

昭和42年12月2日第3種郵便物承認 令和5年10月10日発行(年4回、4・7・10・1月の10日発行)通巻第528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

October 2023. **10**
vol.528



都内12会場で「無料不動産相談会」を開催

PHOTO: 漱石山房記念館(新宿区/夏目漱石)

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

特集

「東京こどもすくすく住宅認定制度」を開始しました

東京都は、転落防止など子供の安全が確保され、快適な子育てが可能となる間取りや設備など、安全・安心な子育てのための工夫が凝らされた分譲・賃貸のマンションを認定し、応援しています。ぜひ活用をご検討ください！

東京こどもすくすく住宅認定制度



制度の詳細は
ホームページを参照ください

子育てに適した優良な住宅の供給を一層促進するため、これまでの制度を再構築し、「東京こどもすくすく住宅認定制度」として新たに開始しました。事業者の取組内容に応じて、セーフティモデル、セレクトモデル、アドバンスモデルの3つの認定モデルから選択することができます。

セーフティモデル：子供の安全の確保に特化したモデル



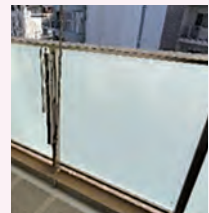
来客者を確認できる
カメラ付きインターホン



子供が誤って点火しないような
チャイルドロック付きコンロ



防犯対策錠



転落防止のための
手すり



子供が進入できないように
高い位置に設置された浴室錠



サッシ開口制限
ストッパー



室外機が足がかりとならないように
手すりとの間に距離を確保



宅建 Takken 10 CONTENTS

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

vol.528 October 2023

特集「東京こどもすくすく住宅認定制度」を開始	2	法律教室 173回	10
実務に即役立つ紛争事例 92	4	非対面の宅地建物取引における犯罪収益移転防止法に関する対応	
特約により損害賠償請求が棄却された事例		くみあい通信	12
税務教室 168回	5	ハトサボBB スポット公開/「How To動画」/ 主なサービスのご案内	
空家対策で、管理不全空家等も固定資産税等が増税へ		東京都住宅政策本部から vol.54	14
トピックス&インフォメーション	6	宅建ブレインズ通信	15
国土交通大臣表彰/第45回ゴルフ大会/開業支援セミナー 無料不動産相談会			

セレクトモデル：事業者の特色をいかした設備等の選択が可能モデル ※以下の工夫が、全て施されている必要があるわけではありません。

住戸内を充実する設備(例) ※



抗ウイルス・菌、防カビ設備



料理中でも部屋を見渡せる見通しのよいキッチン

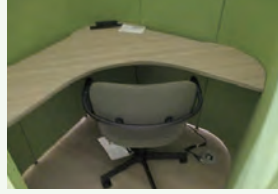


ベビーカーを置けるスペース



感電事故を防ぐ「シャッター付きコンセント」

共用部を充実する設備(例) ※



テレワークスペース



小規模保育事業所



自動販売機能付き宅配ロッカー
・普段はおむつ等の日用品を
購入可能(災害時は解放)



アドバンスモデル：設備等の充実に加え、コミュニティ形成などソフト面も重視したモデル

より充実した設備



指挟み防止措置が施されたドア



レバーハンドル等の開閉が容易な取っ手

コミュニティ形成



入居者の交流機会の創出につながるコミュニティスペースや季節に応じた催しなどの開催



東京こどもすくすく住宅供給促進事業



制度の詳細はホームページを参照ください

東京こどもすくすく住宅の供給を都内全域で推進するため、事業者等に対して、整備費の一部を都が直接支援します。補助金の額は、以下の区分ごとに補助対象事業費に補助率を乗じた額とします(認定モデルごとの東京こどもすくすく住宅の住戸数に補助限度額を乗じた額及び子育て交流促進施設の補助限度額を合算した額を限度とします。)

区分	新築型		改修型		
	賃貸	分譲	賃貸	分譲	
基本補助金の額	こどもすくすく住宅及び子育て交流促進施設の新築に係る費用		こどもすくすく住宅の改修及び子育て交流促進施設の整備に係る費用		
補助率	Aの1/5以内	Aの1/10以内	Aの1/2以内	Aの1/3以内	
補助限度額※1	アドバンスモデル	200万円/戸	100万円/戸	200万円/戸	100万円/戸
	セレクトモデル	100万円/戸	50万円/戸	100万円/戸	50万円/戸
	セーフティモデル	50万円/戸	25万円/戸	50万円/戸	25万円/戸
	子育て交流促進施設	1棟ごと500万円		1棟ごと500万円	

