



宅建 Takken

January 2023. **1**

vol.525

特別対談 小池百合子都知事×桑原弘光会長

令和5年賀詞交歓会を開催



新年のご挨拶

12ブロック体制による 「新生都宅協」が船出!

～新たな歴史の1ページを刻む～

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
桑原弘光



新年あけましておめでとうございます。

会員の皆様におかれましては、つつがなく新しい年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賜り、厚く御礼申し上げます。

卯(うさぎ)年にあやかり 当協会の一層の飛躍を

昨年(2022年)の11月には、サッカーワールドカップが開催され、惜しくもベスト8は逃したものの、強豪ドイツ、スペインを撃破し「ドーハの歓喜」として国民に大きな感動を与えてくれるとても明るい話題があったことは、記憶に新しいところです。

一方、国際情勢に目を向けてみますと、ロシアによるウクライナ侵攻により世界中でエネルギー価格や

原材料費等が高騰するとともに、円安の進行がそれに拍車を掛け我が国にも大きな影響を及ぼしました。ウクライナ紛争は未だ出口が見えず長期化の様相を呈しておりますが、これにより建築資材や住宅設備機器の費用等の各種コストが高騰し、住宅価格の上昇による不動産取引への影響が懸念されるどころです。

国内的には、光熱費や食料品等の相次ぐ値上げによるインフレ圧力の高まりや、昨年(2022年)末の日銀の長期金利の許容変動幅の修正による住宅ローン金利の上昇などがあり、私ども不動産業界にとっても厳しい状況にあると認識しております。

また、脱炭素化の取組の一環として、国において昨年(2022年)の6月「建築物省エネ法」が改正され、令和7年には新築住宅の省エネ基準への適合が義務化されることとなります。こうした取組を受け、東京都でも、昨年(2022年)12月の都議会において「改正環境確保条例」が可決されました。当協会としては、省エネ・再エネ

宅建 Takken 1 CONTENTS

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

vol.525 January 2023

新年のご挨拶 2 東京都宅建協会 会長 桑原弘光	実務に即役立つ紛争事例 89 10 借主の要望を媒介業者が貸主に伝えず、 過失による不法行為となった事例
特別対談 4 小池百合子東京都知事×桑原弘光会長	税務教室 165回 11 既存住宅改修の税制控除とその他工事の上乗せ5%税額控除
新年のご挨拶 6 東京都住宅政策本部長 山口 真	法律教室 170回 12 事業用建物賃貸借契約における保証金償却条項の解釈
トピックス 7 賀詞交歓会／令和4年度 秋の褒章、東京都知事表彰／ 都知事へ要望書提出／第44回ゴルフ大会開催／ 「違反屋外広告物の共同除却」実施結果／ 令和4年度第2回WEB研修動画配信中／お詫びと訂正／ ログイン案内	特集 インボイス制度 14
	くみあい通信 16 ハトサポ／パーフェクト宅建士講座／主なサービスのご案内
	宅建ブレインズ通信 18
	東京都住宅政策本部からvol.51 19

住宅の普及促進に向けて、今年1月のWEB研修のテーマの一つに取り込むなど東京都との連携を図ってまいりますので、会員の皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

さて、今年の干支は卯(うさぎ)です。株式市場相場の格言では「跳ねる」とも言われます。長期化するコロナ禍を乗り越え、株価が上昇しわが国経済が安定した成長軌道に戻り、格言どおり飛翔する一年となることを期待しております。私も卯(うさぎ)年にあやかり、皆様の心に寄り添い虚心坦懐を肝に銘じながら、当協会の飛躍、不動産業界の発展のために邁進する所存でございます。

12ブロックへの統合・再編、 会費の本部一括徴収へ

私は昨年5月の定時社員総会において会長に選定され、これまで、着実に会務を執行してまいりました。

ご承知のとおり、現在当協会では、効率的な執行体制の構築、中長期的な安定経営の実現を目指して、歴史的とも言える組織財政改革に取り組んでおり、今年4月から改正定款及び同施行規則が施行され、32ある支部が12のブロックに統合・再編されます。4月以降も各支部がそれぞれの歴史と伝統を重んじながら行政機関と連携して公益事業を継続し、新ブロックとして試行錯誤しながらも連携と連帯の下、事業運営を行っていくこととなります。

顧客と会員との信頼の絆をモットーに歩み続けてこられた各支部の理念が新ブロックの運営に引き継がれ、更なる発展を遂げることを切に願っております。

また、当協会及び保証協会の会費の本部における一括徴収につきましても、就任当初から実施目標として掲げてまいりましたが、今年6月の口座振替による会費の本部一括徴収の実施にメドが立ち、順調に手続きを進めている状況です。

これら組織財政改革の成果は必ずや会員の皆様の業務支援につながっていくものと確信しております。この大改革実現のためには皆様のご理解ご協力が不可欠ですので、是非ともお力添えをお願い申し上げます。

さらに、新ブロックの設置に合わせて、今年4月には職員配置の変更を予定しております。加えて、本部・ブロック事務局職員の公平な人事評価や適材適所の人事異動が的確に行われるよう、人事部署を設置し、事務局体制の強化を進めてまいります。事務局職員の職場環境につきましても、什器備品の製造技術の進歩やコロナ禍に伴う働き方の改善等に合わせ、効率的かつ快適に業務が行えるよう事務所設備の改修や什器備品の更新等を行ってまいります。

そして、将来の当協会の運営を担う有為な人材の育成も視野に入れ、現在、未来創造特別委員会を設置し、今後の当協会の事業の在り方等について鋭意検討を行っているところです。

たゆまぬ努力の継続で 「新生都宅協」の舵取りを

今年、当協会にとって極めて重要かつ記念すべき年となります。

『涓(けん)滴(てき)岩(を)穿(うが)つ』という諺がありますが、一つ一つの地道な努力の積み重ねが大きな成果を生み出すものと考えています。この言葉を胸に刻み、会員の皆様と一丸となつたたゆまぬ努力を継続し、輝かしい未来へとつながる「新生都宅協」の舵取りを担ってまいりたい所存でございます。

新しい年が皆様にとりまして、また業界にとりましてジャンプアップする一年となりますことを祈念し、新年のご挨拶とさせていただきます。

小池百合子東京都知事



東京都宅地建物取引業協会

桑原弘光会長

都民が安心・安全に包まれ
豊かさを実感できる住環境をめざして

桑原 本日は、公務でお忙しい中、貴重なお時間をいただきありがとうございます。また、日頃から当協会の活動にご理解・ご協力を賜り、この場を借りて改めて感謝申し上げます。

当協会としては、都が実施する施策等に協力し、都民のニーズに的確に応じて公益社団法人としての社会的使命を果たしていくことが重要だと認識しております。

本日は、私ども宅建業者にとって重要な宅建業免許申請等のDX化を含め、都が最近重点的に取り組まれている住宅関連の施策についてお伺いしたいと存じます。

小池 東京都宅地建物取引業協会の皆様方におかれましては、日頃から東京都の住宅政策にご理解・ご協力をいただき、感謝申し上げます。都民の居住安定のために、協会の皆様が果たす役割は大変大きいものです。本日はどうぞよろしく願いいたします。

