



宅建 Takken

October 2022. **10**
vol.524

東京の人口動態の実際と不動産市況 成人年齢引き下げ 賃貸借現場の影響



東京の人口動態の実際と不動産市況

麗澤大学経済学部 客員教授 宗健
元リクルート住まい研究所 所長

新型コロナウイルス禍の影響で東京都の人口が一時的に減少に転じたことが大きく報道され、テレワークの普及と合わせ、地方・郊外への人口移動が定着するという見方もあった。

しかし、コロナの収束を待たず東京都の人口は再び増加に転じており、外国人の入国数も増加している。そうした東京の最新市況について考察してみたい。

総務省住民基本台帳人口移動報告によるとコロナ禍前の令和元(平成31)年度の東京都の転入超過数は8万3455人だったが、最初の緊急事態宣言が出された令和2年4月からの令和2年度はわずか7537人と、コロナ禍前の令和元(平成31)年度の9%にまで激減した。また、令和3年度も1万5244人(令和元(平成31)年度比18.3%)と回復が鈍い。

しかし、最も移動の多い3月単月を見てみると、最初の緊急事態宣言発出直前の令和2年3月の4万199人に対し、令和3年3月には2万7803人(前年比69.2%)と落ち込んだが、その後令和4年3月には3万3171人(前年比119%)となり、令和2年3月比82.5%の水準まで回復している。

ちなみに、データを確認できる平成18年以降で転入超過数が最低だったのは東日本大震災が発生した平成23年3月の2万4790人であり、コロナ禍で最低だった令和3年3月の2万7803人の方が約3000人多い。

各月の状況を見ると、最初の緊急事態宣言が発出された令和2年4月こそ4532人のプラス、6月にも1669人のプラスが記録されているが、それ以降は、令和3年3月・4月を除けばずっとマイナスとなっている。つまり令和2年4月～令和3年12月までの21ヶ月間のうち17ヶ月で、東京都の人口が減少したということである。

それが、令和4年1月に491人のプラスを記録してから、令和4年6月までの6ヶ月間は連続して転入超過数がプラスになっていることから(7月はマイナス506人とわずかに減少)、すでに東京都の人口減は止まり、弱含みながら再び東京都の人口は増加に転じたと判断して良いだろう。

また、令和4年3月の東京都への転入数を年齢別に見てみると、15～24歳の転入数が5万1013人と総数9万8812人の過半数の51.6%を占めていることから、全国の若年層の東京都に対する人気に衰えはなさそうだ。

宅建 Takken 10 CONTENTS

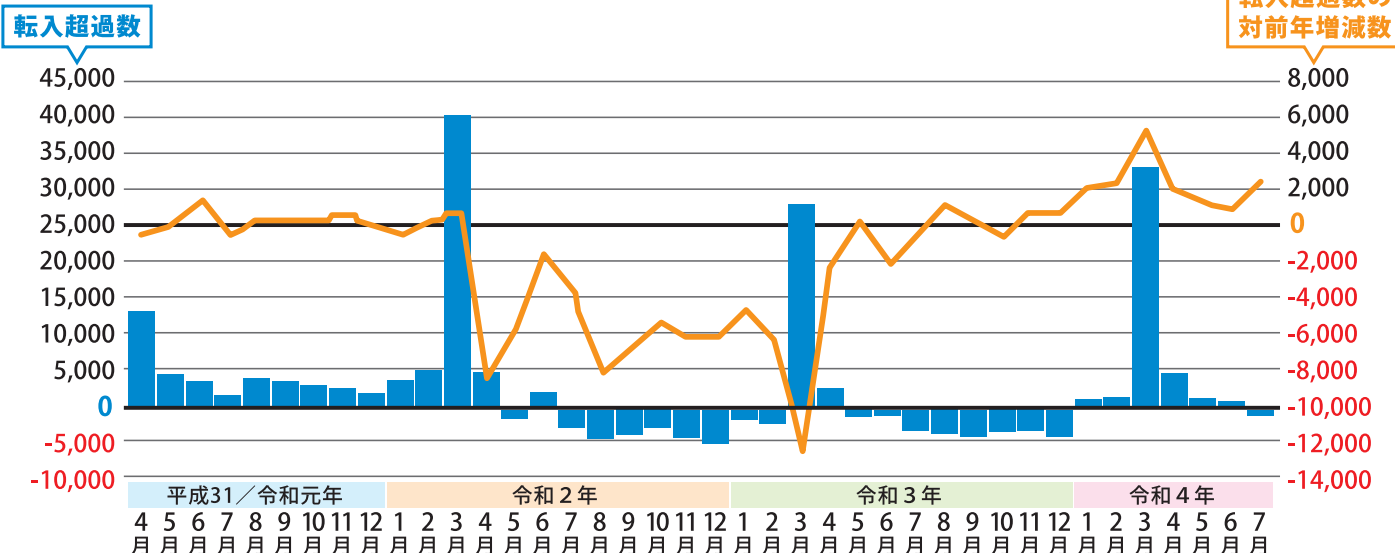
公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

vol.524 October 2022

東京の人口動態の実際と不動産市況	2	トピックス&インフォメーション	8
実務に即役立つ紛争事例 88	4	令和4年度国土交通大臣表彰／宅建経営塾	
境界塀の建替え工事を行うため隣地所有者に対し土地の一部使用及び工事の妨害禁止の請求が棄却された事例		開業支援(人材育成)セミナー／不動産相談所冬期休暇	
税務教室 164回	5	成人年齢引き下げ 賃貸借現場の影響	10
新築認定住宅等税額控除とそのメリット		くみあい通信	12
法律教室 169回	6	ハトサボBB／HowTo動画／主なサービスのご案内	
共有制度に関する民法改正		東京都住宅政策本部から vol.50	14
		宅建プレインズ通信	15

[東京都の転入超過数]

