の内容を踏まえた相続登記の申請をしなければならない。

以上を踏まえると、相続人がなすべき相続登記は、概略次の通りとなります。

- 3年以内に、相続人申告登記（又は法定相続分での相続登記）の申出を行います。
- 相続人申告登記の後に遺産分割が成立した場合は、相続人申告登記を踏まえ、遺産分割成立の日から3年以内に遺産分割の内容を踏まえた相続登記を行います。
- 遺産分割が成立したのが3年以内の場合は、相続人申告登記ではなく相続登記を行うことで足りる。
- 相続人申告登記の後に、遺産分割が成立しない場合は、それ以上の登記義務は課されません。
- 遺言の場合は、相続人が所有権の取得を知った日から3年以内に、遺言の内容を踏まえた相続登記を行います。

2 相続に関する民法の改正

相続が登記に反映されない大きな理由として、遺産分割が成立しないことも挙げられます。遺産分割の基準となるのが「法定相続分」ですが、各相続人の「具体的相続分」の算定にあたっては、相続人間で「寄与分」や「特別受益」存否や額の対立が激しく、遺産分割の成立の妨げになるケースがあります。

ア 法定相続分

民法で定められている画一的な割合（配偶者と子が相続人の場合、各1/2の割合など）

イ 具体的相続分

みなし相続財産の価額（相続財産の価格に特別受益の総額を加え寄与分の総額を引いたもの）に法定相続分をかけ、個々の寄与分（民法904条の2）を加え、個々の特別受益（民法903条）を差し引くという修正を加えた額

そこで、改正法は、相続のルールそのものを変え、「相続開始後10年」をめどに遺産分割の早期成立を促し、相続の放置による所有者不明土地の発生を防ごうとしています。

【1】法定相続分による遺産分割

相続開始から10年経過後の遺産分割は、原則として具体的相続分ではなく、法定相続分によるものとします（新民法904条の3）。但し、10年経過前に家庭裁判所に遺産分割請求を申し立てていた時などは、例外として具体的相続分による遺産分割が可能です。

また、10年経過後であっても相続人全員の合意であれば、具体的相続分による遺産分割も可能です。

【2】共有物分割手続きによる一元的処理

通常共有と遺産共有が併存（共有者甲・乙の乙に相続が開始し、相続人A・Bがいる）している場合、これを単独所有にするためには、現行法ではまず遺産分割（家庭裁判所）を行ったうえで共有物分割（地方裁判所）を行うことが必要でした。

そこでこの場合、相続開始から10年経過後は、相続人が異議を述べない限り、地方裁判所における共有物分割手続きの中で遺産共有関係の解消を行うことができることとし、一元的処理による迅速な解決を図ることとしました（新民法258条の2、2・3項）。相続開始から10年経過後ですから、相続人間の分割割合は法定相続分になります（新民法898条2項）。

【3】所在不明相続人の不動産持分の取得・譲渡制度の新設

遺産分割が成立しない原因の一つとして、相続人の中に所在不明者がいるケースがあります。全員の合意を得ることが不可能だからです。そこで、共有者（相続人を含む一以下相続人を念頭に置き、相続人と表記します）は相続開始時から10年を経過したのちは、裁

判所の決定を条件として、持分の取得・譲渡制度により遺産共有関係を解消することを認められます。相続人間の分割割合は法定相続分になります。

① 不動産持分の取得

相続人は、裁判所の決定を得て、所在不明相続人の持分を、その価額に相当する額を供託したうえで※1取得することができます（新民法262条の2、3項）。

② 不動産持分の譲渡

相続人は、裁判所の決定を得て、所有者不明相続人以外の相続人全員により、所在不明相続人の不動産持分を含む不動産の全体を、所在不明相続人の持分の価額に相当する額を供託したうえで※2譲渡することができます（新民法262条の3、2項）。