都と都宅協が一体となって、 省エネ・再エネ住宅の普及促進へ

桑原 それでは始めに、脱炭素化に向けた取組の一環として今月都で行われた環境確保条例改正について、背景・経緯を含め具体的に教えていただきたいと存じます。

小池 昨今の気候変動の激しさは、皆様方も体感されていることと思います。加えて、ロシアのウクライナ侵攻による原油などの供給不安により、エネルギー危機が起きています。このように私たちを取り巻く環境、状況はなかなか厳しくなっておりますが、都では気候変動の対策として、2030年カーボンハーフ及び2050年ゼロエミッションの実現に向け様々な施策を行っています。

住宅は、数十年にわたって長く使用されるものですから、

今後、新築住宅をゼロエミッション化すること、気候変動に対応できるような新しい住宅設備の供給を重ねていくことが、将来のカーボンハーフやゼロエミッションにつながっていくと考えています。

このような考え方のもとに、都では、新築住宅等に太陽光発電設備の設置等が標準化されることを目指し、環境確保条例の改正を行いました。今年8月の環境審議会において答申があり、都議会で議論いただき、第四回都議会定例会において可決したものです。大手ハウスメーカーなどを対象として、すでに国の法律で義務付けられた「新築戸建て住宅の断熱・省エネ性能の確保」に加え、都では「太陽光パネルなど発電機能の設置」を義務付けました。2年余りの周知・準備期間を経て、国の建築物省エネ法改正に伴う断熱・省エネ適合義務化のタイミングに合わせた令和7年4月の施行を目指して準備しています。

建物に屋根がついているのは当たり前ですよ。その屋根が発電するのが当たり前という時代を作っていくために、義務化という形で進めていますが、それがイノベーション、技術革新を促すことにもつながります。

桑原 とても重要な条例改正であることが分かりました。まさに世界的な潮流を受けた時宜を得た対応だと思います。こうした施策で、私ども協会、そして会員である宅建業者が果たすべき役割は何でしょうか。

小池 役割はとても大きいですね。都内全体のエネルギー消費量の約3割が家庭からのものですので、省エネ・再エネ住宅の推進は喫緊の課題です。今夏も「HTT」を推進し皆様にご協力いただきました。電力を「減らす・創る・蓄める」の頭文字ですね。皆様のご尽力があつてなんとか乗り切ったのですが、この冬も状況は厳しく、暖房を多く使用しますから電力供給の逼迫が懸念されています。

省エネ・再エネというのは、行政・事業者・都民がみんな進める必要があり、そのため都では、今年6月に省エネ・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・再エネ住宅を都民に選んでいただくために、直接顧客に接する皆様の協力が不可欠です。都では、今月から動画研修を実施し、また、光熱費の削減、快適性の向上等の様々なメリットなどを記載した、顧客にも分かりやすいリーフレットを配布しています。協会の研修などでご活用いただけると聞いており、とても期待しています。

桑原 当協会では来年1月27日から3月2日までの期間、1万6千名強の会員向けにWEB研修を実施いたしますが、その第1のテーマに組み込み、改正建築物省エネ法



の概要、省エネ・再エネ住宅の効果等に関する動画研修を配信する予定です。また、視聴後の受講済ステッカーやリーフレットをダウンロードする方法についての案内文を全会員に郵送して、顧客への説明時に活用できるよう周知する予定です。

省エネ基準適合義務化の施行以降は、新築住宅購入時に断熱等の性能を重視する顧客が増加し、いずれそれらの住宅が中古住宅に出回ることから、改正法関連や断熱等性能等級により異なる融資金利等の知識は、物件の媒介を行う宅建業者にとって必須です。

また今後、省エネ・再エネ住宅が不動産取引において広く普及していくためには、中古住宅流通市場で環境性能の優れた住宅が適正に評価され、価値として認められるようにすることが喫緊の課題であると考えております。

戸建中古住宅の評価実務では、同じ建物を現時点で建てた場合の新築価格をもとに、経過年数やリフォーム等の維持管理状況などを踏まえて取引価格を設定していますが、住宅性能や省エネ設備等の付加価値が確認できれば加点することは可能です。しかし、取引実務一般には普及しておりません。住宅ローンを扱う民間の金融機関も、性能に優れた良質な中古住宅の担保評価を適切に判断できていないのが実情です。省エネ・再エネ設備等の付加価値を客観的に評価できる制度やしくみを国がしっかり構築することが必要ですので、ぜひご支援いただければ幸いです。

小池 中古物件について、ヨーロッパなどでは築150年なんていう物もありますよね。そうした古い建物でも、窓ガラスが3重だと価値が高いなどといったことがあります。これからは日本でも「基準」が築年数だけではなく、太陽光発電などの付加価値など、いくつかの物差しを持つべきだと思います。

例えば、車の性能はガソリンを1リットル入れたら何キロ走れるかといった燃費で測れますが、住宅も電気の使用量・発電量などから家の燃費という考え方があったらいいのではないかと思います。私の江古田の自宅は「エコだハウス」と名付けておまして、太陽光発電、蓄電池、複層ガラス…と、ゼロエミッション化しています。自分で実感することで顧客への説得力が増しますよね。

性の多様性の理解促進へ

桑原 私も見習いたいと思います。それでは次に、今年11月から始まった東京都パートナーシップ宣誓制度について教えてください。

小池 まず、東京2020大会は、性別、年齢、人種、障がいの有無に関わらず、アスリートが競い合う姿が、「共生社会」を実感する舞台というコンセプトがありました。この大会を通じて、共生社会への道筋やソフト、ハード両面のバリアフリーの取組など、未来の東京につながるレガシーを残すことができました。そして、性的マイノリティの方々もパートナーと共に暮らしていく際に直面する様々な生きづらさを取り払っていけるようなこともバリアフリーの考え方であるということから、今年11月に「東京都パートナーシップ宣誓制度」を開始し、2カ月弱で412組の申請がありました。こうした制度が民間の様々なサービスに活用されていることを期待しています。

協会の会員の皆様も、賃貸住宅の入居や住宅購入時のペアローンなどにおいて、性の多様性に配慮して対応するようご協力いただきたいと思います。

桑原 当協会では、12月の人権週間を踏まえ、毎年広報



誌1月号に「人権特集」を掲載しております。また、東京都パートナーシップ宣誓制度に関しては、すでにホームページ上に制度に係るハンドブックやリーフレット等を掲載し、会員への周知を図っております。今後も引き続き、普及啓発に努力していく所存です。

安心・安全なシステムの構築を

桑原 引き続きまして、今年10月に予算要望させていただいた宅建業免許申請等に係るDX化の取組状況について教えていただけますでしょうか。

小池 ご要望いただいた、大臣免許・知事免許申請、宅地建物取引士登録は、皆様方の業務に密接に関係し「パスポート」ともいえますよね。全国共通システムの構築や利用者の利便性の向上を図るための申請書類の簡素化についても、全国最多の届出件数の現場を持つ都が国に働きかけていくことは重要です。安心・安全なシステム構築を図るよう、皆様方のご意見を聞きながら、国と密接に連携して、迅速に取り組んでいきます。

