


昭和42年12月2日第3種郵便物承認 令和5年4月10日発行(年4回、4・7・10・1月の10日発行)通巻第526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

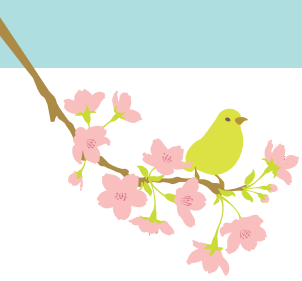
April 2023. **4**
vol.526



**令和5年度「事業計画」を策定
令和5年4月施行 法改正一覧**

PHOTO: すみだ北斎美術館(墨田区/葛飾北斎)

【ゆかりの地・ゆかりの人物】東京都内各区にまつわる「ゆかりの人物」の美術館や記念館を紹介します。



令和5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 新ブロック業務が円滑に機能することを優先に柔軟な対応が行えるよう準備する。
- 7 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。

【個別事項】

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「不動産情報システム（ハトサポBB）」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
- (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

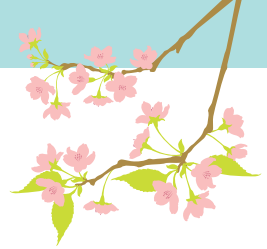
宅建 Takken 4 CONTENTS

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

vol.526 April 2023

令和5年度「事業計画」を策定	2
令和5年度 収支予算書	4
東京都住宅政策本部から vol.52	5
実務に即役立つ紛争事例 90	6
隣接建物の建材剝離落下事故による 買主の駐車場収益減少について、 売主及び建物所有者に賠償責任が認められた事例	6
税務教室 166回	7
令和5年度税制改正:マンションの相続税評価が改正へ	7
法律教室 171回	8
家賃保証会社との保証委託契約と不当条項についての判例	8

インフォメーション	10
32支部体制から12ブロック体制へ移行/ 令和5年度 会費納入のご案内/ 令和5年度「開業支援（人材育成）セミナー」/ログイン案内	10
くみあい通信	12
「協同組合」組織再編に関するご案内/ 2023年度「パーフェクト宅建士講座」まもなく開講/ 不動産実務「HowTo」動画のご案内	12
令和5年4月施行の法改正	14
宅建ブレインズ通信	15



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

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

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・レディス部会を活用した人材の育成(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

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) 本部、ブロックの経理体制の構築
- (7) ブロック会計実務の指導・支援体制の構築

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 新組織体制における対応(総務委員会)

- (1) 本部、エリア、ブロックにおける各種規程の改正
- (2) 本部、エリア、ブロックにおける事業の見直し
- (3) 本部、エリア、ブロックにおける庶務及び経理事務の見直し
- (4) ブロック事務局における運営方法及び人事体制の構築
- (5) 本部、ブロックにおける機器、システムの連携及び標準化
- (6) その他、新組織体制において発生する各種事項への対応



令和5年度／収支予算書

自:令和5年4月1日 至:令和6年3月31日

I 事業活動収支の部

(単位:円)

科 目		本部事業	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	322,600,000	0	0	322,600,000
(2)	会費収入	775,400,000	0	0	775,400,000
(3)	本部交付金収入	0	290,396,200	△ 290,396,200	0
(4)	事業収入	283,445,456	6,061,250	△ 10,080,312	279,426,394
(5)	負担金収入	146,774,200	21,372,000	0	168,146,200
(6)	寄付金収入	0	0	0	0
(7)	雑収入	6,257,644	3,172,067	0	9,429,711
(8)	他事業等からの繰入金収入(負担金)	39,300,000	0	△ 35,100,000	4,200,000
(9)	預り保証金収入	0	0	0	0
事業活動収入計(A)		1,573,777,300	321,001,517	△ 335,576,512	1,559,202,305

科 目		本部事業	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	1,180,941,539	216,963,285	△ 300,476,512	1,097,428,312
①	公Ⅰ一般消費者の利益の保護事業費	63,274,000	145,810,420	0	209,084,420
②	公Ⅱ人材育成事業費	98,187,000	35,250,915	0	133,437,915
③	公益共通事業費	2,145,000	0	0	2,145,000
④	その他事業費	500,000	0	0	500,000
⑤	地域振興事業活動費支出(交付金)	290,396,200	0	△ 290,396,200	0
⑥	負担金支出	118,810,000	0	0	118,810,000
⑦	事業管理費負担支出	607,629,339	35,901,950	△ 10,080,312	633,450,977
(2)	管理費支出	293,419,661	206,925,849	0	500,345,510
①	福利厚生研究費	10,660,000	80,478,335	0	91,138,335
②	一般管理費	282,759,661	126,447,514	0	409,207,175
(3)	雑損失	0	0	0	0
(4)	他事業への振替	35,100,000	0	△ 35,100,000	0
事業活動支出計(B)		1,509,461,200	423,889,134	△ 335,576,512	1,597,773,822
事業活動収支差額(C)=(A)-(B)		64,316,100	△ 102,887,617	0	△ 38,571,517