転入超過数 ■■■■■ 転入超過数の対前年増減数 ——— 単位：人



それでも、テレワークの普及等によって東京都の人口が一時的とはいえ減少傾向を見せたのではないかと、という指摘もあるだろう。

そこで、東京都の人口減少要因について外国人の動きを含めて分析してみると、テレワーク等による国内の人口移動(日本人)よりも、帰国した外国人が再入国しなくなった影響のほうが大きいことが分かる。

人口の増減は出生数と死亡数の差である自然増減と、人の移動による社会増減に分けられるが、総務省が発表している「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」(※暦年での集計のため年度で集計した住民基本台帳人口移動報告のデータとは異なる)のデータを見ると、東京都の令和元(平成31)年の増加数9万4193人のうち、日本人の増加数は6万8547人(自然減1万8761人、社会増8万7308人)、外国人の増加数は2万5646人(自然増2511人、社会増2万3135人)だった。

それが、令和2年には、増加数は8600人(前年比9.1%)に激減、日本人の増加数は3万9493人(自然減2万1008人、社会増6万501人)に減少し、外国人は3万893人(自然増2469人、社会減3万3362人)の減少となっている。

つまり、令和2年の東京都の人口減少の約66%は、人口増加を大きく支えていた外国人が、帰国し再入国しなくなったことで増加から減少に転じたことで説明できるのだ。

しかし、令和3年の状況はやや異なり、東京都全体では4万8592人の人口減少となっているが、そのうち外国人の社会減が3万743人と依然大きいものの、日

本人の自然減が前年よりも約1万人増えて3万2878人となり、日本人の社会増が1万2841人とさらに減少している。その後、規制が緩和された令和4年3月以降は、外国人の入国超過数も、プラスに回復し始めている。

このように人口動態で見れば外国人の入国を含めて、コロナ禍以前に戻ったとは言えないが、令和4年に入ってから状況は大きく変わっていると言えるだろう。

さらに、東京都の住民にはいわゆるパワーカップルと呼ばれる高所得の共働き世帯が多いことも不動産市場の回復に寄与するだろう。

令和元(平成31)年の全国家計構造調査によると、東京都の2人以上の一般世帯の50~54歳の世帯年収は1000万円を超えており、平成29年の就業構造基本調査の結果でも、東京都の共働き世帯年収の最頻値は1000万円以上1200万未満であり、その比率は16%となっている。

そして、東京都の年収1000万円以上1200万円未満の世帯数の絶対数はなんと28万9000世帯で、年収1000万円以上の世帯数は68万4800世帯となっている。

だからこそ、供給が絞られているとはいえ、新築マンション価格がバブル期の価格を超えても売れ続け、大きく価格が上昇した中古マンション市場も堅調に推移しているのだろう。

このような状況から、今後も首都圏への人口集中は続き、所得の高い人々が東京の特定地域に集中する傾向も変わらず、日本全体での地域差と、東京内部での地域差という二重構造が強化されていくだろう。

土地を購入した買主が、その土地の境界線上に設置された所有者不明の境界塀のうち越境部分の建替え工事を行うため、隣地所有者に対し、土地の一部使用及び工事の妨害禁止を請求した事案において、越境部分を含む境界塀が隣地所有者との共有物と認定され、隣地所有者の合意がない限り、工事をすることはできないとして、買主の請求が棄却された事例(東京地裁 令和元年7月18日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成26年10月、買主X(原告)は、売主Aから土地を購入した。その土地には、Xと隣地所有者Y(被告)との境界線上に塀が存在し、一部はXの土地上に越境していた。

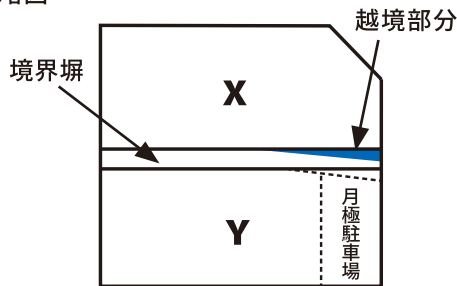
また、本件売買契約書では、本件境界塀の所有者は不明である旨の記載があった。

Xは、平成27年12月、Yに対し、本件境界塀のうち本件越境部分(概略図参照)を取り壊し、XとYの境界線に沿ってXの土地内に境界塀を新設する工事を行うとして、Yの土地内への立ち入り等について協力を求めた。

Yは、本件境界塀に隣接する部分を月極駐車場として賃貸していたことなどから、工事に関しXと調整をしていたところ、Xが本件越境部分については、Xの単独所有であるとして、塀の工事を行うにあたり、土地の使用を承諾すること、その工事を妨害しないことについて、Yに対し請求を提起した。

これに対し、Yは、和解協議において、最大限譲歩したにもかかわらず、Xが拒否したことからすれば、本件工事の必要性も相当性も存在せず、本件請求は権利濫用に該当すると主張した。

概略図



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。

《本件越境部分の取り壊しをXが単独で実施することの可否について》

- 1 本件境界塀は、コンクリートブロックで構成されたブロック塀で、Yが土地を購入した昭和55年当時から現在の位置に存在していた。その本件境界塀の全長は9メートル強あり、そのうち本件越境部分の長さは3メートル弱で、Xの土地への越境の程度は最大でも数センチメートルである。
- 2 昭和55年からXが土地を購入する平成26年10月までの間、Y及びAを含むXの土地所有者との間では、本件境界塀ないし本件越境部分に関し、何らかの紛争が生じたことはなかった。
- 3 YとAは、平成24年、本件境界塀の一部(その一部分は本件越境部分に該当する。)が損