桑原 ありがとうございます。会員の関心も高いテーマなので、セキュリティ対策の強化も含めて、できるだけ早期の共通システム構築によるDX化の実現にご尽力をお願いしたいと思います。また、事務所写真の枚数削減も実現してほしいと思っております。ぜひよろしく願いいたします。

来年は、当協会にとって組織改革の総仕上げの年であり、4月には、32ある支部を12ブロックにドラスティックに統合・再編し、「新生都宅協」としてスタートいたします。この組織改革を会員の協力を得ながら完結させるとともに、公益社団法人としての自覚を新たに東京都としっかりとスクラムを組んで、公益事業等の執行に邁進していく決意です。東京都のご協力をお願いしたいと存じます。

それでは、最後に、会員に向けた新年のメッセージをお願いいたします。

小池 協会の皆様は、桑原会長の下、安心・安全をモットーに、良質な住まいの提供に努めておられます。住居というものは人々の生活の基盤であると同時に、ひとつひとつの積み重ねが都市を形づくり、東京の付加価値を高めていくものです。都民が安心・安全に包まれ、豊かさを実感できる住生活の実現は極めて重要だと思っています。

シンボルマークのハトのように大きく飛翔され、輝かしい一年となれることを期待しています。

桑原 最近重点的に取り組んでいる住宅関連の施策について何うことができ、とりわけ省エネ・再エネ住宅の普及・推進に向けた知事の熱意を肌で感じることができました。

当協会としては、これまで以上に東京都との連携を強化して、各種施策の実現に一丸となって協力していく所存です。本日は、お忙しい中ありがとうございました。

(この対談は、令和4年12月22日に都庁で行われたものです。)

新年のご挨拶

成長と成熟が両立した 未来の東京の実現に向けて



東京都住宅政策本部長
山口 真

新春を迎え、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

公益社団法人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。

少子高齢化や住宅ストックの老朽化など、都民の住生活を取り巻く環境は大きく変化しています。また、新型コロナウイルス感染症の影響により、都民の働き方や住宅に対する価値観等に大きな変化が生じています。さらに気候変動やエネルギー危機等を踏まえた、「住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現」が急務となっています。

こうした状況に対し、都は、昨年3月に、成長と成熟が両立した明るい未来の東京を創り上げるため、その実現に向けてなすべき施策を明らかにした「東京都住宅マスタープラン」を策定するとともに、同年4月には、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、民間住宅部を新設し、各施策を積極的に展開しております。

具体的には、住宅のゼロエミッション化では、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動画及び省エネ・再エネ住宅のリーフレットを作成しましたので法定研修や顧客説明にぜひご活用ください。

省エネ・再エネ住宅は、省エネルギー性能の向上だけでなく、光熱費の削減、快適性の向上

等の様々なメリットがあります。顧客にも喜ばれる省エネ・再エネ住宅の普及に向けてご協力をお願いいたします。

宅建業免許申請等のDX化については、大臣・知事免許、宅地建物取引士登録に係る全国共通システムの構築や書類の簡素化を国に働きかけており、今後とも貴協会及び会員の皆様の意見をお聴きしながら、国と密接に連携して、安全安心なシステム構築に取り組んでまいります。

東京都の新たな首都直下地震等の被害想定では、自然災害のリスクが改めて確認され、本年には「地域防災計画」の改訂を行う予定であるなど、防災への備えは喫緊の課題です。今後とも、貴協会との連携を深めながら、民間賃貸住宅を活用した応急仮設住宅など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、この他にも、民間賃貸住宅を活用した「東京ささエール住宅」の普及等を促進することで、重層的な住宅セーフティネットを構築するなど、今後も、社会環境の大きな変化に対応しながら、住宅政策が担うべき役割を確実に果たし、これまで取り組んできた施策を一層進め、更なる住生活向上に資するよう、取り組んでまいります。

結びに、新たな一年が輝かしい年となられますよう、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。



1 「新生都宅協」元年の幕開け 3年ぶりとなる令和5年賀詞交歓会を開催

東京都宅建協会は、1月18日、新宿・京王プラザホテルで令和5年賀詞交歓会を開催しました。会場には、小池百合子都知事をはじめ、国交省、東京都、議員、関係団体等の来賓の方々が多数出席されました。

冒頭、挨拶に立った桑原弘光会長は、今年4月に始まる新体制、支部の統合・再編に触れ、「新生都宅協」としての新たなスタートに向けて、意気込みを力強く述べました。併せて、宅建協会・保証協会会費の本部における一括口座振替について、着実に手続きが進んでいることを報告し、会員の協力に対して感謝の言葉を述べました。また、「本年は大正12年に発生した関東大震災からちょうど100年にあたる年となります。30年以内に70%程度の確率で首都直下地震が起こるともいわれています。私たち東京都宅建協会は、都民の安全確保、防災・減災を意識した安全・安心なまちづくりのために、建物の耐震化・不燃化を推進する必要があります。公益社団法人として、社会のため、都民のために、東京都をはじめとした行政と共に必要な責務を果たしてまいります。」と新年の抱負を述べました。

来賓として挨拶に立った小池都知事は、「地域に密着したご活動で、不動産流通の最前線において都民の豊かな住生活の実現にご尽力されておられること、改めて感謝申し上げたいと存じます。」と述べた上で、昨年本会が提出した東京都来年度予算等に関する要望や、今後の重要な課題である住宅のゼロエミッション化などに触れ、「皆様方のお住まいが快適に、そしてCO₂の排出を抑えていく、この両方が達成できるように皆様方と連携しながら進めていきたい。」と語りました。

そのほか、三宅茂樹東京都議会議長、三浦逸広国土交通省不動産・建設経済局不動産課長、坂本久全宅連会長が祝辞を述べました。

その後、昨年1年間に受賞された5氏への花束と記念品の贈呈、他府県の宅建協会会長・副会長の紹介などが行われ、3年ぶりに一堂に会し、新年の幕開けを祝いました。



桑原弘光会長が挨拶



小池百合子都知事が祝辞



三宅茂樹都議会議長が祝辞



国土交通省不動産・建設経済局
三浦逸広不動産課長が祝辞



坂本久全宅連会長が祝辞



昨年1年間に受賞された5氏へ
花束と記念品の贈呈



乾杯の音頭を取る(一社)不動産流通
経営協会 竹村信昭理事長



全国から15宅建協会の会長・副会長が参加。
代表して千葉県宅建協会 高崎正雄会長が挨拶

2 令和4年度 秋の褒章、東京都知事表彰

令和4年秋の褒章が11月3日に発表され、本会関係で永井彰氏(立川支部)が黄綬褒章を受章され、11月15日に伝達式が執り行われました。

また、令和4年度の東京都知事表彰式が10月3日に東京都庁にて執り行われ、本会から岡田英樹氏(足立区支部)が受章されました。



黄綬褒章
永井 彰氏(監事/立川支部)