※1 子育て交流促進施設を除き、認定申請住戸数に当該額を乗じた額とする。

制度の詳細はホームページを参照ください ▶

東京こどもすくすく住宅



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 子育て支援住宅担当

《メール》S1090502@section.metro.tokyo.jp 《電話》03-5320-5011 03-5320-4907

瑕疵担保責任の対象を限定した売買契約において、責任対象外の建物傾斜等に係る損害賠償請求を買主が申し立てたが、売主の責任範囲は明確に制限されており、売主の悪意も認められないとしてその請求が棄却された事例(東京地裁 令和4年2月24日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

買主Xは、令和元年7月4日、避暑地に所在する土地建物(平成17年にYが新築し、Y代表者家族の別荘や従業員保養所として年間数日程度利用していたもの)について、売主Yとの間で売買価格5100万円とする売買契約を締結し、8月29日に引渡しを受けた。XとYはいずれも宅建業者ではない事業法人である。

本件売買契約書には、以下の条項(以下、「本件瑕疵条項」という。)があった。

(瑕疵の責任)

第13条 売主は、買主に対し、土地の隠れたる瑕疵及び次の建物の隠れたる瑕疵についてのみ責任を負います。

- (1) 雨漏り
- (2) シロアリの害
- (3) 建物構造上主要な部位の木部の腐食
- (4) 給排水管(敷地内埋設給排水管を含む。)の故障

なお、買主は、売主に対し、本物件について、前記瑕疵を発見したとき、速やかに通知して、修復に急を要する場合を除いて立ち会う機会を与えなければなりません。

2 売主は、買主に対し、前項の瑕疵について、引渡完了日から3か月以内に請求を受けたものに限り、責任を負います。なお、責任の内容は、修復に限るものとし、買主は、売主に対し、前項の瑕疵について、修復の請求以外、本契約の無効、解除又は損害賠償の請求をすることができません。

Xは、令和元年11月24日、本件建物について傾斜(床6.8~8.3/1000、壁27/1000)、床の沈み等の隠れたる瑕疵があるとしてYに修補を求めたが、Yは本件瑕疵条項を根拠に拒絶した。

Xは、本件瑕疵が構造耐力上主要な部位についての瑕疵であり、これを修復するためには解体して新築するほかないとして、解体・再建築費用、弁護士費用等、本件売買契約の担保責任に基づく1052万円の損害賠償請求訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

● Yの責任は本件瑕疵条項で制限されるか

本件契約は、売主が「次の建物の隠れたる瑕疵について『のみ』責任を負います」として、瑕疵担保責任の対象となる瑕疵を明確に定める。

Xは、本件建物には建物構造上主要な部位において構造耐力上危険と判断される瑕疵が

あるなどとして、Yの責任が制限されるべきではないとの主張をするが、平成29年法律第44号による改正前の民法570条は「売買の目的物に隠れたる瑕疵があったとき」に売主の責任を認めているところ、本件契約は建物について特に責任範囲を明示して制限していること、建物の隠れたる瑕疵は多様なものが想定でき、これを明示的かつ具体的に制限するのは当事者の合理的意思に沿うと考えられる。

Xの主張する瑕疵は、いずれも、本件瑕疵条項に定める事由に該当するとは認められないので、Xの請求は、本件瑕疵条項により制限される。

● Yが瑕疵の存在について悪意であったか

本件のように責任制限条項が存在する場合においても、売主が「知りながら告げなかった事実」については、責任制限条項が適用されない(平成29年法律第44号による改正前の民法572条ただし書)。

そして、同条項は、売主と買主の間の情報格差に鑑み、売主が知っていたならば告知することが信義則上求められる事柄を告知しなかった場合に売主の責任を認めるものであるから、売主が「知りながら告げなかった事実」とは、内覧等により見て認識し得る瑕疵現象というよりは、瑕疵原因を中心に、まさに情報格差を生じ得る点が中心になるものというべきである。

認定事実によれば、本件建物には客観的に床や壁に一定の傾斜が存在したことは認められるものの、Y代表者が1階部分の床が中央に向かって沈み込んでいた点を認識していたのを除き、現象の存在を認識していた者がいたとは認められないし、本件建物の利用状況から、それが不自然とも思われない。

加えて、X代表者は、本件契約締結前にも本件建物を見ており、外観上の不具合は知り得たことも踏まえると、Yは、Xの知り得ない事実を知っていたとは認め難い。

そうすると、本件瑕疵条項が存在し、かつ、その適用を妨げる事由も存在しないから、Xの請求は制限される。

3 まとめ

中古建物の売買では、本件瑕疵条項の対象として限定された「雨漏り、シロアリの害、構造上主要な部位の木部の腐食、給排水管の故障」以外にも、建物の基礎、外壁等のひび割れ、床・柱の傾斜等の劣化事象・不具合事象を巡って後日紛争になることが多い。

これらの紛争の発生を未然に防ぐ手段の一つとして既存住宅に対する建物状況調査(インスペクション)制度があり、その一層の普及が望まれる。

連載168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 遠藤純一空家対策で、管理不全空家等も
固定資産税等が増税へ