II 投資活動収支の部

科 目		本部事業	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	70,000,000	78,383,035	0	148,383,035
(2)	特定資産受入収入	0	0	0	0
(3)	固定資産売却収入	0	0	0	0
(4)	有価証券売却収入	0	0	0	0
(5)	敷金・保証金戻収入	0	6,364,750	0	6,364,750
投資活動収入計(D)		70,000,000	84,747,785	0	154,747,785
2.投資活動支出					
(1)	特定資産取得支出	27,000,000	0	0	27,000,000
(2)	固定資産取得支出	13,550,000	1,180,000	0	14,730,000
(3)	有価証券購入支出	0	0	0	0
(4)	敷金・保証金支出	0	0	0	0
(5)	繰延資産支出	0	0	0	0
投資活動支出計(E)		40,550,000	1,180,000	0	41,730,000
投資活動収支差額(F)=(D)-(E)		29,450,000	83,567,785	0	113,017,785

III 財務活動収支の部

科 目		本部事業	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
2. 財務活動支出					
財務活動支出計(H)		0	0	0	0
財務活動収支差額(I)=(G)-(H)		0	0	0	0

IV 予備費支出

予備費支出(J)	766,588,521	97,031,560	0	863,620,081
当期収支差額(K)=(C)+(F)+(I)-(J)	△ 672,822,421	△ 116,351,392	0	△ 789,173,813
前期繰越収支差額(L)	672,822,421	116,351,392	0	789,173,813
次期繰越収支差額(K)+(L)	0	0	0	0



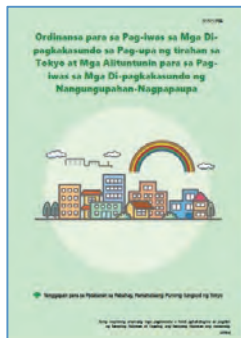
「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン概要版」の
ベトナム語・タガログ語・ネパール語版を作成しました！

東京都では、東京で暮らす外国人の方が賃貸借のルールやマナーを理解し、安心して賃貸住宅を借りることができるよう、令和元年度に「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン概要版」の英語版、中国語版、韓国語版のリーフレットを作成し、ご活用いただきました。

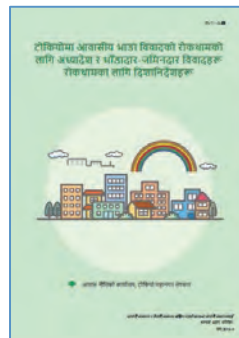
このたび、東京で暮らす外国人の方の国籍の多様化に応じ、新たにベトナム語版、タガログ語版、ネパール語版のリーフレットを作成しましたので、業務にお役立てください。



ベトナム語(Tiếng Việt)



タガログ語(Tagalog)



ネパール語(नेपाली)



ガイドライン本編(日本語版)の最新版「第4版」は、住宅政策本部HPからダウンロード可能です。



← ダウンロード

東京都 賃貸ガイドライン

検索

お問合せ先 住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課 指導相談担当 電話 03-5320-5071

お客さまにお伝えしたい
ポイントが詰まった

「TOKYOすまいと」をバージョンアップしました！

東京都の公式サイト「TOKYOすまいと」では、子供の目線に立った住宅や住まい等に関する情報を提供する「住教育」や「新たな日常に対応した住まい」など新しいコンテンツを加え、より充実させました。小学生向けページでは住宅の基礎知識等、中高生向けページでは賃貸契約や入居時の注意点をクイズ形式で学べます。都民の皆様が安心して不動産契約に臨める環境づくりにも役立ちますので、お客さまへのご紹介などにご活用ください。



小学生向けページ



住教育クイズ



TOKYOすまいと

検索

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

隣地建物と密着していた建物を解体し更地にした売主業者から更地を購入した買主が、隣地建物外壁の剝離落下事故発生により、貸駐車場の一部が使用できなかったことから、売主業者及び隣地建物所有者に対して、駐車場収益減少による損害の賠償を求めた事案において、両者に賠償責任が認められた事例(東京地裁 令和3年7月20日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成27年7月、売主Y1(被告・宅建業者)は、本件土地について、地上建物のAビル(昭和35年築)を取り壊し更地にして引き渡す条件で、買主X(原告)と代金38億円とする売買契約を締結した。