壊した際、その補修工事を共同で実施し、その費用を折半した。

前記認定事実のとおり、本件境界塀のうち3分の2強は境界線上に存在し、本件越境部分は3分の1弱にとどまる上、越境の程度もわずか数センチメートルにすぎない。このような客観的状況に加え、本件境界塀の大部分を境界線上に設けておきながら、その一部のみを取って越境させる合理的理由も見出せないため、XとYの境界線上に本件境界塀を設ける予定であったものの、意図しないところでその一部がXの土地に越境してしまったと考えるのが最も自然である。そして、隣地所有者同士の間では、Xが土地の所有権を取得するまでの数十年間にわたり本件越境部分について紛争が生じたことはなく、平成24年に本件境界塀の一部が損壊した際にも、隣地所有者同士がその費用を折半して補修工事を実施したことなどを考慮すれば、本件境界塀は、XとYの共有に属するという前提で設置されたものと推認するのが合理的である。

また、Xは、境界立会いの際、Yが本件境界塀の所有関係について何ら異議を唱えなかったことから、本件境界塀について自身に共有持分があるとの認識を全く有していなかったことが推認される旨主張するが、境界立会いは、あくまでもXとYの土地の境界を確認するもので、本件境界塀の所有関係を確認するものではないし、その際の当該所有関係について話題に上ったことをうかがわせる事情も存在しない以上、境界立会いの際に本件境界塀の所有関係について述べなかったことをもって自身に共有持分があるとの認識を有していなかったなどと推認することはできない。

以上によれば、本件境界塀は、本件越境部分を含めてXとYの共有に属するものと認めるのが相当であり、本件越境部分がXの単独所有であるとか、所有者が不明である旨のXの主張は理由がないから、Yの同意がない本件においては、Xが単独で本件越境部分を取り壊すことができない。

《結論》

したがって、Xの請求はいずれも理由がないことから棄却する。

3 まとめ

本件のように境界線上に所有者不明の境界塀は、民法229条(境界線上に設けた境界標、囲障、障壁、溝及び堀は、相隣者の共有に属するものと推定する。)により、共有物と推定され、民法251条(各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない。)により、共有者の同意がなければ、その設置物の変更ができないことを、十分認識しておくことが重要である。

境界塀の建替え工事を行うため隣地所有者に対し、土地の一部使用及び工事の妨害禁止の請求が棄却された事例

連載164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



令和4年度税制改正では、認定住宅等を新築した場合の税額控除制度（認定住宅等新築等特別控除）の改正がありました。改正の内容と、住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）との違いや、メリットなどについて、教えてください。

1 新築認定住宅等税額控除の改正点・メリット

令和4年度の税制改正で、次の点が改正されました。

(1) 対象となる認定住宅等にZEH水準省エネ住宅が加えられたこと

(2) 適用期限が2年間延長され、令和5年12月31日までとされたこと

住宅ローン控除との違い・メリットは、次のとおりです。

(3) 住宅ローンを借りていなくても適用があること

(4) 住宅ローン控除の適用要件である合計所得金額2,000万円を超えていても、3,000万円以下なら適用があること

2 改正後の制度の概要

この特例は、個人が、次の**表1の住宅を新築又は建築後使用されたことのない家屋の取得（新築等）**をして、**表1の期間中に居住した場合、表2の要件を満たしている場合**において、新築等をした住宅の認定基準に適合するために必要となる**標準的なかかり増し費用の10%に相当する金額**を原則としてその年分の**所得税額から控除する制度**です。

標準的なかかり増し費用とは、1㎡当たり4万5300円で上限650万円です。このため控除額の最高額は65万円となります。

表1 適用される住宅の種類と適用期間

認定長期優良住宅 平成21年6月4日から 令和5年末まで	長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅に該当するもの
認定低炭素住宅 平成26年4月1日から 令和5年末まで	都市の低炭素化の促進に関する法律に規定する低炭素建築物に該当する家屋と、低炭素建築物とみなされる特定建築物に該当するものとして証明がされたもの
ZEH水準省エネ住宅 令和4年から 令和5年末まで	認定住宅以外の家屋で、断熱等性能等級5以上および一次エネルギー消費量等級6以上の家屋に該当するものとして証明がされたもの

表2 適用の要件

個人の要件①	合計所得金額が3,000万円以下
個人の要件②	新築等をしてから6か月以内に居住
住宅の要件①	床面積が50㎡以上、その2分の1以上が自己の居住用
住宅の要件②	保有住宅が2つ以上なら、適用は主たる住宅のみ
他の特例との関係	居住年とその前2年、居住後3年の間に主に次の譲渡特例を受けていないこと ● 居住用3,000万円控除 ● 空家3,000万円控除 ● 居住用買換え特例 ● 居住用の軽減税率の特例

なお、新築等をして居住した年分において、所得税から税額控除額を引き切れなかった場合は、翌年の所得税から残額を控除できる仕組みです。また、居住した年において所得税がなかった場合でも翌年の所得税から控除できます。

適用には、確定申告書に必要事項を記載し、認定住宅等新築等特別税額控除額の計算明細書、床面積50㎡以上であることが確認できる住宅の登記事項証明書、新築や取得の日がわかる売買契約書又は工事請負契約書を添付のうえ、所轄の税務署に提出する必要があります。

3 住宅ローン控除との違い・メリット

上記で確認してきたように認定住宅等新築等特別控除は、住宅を購入するための住宅ローンを借りていなくても、適用が可能です（上記1の(3)）。

住宅ローン控除と控除額だけを比較するなら住宅ローン控除が有利に見られますが、住宅取得のコスト全体を抑制しようとするなら、住宅ローンの金利負担は少ないに越したことはありません。それほどローンにたよらずに高規格の住宅を取得する前提なら、認定住宅等新築等特別控除の適用を検討しても良いでしょう。