今年6月7日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正案が成立し、今後、管理を怠れば倒壊するような特定空家になるおそれのある『管理不全空家』も、固定資産税が増税されると聞きました。どのような改正が行われ、いつから施行されるのでしょうか？

A 6月14日に公布された空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「措置法」という）により、倒壊や衛生上の問題などがある「特定空家等」の予備軍ともいえる「管理不全空家等」についても、その敷地の固定資産税・都市計画税（以下「固定資産税等」という）の住宅用地の課税標準の特例が適用除外になり、増税されることとなりました（改正地方税法349条の3の2、同法702条の3、措置法13条2項）。施行は、公布から6か月以内の政令で定める日で、固定資産税等の増税は、措置法施行年の翌年4月に開始する年度から適用が開始することになっています（改正措置法附則5条、6条）。

1 空家・管理不全空家・特定空家とは？

管理不全空家等とは何か？具体的な定義は以下のとおりです。

適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等（措置法13条1項）。

つまり管理不全空家等とは、空家等と特定空家等の間に設けられた存在だということになります（下図参照）。



【参考】

- 空家等＝建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（措置法2条1項）。
- 特定空家等＝そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生

上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等（措置法2条2項）。

なお、措置法では、所有者等に空家等を管理する努力義務の定めを新たに盛り込んだことから（措置法5条）、措置が必要な特定空家等には至らない管理不全空家等の所有者等が、こうした空家等対策に協力しない場合には、行政サイドから指導・勧告ができると規定されました。

そして、固定資産税等の住宅用地の課税標準の特例が適用除外となるのは、次のとおりです。以下の②が新たに増税となる部分です。

- ① 特定空家等のうち、必要な措置を講じるように市町村から「勧告」を受けたもの（措置法22条2項）
- ② 管理不全空家等のうち、特定空家等になることを防止するために必要な具体的な措置について市町村から「勧告」を受けたもの（措置法13条2項）

2 住宅用地の課税標準の特例とは？

住宅用地の課税標準の特例は、1月1日において住宅の敷地になっている土地に適用があります。具体的には住宅用地として、たとえば200㎡までの土地についての評価額を、固定資産税は6分の1（地方税法349条の3の2）、都市計画税は3分の1（同法702条の3）にして課税標準とするというものです。

上記②に対する住宅用地の課税標準の特例の適用除外を定めた改正地方税法は、前記Aのとおり施行されます（10月12日現在、施行日は未定です）。

まとめ

- 所有者等は空家等の管理努力義務を負う。
- 適切な管理を怠っている空家等が管理不全空家等として指導・勧告される公算が高まった。
- 勧告を受けた管理不全空家等については、固定資産税・都市計画税が増税される。



トピックス & インフォメーション



令和5年度国土交通大臣表彰

令和5年度の国土交通大臣表彰について7月9日に発表され、本会から3名が受賞されました。



久保田辰彦氏
(東政連会長/第十ブロック)



大瀧陽平氏
(副会長/第六ブロック)



井上 寛氏
(常務理事/第十一ブロック)



第45回ゴルフ大会開催

第45回ゴルフ大会が10月4日、武蔵丘ゴルフコースで開催され、今年は134名がプレーしました。

👑 優勝 👑

荒木均氏
(大阪宅建副会長)



荒木大阪副会長/佐久間副会長

👑 準優勝 👑

小池武次氏
(第四ブロック)



山口副会長/小池氏

👑 3位 👑

須藤慎太郎氏
(第十ブロック)



小能実行委員長/須藤氏/菅野副会長

👑 ベストグロス賞 👑

幸田隆一氏
(第三ブロック)



幸田常務理事/大瀧副会長

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。





新規開業者向け

「開業支援（人材育成）セミナー」開催中

東京都宅建協会では、宅建業の魅力や業界の実情、現役の経営者による宅建業の体験談、免許申請から宅建協会入会手続きなどが簡単にわかる開業支援（人材育成）セミナーを開催しております。

会員のみならず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。

参加費は無料です。参加には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。

開催日

令和6年2月7日（水）、3月12日（火）

申込・詳細

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

セミナープログラム

●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。

●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。

●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。

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。



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5年12月22日（金）～令和6年1月8日（月）



都内12会場で 「無料不動産相談会」を開催



【第四ブロック】 9月13日(水) 文京シビックセンター 地下2階 区民ひろば

日ごろから事業提携を行っている町会連合会を通じて地域の隅々にまで開催を告知できたこともあり、会場には開始時間前から相談者が訪れ、10時の開始とともに次々と相談ブースが埋まっていきました。また、区役所に訪れた方や地下鉄の利用客など、多くの方がスタッフの呼びかけに足を止め、中にはそのまま相談をされていく方も見られました。借地に関する地主さんとのトラブルや入居者が家賃を滞納し困っている大家さんからの相談など多種多様な内容に、不動産相談員をはじめ弁護士や税理士、司法書士が丁寧に対応しました。



