



宅建

Takken

April 2024. **4**
vol.530



**令和6年度「事業計画」を策定
ホームページをリニューアル**

令和6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 ブロック業務が円滑に機能することを優先し柔軟な会務運営を行う。
- 6 会の内外からの信頼確保のため、コンプライアンスの徹底を図り、訓練等の実施により危機管理対応能力の向上に努める。
- 7 新会員管理システム導入に向けた準備と調整を行う。

【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) 東京都宅建協同組合との情報関連事業に関する連携
 - (2) 公益財団法人東日本不動産流通機構への協力
 - (3) 全宅連「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
- 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

宅建 Takken 4 CONTENTS

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

vol.530 April 2024

令和6年度「事業計画」を策定	2	インフォメーション	10
令和6年度 収支予算書	4	令和6年度 会費納入のご案内/ 手付金保証制度・手付金等保管制度のご案内/ 開業支援セミナー開催のお知らせ	
協会ホームページリニューアル	5	くみあい通信	12
実務に即役立つ紛争事例 94回	6	ハトサポBB スポット公開 /2024年度「宅建士講座」/ 「How To動画」配信中/提携企業サービスのご紹介	
賃貸マンションの機械式駐車場の劣化について売主・媒介業者が説明義務を怠ったとする買主の主張が棄却された事例		東京都住宅政策本部からvol.56	14
税務教室 170回	7	宅建ブレインズ通信	15
令和6年度税制改正:住宅取得等資金の贈与税 特例の改正			
法律教室 175回	8		
被災借地借家法について			

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

3 福利厚生事業（総務委員会）

- (1) 賀詞交歓会の開催と運営
- (2) 会員交流のためのレクリエーションの開催と運営
- (3) 各種協定事業の推進
- (4) 福利厚生事業に関する調査・研究
- (5) 共済制度の運営
- (6) 社会福祉事業への協力

4 会館管理（総務委員会）

- (1) 不動産会館の管理

Ⅳ 法人管理事務

1 庶務事務（総務委員会）

- (1) 事業計画、事業報告書の作成
- (2) 一般管理事務
- (3) 職員人事、労務等の管理
- (4) 本部、ブロックにおける契約事項等の管理
- (5) 広報・渉外活動
- (6) 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、ブロックの連携した経理体制の運用
- (7) ブロック会計実務の指導・支援体制の運用

3 会員管理事務（組織委員会）

- (1) 入退会、会員情報の管理事務
- (2) 新会員管理システム導入に向けた準備・調整

4 コンプライアンス体制及び危機管理体制の強化と充実（総務委員会）

- (1) コンプライアンス体制の強化及び調査研究
- (2) 災害等発生時を想定した対応準備、危機管理対応マニュアルの更新

5 新組織体制における対応（総務委員会）

- (1) 本部、エリア、ブロックにおける事業の検討及び実施
- (2) 本部、エリア、ブロックにおける各種事務の検討及び実施
- (3) ブロック事務局における運営方法及び人事体制の検討及び実施
- (4) 本部、ブロックにおける機器、システムの連携及び標準化
- (5) その他、新組織体制において発生する各種事項への対応

役員の選任および選挙に関する告示

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会
中央選挙管理委員会告示第1号

令和6年度の役員選任および選挙に関し、役員選任規約第9条により下記のとおり告示する。

記

1. 期 日 令和6年5月30日（木）
2. 時 間 午後2時～午後3時30分までの間
（但し、会長選挙が行われる場合は午後1時～）
3. 場 所 東京ドームホテル
東京都文京区後楽1丁目3-61
4. 届け出受付期間
令和6年4月19日（金）～
令和6年5月13日（月）午後5時まで（郵送の場合必着）
ただし、土曜日・日曜日、祝日は除く。
5. 届け出受付場所
（1）郵送での届け出
〒102-0071 千代田区富士見2丁目2番4号 東京不動産会館
公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 中央選挙管理委員会
（2）電磁的方法（Eメール）での届け出
soumu@tokyo-takken.or.jp
6. 選挙人の資格
会長となる理事の選挙における選挙人は、社員選挙により選出された社員とする。