Aビルは、Y2(被告・宅建業者)が所有するBビル(昭和34年築)と密着して建築され、一体として利用されていたことから、Y1は、解体工事に当たってA・Bビルの床取合部を手斫り(てはつり)し、Bビルのドア跡部分や屋上部分の接着面に補修を行うなどして、Aビルの解体工事を終了させ、平成27年12月に土地をXに引き渡した。

Xは本件土地を、平成28年1月より時間貸駐車場用地としてC社に賃貸したところ、同年10月、Bビルの外壁の建材が剝離して土地に落下する事故が発生し、C社は15区画の駐車場のうち10区画を閉鎖し、XとC社は月額賃料480万円を160万円に減額する合意をした。

平成28年12月、Y2は、Bビルの外壁の一部をネットで覆う措置をとったが、建材の剝離は続き、剝離した建材はネット内にとどまらず、ネット外の本件土地との境界線付近に散乱したため、平成29年6月、Xは、Y1及びY2に対し、Bビルの外壁の補修工事と工事完了までの賃料減少分の損害賠償を求める本件訴訟を提起した。

令和元年11月にY2がBビルの外壁の補修工事を完了したことから、XとC社は、令和2年1月より、落下事故前と同様に15区画の駐車場賃料480万円で賃貸することとし、Xは本件訴訟のうち、外壁補修工事を求めていた部分を取り下げ、本件落下事故による賃料減少分の損害について、Y1には本件売買契約上の債務不履行により、Y2にはBビルの設置保存の瑕疵により損害が生じたとして、8,878万円余をを求める訴えに変更した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を認容した。

●売主Y1の責任について

A・Bビルは、電気・水道・ガス等を共有し、屋上部分等が接触していたが、A・Bビルの鉄筋は接続されておらず、一部の梁は外見上一体に見えるものの、梁の間が木製の合板によって分離されており、独立した建物であったと認めるほかない。

また、解体工事によってBビル南側外壁に損傷が生じたと認めるに足りる具体的な証拠はない。むしろ、床取合部に手斫りでの工事がなされていたことなどから解体工事は慎重に行われていたと推認することができる。

調査意見書の内容を踏まえると、事故は、解体工事でBビル南側外壁に生じた解体痕から剝離した建材の落下によって生じたものではなく、Aビルの建築から事故までの約55年間、Aビルの存在により補修されず、自然劣化が進んだ状態であったBビル南側外壁が、解体工事で外部に露出し、その劣化が風雨や紫外線にさらされたことで進行した結果生じたものであったと認めるのが相当である。

Y1は、Bビル南側外壁は、約55年間にわたって全く補修がされておらず、Aビル解体後、Bビル南側外壁を放置すれば、老朽化や長期間の未補修を要因として外壁の剝離が起き得る状況にあり、Y1はそのことを予見し得たと自認していることや、Y1が売買契約の売主として、建物を解体してXに引き渡すべき義務を負っていたことからすると、Y1にはXに対し、解体工事後に露出したBビル南側外壁からの建材剝離によって土地の利用が妨げられる可能性を説明し、対処を促すべき法律上の義務(これは契約上の義務であるとともに、不法行為上の義務でもある。)を負っていたと評価するのが相当である。

●Bビル所有者Y2の責任について

本件事故は、調査意見書のとおり、Bビル南側外壁の外部露出による自然劣化の進行により生じたものであったと認められ、Y2のBビル南側外壁の設置保存の瑕疵によって生じたものであったといえることができる。よって、Y2は、民法717条1項(土地の工作物責任)に基づき、本件事故によってXに生じた損害について賠償する責任を負う。

●損害について

本件事故によってXに生じた時間貸駐車場の賃料収入の減少分はY1の義務違反及びY2所有のBビルの設置保存の瑕疵と相当因果関係を有する損害と評価するのが相当である。Y1はXに対し、不法行為(民法709条)による損害賠償債務として8,878万円余を支払うべき義務を負い、Y2はXに対し、土地の工作物責任に基づく不法行為による損害賠償債務として支払うべき義務を負うが、これらは不真正連帯債務の関係に立つと解される。

3 まとめ

本事案では、隣接地のビル所有者の設置保存の瑕疵による工作物責任とともに、ビル解体工事を実施した事業者が隣接地のビルからの建材剝離の可能性を買主に説明しなかったことについても不法行為責任が認められている。事業者は外壁剝離の可能性を認識・予見した時点で、買主に可能性を説明するとともに、対処措置等について協議すべきであったと思われる。

連載166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5年度税制改正：
マンションの相続税評価が改正へ

令和5年度与党税制改正大綱(以下、与党大綱といいます。)では、マンションの相続税評価の改正を検討することになったと聞きました。どのような事情でこのような検討が行われるのでしょうか。

1 マンションの相続税評価の見直し

与党大綱で、マンションの相続税評価に関し、「市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する」とされました。これを受けて国税庁は、不動産業界関係者などを含む有識者会議を立ち上げてマンションの相続税評価の適正化の検討を開始しました。