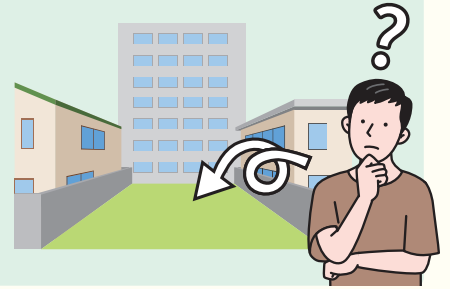
また、認定住宅等新築等特別控除の個人の適用要件として、上記1の(4)のとおり、合計所得金額が3,000万円以下となっており、改正で厳しくなった住宅ローン控除の個人の要件合計所得金額2,000万円以下に比べ、所得の多い人でも適用しやすくなっています。キャッシュで認定住宅等の高規格住宅をお求めになるお客様には、認定住宅等新築等特別控除の適用は検討に値するといえます。

まとめ

- 改正でZEH水準省エネ住宅が加えられた。
- 住宅ローン控除とは異なるメリットがある。

共有制度に関する民法改正

令和3年4月に成立した所有者不明土地関係の民法・不動産登記法改正については、これまでもいくつかご紹介してきましたが、今回はその中から共有制度に関する民法改正についてどういった点が変わるのかを、相談例をもとに解説します。改正民法の施行日は令和5年4月1日です。



相談例 1

私の家の前にある砂利敷きの共有の私道をアスファルト舗装にできないかと考え、他の共有者と協議したところ、共有者4名のうち3名は賛成していますが、1名が反対しています（持分はいずれも4分の1ずつ）。反対者がいる以上、アスファルト舗装にすることはできないのでしょうか。

1 現行法の場合

共有物に関する意思決定についての現行法（民法251条、252条）のルールは以下のようになっています。

- 共有物に変更を加える行為
→ 共有者全員の同意が必要
- 共有物の管理に関する事項
→ 各共有者の持分の価格に従い、過半数で決する。
- 共有物の現状を維持する行為（保存行為）
→ 各共有者が単独でできる。

「共有物に変更を加える行為」は軽微な変更から著しい変更までさまざまですが、現行法では変更の程度にかかわらず、共有者全員の同意が必要とされているので、砂利敷きの私道をアスファルト舗装するように共有私道の形状の変更を伴う行為をしようとする場合には、共有者全員の同意が必要になってしまいます。

2 改正民法の場合

今回の改正では、以下のように変更されました（改正民法251条1項、252条1項）。

- 共有物に変更を加える行為（軽微な変更を除く）
→ 共有者全員の同意が必要

- 共有物に変更を加える行為のうち、その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの（軽微な変更）
- 共有物の管理に関する事項（狭義の管理行為）
→ 各共有者の持分の価格に従い、過半数で決する。

- 共有物の現状を維持する行為（保存行為）
→ 各共有者が単独でできる。

共有物に変更を加える行為のうち、軽微な変更については全員の同意は必要とせず、各共有者の持分の過半数で決することができるようになります。なお、「形状の変更」とはその外観や構造等を変更することをいい、「効用の変更」とはその機能や用途を変更することをいいます。具体的事案にもよりますが、砂利道をアスファルト舗装にする工事は、基本的に「軽微な変更」であり、改正民法施行後は、各共有者の持分の価格に従い過半数で決することができるようになると考えられています。

相談例 2

相続の結果、私（A）、B、Cの3人が3分の1ずつの持分で共有している空家があります。私とBはこの空家を賃貸したいのですが、Cが5年前から音信不通で調査をしても所在がわかりません。この空家を賃貸することはできないのでしょうか。

1 共有物の賃貸に関するルール（改正民法の内容）

これまでの民法では、共有物を賃貸する行為が、「管理に関する事項」として共有者全員の同意が必要な

か等について明文の規定がありませんでした。今回の改正で、以下のようなルールが明記され(改正民法252条1項、4項)、【 】の内の期間を超えない短期の賃借権等の設定は、持分の過半数で決定することができることが明らかとなりました。

- ① 樹木の植栽又は伐採を目的とする山林の賃借権等【10年】
- ② ①に掲げる賃借権等以外の土地の賃借権等【5年】
- ③ 建物の賃借権等【3年】
- ④ 動産の賃借権等【6ヶ月】

ただし、借地借家法の法定更新制度が適用される普通建物賃貸借契約だと期間を定めてもその期間内で契約が終了しないので上記③の規定の適用は受けず、共有者全員の同意が必要になります。期間が3年以内の定期建物賃貸借契約を締結するのであれば、上記の③が適用されるので持分の過半数の賛成で締結することができます。

結局、相談例2については、期間3年以内の定期建物賃貸借契約をするのであればAとB(持分合計3分の2)が賛成すればできますが、Cの同意がないので普通建物賃貸借契約を締結することはできないというのが原則ということになります。

2 所在が不明な共有者

この相談のように共有者の中に、必要な調査を尽くしても氏名や所在が不明な「所在等不明共有者」がいるために、共有物の有効利用が妨げられていることは、かねてより社会問題となっていました。

そこで今回の改正では、所在等不明共有者がいる場合の変更や管理に新たな制度を設け、所在等不明共有者以外の共有者全員が同意し、裁判所の決定を得れば、本来全員の同意が必要となる変更行為や、前記改正民法252条4項の期間を超える賃貸借契約を締結することができるようにしました。

従って、相談例2について改正民法施行後は、A・Bは、この新たな制度を利用して裁判所の許可を得れば普通賃貸借契約もできるようになります。

相談例 3



私(A)、B、Cの3名で共有している土地があります。近隣の宅建業者から分譲地として購入したいという打診があり、私もBも売却したいのですが、Cの行方がわからず契約できないでいます。どうすれば売却できるでしょうか。

1 問題の所在

このような場合、現行法では、共有物分割訴訟や不在者財産管理人の選任申立といった方法を検討せざるをえませんが、これらの方法はそう簡単ではありません。

今回の改正では、所在不明等共有者が有する不動産の持分の譲渡をより簡便に行うことができるようにするための新たな制度が創設されました。

2 改正民法の内容

(1) 所在等不明共有者の不動産の持分の取得

改正民法では、所在等不明共有者(C)の持分を取得したいと考える共有者は、裁判所に申立てをし、所定の手続きを経てCの持分の時価相当額の金銭の供託をして裁判所の許可を得れば、Cの持分を取得できるようになりました(改正民法262条の2)。