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

令和6年4月19日

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会
中央選挙管理委員会

令和6年度／収支予算書

自: 令和6年4月1日 至: 令和7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	322,680,000	0	0	322,680,000
(2) 会費収入	785,000,000	0	0	785,000,000
(3) 本部交付金収入	0	293,798,000	△ 293,798,000	0
(4) 事業収入	289,766,872	6,979,000	△ 8,734,968	288,010,904
(5) 負担金収入	152,731,200	9,371,000	0	162,102,200
(6) 寄付金収入	4,000,000	0	0	4,000,000
(7) 雑収入	6,331,744	19,263,180	0	25,594,924
(8) 他事業等からの繰入金収入(負担金)	45,100,000	0	△ 36,100,000	9,000,000
(9) 預り保証金収入	0	0	0	0
事業活動収入計(A)	1,605,609,816	329,411,180	△ 338,632,968	1,596,388,028

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	1,189,611,338	188,306,070	△ 302,532,968	1,075,384,440
① 公Ⅰ一般消費者の利益の保護事業費	64,740,000	143,703,970	0	208,443,970
② 公Ⅱ人材育成事業費	100,222,000	14,819,060	0	115,041,060
③ 公益共通事業費	1,410,000	0	0	1,410,000
④ その他事業費	500,000	0	0	500,000
⑤ 地域振興事業活動費	293,798,000	0	△ 293,798,000	0
⑥ 負担金支出	120,132,000	0	0	120,132,000
⑦ 事業管理費負担支出	608,809,338	29,783,040	△ 8,734,968	629,857,410
(2) 管理費支出	321,505,662	224,129,614	0	545,635,276
① 福利厚生研究費	11,620,000	77,706,060	0	89,326,060
② 一般管理費	309,885,662	146,423,554	0	456,309,216
(3) 雑損失	0	0	0	0
(4) 他事業への振替	36,100,000	0	△ 36,100,000	0
一般事業への繰入金支出	36,100,000	0	△ 36,100,000	0
事業活動支出計(B)	1,547,217,000	412,435,684	△ 338,632,968	1,621,019,716
事業活動収支差額(C)=(A)-(B)	58,392,816	△ 83,024,504	0	△ 24,631,688

【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	57,000,000	5,000,000	0	62,000,000
(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	0	0	0
投資活動収入計(D)	57,000,000	5,000,000	0	62,000,000
2.投資活動支出				
(1) 特定資産取得支出	42,500,000	0	0	42,500,000
(2) 固定資産取得支出	55,000,000	400,000	0	55,400,000
(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)	97,500,000	400,000	0	97,900,000
投資活動収支差額(F)=(D)-(E)	△ 40,500,000	4,600,000	0	△ 35,900,000

【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)	528,679,436	54,600,032	0	583,279,468
当期収支差額(K)=(C)+(F)+(I)-(J)	△ 510,786,620	△ 133,024,536	0	△ 643,811,156
前期繰越収支差額(L)	510,786,620	133,024,536	0	643,811,156
次期繰越収支差額(K)+(L)	0	0	0	0

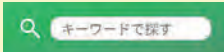
東京都宅建ホームページを リニューアルしました！

デザインを一新し、コンテンツの視認性を向上させたほか、
導線・コンテンツの整理により、さらに使いやすくなりました。



POINT サイト内検索が可能に

マークをクリックするとキーワード入力欄が開き、探したいコンテンツをキーワードで検索できます。



POINT よくある質問を新設

会員・入会をお考えの方・一般・法定講習会の各カテゴリーからサービス・手続きといった内容別にQ&Aを閲覧することができます。

POINT カテゴリー別に色分け

会員・入会をお考えの方・一般の各カテゴリーをひと目で識別できるようにしています。

POINT お知らせを会員・一般向けに区分

それぞれのユーザーに関連するお知らせに絞って閲覧できます。

TOPIC

会員専用ページのログイン ID・パスワードが
全宅連ホームページ「ハトサポ」の ID・パスワードに統一されました。

▼東京都宅建ホームページ



TOP ページの「会員ログイン」をクリック

▼ハトサポログイン

ハトサポログイン画面に遷移後、
ハトサポ ID・パスワードでログイン

ハトサポ ID・パスワードが分からない方は
こちらをクリック

ハトサポの利用登録がまだの方は
こちらをクリック



賃貸マンションの買主が、附属設備である機械式駐車場の劣化の程度について、売主および媒介業者が説明を怠ったとして、損害賠償を請求したが、説明義務違反はなかったとして棄却された事例(東京地裁 令和4年3月29日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成27年11月、買主X(宅建業者)は売主Y1(宅建業者)から媒介業者Y2(宅建業者)を通じて、本件賃貸マンションを3億5000万円で購入した。