東京都知事表彰
岡田英樹氏(常務理事/足立区支部)

3 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10月28日、都庁で令和5年度東京都予算等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、本会から桑原会長のほか佐久間副会長、大瀧副会長、菅野副会長、山口副会長、三ッ石専務理事が出席し、都からは小池都知事をはじめ、武市副知事、吉村財務局長、山口住宅政策本部長等が出席しました。

要望内容は、以下のとおりです。

- ① 宅地建物取引業免許等申請手続のデジタル化について、申請書様式及び添付書類の簡素化など利便性をより高めると同時に、セキュリティ対策にも万全を期し、安全安心な共通システムの構築を図るよう要望。
- ② 住宅セーフティネット制度について、制度の見直しとともに、支援策の充実やきめ細かな広報・啓発活動等を要望。
- ③ 既存(中古)住宅流通の活性化に向けた諸施策の充実について、都民のニーズに応じた良質な中古住宅が市場に供給されるよう、事業者グループ登録制度の見直しや未登記不動産、既存不適格建築物の問題の検証を含め、幅広く検討いただき、諸施策の更なる充実を要望。
- ④ 省エネ・再エネ住宅の普及促進のための支援の充実については、情報の共有、普及促進、気運醸成等の取組を図り、「ゼロエミッション東京」の実現の推進を要望。



4 第44回ゴルフ大会開催 団体優勝は板橋区支部

第44回ゴルフ大会が12月9日、武蔵丘ゴルフコースで開催されました。

新型コロナウイルス感染防止に万全の対策を講じ、143名がプレーいたしました。

団体優勝は板橋区支部で、準優勝は渋谷区支部、3位は港区支部となりました。

ベストグロス賞 中村 潤氏(西多摩支部)

個人の部

優勝 笠井高範氏(港区支部) 準優勝 塩月哲朗氏(北多摩支部) 3位 南雲芳憲氏(板橋区支部)



団体の部

優勝 板橋区支部 準優勝 渋谷区支部 3位 港区支部



5 令和4年度「違反屋外広告物の共同除却」実施結果 1,381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5市（新型コロナウイルス感染症の発生状況等により3カ所で中止）において31名の会員が参加し、本年度は1,381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3～4年度)

	種別			業種別		
	種類	枚数	割合	業種	枚数	割合
令和4年度	計1,381枚 100.0% (参加市: 8区5市)					
	はり紙	1,101枚	79.8%	金融業	0枚	0.0%
	はり札等	185枚	13.4%	不動産業	1,313枚	95.1%
	広告旗	6枚	0.4%	風俗営業	19枚	1.4%
	立看板等	89枚	6.4%	その他	49枚	3.5%
令和3年度	計1,832枚 100.0% (参加市: 7区4市)					
	はり紙	1,598枚	87.2%	金融業	0枚	0.0%
	はり札等	186枚	10.2%	不動産業	1,502枚	82.0%
	広告旗	4枚	0.2%	風俗営業	0枚	0.0%
	立看板等	44枚	2.4%	その他	330枚	18.0%

(東京都都市整備局 報道発表資料)

6 令和4年度第2回WEB研修 動画配信中

会員の皆様への利便性と知識の研鑽の場を提供することを目的として実施している「法定研修(宅地建物取引業法第64条の6に基づく宅地建物取引業に関する研修)」は、現在「WEB動画配信システム」にて配信中です。

詳細は令和4年12月の会員配送にて同封しましたチラシ及びホームページのお知らせをご確認ください。



お詫びと訂正

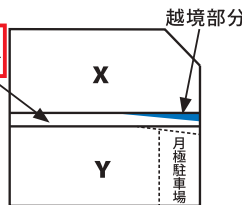
宅建vol.524(令和4年10月発行号)にて、図版内の表記(赤枠内)に誤りがございました。お詫びして訂正いたします。

4ページ「実務に即役立つ紛争事例 連載88回」

誤

概略図

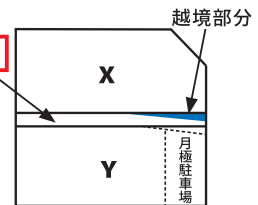
本件
越境部分



正

概略図

境界塀



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いておりますので、ご確認ください。



賃貸借契約の前提となる要望事項を明示していたにも拘らず、これを媒介業者が貸主に正確に伝えなかったために、貸主の意向との齟齬が判明して入居を断念した借主が、貸主に対して初期費用の返還と、媒介業者に対して損害賠償を求めた事案において、借主の動機の錯誤による契約無効と、媒介業者の不法行為責任を認めた事例(東京地裁 令和3年12月22日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

令和元年12月1日、税理士法人X(原告)は、テナントビル貸主Y1(被告)との間で本件ビル4階について賃貸借契約を締結し、初期費用181万円余を支払った。

本件ビル6階には各テナント共用の貸会議室があり、その管理規約では、1日3時間以内とすることなどが記載されていた。

Xは、この6階会議室を顧客との面談スペースとして利用できることを本件契約の前提として重視しており、本件契約に先立ち、Y1宛ての「入居に関する要望書」をY1側の媒介業者Y2(被告)に交付した。

本件要望書の1枚目には、想定される使用頻度や1日4時間程度利用したい旨等が具体的に記載され、2枚目には、「利用頻度は上記程度になるとは思いますが、今後は分からないので、規約やルール上、利用頻度・回数を制限されてしまうのであれば入居はできません。オンライン予約が空いている場合については無制限というのはいませんか。条件等でお互いに無理をしているのであれば、取りやめた方がいいのではないかと思います。」と記載されていた。

しかし、Y2は、本件会議室の利用条件を巡ってこじれることを恐れて、本件要望書の1枚目のみをY1に交付したうえで、Xに対して、「Y1の了解が取れたので、予約が空いていけば好きにお使いください。」との旨を回答した。

本件契約締結後、6階会議室の利用条件を巡ってXとY1が対立した。

Xは、見越し予約(仮予約)や予約キャンセルについても制限なく利用できることが必須であると主張したが、Y1は、他のテナントとの公平性の観点から無制限の見越し予約やキャンセルは認められないと回答したため、Xは、Y1・Y2に対し、本件物件に入居しないことを伝えた。

Xは、Y1に対して、本件契約の錯誤無効により支払済の初期費用の不当利得返還請求を、Y2に対しては、Xの要望をY1に伝えなかったために損害を被ったとして不法行為責任による損害賠償請求を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求のうち、Y1に対する請求を全額認容し、Y2に対する請求は一部認容した。

●貸主Y1に対する本件契約の錯誤無効・不当利得返還請求

X主張の本件利用条件は、6階会議室につき、①量的無制限(先約がない限り、利用時間・回数に制限がないこと)及び②質的無制限(見越し予約及び予約キャンセルについて制限がないこと)の双方の意味を含むものと解される。