【第十一ブロック】 9月14日(木) コピス吉祥寺 ふれあいデッキこもれび

9月半ばとは思えないほどの暑さの中、吉祥寺駅からほど近い賑わいの中心地に設置された会場には、午前中から多くの方が相談に訪れました。新聞の折り込みチラシなどを見て事前に知っていた方、知人から聞いてきたといった方以外に、偶然通りかかった方にも気軽にご相談いただきました。地主さんや大家さんが多い地域のため、法律相談では親の土地や共有名義の土地などの相続関連、不動産相談では借地権売買等についての相談がありました。ほかに宅建士試験に関することや施行直前のインボイス制度についてなど、相談の内容は多岐にわたりました。



【第十二ブロック】 9月17日(日) ぽっぽ町田 屋外イベント広場

3連休の中、朝から多くの家族連れや中高生で賑わう町田中央通りに面した会場には、市役所への掲示や地元情報誌での告知もあり、開始前にはすでに10名以上の相談希望者が列をなしていました。時間は30分1クルの交代制でしたが、毎回どのブースもいっぱいになる盛況ぶり。中には土地売買の詐欺にあわれた方の深刻な相談も見受けられ、相談員が熱心に対応していました。また、相談者には協会の防災セット等が手渡されたほか、会場前ではティッシュ配りをするなどスタッフ総出で協会のPRする姿勢に、立ち止まって耳を傾ける通行人の姿も目立ちました。



【第七ブロック】 9月21日(木) 新宿区役所 正面玄関脇

新宿区役所正面玄関の脇に設置された会場では、税理士と5名の不動産相談員が来場者の相談に丁寧なアドバイスを行っていました。相談内容は「空き家」「家の売却」をはじめ、税理士には「相続に関する税務関連」などがありました。また、新宿区で部屋を借りたいという住み替え希望者に対しては、より詳しい情報を提供できるよう、日ごろから新宿区と協働で行っている『住宅相談』を紹介。参加したスタッフはおそろいの法被を着て、相談会への呼びかけとハトマークのPRに努め、あいにくの天気でしたが多くの方にご来場いただきました。



9月23日の「不動産の日」にあわせて、都内12会場で「無料不動産相談会」が開催されました。相談員による不動産相談が行われたほか、ハトマークのPRにも努めました。今回は8会場を紹介します。

【第三ブロック】 9月23日(土) JR錦糸町駅北口 アルカキット錦糸町前

小雨が続くあいにくの天気にもかかわらず、開始早々から複数の相談者が訪れるなど、相談会開催を待ち望んでいた方々が来場した今回の無料不動産相談会。こうした相談者の期待に応えるべく、丁寧に対応し相談に乗りました。相続した不動産にかかる税金の取り扱いなど多岐にわたる内容について、中には1時間以上もの時間をかけて話を聞き、相談者にとっては、日ごろ抱えていた悩み事の解消につながる充実した内容となりました。このほか、道行く方々に向けて相談会実施中の告知やハトさんグッズの配布などを行い、熱心にPR活動を行いました。



【第五ブロック】 9月23日(土) 蒲田駅西口駅前広場

朝から小雨の降る中、家族連れや高齢者まで多くの方が行きかう蒲田駅西口駅前広場。ハトマークの入ったボールペンを配布し、相談会への参加を呼びかけました。午後からは雨も上がり多くの方にご参加いただきました。投資用マンションを購入された30代の方からはサブリースのトラブルについて相談があり、相談員は真摯に耳を傾けアドバイスを送りました。そのほか60~70代の方々から、市況や不動産活用などについての相談がありました。相談ブースの裏側には日本赤十字社による献血バスが並び、多くの方にご協力いただきました。



【第九ブロック】 9月23日(土) JR赤羽駅西口 七福神広場

小雨まじりの秋分の日。それまでの残暑が嘘のように涼しくなり、駅前商業施設入口に立ち並ぶ七福神像の奥に設けられた会場には、徐々に相談者の姿が目立ち始めました。法律のブースでは土地の越境問題で隣家とのトラブルを抱える相談があったほか、税務のブースでは相続税対策をはじめ、母娘二人で訪れた相談者が土地家屋の財産贈与の計算方法について確認するなど、それぞれの事情に相談員も親身になって対応していました。昼前には雨も上がり、午後にかけて次第に人通りも増えてくるにしたがって、若い家族連れの相談者も見受けられました。