2 マンションの相続税評価の現状

マンションの相続税評価は現行制度上、国税庁の「財産評価基本通達(以下、評価通達といいます。)」に基づき、原則として自用の場合、次のようになっています。

- ①敷地の評価…宅地や宅地の上の存する借地権等の権利の評価額を共有持分で按分して求める
- ②家屋の評価…1棟の建物全体の評価額を専有面積の割合によって按分して各戸の評価額を算定

国税庁の評価通達は、相続税の課税対象となる財産の経済的価値を見積もるモノサシとなっているものです。相続税を計算する場合には、相続財産の経済的価値を評価する必要があります。この通達は国税庁が評価において公平性を担保し、納税者の負担を軽くするため評価方法を画一的に定めたもので、実務で利用されています。

しかし、この評価通達に基づいた財産評価では著しく不相当と認められる場合も、出てこないわけではありません。例えばタワーマンションでは眺望などの経済的価値が評価に加味されず、取引価額(=時価)との乖離を作り出し、大幅な節税が可能になるなど、不公平感を生んでいます。

そこで、こうした場合に備えて評価通達の中に、例外的に国税庁長官の指示を受けてこの通達の評価方法と異なる評価方法で相続財産を評価する仕組みを置いています。これが「評価通達6項」です。

3 令和5年度与党税制改正大綱

与党大綱では、マンションの相続税評価に関し、次のとおり、「適正化の検討」が取り上げられました。

(5) マンションの相続税評価について

マンションについては、市場での売買価格と通達に基づく相続税評価額とが大きく乖離しているケースが見られる。現状を放置すれば、マンションの相続税評価額が個別に判断されることもあり、納税者の予見可能性を確保する必要もある。このため、相続税におけるマンションの評価方法については、相続税法の時価主義の下、市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正

化を検討する(与党大綱21頁、5円滑・適正な納税のための環境整備(5))。

4 背景にある事情～最高裁令和4年判決～

与党大綱の「マンションについては、市場での売買価格と通達に基づく相続税評価額とが大きく乖離しているケースが見られる」とはどういうことでしょうか?これは、主に、昨年4月19日に最高裁判所で出た判決のような事態を指すものと考えられます。同判決のもとになった事案は、納税者が借入金で2棟の賃貸マンションを買い、**通常取引価額より低い評価通達の評価額を利用して相続税負担を0にした**ものです。税務当局は評価通達6項により、不動産鑑定評価額で相続税の増額更正処分をしました。最高裁は、次の考え方から、税務当局の鑑定評価額による追徴を支持しています。その考え方とは、評価通達の定める方法による画一的な評価を行うことがかえって実質的な租税負担の公平に反するというべき事情がある場合には、通達の評価方法以外の評価方法、例えば鑑定評価による評価額を採用すべきというものです。そうすると与党大綱の「評価の個別判断」とは、評価通達6項の解釈・適用の迫られる場面において、行われることだと考えられます。

しかしながら、どのような状況で評価通達6項が適用となるのか、納税者にとっては予見しづらいというのが、正直なところではあります。そこで、与党大綱では、「相続税法の時価主義の下、市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する」とされました。

5 国税庁の対応

国税庁は、与党大綱を受け、「マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議」を立ち上げて、マンションの評価を決めている評価通達の改正等の検討を開始しました。会議では、資料として、時価と評価額の乖離の事例3つ(東京都3.20倍、福岡2.36倍、広島2.34倍)を公開。「見直しは、評価額と時価の乖離を適切に是正することを目的とするものであって、一部の租税回避行為の防止のみを目的として行うものではない」とし、「検討すべき事項としては、相続税評価額と市場価格との乖離の実態把握及び要因分析の方法の検討、(中略)乖離の是正方法及び乖離の是正に当たって留意すべき事項等」だとしています。

まとめ

- マンションの相続税評価改正は与党大綱で指示された。
- 国税庁は有識者会議で時価と評価額の乖離是正方法等を検討する。



家賃保証会社との保証委託契約と不

建物賃貸借契約において、家賃保証会社の保証が広く利用されています。個人の関係性が希薄となっている現在、連帯保証人を見つけることが難しくなっている事情があること、信用力のある法人による保証であるならば、保証が確実に履行されるという安心感があることなどから、利用が増加したと考えられます。

そのような中で、家賃保証会社が作成した保証委託契約の条項（いわゆる「追い出し条項」）について、消費者契約法に違反すると判断した最高裁判例が初めて下されました。この最高裁判例と実務上の注意点を解説します。