この点、Xが提出した本件要望書2枚目では、見越し予約やキャンセルなどの質的無制限についての要望は読み取れないが、少なくとも量的無制限については明示されている。

本件要望書がY1宛の書面であること、Y2がY1側の媒介業者であり、通常はその書面がそのままY1に交付される関係にあったといえることから、Xは、本件要望書をY2に交付することによって、Y1に対する上記動機の表示をしたと評価でき、本件契約に係るXの意思表示につき、錯誤(動機の錯誤)があったといえる。

本件物件の利用目的が税理士事務所である点を考慮すれば、面談スペースの確保ができない場合には、Xにおいて本件契約を締結することは通常はないであろうから、上記錯誤は、要素の錯誤に当たり、本件契約に係るXの意思表示は錯誤により無効である。

よって、XはY1に対して初期費用181万円余の不当利得返還請求ができる。

●媒介業者Y2に対する不法行為請求

Y2が本件要望書2枚目をY1に対し交付・説明しなかったことにより、Y1は、Xが量的無制限を要望していることを認識することがなかったと認められる。

そして、Y2は、Y1に本件要望書2枚目を見せていないことをX側に伝えないまま、Y1から特段の異議はなかった趣旨の回答を行っており、Xに対し、本件契約を締結するか否かを定めるに当たって重要な事項について、誤った情報を提供したといえるから、そのような情報伝達行為はXに対する少なくとも過失による不法行為に該当する。

これにより、Xは、X側媒介業者に対する媒介手数料や保証会社への保証委託料、Y1に対する礼金等131万円等の支出をすることとなったものであり、これらがY2の不法行為と相当因果関係のある損害となる。

もっとも、Xの要望である質的無制限については、もともと本件要望書から読み取ることができるとは言い切れないものである(見越し予約や予約キャンセルが頻繁であるのならば、その点を明確に説明する必要があった。)から、Xは、自らの落ち度によって、本件契約の締結を思いとどまる機会を逸したといえる。

よって、Xの過失割合を5割とし、Y2の不法行為による損害を65万円余と認める。

3 まとめ

本事案は、借主が賃貸借契約を締結するかどうかの前提となる重要な条件について書面をもって提出したにも拘らず、これをありのままに貸主に伝えなかったことが媒介業者の過失による不法行為であるとした事例であり、媒介業務上の教訓となろう。

税務教室

連載165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、住宅を改修した場合の税額控除制度（住宅の耐震改修控除とバリアフリー・省エネ・三世帯同居・耐久性向上の特定改修特別控除）の改正がありました。改正の内容と、新たに付け加えられた上乗せ措置について、教えてください。

1 住宅改修の税額控除の改正点とは？

令和4年度の税制改正で、次の点が改正されました。

- 適用期限が令和5年12月31日までとされました。
- 「増改築等工事証明書」等が見直されました（令和4年4月1日から適用）。
- 改修工事限度額は耐震改修・省エネ改修が250万円、バリアフリーが200万円に1本化されました。
- 省エネ改修工事につき全窓工事の要件がなくなり、窓の断熱改修工事または窓の断熱改修工事と併せて行う天井、壁もしくは床の断熱改修工事、改修部位の省エネ性能がいずれも平成28年省エネ基準以上となる改修工事とされました。
- 控除額の上乗せとなる5%税額控除が追加されました。

以上の改正の適用関係は、耐震改修の改正は令和4年1月1日以後に住宅を改修した場合、耐震改修+5%税額控除を適用する場合及びそれ以外の特定改修の上記改正については令和4年1月1日以後改修した住宅に居住した場合に適用となります。

- 標準的な改修工事費用の額が改定されます（令和5年1月1日から適用）。

2 住宅改修の税額控除制度の概要

住宅を改修した場合の税額控除制度は、個人（バリアフリー改修では、自身が50歳以上か、65歳以上の高齢者・要介護認定等・障害者と常に同居する者等の特定個人）が適用対象者です。ただし、その人の合計所得金額は3,000万円以下であることが前提です。

対象となる住宅は居住する等の所定の住宅（耐震改修では昭和56年5月31日以前の新築に限る）です。

これについて、以下の表の所定の「対象工事（必須）」（耐震改修を除き工事費用は50万円超）をした場合、所定の証明書を添付の上、確定申告をすることで、その工事の標準的な工事費用の10%相当額を適用年の所得税から控除するというのが、住宅改修の税額控除制度（以下10%税額控除といいます）の概要です。

適用はローンの有無を問いません。各工事の税額控除制度の詳しい適用要件・手続きは国税庁のHPで確認、または専門家にお聞きください。

3 その他工事の5%税額控除制度（上乗せ措置）

令和4年度改正では、その他工事の5%税額控除制度が創設されました。従来からある10%税額控除に加え、必須工事に追加してその他工事を行い、その工事の日から6か月以内にその個人等の居住の用に供した場合、必須工事の費用を超える費用で上限1,000万円までについて、その5%相当額を税額控除する制度です。

5%税額控除の対象額の計算は、次のとおりです。

控除対象額 = 必須工事の標準的工事費用を超える金額 + その他工事費用（実際に負担した金額）

ただし、金額の上限は、上記控除対象額が必須工事の標準的な費用と同額までです。元の必須工事と上記控除対象額の合計額が1,000万円を超える場合には、1,000万円が上限です。この場合は「1,000万円 - 元の必須工事の標準的費用」の金額が5%税額控除の対象です。

まとめ

- 上記制度はローンなしでも利用可。
- 住宅ローン控除より所得金額要件が緩く高所得者向き。

<表>

適用年：令和4～5年

単位：万円

対象工事（必須）	控除対象限度額	控除率	最大控除額①	その他工事 （必須の対象工事費用を超える分とその他のリフォーム工事＝5%控除対象工事）	控除率	最大控除額②	合計最大控除額①+②
耐震改修工事	250	10%	25	元の工事（必須）に係る標準的な費用相当額と同額まで（ただし、元の工事（必須）と併せて最大1,000万円が上限）	5%	37.5	62.5
バリアフリー改修工事	200		20			40	60
省エネ改修工事	250 (350)		25 (35)			37.5 (32.5)	62.5 (67.5)
三世帯同居改修工事	250		25			37.5	62.5
耐震改修工事が省エネ改修工事のどちらかと併せて行う耐久性向上改修工事	250 (350)		25 (35)			37.5 (32.5)	62.5 (67.5)
耐震改修工事と省エネ改修工事と両方併せて行う耐久性向上改修工事	500 (600)		50 (60)		25 (20)	75 (80)	

※（ ）内は、太陽光発電装置を設置する場合

事業用建物賃貸借契約における保

1 はじめに

店舗、事務所等の事業用建物の賃貸借契約において、契約開始時に賃借人から賃貸人に対し「保証金」名目の金員が預託されるケースがありますが、上記保証金について、契約終了時に一定金額または一定割合を「償却」として取り決められることがあります。このような取り決めは相当以前から行われており、一見すると実務上の問題が発生する余地はないように思われるかも知れません。しかし、**どのような場合に償却できるのか、できないのかについて、契約終了時に賃貸人と賃借人との間で見解が一致しない**こととなるケースが少なくありません。事業用建物賃貸借契約を媒介する宅建業者としては、このような見解の相違が発生することのないよう、**契約書の内容・文言に注意**をする必要があります。

