

# 月刊 宅建

T a k k e n



j o n a n

城南ブロック  
池上梅園(大田区)



c h u o

中央ブロック  
湯島天神(文京区)



j o t o

城東ブロック  
亀戸天神(江東区)



j o s a i

城西ブロック  
新宿御苑(新宿区)



j o h o k u

城北ブロック  
赤塚溜池公園(板橋区)



t a m a

多摩ブロック  
吉野梅郷(青梅市)

本部支部一体となった会員参加・協働型の  
民主的な協会運営を今後も推進  
都民公開セミナー 住宅リフォームを学ぶ

January 2013  
vol.480

1

## 新年のご挨拶

# 高度防災都市を実現し、東京の未来を拓くまちづくり



東京都都市整備局長  
飯尾 豊

新春を迎え、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

東京都宅地建物取引業協会並びに会員のみなさまには、日頃より東京の都市づくりに格別のご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

近年、世界規模での都市間競争が激化する中で、日本を新たな成長軌道に乗せるためには、首都東京がそのポテンシャルを存分に発揮し、そのプレゼンスを世界に示すことが重要です。そのためには、都として、都市の安全性の向上や都市再生などを一層推進する必要があります。

喫緊の課題である防災への取組みについては、「木密地域不燃化10年プロジェクト」により木造住宅密集地域における建物の不燃化や火災の防波堤となる延焼遮断帯の形成などに取組むとともに、災害時の救援・救助活動の大動脈となる緊急輸送道路については、条例により沿道建築物の耐震診断義務化や助成等による耐震化を一層推進いたします。

また、都市再生については、特定都市再生緊急整備地域等の活用により、民間提案を活かした質の高い開発計画を誘導するなど、都市の重要なインフラである幹線道路や公共施設の整備・保全とあわせ、まちの機能を一体的に再編・整備し、国際都市にふさわしい、魅力と賑わいを備えた都市づくりを目指します。

とりわけ、住宅政策につきましては、昨年3月に改定した「東京都住宅マスタープラン」により、防災対策はもとより、既存ストックの有効活用や多様なニーズに対応する住宅市場の形成など、総合的な施策展開を図ります。

こうした東京の都市づくりを効果的に推進していくには、第一線でご活躍されているみなさまとの連携・協力が不可欠です。今後も一層のご支援とご協力を賜りますようお願いいたします。

最後になりましたが、貴協会の益々のご発展と会員のみなさまのご健勝、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。

- 2 新年のご挨拶 東京都都市整備局 飯尾豊局長
- 3 新年のご挨拶 東京都宅建協会 会長 池田行雄
- 5 都民公開セミナー 住宅リフォームを学ぶ
- 8 法律教室125 見過ごしがちな法律問題アレコレ
- 10 くみあい通信  
合格!『宅建講座』受講申込み受付開始!／少額短期保険会社／  
「ハトマーク東京不動産」ご入会キャンペーン
- 13 実務に即役立つ紛争事例44  
地震免責条項の適用が無いとされた一審判決が取消され、同条項  
適用により保険金請求が棄却された事例
- 14 税務教室120  
復興特別所得税が25年1月から課税されます
- 15 インフォメーション  
「宅建経営塾」後期(1月～3月度コース)申込み受付中!／  
24年度「違反屋外広告物の共同除却」実施結果
- 16 住めば都 住むなら都 ひとあし早い春の訪れを告げる梅

# 本部支部一体となった会員参加・協働型の 民主的な協会運営を今後も推進



公益社団法人東京都宅地建物取引業協会

池田 行雄

## 不動産流通活性化こそが、 日本経済復興の鍵を握る

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。日頃から、みなさまには本部並びに支部事業に特段のご協力、ご支援を賜り心より感謝申し上げます。

昨年は、東日本大震災からの復興が停滞し、福島原発の収束処理もめどが立たないといった状況でしたが、そんな中で、5月に高さ634メートルを誇る東京スカイツリーが開業し、東京の新名所になるなど幸先よいスタートを切りました。そして、8月にはロンドンオリンピックが開催され、日本選手団が史上最多の38個のメダルを獲得し、日本国中を歓喜させたことは記憶に新しいと思います。

世界に目を向けると、ロシアに始まった指導者の交替は、その後、フランス、中国、韓国と続くなど、世界がめまぐるしく変動していることが実感させられます。日本でも昨年12月16日に衆議院議員総選挙が行われ、国民の審判がくだって政権が交代しました。

昨年の日本経済は、年当初は復興需要を背景として景気は緩やかに回復しつつありましたが、尖閣問題や世界景気

の減速を背景として、回復に足踏みがみられるとしています。このような中で、平成26年4月から段階的に始める消費税の増税は、景気回復途上で国民の過度な負担を強いることになり、経済の回復も覚束ないと危惧しているところ です。