※1「新非訟事件手続法第87条5項」

※2「新非訟事件手続法第88条2項」

【4】相続人不存在の相続財産の清算手続きの見直し

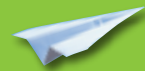
相続人がいることが不明の場合、相続財産の清算が長期化しています。

そこで、相続財産清算人（名称変更）の選任公告と相続人搜索公告を一つの公告で同時に行うとともに、相続債権者等に対する請求の申出をすべき旨の公告を平行して行うことを可能にし（新民法952条2項、957条1項）、手続きの短期化を図ります。

3 相続税等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律

少子高齢化を背景として土地利用のニーズは減少し、相続した土地を手放したいと考える者が増加しています。また、やむを得ず相続した土地についての負担感が、土地の管理不全を招いているといわれます。

そこで、相続（遺贈）により土地の所有権を取得した相続人の土地国庫帰属を可能とする相続土地国庫帰属制度が新設されました（略称：相続土地国庫帰属法）。管理コストの国への不当な転嫁といったモラルハザードを防ぐため、法務大臣が「通常の管理又は処分をするにあたり過分の費用又は労力を要する土地に該当しないこと」という要件審査を実施し（同法2条3項、5条1項）、法務大臣の承認を受けた者が「10年間の土地管理費用相当額の負担金を納付」して、土地は国庫に帰属することになります（同法10条、11条）。



情報事業委員会

業務支援システム「ハトサポ」をご活用ください！

「ハトサポ」は、全宅連が提供している無料で使える会員システムです。

ハトサポの機能概要

- New 新流通システム**……2022年9月より不動産業務のデジタル化を実現する新機能開始。
※「ハトマークサイト登録・検索システム」に代わるシステムです。
- **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！



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

合格請負人「氷見敏明」の
パーフェクト宅建士講座

パーフェクト宅建士講座オンラインにて開講中！

宅建試験のカリスマ講師「氷見敏明」先生の【パーフェクト宅建士講座】がオンライン講座になって復活！

いつでも・どこでも・何度でも"合格請負人・氷見先生"の講義が受けられます。

カリキュラム

▶ 基本講座 全40コマ

(権利関係×16、宅建業法×11、法令制限×10、税・その他×3)

★各コマごとに、講師作成のオリジナルレジュメ付き

視聴期間

▶ ~本試験当日

受講料

▶ 組合員46,000円

協会員48,000円(一般70,000円)

※金額はすべて税込み



講座テキスト付き
パーフェクト宅建士
基本書

パーフェクト
宅建士
基本書

お問合わせ先

(株)住宅新報 [宅建士講座] 係 電話: 03-6403-7810

東京都宅建協同組合は、皆様の業務に
役立つサービスを提供しています。

東京都宅建

検索

教育事業委員会

物件調査実務「HowTo動画」

～物件調査のノウハウシリーズ～ 配信中！



実際に **プロ**が
現地調査している**動画**です

初回となる今回のテーマは2つ！

- ▶ 2項道路の確認
- ▶ 位置指定道路の確認

東京都宅建協会

ご視聴はこちらから ▶▶▶



※会員専用ページにログインするための「ユーザー名・パスワード」は、
東京都宅建ホームページ・東京都宅建協会WEB研修サイトと同じです。
ご不明な場合は、「東京都宅建協同組合」までお問合せください！

広報委員会

組合で紹介している主なサービスのご案内



ホームページ作成サービス

- 宅建ハトさんBegin
リングアンドリンク(株)…TEL:04-2946-5173

間取り図作成関連

- SUPER Links WEB(作成ソフト) /
間取り図代行作成
日本スキルズ(株)…TEL:03-5645-5811
- madream PRO(作成ソフト)
(株)ケイ・アイ・テック…TEL:03-6380-0936