2 保証金とは

事業用建物賃貸借契約において「保証金」名目で授受される金銭は、法律上は「敷金」に該当することが多いと思われます。法律上の敷金とは、令和2年4月1日施行の改正民法（債権法改正）によって「賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭」と定義されることになりましたが（民法第622条の2）、これは最高裁判例が従前から示していた敷金の定義と同じものですから、改正の前後で変わりはありません。簡単に言えば、賃借人の債務を「担保」するための金銭ということになります。住居の賃貸借契約においては、契約書において「敷金」と表示することが一般的ですから、使用される文言と法律上の概念とが一致しています。事業用建物の賃貸借契約においては、文言は「保証金」であっても、多くの場合は、法律上は「敷金」とであると解釈されま

す。もちろん、建設協力金的な性格を持つ金銭授受や、そのような性格はないが月額賃料との対比で相当に高額である金銭授受については、賃貸借契約から生ずる債務の担保としての意味合いから離れていると解釈されることがあり、その場合、法的には「敷金」とは異なる金銭授受となります。

法律上の「敷金」とそれ以外の金銭授受との区別は、建物の所有権の移転に伴う賃貸人たる地位の移転（いわゆるオーナーチェンジのケース）において、買主に承継されるか否かという点で差が発生しますが（特に競売による所有権移転の場合には深刻な問題が発生します）、正常な状況であれば、両者を区別する実益はあまりありません。

「保証金」の多くは
法律上
「敷金」と解釈



3 保証金の償却

以上のとおり、事業用建物賃貸借契約における「保証金」名目の金銭授受は、法律上の「敷金」であることも、そうでないことも、いずれもあり得ますが、いずれであれ、賃貸借契約の終了に際して一定金額または一定割合を「償却」としての合意がなされることがあります。この償却条項の趣旨が原状回復費用に関する特約（損害賠償額の予定）だとしますと、通常使用損耗部分に係る原状回復費用を賃借人に負担させるものであると解釈される可能性があり、その場合、最高裁判例が上記特約の成立要件として要求している「明確さ」との関係で議論の余地がないわけではありませんが、住居の賃貸借とは異なり消費者契約法が適用されるわけではありません

から、多くの場合、当該償却条項が有効に成立したものと解釈されるのではなからうかと考えられます。

4 償却の要件

このような「保証金の償却」がどのような場合に発生するのかについて、**賃貸借契約書に明確に規定されているのであれば、紛争となることはありません。**例えば、「賃貸借契約が期間満了、解約申入れ、更新拒絶、契約解除、その他理由の如何を問わず終了した場合」に償却が発生すると明記されているのであれば、解釈の余地はありませんので、問題とはならないでしょう。

ところが、契約書においてこのような明確な合意がなされていないケースがあります。**「解約時〇〇円を償却する」という程度の規定しかないケースが問題**となります。上記の「解約」とは一体何を意味するのでしょうか？契約の趣旨として、理由の如何を問わず契約が「終了」した場合を意味するものとして合意しているケースもあるでしょう。実務的にはそのようなケースが多いとも思われます。しかし、「解約」との一言だけでは、それが何を意味するのか、解釈の余地があると言わざるを得ません。



5 実際にトラブルになったケース

筆者が実際に取り扱ったケースは、まさに、契約書では「解約時〇〇円償却」としか書かれていませんでした。賃貸人側では理由の如何を問わず契約が「終了」するときに償却してもらおう、と考えていたので

すが、賃借人は、これは「中途解約」のみを意味するものであり、期間満了による終了は対象外であると考えていたと主張してきました。

このケースでは、「期間満了の3か月前までに賃貸人、賃借人いずれからも更新しない旨の通知がない場合に」契約が更新される旨の条項があったのですが、賃借人は、この規定に従って、「契約を期間満了により終了させる」旨の通知をしていました。賃貸人側では、この契約は定期借家契約ではなく、借地借家法によって賃借人側の更新に対する期待が強く保護された契約であるから（賃貸人側が更新拒絶するには正当事由が必要であり、また更新合意がなくても法定更新されます）、契約を終了させるか否かについてのイニシアチブが専ら賃借人側に存することを踏まえると、契約書における「解約」とは、「賃借人の意思によって契約を終了させる行為全般」を意味するものであると主張しました。しかし、賃借人側は、あくまでも「中途解約」に限定されると主張しました。

このケースは、最終的には和解により決着となりましたので、判決の場合に裁判所がどのように判断していたかは分かりません。しかし、媒介業者がこのような**解釈の余地のある文言としていなければ防ぐことができた紛争**であることも事実であり、媒介業者の責任問題となる可能性があります。筆者は、この紛争後も、「解約時〇〇円償却」程度の記載しかない契約書を数多く見てきました。結果的にトラブルとなっていないだけで**トラブルの芽がこの業界に残っている**と思われるかもしれません。ご注意ください。

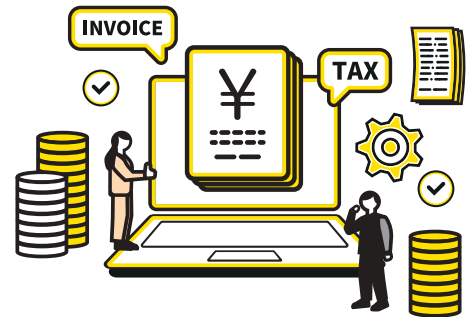
今回のケースでは、**賃貸借契約書に「明確に規定」**していれば、紛争になることはありませんでした。**契約内容をしっかり確認し、トラブルを未然に防ぎましょう！**



インボイス制度

税理士法人平川会計パートナーズ
税理士 佐々木京子

令和5年10月から施行される適格請求書等保存方式（インボイス制度）。インボイス発行事業者となるための申請期限がいよいよ3月31日と迫ってきました。ここであらためて消費税のしくみとインボイス制度の基本、また、不動産業界に与える影響を見ていきましょう。



1 適格請求書等保存方式（インボイス制度）

① 消費税のしくみと仕入税額控除

消費税は、消費税の申告納付義務のある事業者が、売上にかかる消費税（仮受消費税）から、仕入にかかる消費税（仮払消費税）を差し引いて、その差額を納税します。

$$\text{売上にかかる消費税} - \text{仕入にかかる消費税} = \text{納付税額}$$

この仕入にかかる消費税を差し引くことを「仕入税額控除」といいます。「仕入税額控除」を行う要件として、これまで事業者は、定められた事項を記載した帳簿及び請求書・領収書等を保存することを求められてきました。