(2) 所在等不明共有者の不動産の持分の譲渡

第三者に売却することが目的であるならば、上記(1)の方法でCからAやBに持分を一旦移転するよりも、Cから直接買主に移転できるようにした方が簡便です。

そこで、今回の改正では、裁判所の決定によって、申立てをした共有者に所在等不明共有者の不動産の持分を譲渡する権限を付与する制度も創設されました(改正民法262条の3)。この制度を利用してAがCの持分を売却する権限を裁判所から付与されれば、Aは自分の持分のほか、Cの持分も売却できるようになります。

ただし、この制度を利用する共有者は、Cの持分の時価相当額の金銭の供託をする必要があり、供託をしないと裁判所の決定を得ることができないことや、売買契約は裁判が確定した時から原則2ヶ月以内にする必要があることにご留意ください。



トピックス & インフォメーション



令和4年度国土交通大臣表彰

令和4年度の国土交通大臣表彰について7月10日に発表され、本会から3名が受賞されました。



菅野俊彦氏
(副会長/大田区支部)



三ッ石孝司氏
(専務理事/港区支部)



長谷川守信氏
(常務理事/台東区支部)

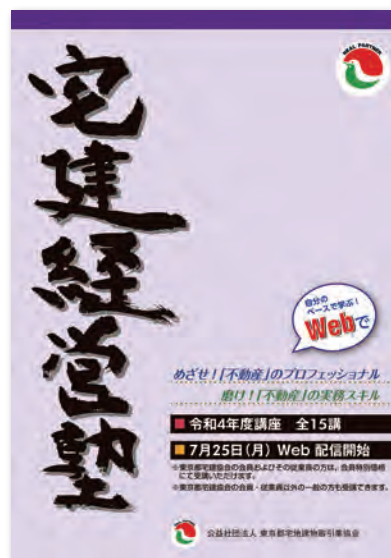


「宅建経営塾」令和4年度講座開講中!

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、お申込みは12月9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

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



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。

会員のみなさま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4年 12月13日(火)
令和5年 2月14日(火)、3月14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/kaigyo/seminar>

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。



令和4年度「無料不動産相談会」開催中止

令和4年度「無料不動産相談会」は、新型コロナウイルスの感染拡大を受け、関係者・一般消費者の方々の健康と安全を最優先に考慮し、今回は中止といたしました。

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4年12月22日(木)～令和5年1月5日(木)

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。



成人年齢引き下げ

18歳

賃貸借現場の影響



～賃貸借現場で起こり得るトラブルを防止する～
若年成人にアパート等を貸す際に宅建業者が気を付けること



成人年齢引き下げの意味

今までは、20歳未満の方がアパートを借りようとしても、親権者の同意を得るか代理による必要があり、重要事項説明や契約締結には、親権者を同席させることが大半でした。新法により18歳・19歳の方も単独で有効にアパートを借りることができるようになり、親権者の立会いは法律上不要になりました。

しかし、若年成人の多くは、社会的経験もなく、そのため、契約などを自己中心的に解釈する例があります。そこで、賃料・管理費や駐車場代、あるいはインターネット接続費用の負担に誤解があったり、敷金や礼金のような一時金の発生を認識していなかったり、あるいは、事務所や店舗としての利用禁止、同居人数の制限、ペット飼育の禁止などの条件に誤解がある場合、そして、契約終了時の原状回復の範囲に誤解がある場合が考えられ、若年成人との取引にはこのような誤解がないよう、従前以上に丁寧に重要事項説明や契約内容の説明をする必要があります。以下いくつかの例をあげて説明します。

例1 賃料の範囲が不明でのトラブル

近頃、「インターネット使用料無料」としているアパートが増えてきていますが、インフラ整備済みであることから、賃借人がインターネットを実際に使わない場合でも、その分の家賃を減額契約することはほぼないと思われます。しかし、契約締結前に**使わなくても減額はしない**ことを十分に理解いた

だかないと契約締結後に実際に家賃負担するようになってから、「使わないものは引いて欲しい」と言ってくる例があります。同様の例は駐車場付アパートで車を持たない賃借人にもありえます。重要事項説明時に、インターネットや駐車場など無料のものについて、もし使わなくても家賃は減らないことを十分に説明する必要があります。また、敷金や礼金などの一時金についても必要なことを理解していない例があり、丁寧な説明が必要です。



例2 賃料不払いのトラブル

成人年齢が引き下げられたからといって若年成人の支払能力が急にアップするわけではありませんので、通常以上に賃料不払いリスクを検討しておく必要があります。就業間もなく源泉徴収票などによる収入証明が得られない場合、就業先が発行している労働条件通知書のコピーなどで、予定給与などを確認しておきたいところです。

また、親権者などに、連帯保証人となっていた場合も多くあります。賃料不払いリスクの回避には良い方法ですが、**①連帯保証人本人の署名押印か**（印鑑証明書による確認や署名の筆跡が本人と同じでないか等の確認）、**②連帯保証人**

2022年4月から、民法第4条で定められた成人年齢が18歳に引き下げられました。これにより18歳になれば、成年者として親権者の同意や代理行為によらず、不動産の売買や賃貸借契約を締結することができることとなります。18歳・19歳の成人（以下「若年成人」と言います。）の契約について、不動産取引現場での影響や注意する点にはどんなことがあるのでしょうか。想定される若年成人特有の賃貸トラブル（騒音・契約内容の誤解）等について解説します。なお、契約後は宅建業ではなく、賃貸物件管理の問題ですが、ここではあわせてお話しします。