本物件は、平成7年に新築された地上3階建て全20戸の共同住宅で、附属設備として地上4段昇降横行式の機械式駐車場(収容台数17台)が設置されていた。

Xは、物件の内見前に、駐車場の保守点検業務を請け負っていたA社から「機械式駐車装置制御入替工事費用ご提案」とのタイトルで見積金額800万円と記載された見積書を購入していた。

また、Xは、物件内見の際に、Y2から「駐車場は近い将来リニューアルが必要となる。その費用は700万円程度が見込まれる」との説明を受けていた。

なお、売買契約時の重要事項説明では、「建物及びその設備ならびに什器・備品は経年劣化により老朽化・機能低下がみられます。又は、これを原因として補修・修繕等が必要となり、その費用がかかる可能性があります。」などと記載されていたが、駐車場について特段の説明はなかった。

平成27年12月、駐車場の定期点検を行ったA社は、部品等の交換が必要であるとの報告書を作成したが、「使用中止」や「部品交換しない場合の危険性」などの指摘はなかった。同月にA社の保守点検契約は終了した。

平成28年2月、Xは、物件の管理業務をY2に委託することとし、管理委託契約を締結した。Y2は駐車場の定期保守点検業者を選定しようとしたが、見つからないため、スポットでの点検をA社に依頼したが、A社はリニューアルか、部品交換をしない限り業務を請け負うことはできないとして依頼を断った。

平成28年11月、駐車場の機械が動かなくなるトラブルが発生した。Y2はメンテナンス業者B社に依頼して復旧したため、保守点検業務をB社に委託した。Y2はXから駐車場のメンテナンス料を受領するようになった。

平成29年3月、B社から「事故や連続故障が発生する恐れがあるため、大規模な改修工事を行うまでは利用されないことをお勧めします」との報告書が提出された。その後、B社は、保守点検業務委託契約を解除し、保守点検業務を行わないこととなった。

平成30年5月にB社の報告書の存在を知ったXは、駐車場の利用を中止し、さらに、同年11月頃、駐車場を解体した。

Xは、機械式駐車場の劣化についてY1およびY2は説明義務を怠り、損害を与えたとして、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。

<売買契約当時の駐車場の状態>

Xは売買契約時に、駐車場につき部品交換等が直ちになされなければ利用者に危険が生じる状態であった旨主張する。しかし、平成27年12月のA社の報告書によれば、部品交換が必要である旨の記載はあるが、使用中止という指摘はされておらず、部品交換がされなかった場合の危険性に関する指摘もない。

売買契約から約1年4ヵ月後の平成29年3月に作成されたB社の報告書は、売買契約時の駐車場の状況を直ちに示すものとはいえない。B社は平成28年11月に駐車場の緊急メンテナンスを実施しているが、その際に使用の継続について特に意見を述べたことをうかがわせる証拠はなく、定期保守点検業務を受託している。

その後、B社との業務委託契約解除後も、平成30年5月にXが駐車場の利用を中止するまで保守点検がされていなかったにもかかわらず利用が可能であったことも考慮すれば、Xの主張を認めることはできないというべきである。

<Y1・Y2の説明義務違反の有無>

Y2は、契約に先立ち、見積書の内容を認識し、Xに、リニューアルが必要になり、費用は700万円程度が見込まれる旨の説明をしている。この説明は駐車場につき売主又は仲介業者が説明すべき内容として、誤りないし不足があるものと認めることはできない。仮にリニューアル時期の見通しに甘い面があったとしても、Y1、Y2は機械式駐車場の専門業者ではなく、本件において駐車場の存在が重要視されていた事情もうかがわれないことなどから、見通しの甘さをもってY1、Y2の説明義務違反を基礎づけるものとは認められない。

また、Y2において駐車場の定期保守点検業務を行っていないのに、Xから駐車場のメンテナンス料を受領し続けたことは、建物の管理業者として不適切であり、Xに業務が行われているものと誤信させる行為であったことは間違いがないが、この行為を理由として本件売買契約時のY1、Y2の説明義務違反を認めることはできない。

3 まとめ

本件では、20年前に設置された機械式駐車場について、事前に買主に対してリニューアル等の説明があり、保守点検業者の報告等によれば利用者に危険が生じるような状態ではなかったとして、売主・媒介業者に説明義務違反はなかったとされた。保守点検の状況や将来見込み等について買主は不安等があれば、専門業者に直接照会すべきであったと思われる。