1 消費者契約法の概要

消費者と事業者では、情報の質や量、交渉力に格差があります。そのため、詐欺まがいの不当な勧誘行為などにより多数の消費者に多額の被害を与える事件が発生していることから、消費者を保護することを主な目的として、消費者契約法が制定されました。

消費者契約法は、消費者と事業者等の間の契約（例えば、賃貸人と個人間の住居目的の建物賃貸借契約など）について、消費者を保護する手段として、以下を定めています。

- ① 消費者に、一定の場合において**契約取消権**を与えた。
- ② 合意後であっても、一定の**不当な契約条項が無効**となる。
- ③ 事業者等の不当な行為に対し、一定の要件のもとに**適格消費者団体による差止請求**を行うことができる。

2 最高裁判例の事案

最高裁令和4年12月12日判決の事案は、以下のとおりです。

家賃保証会社は、賃貸人、賃借人と保証委託契約を締結し、賃借人の賃料債務等を連帯保証して

いましたが、契約書中に以下の契約条項が結ばれていました。

- ① 賃借人が支払いを怠った賃料等が3ヶ月分以上に達したときは、家賃保証会社は、無催告で賃貸借契約を解除できる。
- ② 賃借人が賃料等の支払いを2ヶ月以上怠り、家賃保証会社が合理的な手段を尽くしても賃借人と連絡がとれない状況の下、電気・ガス・水道の利用状況や郵便物の状況等から本件建物を相当期間利用していないものと認められ、かつ本件建物を再び占有使用しない賃借人の意思が客観的に看取できる事情が存するときは、賃借人が明示的に異議を述べない限り、本件建物の明け渡しがあったものとみなすことができる。

適格消費者団体が原告となって、被告の家賃保証会社に対し、**①②の条項が消費者契約法10条に規定する民法などよりも消費者の権利を制限もしくは義務を加重し、その程度が信義に違反する契約条項である**と主張し、同法12条3項本文に基づき、①②の契約の申込または承諾の意思表示の差し止め、条項が記載された契約書ひな型が印刷された契約書用紙の廃棄を求めました。

3 最高裁判所の判断

裁判所は、①②のいずれの契約条項も、消費者契約法10条に規定する不当条項にあたりと判断して、この契約条項に基づく契約の勧誘等の差止め、契約書用紙の廃棄を認めました。

不当条項にあたる理由として、①の条項については、連帯保証人である家賃保証会社が限定なく無催告で解除権を行使できていること、民法の規定による消費者の権利を制限していること、また、賃料等の支払いの遅延が生じた場合、契約当事者でない家賃保証会社が一存で何らの限定なく無催告で解除権を行使できるとするものであるため、賃借人が重大な不利益を被るおそれがあることをあげています。

②の条項については、賃貸借契約が終了していない場合において、②の条項に基づき建物の明け渡しがあったものとみなしたときは、賃借人は、建物についての使用収益権が消滅していないのに、契約当事者でもない家賃保証会社の一存で、その使用収益権が制限される点、民法の規定による、消費者の権利を制限していること、また、このようなときには、賃借人は、本件建物の明渡義務を負っていないのに、賃貸人が賃借人に対して本件建物の明渡請求権を有し、法律の定める手続きによることなく実現されたのと同様の状態に置かれ、著しく不当である等をあげています。

4 実務に与える影響

このような条項は、「追い出し条項」といわれ、かねてから問題とされてきました。

例えば、もし賃料の不払いがあっても、家賃保証会社が連帯保証人として賃貸人に賃料の支払いを継続する限り、賃貸人は賃貸借契約を解除することはないでしょう。家賃保証会社は、賃料の支払いを続けて会社の業績が悪化することを防ぐため、なん

とか賃借人を早期に退去させようとして、夜間等に訪問する、張り紙をする、鍵を交換するなど、違法な自力救済行為を行うことも多くなり、社会問題化しました。

これに対し批判が寄せられたため、実力行使を伴う違法な立ち退き事例は少なくなったように見えます。ただ、他方で、賃料不払いをした賃借人を退去させようという家賃保証会社の動きは、保証委託契約書を工夫して行うという傾向をもたらし、「**追い出し条項**」を**保証委託契約書に取り込む**ようになったと思われる。

前述の最高裁判例も、①の条項を賃借人に賃料の支払遅滞がある場合、家賃保証会社が賃貸人に支払いをする義務がある一方で、賃貸人は賃貸借契約を解除する必要に迫られないことから、家賃保証会社が無制限に連帯保証債務を履行し続けなければならないという不利益を被るおそれがあり、それを回避するため、連帯保証人に契約解除権を付与した趣旨の規定であると解しました。

しかし、この最高裁判例が、**家賃保証会社が賃貸借契約を解除できるという条項は、消費者契約法に反する**と判断したことから、今後、同様の「追い出し条項」は改訂されると予想されます。