東京グリーン法律事務所 弁護士 伊豆隆義

に契約の内容の説明をしているか（賃貸借契約書案を送付する等）、③支払限度額を定めた極度根保証となっているのか、④書面による保証になっているかなど、慎重に保証契約をされることをおすすめします。



例3

禁止事項が不明なため起きるトラブル

最近、犬や猫などのペットを飼育できるとするアパートが増えています。しかし、まだまだペット飼育不可のアパートが多いと思われます。ところが、重要事項説明や契約書中にはペット禁止と明記されていても、十分に読んでおらず説明も平板的だったりすると、若年成人賃借人の印象に残らず、飼育禁止されていないと独自解釈して、ペットを飼育し、近隣とトラブルになる例があります。

また、「近隣に迷惑をかけることを禁止」していても**迷惑の具体的説明**がないと部屋の中で酒盛りをして騒ぎ、近隣に迷惑をかけることも考えられます。もとより成人といえども20歳未満では飲酒も喫煙もできませんが、誤解している若年成人も多いと思われます。若年成人にありがちなこのようなトラブルを想定しながら、禁止事項についてはよく噛み砕いて重要事項説明をすべきでしょう。



例4 退去時のトラブル

若年成人はそのほとんどが賃貸借契約は初めてであり、**終了時に原状回復をする**ということのイメージができていません。民法は通常損耗や経年劣化については、貸主負担としていますし、国土交通省のガイドラインもありますが、多くの若年成人には、その意味がわかっていません。重要事項説明時に十分な解説をすることが必要なのはもちろん、実際の明渡し時においても、具体的に何が特別損耗でその修補費用についてガイドラインに即してどう計算したかなど丁寧に説明する必要があります。

敷金返還も原状回復の範囲とリンクしていることは、宅建業者にとっては自明ですが、若年成人は必ずしもわかってはおらず、家賃不払いなく終了する場合には敷金が全額返ってくるものと誤解している場合があります。賃貸借終了時に**未払家賃がなくとも敷金から原状回復費相当額が引かれることがある**ことを契約時に説明するだけでなく、契約終了時にも説明すべきでしょう。中には、敷金全額を次の賃貸借先の敷金に充当しようと考えている例もあり、トラブルになりがちといえます。

まとめ

若年成人がアパートを借りる場合にトラブルになりやすい事例をあげてみました。宅建業者として、トラブル防止のために重要事項説明時にどう理解いただくかが第一ですが、平板な説明に留まらず、より丁寧に噛み砕いた説明が必要となるでしょう。



情報事業委員会

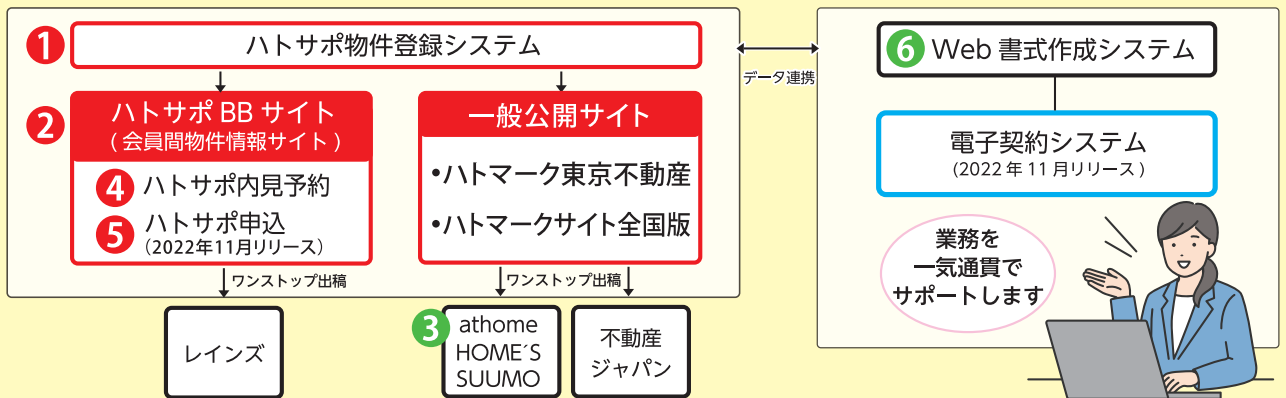
全宅連 新不動産流通システム「ハトサポBB」本格オープン

「ハトマークサイト登録・検索システム」が2022年9月14日「ハトサポBB」にリニューアル！

NEW ハトサポ BB の主な機能

ハトサポBBは、全宅連サイト「ハトサポ」内にあります。(ハトサポID・パスワードが必要です)
URL: <https://account.zentaku.or.jp/login>

ハトサポBB システム構成 (赤枠…新機能)



1 ハトサポ物件登録システム

～より楽に、登録しやすく～

民間サイトと同レベルの操作性・機能性を実現！
「ハトサポ物件登録システム」

2 会員間物件情報サイト

～より便利に、探しやすく～

お客様の多様なニーズに対応した充実の物件情報検索・提案機能を搭載

3 マルチポータル機能

～レインズ、主要ポータルにワンストップで出稿可能～

レインズや athome、HOME'S、SUUMOにワンストップで出稿可能！
「マルチポータル機能」を搭載 (*1) (*2)

4 ハトサポ内見予約

～内見予約がスムーズに～

Web上で内見予約・内見受付ができる新機能
「ハトサポ内見予約」

5 ハトサポ申込

2022年11月リリース

～入居(買付)申込、保証会社の審査をWeb化～

入居(買付)申込や家賃保証会社の審査をWeb上で完結できる新機能「ハトサポ申込」

6 Web書式作成システムとの連携機能

～物件データが重説・契約書に連携～

ハトサポBBに登録した物件情報はWeb書式作成システムとデータ連携！

(*1) マルチポータル機能のご利用には、athome、HOME'S、SUUMOへのご登録が必要です。(*2) マルチポータル機能のご利用には別途費用が必要です。
●本サービスは全宅連提供のため、協会および組合の本部・支部事務局でのお問い合わせ対応は行っておりません。以下のヘルプデスクへお問い合わせください。