事業者におかれては、取引対象に機械式駐車場がある場合には、既知の関連情報を提供するとともに、必要に応じ、現状や改修見込み等について、買主から、保守点検業者等の専門家に直接照会するようアドバイスを行うことが望ましい。

連載170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6年度税制改正：
住宅取得等資金の贈与税 特例の改正

令和6年度税制改正で、住宅取得等資金の贈与税の非課税制度・相続時精算課税選択の特例が改正されたと聞きました。どのような改正でしょうか？

1 改正の概要

- 「住宅取得等資金の贈与税の非課税制度」(以下、非課税制度といいます)の適用期限が3年間延長されました。
- 非課税制度の非課税枠が1,000万円となる場合の「良質な住宅用家屋の基準」のうち、新築家屋が満たすべき省エネ基準が改正されました。
- 「住宅取得等資金の相続時精算課税選択の特例」(以下、精算課税の特例といいます)の適用期限が3年間延長されました。

2 非課税制度の適用期限の3年延長

非課税制度の適用は令和8年12月31日までに住宅取得等資金をもらい、翌年3月15日までに住宅の新築等(新築・取得・増改築)をし、原則として同年内に居住し、その他要件を満たした場合とされます。

住宅取得等資金をもらって非課税制度の対象となるのは、1月1日時点で18歳以上で、合計所得金額が2,000万円以下の個人です。住宅取得等資金は、自分の住む住宅を取得するための資金です。この資金を贈与する人は、資金の贈与を受ける個人の直系尊属(父母・祖父母など)です。

以下3の非課税枠が1,000万円となる場合の「良質な住宅用家屋の基準」の省エネ基準を満たす新築家屋の要件の改正以外の適用要件は、改正前と変わりません。ただし改正前の一定期間に同制度の適用を受けていたケースでは新たに適用できない場合がありますので注意してください。

合計所得金額が1,000万円以下の場合には、適用対象となる住宅の床面積が40㎡以上50㎡未満であっても、非課税制度の適用が可能なおも変わりません。

合計所得金額	住宅の床面積要件
2,000万円以下	50㎡以上240㎡以下
1,000万円以下	40㎡以上240㎡以下

3 非課税枠1,000万円の省エネ住宅の基準の改正

非課税制度の非課税枠が1,000万円となる場合の「良質な住宅用家屋の基準」のうち、省エネ基準を満たす新築家屋については、断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上とされました。

ただし、令和5年12月31日までに建築確認を受けた住宅又は令和6年6月30日までに建築された住宅は、断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上とされました。

なお、既存住宅・増改築の場合は断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上と変わりありません。また、耐震基準やバリアフリー基準も変わりありません。非課税制度の非課税枠は次のとおりです。

非課税枠	住宅の区分
1,000万円	良質な住宅用家屋(次のいずれかの基準を満たすもの) ・耐震…耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上または免震建築物であること。 ・バリアフリー…高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上であること。 ・省エネ…前記
500万円	上記以外

4 相続時精算課税選択の特例の適用期限の3年延長

精算課税の特例の適用も令和8年12月31日までに住宅取得等資金をもらい、翌年3月15日までに住宅の新築等(新築・取得・増改築)をし、原則として同年内に居住し、その他要件を満たした場合とされました。

住宅取得等資金をもらって精算課税の特例の対象となるのは、1月1日時点で18歳以上の個人です。

この資金を贈与する人は、資金の贈与を受ける個人の直系尊属(父母・祖父母などで1月1日時点で60歳未満でも可)です。その他の適用要件は改正前と変わりません。

- 特別控除額 …………… 2,500万円
- 住宅の床面積要件 …………… 40㎡以上

5 相続時精算課税制度の基礎控除と併用すると？

令和6年からは、相続時精算課税の制度に110万円の基礎控除が創設されています。このため、相続時精算課税選択届出書を提出すれば、非課税制度の非課税枠と合わせて以下の表の金額まで贈与税がかからなくなります。資金を贈与した直系親族が亡くなった場合の相続税の計算では、以下の金額は相続財産に加算せずに済みます。

- 良質な住宅用家屋 …………… 1,110万円
- 上記以外の家屋 …………… 610万円

また、精算課税の特例と上記基礎控除を利用する場合には、2,610万円まで贈与税がかかりません。ただし、資金を贈与した直系親族が亡くなった場合の相続税の計算では、特別控除をした金額は相続財産に加算することになります。