【第十ブロック】 9月23日(土) 三軒茶屋駅前 キャロットタワープラザ

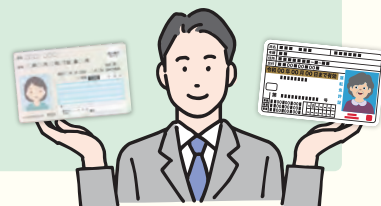
東急世田谷線の三軒茶屋駅改札前ではハトマークの入ったグッズを配布し、相談会や献血への参加を呼びかけました。中でも風船やかわいいイラストが描かれたうちは子どもたちに大人気。相談ブースでは不動産相談員のほか、税理士、弁護士、鑑定士が相談にあたりました。IT企業勤務の外国人の方からの不動産投資についての相談や、賃貸物件退去時の敷金返還や個人間売買、インボイス制度についてなど、さまざまな相談がありました。「誰に相談したらいいのか悩んでいたのが参加した」という相談者が、ほっとした表情で席を立つ姿も見られました。





非対面の宅地建物取引における犯罪収

令和2年に改正犯罪収益移転防止法が施行され、令和5年3月には不動産業関係6団体が協力して「宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック【第4版】」を公表しています。ただ、現場では必ずしもこれらの内容が浸透していない印象ですので、今回は特に「非対面取引」における本人確認について解説します。



1 犯罪収益移転防止法と宅建業者の本人確認義務

犯罪収益で不動産を購入し、それを転売する形でいわゆる資金洗浄（マネー・ローンダリング）が行われるため、その追跡を可能にする目的で、犯罪収益移転防止法（以下「犯収法」）は、宅地建物の「売買」又は「売買の代理・媒介」（「特定取引」といいます）をする宅建業者に、本人確認等を義務付けています。宅建業者は、宅建業法や民事上の本人確認義務も負いますので、それらの違反に問われないためにも、犯収法が定める本人確認の厳格な措置を実施する必要があります。

2 犯収法に基づいて講ずべき措置の概要と取引時確認事項

宅建業者は、特定取引において、以下の措置を講じる必要があります。

- (1) **取引時確認**：顧客（売買の相手方・当事者）の本人特定事項等を確認する。
- (2) **確認記録の作成・保存**：取引時確認の記録を作成し、7年間保存する。
- (3) **取引記録の作成・保存**：取引記録を作成し、7年間保存する。
- (4) **疑わしい取引の届出**：犯罪収益の移転の疑いがあれば届け出る。
- (5) **体制整備等**：社内研修や規程整備等を行う（努力義務）。

特に(1)の取引時確認が適切になされることは大前提であり、犯収法では以下の事項を確認することを求めています（犯収法第4条第1項）。

ア 顧客が自然人（個人）の場合

- ① 本人特定事項（氏名・住居・生年月日）、② 取引目的、③ 職業

イ 顧客が法人の場合

- ① 本人特定事項（名称・本店又は主たる事務所の所在地）、② 取引目的、③ 事業内容、④ 実質的支配者（その者の本人特定事項）

3 非対面取引における取引時確認（本人確認）

不動産取引におけるIT重説の導入や書面のデジタル化により、郵送やオンラインでの取引が拡大していますが、これらの「非対面取引」では、顧客と同席しないため、対面取引よりも一層慎重な本人確認が求められます。

本稿では、非対面取引における取引時確認（特に本人確認）に絞って、その手順を解説します。

4 非対面取引における「自然人（個人）」の本人特定事項の確認

【1】本人確認書類の確認

自然人の本人特定事項を確認するための「本人確認書類」は、以下のように分類されています。

- (1) **A群**：顔写真付きの証明書（運転免許証、マイナンバーカード、宅地建物取引士証、在留カード等）
 - (2) **B群**：顔写真のない証明書で、1通のみ発行されるもの（健康保険証、取引に使用した印鑑に係る印鑑登録証明書等）
 - (3) **C群**：顔写真のない証明書で、複数枚の発行が可能なもの（住民票、戸籍附票等）
- ※その他、外国人に関するD群があります。

【2】本人特定事項の確認方法

- (1) 本人確認書類がA群書類に該当する場合
→ 次のいずれかの方法によります。

ア 【オンラインで完結できる方法】：①本人の容貌の画像と、②A群書類の画像（書類の厚みがわかるもの）又はICチップ情報の送信を受ける。

イ ①A群書類の画像又はICチップ情報の送信を受けるとともに、②そこに記載のある住所宛てに「取引関係文書」（重要事項説明書、売買契約書等）を「書留による転送不要郵便」で送付する。

ウ ①現住居の記載のある本人確認書類の写し2枚（又は本人確認書類の写し1枚と補完書類〈税金や公共料金の領収証書等〉1点）の送付を受けるとともに、②そこに記載のある住所宛てに「取引関係文書」を「書留による転送不要郵便」で送付する。