<消費税の負担と納税>

単位：円

	製造業者	卸売業者	小売業者	消費者
取引	売上 50,000 消費税① 5,000	売上 70,000 消費税② 7,000 仕入 50,000 消費税① 5,000	売上 100,000 消費税③ 10,000 仕入 70,000 消費税② 7,000	支払総額 110,000 消費者が負担した消費税 10,000
消費税	納付税額・A ①=5,000	納付税額・B ②-①=2,000	納付税額・C ③-②=3,000	(各事業者が個別に) 納付した消費税 A+B+Cの合計
	申告・納税	申告・納税	申告・納税	消費税と地方消費税を合わせた 税率(10%)で計算しています。

消費税のしくみ(国税庁ホームページ)を参考に筆者改変

② インボイス制度の導入

令和5年10月1日から開始されるインボイス制度では、一定の事業を記載した帳簿及び適格請求書（インボイス）の保存が、仕入税額控除の要件となります。取引先からインボイスを受領できない場合、その取引については仕入税額控除ができず、自社（自身）の納付する消費税額が増えることとなります。

なお、制度開始当初6年間、基準期間の課税売上高が1億円以下の小規模事業者について、1万円未満の取引については、インボイスがなくても仕入税額控除が受けられる特例が設けられる見込みです（令和5年度税制改正大綱より）。

2 インボイス発行事業者登録

① インボイス発行事業者

インボイスを発行するためには、事前に「適格請求書（インボイス）発行事業者」の登録を受ける必要があります。登録を受けられるのは、消費税の課税事業者に限られます。

② 登録手続のスケジュール

申請の受付は令和3年10月1日から始まっており、制度開始の令和5年10月1日に登録を受けるためには、**令和5年3月31日が申請期限（原則）**となります。令和5年3月31日までに登録申請書を提出できなかった場合、令和5年9月30日までに登録申請書を提出して登録を受けることで、令和5年10月1日に登録を受けたものとみなされます（令和5年度税制改正大綱により、当初、必要とされていた「困難な事情」の記載が不要となる見込みです）。

なお「適格請求書発行事業者の登録申請書」は、e-Taxで送信するか、納税地を管轄する「インボイス登録センター」へ郵送して申請を行います。提出を受けた税務署長は、登録拒否要件（消費税法違反等）に該当しないときは、登録手続きを行い、登録した旨をe-Taxまたは書面により通知します。

3 免税事業者等に関する経過措置

① インボイス発行事業者の登録に関する経過措置

消費税の免税事業者がインボイス発行事業者の登録を受けるには、原則としてその課税期間の開始前に「消費税課税事業者選択届出書」を提出し、かつ発行事業者登録申請（前記2.参照）をする必要があります。

しかし、令和5年10月1日から令和11年9月30日を含む課税期間中に登録を受ける場合には、登録を受けた日から課税事業者となる経過措置が設けられています。

また、この経過措置を適用する場合、発行事業者登録を受けた課税期間中に簡易課税制度選択届出書を提出して、その課税期間から簡易課税制度を適用することもできます。

② インボイス発行事業者以外からの仕入にかかる経過措置

インボイスがなければ仕入税額控除ができないのが原則ですが、インボイス制度開始から6年間は、支払った消費税額の80%あるいは50%を控除できる経過措置が設けられています。

期間	割合
令和5年10月1日 ～ 令和8年9月30日	80%
令和8年10月1日 ～ 令和11年9月30日	50%

令和元年10月1日	令和5年10月1日	令和8年10月1日	令和11年10月1日
軽減税率制度の実施	インボイス制度の開始		
4年 区分記載請求書等保存方式		3年	3年
免税事業者等からの課税仕入につき 全額控除可能		免税事業者等からの課税仕入につき 80%控除可能	免税事業者等からの課税仕入につき 50%控除可能
			控除不可

適格請求書等保存方式（インボイス制度）の手引き（国税庁）を参考に筆者改変

③ 小規模事業者に対する負担軽減措置

次のイ、ロに該当する小規模事業者に対する3年間の負担軽減措置として、納税額を売上税額の2割とする激変緩和措置が設けられる見込みです（令和5年度税制改正大綱より）。

免税事業者がインボイスを発行するために課税事業者を選択する場合

基準期間の課税売上高が1,000万円以下である事業者

業種にかかわらず、売上・収入を把握するだけで消費税の申告が可能となり、簡易課税に比しても、事務負担も大幅に軽減されます。

4 不動産業界への影響

① 事業用賃貸物件のオーナーがインボイス発行事業者とならない場合

事業用賃貸物件のオーナーが免税事業者でインボイス発行事業者にならない場合、テナント側は家賃のインボイスが受領できないため、一般課税で消費税の申告納付を行う場合には仕入税額控除ができず、納付税額が増えることとなります。

すでにテナント側からオーナー宛てに「インボイス発行事業者となるのか」、「登録済みの場合は登録番号を知らせてほしい」等の文書が送られているケースもあるようです。

テナントの区分	影響
課税事業者 （一般課税）	仕入税額控除不可 ＝納税額増加
課税事業者 （簡易課税）	影響なし
免税事業者	影響なし

※ 居住用家賃の家賃は、消費税非課税のため賃借人に影響はありません。

② 口座振替・振込による家賃の支払い

毎月定額の家賃等の支払いをしている場合、月々の請求書の交付が無い場合もありますが、インボイスの記載事項は、複数の書類で記載事項を満たすことも認められます。

インボイス記載事項の一部が記載された契約書とともに、口座振替の記帳された通帳や振込金受取書を併せて保存することにより、仕入税額控除の要件を満たすこととなります。以前からの契約書で登録番号等のインボイス記載事項が不足している場合には、別途、不足する記載事項の通知書・覚書などを作成し契約書とともに保存していれば差し支えありません。



まとめ

不動産業へも影響のあるインボイス制度。現在免税事業者の方は、課税事業者となるべきかどうか検討する必要があるでしょう。また、すでに課税事業者の方もインボイス発行のためのシステムの導入や、取引先が免税事業者の場合には、今後の取引について話し合いが必要となる場合が出てくるでしょう。税理士など専門家に相談し、早めの対応で令和5年10月の施行に備えましょう。



情報事業委員会

全宅連の会員業務支援サイト「ハトサポ」が
業務のデジタル化を実現します！



ログインページはこちら！

<https://account.zentaku.or.jp/login>



ハトサポBB

一般消費者向けサイト「ハトマーク東京不動産」や業者間サイトへの物件公開・物件検索、その他レイズや民間ポータルサイトとの連携、Web内見予約等多彩な機能が搭載された新不動産情報流通システムです。



**最新機能
「ハトサポ申込」
提供開始**

申込フォームに入力されたデータを、客付側業者・元付側業者・家賃保証会社と連携・共有することができ、申込受付から家賃保証会社の審査までのFAX・電話でのやりとりや申込書類に関する作業の簡略化を実現いたします。

12月に『ハトサポBB Webセミナー』を実施いたしました。東京都宅建HP会員専用ページよりアーカイブをご覧ください。お時間のある際に、ぜひご確認ください。

ハトサポWeb書式作成システム

全宅連が策定する重要事項説明書や契約書等の契約書式を、Web上で簡単に作成・保存・編集することができます。書式作成に係る業務を大幅に効率化できます。



ハトサポサイン

これまで紙で行ってきた重説や契約書等に関する書類のやり取りを、簡単・安価に電子化することができる「電子契約システム」です。電子契約システム大手のGMOグローバルサイン・HD(株)の「GMOサイン」とシステム連携しており安心して脱ハンコ・ペーパーレス化が実現できます。

- 初期費用：2,000円(税込2,200円)
- 利用料：事前購入型チケット方式 1枚250円(税込275円) ※最低購入数は10枚以上(有効期限なし)

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

2023年度「パーフェクト宅建士講座」リアル講座が復活!