新不動産流通システム



順次無料説明会開催予定

ハトサポ

検索

ハトサポBB

会員専用ヘルプデスク

050-8881-1352

※サービス開始よりしばらくは、つながりづらいことが予想されます。

マルチポータル

会員専用ヘルプデスク

050-8881-1353

電話受付時間 ▶ 平日：9:00～17:00

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



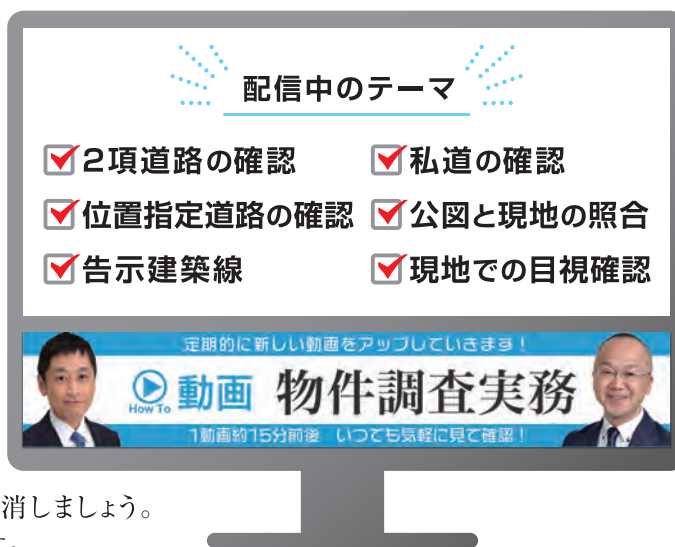
教育事業委員会

不動産実務の「HowTo」動画 物件調査のノウハウ シリーズ 配信中！

私の現地調査の方法は正しいかな 現地調査で見落としていることはないかな

物件調査をするうえで、疑問や不安などありませんか。

不動産実務の「HowTo」動画～物件調査のノウハウシリーズ～は、物件調査のプロが、実際に現地で調査している様子を配信しています。



「HowTo」動画を見て、「物件調査」の不安を解消しましょう。

※東京都宅建ホームページの会員専用ページで視聴できます。

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」内にて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 桑原 弘光
広報委員長 戸田 高廣

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



1 「東京都の脱炭素に向けた取組」について

1 住宅の脱炭素化を巡る背景

都では今年3月、「住宅マスタープラン」を策定し、省エネルギー性能に優れ、太陽光発電設備などが設置された環境性能の高い住宅の普及を促進することで住宅のゼロエミッション化を図ることとしています。また、今年6月には、改正建築物省エネ法が公布され、今後、省エネ性能表示の努力義務（2024年施行）、住宅の省エネ基準適合義務化（2025年施行）等が予定されています。



2 東京都の取組

今年6月、都と住宅関係団体が参画する「東京都 省エネ・再エネ住宅推進プラットフォーム」を設立しました。省エネ・再エネ住宅に関する施策、補助金などの情報共有等を図るとともに、団体による普及促進等の活動を支援していきます。また、今年7月、既存住宅の省エネルギー性能を向上させるための省エネ診断・設計・工事に対する補助を開始しました。物件所有者等から相談を受けた際に、本補助金を活用した省エネ改修などを御検討ください。

3 宅建業者の皆様へ

省エネ・再エネ住宅を都民の方々に選んでいただくためには、仲介時等に、光熱費削減、快適性の向上など省エネ・再エネ住宅の効果をお伝えするなど、宅建業者の皆様のご協力が必要となります。都では協会とも協力し、改正建築物省エネ法の概要、省エネ再エネ住宅の効果や物件チェックのポイント等について、WEB動画研修を実施する予定です。併せて、省エネ・再エネ住宅についてのリーフレットの配布を予定していますので、顧客への説明時などに是非御活用ください。



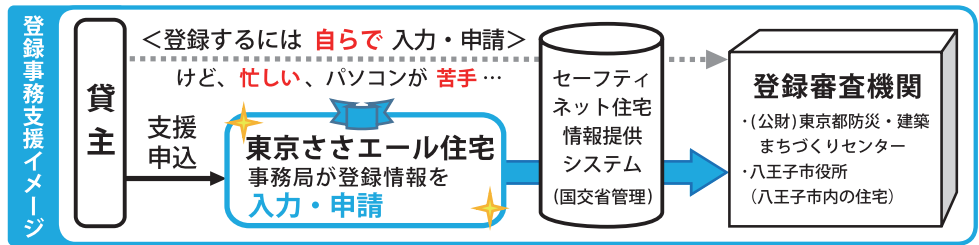
詳細はこちら(補助金HP) ▲

お問合せ先 東京都 住宅政策本部 民間住宅部 計画課 脱炭素化施策推進担当 電話 03-5320-5459

2 「東京ささエール住宅」の登録事務を支援します!

東京都では、高齢者、低所得者、障害者、子育て世帯等の住まい探しにお困りの方(住宅確保要配慮者)の入居を拒まない賃貸住宅(セーフティネット住宅)に「東京ささエール住宅」と愛称をつけ、登録促進に取り組んでいます。

登録には、貸主様にて【システム】への入力等が必要ですが、登録事務を無料で支援する取組を実施中(令和5年2月17日迄の期間限定・支援戸数500戸)です。「東京ささエール住宅」の専用住宅にご登録いただくと、貸主様が行う、住宅設備の改修等に東京都が補助します(要件あり)。この機会に是非、「東京ささエール住宅」にご登録ください!