さらに、非課税制度と精算課税の特例を両方利用し、上記基礎控除も併用すると最大3,610万円まで贈与税の心配はしなくて済むことになります。

まとめ

- 非課税制度と精算課税制度の適用期限が3年延長された。
- 相続時精算課税の基礎控除と併せると以前より有利に。



被災借地借家法について

昨今、国内において地震や津波、台風などさまざまな大規模災害が起きています。「大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法」(被災借地借家法)は、こうした大規模な災害により借地上の建物が滅失した場合における借地人の保護等を図るため定められています。どのような場合に適用されるのか、また借地借家法との違いなどについて詳しく解説します。



1 被災借地借家法(以下「本法」といいます。)が適用される場合とは

本法には、以下の2から6に記載の借地借家に関する特別な措置が定められていますが、全ての災害に対して適用されるわけではありません。

本法は、政令で、①災害、②当該災害に対し適用すべき措置、③これを適用する地区の指定がなされることにより、適用されます(本法第2条)。災害の被害の実情等に適切に対応することができるよう、部分的な適用を指定することができるようになっているのです。

そのため、災害が起きた際に、本法の適用があるか否か、本法のどの措置の適用があるかについては、政令の指定を確認する必要があります。

2 借地権者からの解約

借地借家法では、借地契約の更新後に借地上の建物が滅失した場合に、借地権者が借地契約の解約の申し入れをすることができる、と規定されていますが(借地借家法第8条1項)、更新前の滅失の場合についてはそのような規定はありません。

また、定期借地契約で建物が滅失した場合にも、同契約は更新が予定されている契約ではないため、第8条1項により解約申し入れはできません。

そのため、合意解約等をしない限り、借地契約は継続し、借地権者は賃料の支払いを継続する必要があります。

しかし、被災した借地権者に建物を再建築する意向がないにも拘わらず、賃料の支払いを継続させることは

相当ではありませんし、そのような場合には、借地契約の解約を認め、当該土地を有効に利用することが望ましいといえます。

そこで、本法では、災害により、借地契約の更新前に建物が滅失した場合等であっても、借地権者から、借地契約の解約申し入れをすることができるとする規定が定められています(本法第3条)。この場合には、解約の申し入れがあった日から3ヶ月の経過により借地権が消滅することになります。

なお、本法は更新前に建物が滅失した場合の規定であるため、更新後は、借地借家法第8条1項により、解約を行うこととなります。

本法第3条に基づく解約ができるのは、政令の施行の日から起算して1年間とされています。

3 借地権の対抗要件

借地権が設定されている土地が、当該土地の所有者から第三者に売却されて、所有権移転登記がなされた場合、借地権者が第三者に借地権を主張するためには、地上権の登記、土地賃借権の登記、土地上に借地権者が登記されている建物を有することが必要となります(借地借家法第10条1項等)。

なお、登記されている建物が滅失してしまった場合には、その建物を特定するために必要な事項、建物の滅失があった日及び建物を新たに築造する旨を土地の見やすい位置に掲示すれば、建物の滅失から2年間は借地権を第三者へ対抗することができます(借地借家法第10条2項)。

しかし、被災後すぐに、この掲示を行うことは困難な

場合があり、掲示自体が復興の妨げとなる可能性もあります。

そこで、本法では、政令の施行の日から起算して6ヶ月間は、上記の掲示をしなくても借地権を第三者に対抗することができますとしています(本法第4条1項)。また、掲示による対抗を認める期間を3年間としています。被災時では建物の再建築に時間を要する場合は考えられるため、借地借家法よりも長い期間を定めているのです。

なお、本法でも借地借家法第10条1項の場合を要件としているため、滅失をする前には、建物の登記をしている必要があります。

4 賃借権の譲渡または転貸

土地の賃借権の譲渡または転貸をする場合には、賃貸人の承諾が必要です(民法第612条)。この点、借地借家法には、借地権者が第三者に借地権上の建物を譲渡しようとする場合に、裁判所が借地権設定者の承諾に代わる許可を出すことができるという、いわゆる借地非訟制度を設けていますが(借地借家法第19条)、借地上の建物が滅失した場合については、そのような制度は設けられていません。

しかし、被災後に、借地権者に建物を再築する資力や意向がないことも考えられ、そのような場合には、土地の賃借権を譲渡または転貸して、投下資本の回収を図ることが合理的であるといえます。

そこで、本法では、第三者が賃借権を取得し、または転貸をしても借地権設定者に不利となるおそれがないにも拘わらず、借地権設定者が賃借権の譲渡または転貸を承諾しないときには、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を裁判所が与えることができるという規定が設けられています(本法第5条)。