実務で使用される保証委託契約書はさまざまです。家賃保証会社に解除権は与えず、賃貸人が契約解除を行うが、契約の解除・明け渡しや、訴訟を行う代理人の弁護士を家賃保証会社が紹介するというものもあり、このとき、弁護士に対する報酬は、家賃保証会社が負担するものもあると聞きます。

しかし、このようなタイプの保証委託契約では、家賃保証会社が弁護士を紹介することになっているとしても、あくまで依頼者は賃貸人です。そこで、賃貸人は、紹介された弁護士と面談すること、委任契約を締結すること、委任状も弁護士に渡すこと、弁護士への報酬も賃貸人が支払うことなどをしなくてはなりません。家賃保証会社任せにしてはならないことに、注意すべきです。

32支部体制から12ブロック体制へ移行

本会は令和5年4月1日より32支部体制から12ブロック体制へ移行しました。

エリア	ブロック名	旧支部	〒	事務所所在地	電話
東京第一	第一	千代田中央	101-0047	千代田区内神田1-8-9 福田ビル4階	03-3293-0878
	第二	江東・江戸川・葛飾	124-0024	葛飾区新小岩1-53-10 朝日生命新小岩ビル703	03-5879-3412
	第三	台東・墨田・足立	111-0033	台東区花川戸1-13-15 SCRビル3階	03-5830-6322
	第四	文京・荒川・豊島	170-0013	豊島区東池袋1-31-6 三昌ビル3階	03-3984-2977
東京第二	第五	品川・大田・目黒	141-0022	品川区東五反田2-3-4 ビック・ナインビル3階	03-6456-3236
	第六	港	105-0004	港区新橋1-18-15 佐伯ビル2階	03-3593-2241
	第七	新宿	160-0023	新宿区西新宿7-9-10 プルミエ西新宿ビル9階	03-3361-7171
	第八	渋谷	150-0002	渋谷区渋谷1-14-8 宮益SKビル4階	03-3797-3334
東京第三	第九	北・板橋・練馬	173-0004	板橋区板橋1-49-1 板橋センタービル7階	03-6845-8240
	第十	世田谷・杉並・中野	155-0031	世田谷区北沢2-35-2 第3シンヤシキビル301	03-6407-9152
	第十一	武蔵野中央・北多摩・国分寺国立 調布狛江・府中稲城	181-0013	三鷹市下連雀3-27-12 3階	0422-26-5891
	第十二	立川・西多摩・南多摩 八王子・町田	190-0012	立川市曙町2-32-2 中山本社ビル4階A	042-548-1251

東京都宅建協会・全宅保証会員のみなさまへ 令和5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5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

これまで各支部で徴収しておりました会費について、ブロック体制移行に伴い令和5年度分より本部一括徴収へ切り替えさせていただくことになりました。

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/about/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。



令和5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さまで、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。



開催日 令和5年 5月19日(金) 6月16日(金) 7月11日(火)
8月18日(金) 9月12日(火) 10月17日(火)
11月17日(金)
令和6年 2月7日(水) 3月12日(火)

開催場所 東京大神宮会館マツヤサロン3階

セミナープログラム

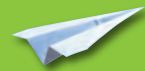
12:30	開場
13:00	入会のご案内(ムービー放映) 宅建協会入会メリット、免許申請、宅建協会入会手続き、事業支援について、動画でわかりやすく説明します。
15:00	宅建業体験談 宅建業を始めたきっかけや苦労話、宅建業を始めて良かったこと、成功の秘訣等、現役の社長による体験談を交えながらの講演です。
15:00	個別相談(希望の方のみ) セミナー受講者の中で希望される方を対象に、現役の社長による個別相談を実施しています。 開業にあたって抱えているさまざまな疑問や不安、セミナーを受講されてより詳しく知りたいと感じた点等を質問できます。

※8月・2月開催のセミナーは、プログラム・開催場所等、変更する場合がございます。

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。





総務委員会

「協同組合」組織再編に関するご案内

2023年4月1日より新体制になりました。

① 組織再編について

旧体制

新体制

6地区・32支所 → 3地区・12支所 (2021年「総代会」決議事項)