登録事務支援に関するお問合せ先 事務局: 有限会社オフィス・ラサ 電話: 03-3788-4630 ※電話受付: 平日10:00~17:00 FAX: 03-3788-4604 電子メール: tokyo-sn2022@officeraza.com

お問合せ先 東京都 住宅政策本部 民間住宅部 安心居住推進課 企画調整担当 電話 03-5320-4919

東京ささエール住宅 登録支援 検索

詳細はこちら(登録事務支援HP) ▶



3 東京都パートナーシップ宣誓制度が始まります!

性の多様性を尊重し、誰もが自分らしく活躍できる社会へ

東京都は、人生のパートナーとして歩むLGBT等のお二人の生活上の困り事の軽減などにつなげるため、人権尊重条例の一部を改正し、令和4年11月1日から制度を開始します。入居希望者から証明書の提示を受けられた際には、制度の趣旨をご理解の上、性の多様性に配慮した対応にご協力をお願いします。

パートナーシップ宣誓制度とは

- 双方又はいずれか一方が性的マイノリティ(LGBT等)であるお二人から宣誓・届出をいただき、都が受理証明書を発行する制度です。
- 双方又はいずれか一方が都内在住、在勤又は在学の方が対象です。



お問合せ先 東京都総務局人権部企画課 電話 03-5388-2337

詳細はこちら(人権部HP) ▶

宅建ブレインズ通信



安心、便利で、わかりやすい！ 宅建ハトさん保証の「家賃保証WEBシステム」

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「家賃保証WEBシステム」についてお届けします。

家賃保証WEBシステムとは…

今まで手間のかかっていた、保証委託契約書の作成や解約、滞納、入金等の報告がWEB上で完結するため、業務の軽減、効率化に繋がる大変便利なシステムです。



安心、便利に
わかりやすく

宅建ハトさん保証 家賃保証WEBシステム



契約書の
作成・印刷

手書きで審査申込みをされた方でも、当社でデータ入力しているのので、必要事項を追加入力するだけで完成できます。



家財保険
連携

家財保険システム（日本共済、ジャパン少短）と連動しているので入力の手間が軽減されます。宅建ファミリー共済との連携は次期リリース予定です。



契約書の
到着確認

契約書郵送後、到着したかどうかや、まだ発送していない契約書の確認などができます。



審査WEB
申込

審査の申込がWEB上で完結できます。※次期リリース予定です。リリースまでは、現在稼働中の契約書作成システムや、FAX、メールでの審査受付となります。



審査中の
状況確認

現在審査中の状況確認から、審査結果の確認などができます。



滞納発生
時の報告

滞納発生時の滞納報告や、貴社に入金があった場合の報告などができます。



変更や
解約報告

賃料の増減、契約内容の変更や、解約報告ができます。



契約者情
報の一覧

現在保証利用中の契約者の一覧、滞納者の一覧など、確認とデータ出力ができます。

「宅建ハトさん保証」は、(公社)東京都宅地建物取引業協会の会員様だけが使える家賃保証です 豊富な商品ラインナップと充実の保証内容

居住・店舗・事務所・駐車場・切替(他社・連帯保証人切替)プランなどニーズに合わせた各種保証プランがございます

集金代行利用時
引落手数料

毎月0円!

※集金代行居住用プラン利用時

契約者がお亡くなりになった
場合(居室内外ともに)でも
安心!

**残置物撤去まで
お家賃を保証**

します。

万が一の孤独死発生時も、
通常の家賃保証内容+
原状回復費用、空室補償等
で充実の内容の

死亡保険付帯商品
をご用意!

※居住用プラン(70%プランを除く)

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3-11-14 GS千代田ビル5階

宅建ハトさん保証事業部 TEL03-3239-6407

管理部保険部 TEL03-3234-0699



美しい曲線を描いた扇形展示室では、季節の変化を感じることができる(撮影:奥村浩司)



自然と一体化した緑の中の美術館

芝生の上を走り回る子どもたちや、のんびりと犬の散歩をする人々を横目に公園の中を進むと、少し変わった形の建物が見えてきます。屋根は丸みを帯び、建物同士は通路で繋がって島と島が連なっているようなユニークな形です。“四角い大きな箱”のような建物であることが多い公共施設にあって、この世田谷美術館は、曲線の多い低い建物が砦公園の緑の中に溶け込むように造られました。公園内の自然を壊すことなく、それをいかして設計され、見上げるほどのクヌギの大樹もシンボリックな存在として大切に残されました。建物の内部も木、大理石、コンクリートといった自然素材を多く使用しています。また、戦後の日本建築史を代表する内井昭蔵氏の代表的な作品としても知られています。

この美術館は、静寂の中で美術品を鑑賞するためだけの美術館ではありません。開館から36年、スタッフの創意工夫でさまざまな“アートの種類”をまき

続け、ダンスや音楽、演劇などあらゆるジャンルとのコラボに挑戦。日常生活と芸術をつなぐ場として、趣向を凝らした展覧会の鑑賞はもちろん、子どもも大人も一緒になってイベントやワークショップなどを楽しみ、併設のカフェやレストランで美味しいひと時を過ごすこともできる市民のコミュニケーションスペースにもなっています。来館者が思い思いに楽しむことができる、まさに「開かれた美術館」です。

今年8月には、動画視聴、オンライン会議、メール、来館を取り混ぜたイベントが行われました。ドラマ仕立ての動画には、脚本から出演、撮影など、多くのボランティアスタッフが参加しています。ボランティアスタッフの多くは、毎年開催されている大人気の講座「美術大学」の受講者で、卒業したあとも世田谷美術館のファンとなり、継続的に来館してイベント制作や子どもたちへのガイド、ワークショップの運営など、ひとり一人が得意な分野で活躍し、この美術館を支えているそうです。



明るいエントランスホールではダンス公演などを行うことも



ボランティアスタッフと一緒に作品をみる子どもたち



「セタビカフェ」のテラス席でペットと一緒にほっと一息

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。