エ 取引関係書類を「本人限定受取郵便」で送付する（配達員が顧客に面談して本人確認書類の提示を受ける）。

(2) 本人確認書類がB群書類に該当する場合

→以下のいずれかの方法によります。

ア ①B群書類の画像の送信を受けるとともに、②そこに記載のある住所宛てに「取引関係文書」を「書留による転送不要郵便」で送付する。

イ (1)ウの方法。

(3) 本人確認書類がC群書類に該当する場合

→以下のいずれかの方法によります。

ア ①現住居の記載のあるC群書類の原本の送付を受けるとともに、②そこに記載のある住所宛てに「取引関係文書」を「書留による転送不要郵便」で送付する。

イ (1)ウの方法。

5 非対面取引における「法人」の本人特定事項の確認方法

【1】法人本人の確認

→以下のいずれかの方法によります。

(1) 【オンラインで完結できる方法】：①代表者等（代表権ある役員）の登記がある者に限る）から法人の名称及び本店等所在地の申告を受けたうえで、②（一財）民事法務協会から「登記情報提供サービス」により当該法人の登記情報の送信を受ける。

(2) 【オンラインで完結できる方法】：代表者等から、商業登記法に基づき作成された電子証明書と、

それにより電子署名が行われた特定取引等に関する情報の送信を受ける。

(3) ①代表権ある役員としての登記がない代表者等から法人の名称及び本店等所在地の申告を受けたうえで、②その場で（一財）民事法務協会から当該法人の登記情報の送信を受けるとともに、③本店等宛てに「取引関係文書」を「書留による転送不要郵便」で送付する。

(4) ①代表者等から法人の名称及び本店等所在地の申告を受けたうえで、②国税庁の「法人番号公表サイト」で法人の公表事項を確認するとともに、③本店等宛てに「取引関係文書」を「書留による転送不要郵便」で送付する。

(5) ①代表者等から法人の本人確認書類（登記事項証明書、印鑑登録証明書等）の原本又は写しの送付を受けるとともに、②そこに記載のある顧客の本店等宛てに「取引関係文書」を「書留による転送不要郵便」で送付する。

【2】法人の代表者等の確認

「代表者等」とは、代表者や取引担当者などの、現に特定取引等の任に当たる自然人のことをいいます。【1】のいずれの場合も、同人の「本人特定事項」も確認する必要があります。

また、代表権がわかる登記がない者の場合には、委任状等で「取引権限等」があることも確認する必要があります。

6 その他の事項の確認方法

(1) 顧客が自然人の場合

ア 取引目的:顧客からの申告で足りる。

イ 職業:同上。

(2) 顧客が法人の場合

ア 取引目的:顧客の代表者等からの申告で足りる。

イ 事業内容:定款、登記事項証明書等で確認する。

ウ 実質的支配者:顧客の代表者等からの申告で足りる（法務局発行の「実質的支配者リストの写し」で確認してもよい）。

7 おわりに

上記ハンドブックや確認記録・取引記録の参考様式は、（公財）不動産流通推進センターのホームページからダウンロードすることができます。犯収法の詳細や本稿で省略した部分を必ずご確認ください。



情報事業委員会

全宅連不動産情報システム 新機能のご紹介

民間ポータル
連携

スポット公開

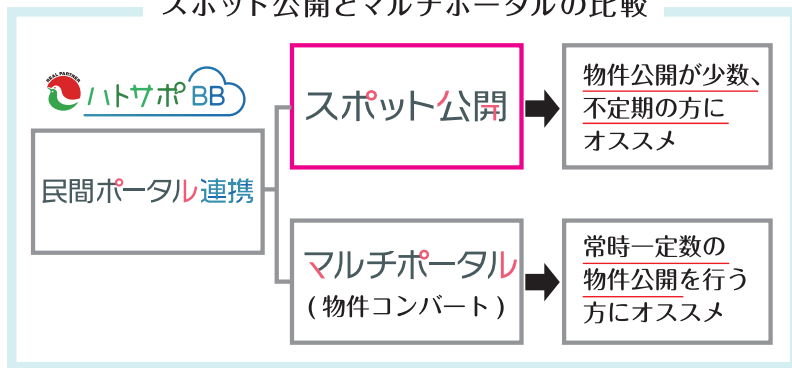
2023年10月から順次始まります!

at home に月々の会費不要で1物件から公開できる!

「スポット公開」機能とは?