登記情報の活用

- 登記簿図書館サービス
(株)情報通信ネットワーク…TEL:0120-490-894

物件確認電話の自動音声対応

- スマート物確
アットホーム(株)…TEL:0570-01-1967

「建物状況調査」「瑕疵保証」

- 建物状況調査 / 瑕疵保証・保険サービス
アットホーム(株)…TEL:0120-692-168

この他にも東京都宅建ホームページ
「会員専用ページ」内にさまざまなサー
ビスを紹介してい
ます。ぜひご確認
ください。



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

宅建賠に関する様々な
情報をご案内します！



宅地建物取引士賠償責任保険

会員の皆さま、宅建士の皆さまへ

重要事項説明の業務に係わる 損害賠償のリスク に備えていますか？

東京都でも宅地建物取引に関する苦情や紛争のうち、重要事項説明についての内容が多く発生しています！下記はその一例です。

Case 1
[売買に関する事例]
中古住宅付の土地の売買仲介で、**がけ条例の説明や明確な記載が重説になかったとする訴え**

支払総額 約 **860万円**
(弁護士費用含む)

Case 2
[売買に関する事例]
10年前の土地売買仲介で一部境界確認が出来ず、**境界を内側にして契約した事が債務不履行と提訴されたもの**

支払総額 約 **360万円**
(弁護士費用含む)

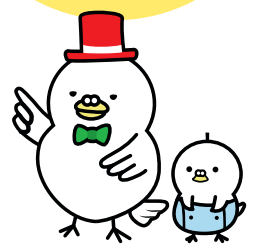
Case 3
[賃貸に関する事例]
飲食店のテナント貸借仲介で**対象地区が第一種文教地区だったために営業が不可だったとして賠償請求を受けたもの**

支払総額 約 **1,050万円**
(弁護士費用含む)

Case 4
[賃貸に関する事例]
賃貸契約締結後、建築基準法に違反していた事が確認され、契約解除、契約金全額を返金した。

支払総額 約 **60万円**
(弁護士費用含む)

この4つのケース、**宅地建物取引士賠償責任保険**※1のおかげで保険金が支払われました！
自己負担額は**3万円だけ！**



※1 宅地建物取引業協会の会員のみが加入できる保険商品です。
*上記事故事例および実際の事故は調査・確認していることが前提となります。*同様の事故事例であっても取引の過程や、調査・確認状況で補償の対象とならない可能性があります。
*お客さまから損害賠償請求された際に宅建賠にご加入されていない場合は補償の対象となりません。

宅建士 1 名あたり年間保険料5,000円で重要事項説明や書面の交付の業務に係わる損害賠償リスクに備えられます!!

※年間保険料5,000円は1事故5,000万円、年間保険料7,000円は1事故1億円の支払限度額となります。

宅地建物取引業協会では、会員限定で「宅地建物取引士賠償責任保険」のご案内をしております。
ぜひご活用ください！

このチラシは概要を説明したものです。詳細につきましては取扱代理店または損保ジャパンにお問い合わせください。



■取扱代理店
株式会社宅建ブレインズ 〒102-0072 東京都千代田区飯田橋3-11-14
GS千代田ビル5階

TEL: **03-3261-1423** (保険部) 受付時間:
平日の午前9時から午後5時まで

※当社は東京都宅建協会グループの100%出資会社です。

■引受保険会社 損害保険ジャパン株式会社

宅建ブレインズ 
宅建ブレインズHP takken-b.co.jp



SJ21-02494 (2022/03/02)



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・
全宅保証会員のみなさまへ

令和4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となります。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たします。

団体名	令和4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/hatomark/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。