地区	新支所名	旧支所	〒	事務所所在地	電話
東京第一	第一	千代田中央	101-0047	千代田区内神田1-8-9 福田ビル4階	03-3293-0878
	第二	江東・江戸川・葛飾	124-0024	葛飾区新小岩1-53-10 朝日生命新小岩ビル703	03-5879-3412
	第三	台東・墨田・足立	111-0033	台東区花川戸1-13-15 SCRビル3階	03-5830-6322
	第四	文京・荒川・豊島	170-0013	豊島区東池袋1-31-6 三昌ビル3階	03-3984-2977
東京第二	第五	品川・大田・目黒	141-0022	品川区東五反田2-3-4 ビック・ナインビル3階	03-6456-3236
	第六	港	105-0004	港区新橋1-18-15 佐伯ビル2階	03-3593-2241
	第七	新宿	160-0023	新宿区西新宿7-9-10 プルミエ西新宿ビル9階	03-3361-7171
	第八	渋谷	150-0002	渋谷区渋谷1-14-8 宮益SKビル4階	03-3797-3334
東京第三	第九	北・板橋・練馬	173-0004	板橋区板橋1-49-1 板橋センタービル7階	03-6845-8240
	第十	世田谷・杉並・中野	155-0031	世田谷区北沢2-35-2 第3シンヤシキビル301	03-6407-9152
	第十一	武蔵野中央・北多摩・国分寺国立 調布狛江・府中稲城	181-0013	三鷹市下連雀3-27-12 3階	0422-26-5891
	第十二	立川・西多摩・南多摩 八王子・町田	190-0012	立川市曙町2-32-2 中山本社ビル4階A	042-548-1251

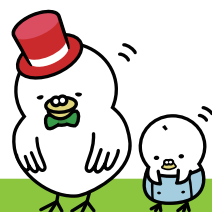
② 支所運営に関する構成員について

旧体制

新体制

副支所長 1名 → 副支所長 4名以内 (2022年「総代会」決議事項)

※上記①②に伴い、定款第33条(別表1)、第39条・41条(別表2)、内規第11条の内容を改定いたしました。



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」、まもなく開講

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



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

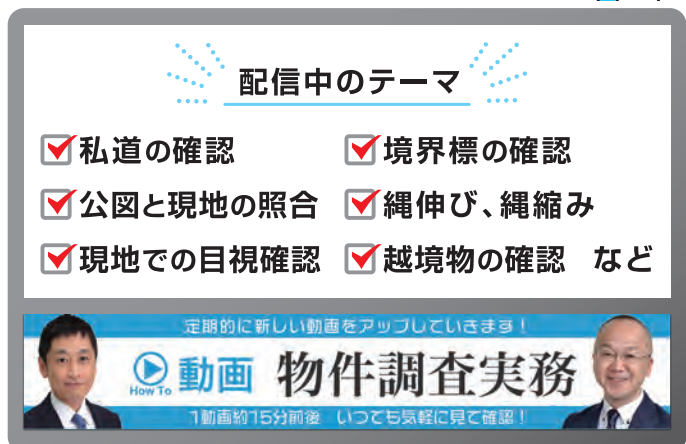


不動産実務の「HowTo」動画 物件調査のノウハウ シリーズ 配信中!

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。

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



「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。

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

令和5年4月施行の法改正

東京グリーン法律事務所 弁護士 伊豆隆義

「隣地使用权の見直し」や「共有制度の見直し」、また「相続制度の見直し」など、宅地建物取引業者に関係する法改正について、令和5年4月に施行されるものをご案内します。

【不動産関連法】

(1) 改正民法

ア 相隣関係規定が見直されました。

越境竹木について、a)越境部分の切除を催告相当期間内の切除がないとき、b)越境竹木の所有者不明または所在不明のとき、c)急迫の事情があるときは、切除ができることとなりました(改正民法233条3項)。

(広報誌「宅建」vol.520/令和3年10月号掲載)

イ 隣地使用权が創設されました。

①以下のa)～c)を使用目的とする場合、隣地使用者・所有者の承諾なくして隣地の使用が可能(改正民法209条)。

a)境界・境界付近の障壁、建物等工作物の築造・取去・修繕、b)境界標の調査または境界に関する測量、c)境界を越える竹木の枝の切除。

②電気、ガス、水道等ライフラインの継続的供給のための隣地設備設置等について、一定の要件のもとに請求可能(改正民法213条の2)。

(同誌 vol.523/令和4年7月号掲載)

ウ 共有制度が見直されました。

①共有物の変更について、軽微な変更を持分過半数賛成で可能(改正民法251条1項、252条1項)。

②共有物賃借権設定のうち一定のものを持分の過半数の賛成で一定の期間内可能(改正民法252条1項から4項)。

③所在等不明共有者の持分を裁判所の許可により取得・譲渡可能(改正民法262条の2、同条の3)。

(同誌 vol.524/令和4年10月号掲載)

エ 所有者が不明な土地・建物について裁判所が管理人を選任する制度が新設されました

(改正民法264条の2から8)。

オ 相続制度が見直されました。

●相続開始から10年経過後の遺産分割について、特別受益・寄与分は原則不適用(改正民法904条の3)。

●相続開始から10年経過後の遺産共有不動産は、家事審判手続きを経ずに地裁の共有物分割手続で遺産共有を解消できる(民法258条の2第2項)。

(同誌 vol.522/令和4年4月号掲載)