民間ポータルに公開したいときに月々の会費無しで1物件から公開できる「民間ポータル連携」のための新機能です。現行の「マルチポータル」機能も引き続きご利用いただけます。

スポット公開とマルチポータルの比較



リリース時期

■ 事前エントリー 2023年8月23日から
■ リリース時期 2023年10月から

at home

■ 事前エントリー 2023年10月12日から
■ リリース時期 2023年12月から(予定)

■ 事前エントリー 2023年10月12日から
■ リリース時期 2024年1月から(予定)

費用 (記載の金額は全て税込みです)

- スポット公開のご利用には、「①事前エントリー時」と「②物件公開時」それぞれ以下の費用がかかります。各費用はいずれもハトサポBB側へのお支払いとなります。
- お支払い方法は「クレジットカード」または「コンビニ払い」のいずれかをお選びください。
- LIFULL HOME'S, at homeではお得なキャンペーンを実施中です。詳しくは右のQRコードから。

スポット公開の詳細

事前エントリーはこちら



ハトサポログイン画面

		at home																																										
①事前エントリー時に必要な費用	初期費用 2,200円 + 事務手数料 220円	初期費用 2,200円 + 事務手数料 220円 × 利用種類数	初期費用 2,200円 + 事務手数料 220円																																									
(申込単位)	1 (賃貸居住用+賃貸事業用+売買) ※1種類分の費用で3種類ご利用いただけます	3 (賃貸居住用 / 賃貸事業用 / 売買) ※申込種類数分の費用がかかります	1 (賃貸居住用)																																									
②物件公開時に必要な費用	$\left[\begin{matrix} \text{物件公開費用} \\ \text{単価} \end{matrix} + 330 \text{円} \right] \times \text{公開物件数}$	$\left[\begin{matrix} \text{物件公開費用} \\ \text{単価} \end{matrix} + 330 \text{円} \right] \times \text{公開物件数}$	$\left[\begin{matrix} \text{物件公開費用} \\ \text{単価} 550 \text{円} \end{matrix} + \begin{matrix} \text{連動手数料} \\ \text{単価} 330 \text{円} \end{matrix} \right] \times \text{公開上限数}$																																									
(物件公開費用 / 単価)	※単価は各公開先共通 <table border="1"> <thead> <tr> <th>期間</th> <th>賃貸 (居住用 / 事業用)</th> <th>売買</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7日間</td> <td>330円</td> <td>660円</td> </tr> <tr> <td>14日間</td> <td>660円</td> <td>1,320円</td> </tr> <tr> <td>21日間</td> <td>990円</td> <td>1,980円</td> </tr> <tr> <td>28日間</td> <td>1,320円</td> <td>2,640円</td> </tr> </tbody> </table>	期間	賃貸 (居住用 / 事業用)	売買	7日間	330円	660円	14日間	660円	1,320円	21日間	990円	1,980円	28日間	1,320円	2,640円	※全て14日間公開 <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">種類</th> <th colspan="2">単価</th> </tr> <tr> <th>一般 / 一般+会社間</th> <th>会社間</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸居住用</td> <td>759円</td> <td>55円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業用</td> <td>1,518円</td> <td>55円</td> </tr> <tr> <td>売買</td> <td>1,518円</td> <td>55円</td> </tr> </tbody> </table>	種類	単価		一般 / 一般+会社間	会社間	賃貸居住用	759円	55円	賃貸事業用	1,518円	55円	売買	1,518円	55円	※公開可能期間内の最大31日間～最小1日公開 <table border="1"> <thead> <tr> <th>公開上限数</th> <th>単価</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>上限0件</td> <td>0円</td> </tr> <tr> <td>上限1件</td> <td>550円</td> </tr> <tr> <td>上限2件</td> <td>1,100円</td> </tr> <tr> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>上限10件</td> <td>5,500円</td> </tr> </tbody> </table>	公開上限数	単価	上限0件	0円	上限1件	550円	上限2件	1,100円	上限10件	5,500円
期間	賃貸 (居住用 / 事業用)	売買																																										
7日間	330円	660円																																										
14日間	660円	1,320円																																										
21日間	990円	1,980円																																										
28日間	1,320円	2,640円																																										
種類	単価																																											
	一般 / 一般+会社間	会社間																																										
賃貸居住用	759円	55円																																										
賃貸事業用	1,518円	55円																																										
売買	1,518円	55円																																										
公開上限数	単価																																											
上限0件	0円																																											
上限1件	550円																																											
上限2件	1,100円																																											
...	...																																											
上限10件	5,500円																																											

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！

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、
現地から調査の方法を分かりやすく解説する実務に役立つ動画コンテンツです！

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。

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。



配信中的テーマ

- ✓境界標の確認
- ✓飲用水
- ✓縄伸び、縄縮み
- ✓汚水(浄化槽・汲み取り)
- ✓越境物の確認
- ✓汚水(下水) など

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
(株)住宅あんしん保証 不動産事業部…TEL:03-6824-9440

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



01 不動産取引に関する相談及び指導等の概要を公表しています。

東京都住宅政策本部では、住宅市場の透明性の向上や不動産取引の適正化とともに、消費者の権利保護を推進しています。この取組の一環として、消費者や宅地建物取引業者への注意喚起・啓発を行うため、東京都に寄せられた不動産取引に関する相談及び東京都が宅地建物取引業法に基づき宅地建物取引業者に行った指導等の概要を公表しております。