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。



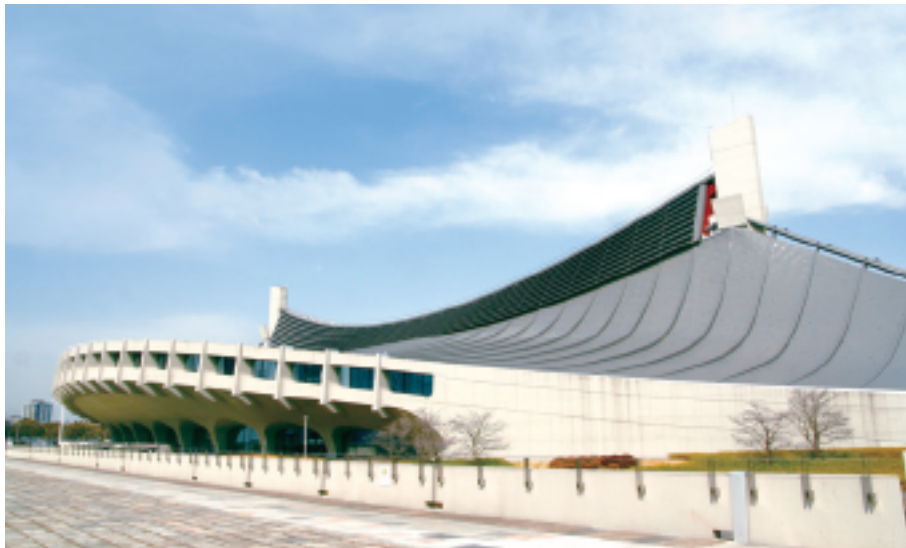
国立代々木競技場
/ 東京都渋谷区 /



バスケットボールの聖地、第二体育館



気温や湿度による屋根材の伸縮でギシギシと音が鳴り、建物が生きているような感覚を覚える



吊り屋根の曲線が美しい第一体育館

日本で初めてオリンピックが開催された1964年は、東海道新幹線や首都高速の整備、大型ホテルの開業など、日本中が建設ラッシュに沸いた年でした。その中でも、オリンピックの競技会場として新たに建設され多くの人々の目を奪ったのが、国立代々木競技場「第一体育館」、「第二体育館」。国際的水準にふさわしい施設、15,000人以上の観客席、さらに建築物としての芸術性の高さを求められたこの屋内競技場の設計者は、丹下健三氏をはじめとする日本が世界に誇る3人の建築家たち。

中に入るとまず驚かされるのが、巨大な建物の内部に柱がまったく見られないこと。これは、世界でも数少ないワイヤーロープによる「吊り屋根構造」によるもので、観客と競技者が巨大な空間を共有できるよう丹下氏が探求した結果、行きついたのだといいます。極めて高い技術が必要とされ、建設は難航をきわめました。短い工期にもかかわらずオリンピック開会の39日前に無事完成。会期中は第一体育館は水泳競技、

第二体育館はバスケットボールの会場として多くの観客を迎えました。

オリンピック終了後は、プールやアイススケート場（冬期）が一般開放され、広く国民のスポーツ普及に貢献しました。さらに完成から13年後の1977年には、プールの上に床を貼ってフロアへ転換し、バレーボールワールドカップが開催されました。フロアとしての活用は建設当初の基本設計時から計画されていたそうです。

また、1983年に第一体育館で初めてのコンサートが開催され、「文化施設」としての新たな顔が生まれ、現在に至るまで、オペラやミュージカル、ファッションイベントなどスポーツ以外でも盛んに利用されています。

建設から50年以上経ち、2018年から大規模な改修が行われましたが、主たる部分は建築当時の姿をほぼそのまま残しています。駅からのアクセスの良さやバリアフリー化によって、誰もが利用しやすい「スポーツ・文化施設」として世代を問わず親しまれています。



第一体育館、原宿口。見る角度によってさまざまな表情を見せる独創的な形状



中庭に、水泳場利用者のための日光浴エリア「チャージングエリア」が誕生したことも



プロムナードの石畳はかつての都電の敷石。両端は車いすが通行できるようフラットに改修

公共建築
100選

1998年に建設省（現・国土交通省）によって実施。主な選定基準は地域への貢献度で、市民に親しまれ地域に根ざした優れた公共建築が選出された。