本特例を認める期間は、政令の施行日から起算して1年間とされています。

なお、同許可の裁判をするに当たり、当事者の利益の公平を図るため、裁判所は、譲渡や転貸を条件とする財産上の給付等を付随的に命じることができることとされています(本法第5条1項)。その他、借地借家法の借地非訟手続の規定(同第19条2項から6項)が準用されています。

5 仮説住宅等の賃貸

被災地においては、仮設住宅、仮設店舗等についての需要がありますが、借地借家法の強行規定の適用を受けると、土地の所有者が賃貸することに抵抗を感じ、その需要に応えられない危険性があります。

そこで、被災地では、存続期間を5年以内、契約の更新なし、建物の築造による存続期間の延長なしという内容を定めることができる、被災地短期借地権が定められています。また、被災地短期借地権では、借地契約の期間が満了した場合の建物買取請求権の規定の適用はないとされていますので(本法第7条2項)、終了時には、別段の合意がない限り、賃借人が建物を撤去し、土地を明け渡すことが必要となります。

被災地短期借地権は、公正証書等の書面で行わなければならない、また政令施行日から起算して2年を経過するまでの間に設定できると定められています。

6 従前の賃借人に対する通知制度

建物賃貸借において、同建物が滅失した場合には、賃貸借契約は終了すると解されています。当該土地の所有者が同土地に建物を再建築しても、従前の賃借人には同建物の賃貸を要請する権利もありません。

この点、本法では、所有者が滅失直前の用途と同一の用途の建物を再建築して賃貸しようとする場合には、従前の賃借人のうち所在が分かっている者に対し、その旨を通知しなければならないとされています(本法第8条)。この制度により、従前の賃借人は、賃借に関する交渉の機会を得ることができますし、居住場所に戻る機会を得ることができます。

住居等を住居兼店舗として再築する場合、住居の用途は同一であることから、同一の用途であると解されます。

この通知が必要な期間は、政令施行日から起算して3年間とされています。本通知を怠った場合には、損害賠償責任が問題となりますが、賃貸人には従前の賃借人に対して賃貸借契約を締結する義務を課すものではありませんので、損害との間に相当因果関係があるかについて検討することが必要となります。



東京都宅建協会・全宅保証会員のみなさまへ 令和6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になります。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6年度会費
(公社)東京都宅地建物取引業協会	48,000円
(公社)全国宅地建物取引業保証協会	6,000円

定款は各団体ホームページでご覧いただけます。

- 東京都宅建協会ディスクロージャー
<https://www.tokyo-takken.or.jp/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。



全宅保証からのお知らせ 手付金保証制度・手付金等保管制度のご案内

手付金保証制度 (全宅保証の任意の制度)	売主・買主ともに一般消費者で、物件が流通機構に登録されており、全宅保証会員が客付媒介業者となる取引の場合に、全宅保証が定める規定に基づき利用することができます。
手付金等保管制度 (宅建業法第41条の2)	全宅保証会員が自ら売主となり、買主である一般消費者に完成物件を売却する場合、売買代金の10%または1,000万円を超える手付金等を受領しようとするときには、手付金等の保全措置を講じなければなりません。この制度により、手付金等は全宅保証地方本部が売主に代わって預かり、物件の引渡しと所有権移転登記手続きが済むまで保管します。

●お問合せ窓口:全宅保証東京本部 TEL.03-3264-5831



令和6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。



開催日

令和6年 5月14日(火) 6月18日(火) 7月9日(火)
8月21日(水) 9月17日(火) 10月22日(火)
11月19日(火)
令和7年 2月18日(火) 3月18日(火)

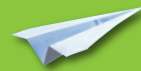
開催場所

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。

※プログラム・開催場所等、変更する場合がございます。



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

「ハトサポBB」は、物件の登録や検索ができる流通システムです。

登録された物件は、一部の一般消費者向けサイトやレインズに無料公開できます。

全宅連サイト「ハトサポ」へ下記URLよりログインいただくとご利用いただけます。

● <https://account.zentaku.or.jp/login> (ハトサポID・パスワードが必要です)

民間ポータル連携




スポット公開

 **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。

スポット公開のオススメポイント

-  **POINT! ①** 民間ポータルへの加盟不要!
-  **POINT! ②** ポータルの加盟料も月額基本料も不要!! 費用は載せるときだけ!!
-  **POINT! ③** 1物件から掲載が可能!

教育事業委員会

2024年度「パーフェクト宅建士講座」まもなく開講!