本講義から問題演習の「総合講座」、直前の「ポイント講座」、「模擬試験」まで、合格に必要なカリキュラムを段階的にご用意しました。

総合講座は昼・夜の2パターン、通いやすい開校曜日を設定しました
(昼間コース→水曜日、夜間コース→木曜日)。

組合主催
「宅建士講座」
5月開講

特典
1

総合講座は予習・復習に最適な40単元・計30時間のWEB講義付き。いつでもどこでも何度でも重要ポイントが確認できる!

特典
2

出席率の高い方(基本講義全12回中、10回以上出席)には、「直前模擬試験」を1回プレゼント!

特典
3

講座で使用した資料を
毎回メール配信!

特典
4

住宅新報「解答速報号」を
プレゼント!

※特典1・2・4は、総合講座(昼間・夜間コース)受講者が対象

宅建試験のカリスマ講師
氷見敏明先生



早期申込割引

2023年3月末までのお申込みかつ受講料の入金確認が取れた方には、早期申込特典として受講料を5,000円割引いたします。

皆様の受講を心よりお待ちしております。

お問い合わせ先

住宅新報「宅建士講座」係 電話:03-6403-7810



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 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

宅地建物取引士賠償責任保険(宅建賠)

宅建賠は宅建協会会員のみが加入できる制度保険です。

宅地建物取引士必見!!

宅建業務の安心を補償します。

重要事項説明の
業務に係わるリスクに
備えていますか?



SJ22-05893 2023/06/16

宅建賠の特長

※詳細はパンフレットをご確認ください
下記は概要の説明です。

- ① **割安な保険料!**
- ② **「宅建賠」は宅建協会の制度商品!**
宅建士1名につき、年間7,000円で5,000万円プランに、
年間9,000円で1億円プランに加入できます。
- ③ **専門性が高い事故対応!**

取扱代理店

株式会社宅建ブレインズ

宅建賠のお問い合わせは保険部
引受保険会社：損害保険ジャパン株式会社

株式会社宅建ブレインズは東京府宅建協会グループの100%出資会社です。

TEL 03-3261-1423 FAX 03-3239-7540

(受付時間：平日午前9時から午後5時まで)

URL: <https://takken-b.co.jp>

〒102-0072 東京都千代田区藤田橋 3-11-14 GS 千代田ビル 5階

宅建ブレインズ

検索



東京都宅建協会グループが100%出資している関連団体
株式会社宅建ブレインズによる

家賃保証

宅建ハトさん保証

全商品集金代行に対応!

毎月の賃料の自動引落しサービスと、安心の保証内容。

駐車場1台からの保証も対応!

駐車場単体も充実の安心サポート。集金代行にも対応可。

口座引落し手数料0円!

居住用集金代行は、お客様の口座引落し手数料がなんと0円!

孤独死にも対応!

入居者の孤独死に対応した家主保険を、居住用保証に付帯。

事務所・店舗の保証も充実!

事業用も手厚い保証で安心。集金代行にも対応可。

家賃保証のことなら**宅建ブレインズ**にお任せください!

株式会社宅建ブレインズ

家賃保証のお問い合わせは
保証事業部

株式会社宅建ブレインズは東京府宅建協会グループの100%出資会社です。

TEL 03-3239-6407

FAX 03-3239-6409

URL: <https://takken-b.co.jp>

〒102-0072 東京都千代田区藤田橋 3-11-14 GS 千代田ビル 5階

宅建ブレインズ

検索



「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、性的マイノリティ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おり、令和4年11月からは性的マイノリティのカップルからパートナーシップ関係にあることの宣誓・届出を受理したことを証明する「パートナーシップ宣誓制度」を運用しています。5月の「憲法週間」や12月

の「人権週間」に、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と考えて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4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/>



東京都人権プラザHP

<https://www.tokyo-hrp.jp/>



パネル等展示、
図書・DVD等
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の理解を求めなどを心掛けてください。





大きなガラス窓からは公園の樹々を見ることができ、豊かな自然と一体化している



広い空間を贅沢に利用したホワイエ。気軽楽しめるイベントや無料コンサートなどが開かれることも



2303席の大ホール。優れた音響で5階席でもステージ上の声をはっきり聞こえる

JR上野駅の公園口改札を出ると、すぐ目の前に現れる東京文化会館。東京都の「開都500年記念事業」として計画され、昭和36年に完成しました。戦後復興の象徴として期待を集め、ル・コルビュジェの弟子、前川國男氏の手により設計。目の前には前川氏も設計に携わった、師の作品「国立西洋美術館」があり、師弟の作品がまさに“競演”しています。ここ上野公園に建てられた理由には、芸術大学、博物館、美術館など文化施設が集まっていることが挙げられます。また、由緒ある寺社があり、歴史と伝統、風格を備えていること、さらに建設のための敷地を広く確保できることもあったそうです。

前川氏が自然との調和にこだわった東京文化会館。ロビーに入ると、床のタイルは「落ち葉」が舞い散る模様、コンクリートの太い柱には型枠の木肌でできた木目が見られ「大樹」の風貌です。また、濃いブルーの高い天井にちりばめられた照明は、夜になると「満点の星空」のように輝きます。大ホールに入ると目を引く壁面に設置された木の彫刻は、彫刻

家・向井良吉氏作の音響拡散板でとても独創的な形です。また、色とりどりの客席は「お花畑」と呼ばれ、観客が少なくてもそれを感じさせない効果があるといえます。オリンピックの競技場でも話題になりましたが、実はこちらが元祖なのだそうです。

大・小ホールでは、クラシック音楽、オペラやバレエなど、国内・海外の名だたるアーティストの公演が日々行われています。温かい音が広がる奇跡的とも言われる音響はもちろん、大掛かりな衣裳や大きな楽器を持っていてもストレスなく過ごせるよう考え抜かれたバックステージも出演者たちに愛されているそうです。

子どものころから音楽に親しんだという前川氏。戦後の混乱の中、多くの人に希望を与えたいという思いからこの東京文化会館が生まれ、その後、音楽の殿堂と呼ばれるようになりました。館内では、赤ちゃんからご高齢の方まで、あらゆるライフステージの方が参加できるイベントやワークショップが行われ、完成から60年以上たった今も「未来を創る」取り組みで、設計者の思いを繋いでいます。



軒の高さは国立西洋美術館と揃えられ、この一帯を一層端正な雰囲気



小ホール。存在感のあるコンクリート製の音響拡散体は彫刻家・流政之氏作

協力：東京文化会館

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。