概要は、東京都住宅政策本部ホームページでご覧いただけます。業務の参考としてください。

不動産取引に関する相談及び宅地建物取引業者指導等の概要



▽掲載内容

第1章 消費者相談

- ▶ 第1 消費者相談と啓発
- ▶ 第2 相談窓口における相談の内容
- ▶ 第3 特別相談室における法律相談の内容
- ▶ 第4 消費者啓発の取組の推進

第2章 業者に対する指導監督等

- ▶ 第1 業者に対する調査の状況
- ▶ 第2 業者に対する監督処分等
- ▶ 第3 業者相談
- ▶ 第4 講習会の開催
- ▶ 第5 今後の業者に対する指導監督等のあり方

東京都 最近の不動産相談事例

検索



https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/301jirei.htm

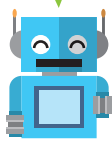
02 不動産売買チャットボットサービスを開始しました。

東京都では、令和3年7月から「宅地建物取引業免許及び宅地建物取引士の申請等チャットボット」、令和4年7月から「賃貸住宅チャットボット」のサービスを開始しご利用いただけてきました。

この度、更なるサービス向上のため、「不動産売買チャットボット」のサービスを開始しました。

チャットボットは多くの質問をお受けすることで、より良い回答を行えるようになりますので、ぜひご利用ください。

【アクセス方法】(2通りあります)



- 1 東京都公式ホームページの右下に表示されるバナーをクリック
- 2 住宅政策本部ホームページの不動産取引をクリックし、右下に表示されるバナーをクリック



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

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、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）と連動しているため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。※近日リリース予定です。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(上限50万円)、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
『宅建賠』は保険部まで TEL03-3234-0699

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

花市生花店 千代田区神田淡路町 | 昭和2年建築
武居三省堂 千代田区神田須田町

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。



「花市生花店」。道行く人に花を見てもらおうとショーウィンドーをしつらえた



花の水やりや容器を洗うための水場が設けられている



銅板職人の手によって作られたレリーフ

今から100年前、関東大震災に見舞われた東京の町は、巨大地震と大規模な火災で多くの建物が焼失してしまいました。その後、復興の中で千代田区や中央区を中心に現れ始めたのが「看板建築」といわれる建物で、ファサード(建物正面の外観)を銅板やモルタルで覆うことで家を燃えにくくするという機能を持たせたといえます。ファサードには次第に様々な装飾が施され、機能性のみならず個性的で趣向を凝らしたデザイン性の高いものになっていきました。

復元建物を通して当時の暮らしを垣間見ることがができる江戸東京たてももの園の「東ゾーン」には、看板建築の建物が6棟あります。そのうちの一つが「花市生花店」。ファサードのモチーフはすべて花にちなんだもので統一され、四季折々の花や蝶が銅板に見事に施されています。店内は白いタイル張りの壁が美しく、ハイカラなイメージを醸し出しています。当時の人々は、花は仏壇に飾るくらいで、部屋に洋花を飾ったりプレゼントとして買ったりといったことも稀だったため、花屋の建物自体が珍しかったそうです。

もう一つ、明治から続く文具店「武居三省堂」も昭和2年に建築された店舗併用住宅で、平面的なファサードの看板建築です。内部左右の壁面には造り付けの商品棚があり、びっしりと埋めつくされたおよそ350の桐箱には様々な種類の筆が収められていたそうです。時を

経て味わい深い佇まいを見せるこの見事な棚は必見です。

この2軒、どちらも木造3階建てですが、実はこの辺りは、当時の法律で2階建てしか認められていなかったそうです。ではなぜ、3階建てが可能となったのでしょうか。その秘密は屋根の形状にあります。これはギャンブレル(腰折れ)屋根といい、下部が急勾配なのに対して上部は緩やかになっているため、「屋根裏部屋」を作りやすい形になっています。屋根裏部屋はあくまで屋根の一部ということで、法律上は問題ないというからくりだったわけです。

江戸東京たてももの園では、この2軒の他にも同時期に建築された看板建築を見ることができます。ぜひ見比べてみてはいかがでしょうか。



筆や硯は当時の学生に欠かせない文具で飛ぶように売れたという

◀「武居三省堂」
外壁はタイル張り、庇などは銅板で包まれている

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

宅建 Takken

2023年10月号 | vol.528

令和5年10月10日発行(年4回、4・7・10・1月の10日発行)通巻第528号 昭和42年12月2日第3種郵便物承認

■発行人/桑原弘光 ■編集人/小林大介

■発行所/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
〒102-0071東京都千代田区富士見2-2-4東京不動産会館 定価50円(但し、会員は会費を含む)