基本講義と問題演習がセットになった「総合講座」、基本講義に絞った「短期集中講座」、試験直前の「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いたしました。

特典1 本試験に合格された方へ合格お祝いとして商品券を進呈!

特典2 予習・復習に最適な40単元・計30時間のWEB 動画付き。
いつでもどこでも何度でも重要ポイントが確認できる!

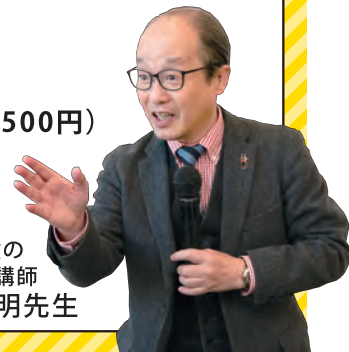
特典3 全国模試「ジ・オープンモギ」に無料でご招待! (一般価格 5,500円)

特典4 講義で使用した資料を毎回メール配信!

特典5 住宅新報「解答速報号」をプレゼント!

※特典1は総合講座、特典2~5は総合講座、短期集中講座の受講者が対象

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。

お問合わせ先

住宅新報「宅建士講座」係 TEL: **03-6403-7810**

東京都宅建協同組合は、皆様の業務に
役立つサービスを提供しています。

東京都宅建

検索

教育事業委員会

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
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。

配信中のテーマ

- 飲用水
- 電気(居住用)
- 汚水(下水)
- 電気(事業用)
- 汚水(浄化槽・汲み取り)
- ガス など

企画・販売事業委員会

提携企業サービスのご紹介

▶ デジ看職人 不動産店舗集客ツール(デジタルサイネージ)

店頭設置する集客用のLTEデジタルサイネージパネルです。
従来の看板や広告に比べて、目を引きやすく、画像だけでなく、動
画、ニュース、天気、災害情報などを表示できる商品です。

製品モデルは ▶ スマホやタブレットで遠隔操作可能なSIMモ
デル、ipad、PC等の表示画面を映し出す
HDMIモデルの2種類です。



お問い合わせ先 株式会社フューチャーアース研究所

TEL:042-313-0827

▶ オートリース

お客様が希望する車両を毎月一定料金で利用できるサービス
です。車両管理業務の大部分をリース会社が代行するため、管
理業務の大幅な削減が図れるほか、スケールメリットを生かした
コスト削減効果が期待できます。



お問い合わせ先 三菱オートリース株式会社 担当:大田(オオタ) TEL:03-5476-0133

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 新たに不動産取引に関する注意喚起リーフレットを作成しました。

東京都住宅政策本部では、都民が安心して不動産取引を行えるよう、不動産取引に関する相談窓口を設置し、様々な相談に対応しています。

その中で、特に高齢の都民の方から、サブリース契約に関するトラブルや投資用不動産の購入に関する相談が多く寄せられており、このたび、消費者への普及啓発の一環として、新たに不動産取引に関する注意喚起リーフレットを作成しました。

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。

東京都の相談窓口と相談事例 検索



https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/bunyabetsu/jutaku_fudosan/soudan_leaflet.html

02 外国人の賃貸住宅への円滑な入居について

近年、外国人の賃貸住居の入居における生活習慣上のトラブルが増加しています。そこで、都では、ゴミ出しルールや油を流しに捨てないなど日本での一般的な生活ルールをわかりやすく取りまとめたチェックシートを作成しました。

トラブルの未然防止には、賃貸借契約の締結時に、契約違反事項や守るべき生活ルールをお互いに確認しておくことが大切です。外国人の方をご案内する際に、このチェックシートをぜひご活用ください。



日本語版と英語版があります▷

東京都 外国人 賃貸住宅への円滑な入居 検索



https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/tintai/gaikoku_nyuukyo.html

上記1、2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

保険・保証

なら

「いざ」という時の



株式会社 宅建ブレインズ

当社は東京都宅建協会グループの100%出資会社です。

宅建ブレインズは会員の皆さまの事業リスクに特化した商品、サービスをご提供しております。複雑で項目が多い重要事項説明書、記載ミスなどによる損害賠償は高額訴訟にも発展します。また賃貸物件においては入居者の滞納家賃問題、孤独死による残置物撤去など様々なことが発生します。是非下記の3つの商品、サービスをご活用ください!!