(2) 相続土地国庫帰属法の新設

相続により取得した土地所有権を国庫に帰属できる制度が新設されました(相続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)。

(同誌 vol.522/令和4年4月号掲載)

【その他企業法】

宅建業者に限らず、一定の企業に関連する法改正です。

●**労働基準法**…月60時間以上の時間外労働の割増賃金が一律50%に引き上げられました。

●**育児・介護休業法**…常時雇用する労働者が1000人以上の事業者については、毎年一回以上育児休業の取得状況を公表することが義務付けられました。

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。

補償内容

- ① 重要事項の説明等（宅地建物取引業法第35条に定める）
- ② 書面の交付（宅地建物取引業法第37条に定める）
- ③ 退職した宅建士が5年以内に受けた損害賠償請求
- ④ 宅地建物取引業法第2条に定める代理・媒介業務
- ⑤ 業務中の自転車加害事故



宅建士1名あたり年間保険料7,000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7,000円は1事故5,000万円、年間保険料9,000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



SJ22-09679 (2022/10/31)

江戸東京たてももの園でタイムトリップ☆
復元された建物と当時の暮らし

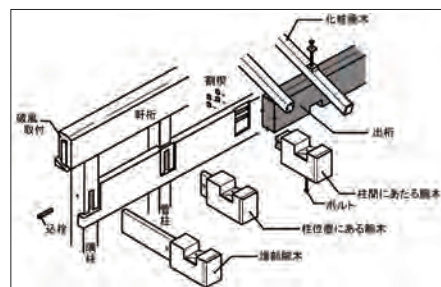
小寺醤油店 港区白金 | 昭和8年建築

江戸東京たてももの園

都立小金井公園(小金井市)内に平成5年に開園した野外博物館。約7ヘクタールという広大な園内に、江戸時代から昭和中期に建てられた文化的価値の高い歴史的建造物30棟が移築、復元されている。



間口を大きくとった1階の店舗。当時は店先にまで、たくさんの商品が並べられていた



出桁造りとその構造
腕木や垂木の先端は銅板で覆われている

桜の名所としても有名な都立小金井公園。園内には広々とした芝生の広場や雑木林、さまざまなスポーツ施設、バーベキュー施設などがあり、季節を問わず多くの人々が訪れています。園内、西側に位置する「江戸東京たてももの園」は、東京都内の各所から移築された歴史的建造物が復元・保存・展示され、貴重な文化遺産として公開されています。その一角、昔の下町の風情を楽しめるエリアには、ケヤキの一枚板で作られた迫力のある看板が目を引く、小寺醤油店が建っています。この建物の特徴は出桁造り(だしげたづくり)。これは「腕のように張り出した木の上に垂木(屋根や庇を支える細い角材)を受ける桁がのっている造りのもの」であり、もともとは家の軒を深く、丈夫にするための工夫でしたが、家を立派に見せるためのデザインとして用いられるようになったといいます。

江戸時代は、町人が建築にお金をかけることを幕府が禁じていたため簡素な建物が多かったようですが、昭和8年に港区白金に建築されたこの建物は、切妻造

り棧瓦葺の木造2階建ての立派な店舗併用住宅です。明治から大正にかけて大工さんの技術や木材等の質が飛躍的に向上したため、見事な外観をはじめ、2階の床の間に備えられた違い棚や付け書院、室内の細かい装飾など、質の良い材木と大工さんの技量が見て取れる意匠を凝らした造りになっています。

店内は昭和30年代の様子が再現されました。醤油店といっても実際には日本酒が主力だったそうで、創業者の小寺為吉さんが、もともと都内の醤油蔵元で修業していたことから「醤油店」の看板が掲げられたそうです。当時は酒店が醤油や味噌も販売するのが普通で、小寺醤油店でも昭和30年代後半まで量り売りを行っていたそうです。醤油や日本酒はお客さんが一升瓶を片手に来店、店先には瓶を洗うための水道があります。味噌は竹皮に包まれ、分銅秤で量っていたといいます。裕福な人が多く住む土地柄でもあり、とても繁盛したそうです。移築時に実際に使用されていた品々をできる限り残したことで、当時の商いや生活が垣間見える展示になっています。※2階は非公開



昭和30年代の店内を再現。日本酒や醤油、味噌以外に清涼飲料水や缶詰なども販売



店内には瓶などを洗うための水道が見られる



最近ではほとんど見られないケヤキの一枚板でできた重厚な看板

参考:『新江戸東京たてももの園物語』東京都江戸東京博物館(平成26年7月発行) 協力:(公財)東京都歴史文化財団 江戸東京たてももの園