損害賠償のリスク



宅地建物取引士賠償責任保険

重説作成、説明、交付で突然起こりうる、リスクをカバー！
2022年10月から商品を改定し、ますます充実した商品となりました。

【補償内容】

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

引受保険会社：損害保険ジャパン株式会社

入居者の滞納家賃を保証



家賃保証「宅建ハトさん保証」

居住用の集金代行プランは口座振替手数料0円！
家賃保証WEBシステムを稼働しました。是非ご活用ください。

- 連帯保証人不要
- 事務所、店舗、駐車場単体など豊富な商品で安心の保証
- 入居者の孤独死・自殺にも対応万全
(原状回復費用最大50万円、空室損失補償最大6ヶ月)

※商品名:家主費用・利益保険 引受保険会社:三井住友海上火災保険株式会社
詳細につきましては当社ホームページ(家賃保証 家主様向け資料)をご参照ください。

賃貸入居者向けに 家財保険サポート!



少額短期保険 (賃貸住宅向けに販売する家財保険)

ジャパン少額短期保険、日本共済、宅建ファミリー共済を推薦！
魅力的な代理店手数料と充実した補償内容をご確認ください。

- ジャパン少額短期保険株式会社
TEL. 03-3516-8550 担当部署:営業推進部 宅建業務室
- 日本共済株式会社
TEL. 03-3292-6904 担当部署:営業部 宅建サポートセンター
- 株式会社宅建ファミリー共済
TEL. 03-3234-1151 担当部署:営業部



ここに記載されている宅地建物取引士賠償責任保険はあくまで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のホームページおよびパンフレットをご参照ください。

■ 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

宅建ブレインズ



宅建ブレインズHP takken-b.co.jp



TEL: 03-3261-1423 (保険) TEL: 03-3239-6407 (家賃保証)

保険部受付時間: 平日の午前9時から午後5時まで

SJ23-02300(2023/05/29)

江戸東京たて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〈住宅編〉

前川國男邸

品川区上大崎
昭和17年建築

江戸東京たてもの園

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。



前川氏や所員は、この居間をサロンと呼んでいた



光と影の動きで時間の経過がわかる計算された開口部 料理上手だったという美代夫人が腕を振っていた台所

都立小金井公園の中にある江戸東京たてもの園では、江戸時代から昭和中期までに建てられた貴重な建物を移築・復元、展示しています。復元建造物には農家、商店、銭湯、旅館など、さまざまな種類がありますが、その中には当時の人々の生活が垣間見える、時代を映した「住宅」も多数復元されています。

日本のモダニズム建築の旗手と評される建築家・前川國男氏の自邸もそのひとつ。前川事務所の所員であった崎谷小三郎氏が設計を担当し、昭和17年、品川区上大崎に竣工しました。崎谷氏が「(…略)資材統制上から、面積も三十坪以内、金物類入手困難となりつつあり、あっても質の低下は避けられない状態であった(雑誌「建築」昭和36年6月号)」とのちに語っているように、当時の日本は戦時下にあったため、建築にはさまざまな制限があったそうです。そのような状況下で、空間だけでも贅沢にと、吹き抜けとロフト風の中二階が設けられた居間(サロン)がつけられました。

幅約160cmの大きなスイングドアを開くと現れる居間(サロン)は、とても天井が高く、晴れた日には南面の大きな開口部からあたたかな日差しが降り注ぎ



五寸勾配の大屋根が建物全体を覆い、壁は縦に長い板を並べた「縦板張り」を用いている

ます。開口部の窓は鴨居で上下に分けられ、上部が格子窓になっています。これにより、光と影の動きで時間の経過が体感できる空間が生み出されたそうです。

近代建築の巨匠と呼ばれる建築家ル・コルビュジェのもとで学んだ前川氏は光の動きと建物の関係をとてても大事にしていたそうで、復元の際に前川事務所の建築家中田準一氏が「建物の向きを変えないで欲しい」と依頼したといいます。また、銀座の事務所が空襲で焼けてしまったため、事務所として使用していた時期があり、ここから多くの前川作品が生まれたそうです。

居間を中心に両側に寝室と書斎を置くシンプルな構造の中に、さまざまなエッセンスが詰め込まれた前川國男邸。「前川國男の最高の作品」「前川建築の原点がすべて入っている」と数々の建築家からも称賛されるこの住宅を、たてもの園の自然とともに体感してみたいかがでしょうか。



洗練された空間の中にも木のぬくもりが感じられる



ロフト風の中二階に設えられたガラス張りの飾り棚

参考:『新江戸東京たてもの園物語』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 江戸東京たてもの園