こうした政治、経済、国際関係など日本を取り巻く状況を見渡すと、不確実性が高く、楽観を許さない厳しい環境にあると言えますが、少なくとも、私たち不動産業界が持てる力を合わせ、不確実な状況をより確実なものとするために、貢献していかなければなりません。私は、不動産流通の活性化こそが、日本経済の復興の鍵を握ると確信しています。会員のみなさまとともに一層の努力を行い、みなさまと心をつなげて、経済の活性化に向け、頑張りたいと思います。

## 「消費者保護」「人材育成」を2本柱として 公益事業を推進

新年のご報告として、まず申し上げますのは、公益社団法人への移行1年間の実績についてです。

昨年4月1日に公益社団法人東京都宅地建物取引業協会として新たなスタートをきり、公益社団法人として、その意義、役割を自覚し、より高い使命をもって事業運営に努め、「消費者保護」「人材育成」を2本柱として公益事業を行いました。今後とも、信頼と安心のハトマークを象徴に公益事業を進めていきます。

本年は、本会および業界のさらなる発展を願って、事務の合理化をさらに進めていくとともに、会員後継者の人材育成や教育研修を重点的に進めていくほか、本部・支部研修はもとより宅建経営塾、さらに青年部会やレディス部会が主催する各種の研修会などを多角的に展開するとともに、人材育成セミナーを通じて新規開業者の入会促進を図ります。このほか、消費者のみなさまが安全、安心な取引ができるように、不動産相談の窓口として本部並びに支部の不動産無料相談所の運営、街頭無料不動産相談所の設置、運営を推進します。

そして、関係行政機関への協力や発信を積極的に行います。このたびの東京都議会オリンピック・パラリンピック招致

議員連盟からのオリンピック・パラリンピックの招致への署名活動要請に対しては、本会の会員のみなさまを始め各都道府県協会のみなさまのご尽力により速やかに対応させていただきました。昨年10月末時点で8万名を超える署名を頂き、都議会招致議員連盟・川井しげお会長にお届けいたしました。オリンピック・パラリンピックの招致への強い思いとともに、本会の組織力の一端を示すことができたと自負しております。ご協力をいただいたみなさまに、心から御礼を申し上げます。

また、東京都の関係機関への役員派遣ですが、東京都住宅政策審議会を始め、東京都安全・安心まちづくり協議会など様々な審議会等に参画させていただいております。さらに、区市町村の同様の審議会等にも役員を派遣し、まちづくりの一端を担当させていただいております。今後は、公益法人として、会員とともに一層の努力を重ね、住みよい安全なまちづくりに積極的に協力していきたいと思っています。

次に、会員支援についてですが、会員の営業支援の柱である情報インフラとして、1昨年オープンした「ハトマーク東京不動産」は、さらに使い易さ、顧客のニーズにあった検索機能を充実させております。従来からある「レインズ」とともに、信頼できる物件情報サイトとして会員の営業支援を強力に進めます。さらに、ホームページや広報誌の充実によるリアルタイムな情報の提供、会員相談窓口110番による専門的知識の提供を行います。また、重要事項説明書や契約書の作成にかかわる万が一の取引事故に対しては、宅地建物取引主任者賠償責任保険制度の普及に努めていきます。

## 1万5,200名の仲間とともに、 一步一步着実に進んでいきたい

そして、重要なことは、われわれ1万5,200の会員の力を合わせ、あらゆる機会を通じて、国や、地方自治体等に積極的に発言をしていく必要があると思います。自分たちの利益、権益の擁護ではなく、不動産市場の活性化のため、また、公益の使命である消費者保護の視点から、政策提言団体として、各方面に発信できるように努めてまいります。

とりわけ、法務省で検討中の「民法改正」につきましては、遅くとも3年後には、法案として確定すると予定されています。日々不動産の売買、賃貸を業とする私たち宅建業者にとって、債権法の改正は、日々の営業に大きく影響を受けることとなります。取引への影響を少なくするよう、業界側からの主張を行いたいと思っています。

また、消費税の増税に関しても、マイホーム購入者の増税に直結するなど、不動産流通を阻害させる大きな要因となることは明らかです。効果的な負担軽減措置を求めていくために、果敢に発言し、取り組んでいきます。

このように、経済状況、社会状況など私たち不動産業界を取り巻く環境は厳しく、決して楽観できるものではありません。こういう時こそ、私は、本会を構成する1万5,200名の仲間とともに、困難を乗り越え、一步一步着実に進んでまいりたいと思っています。

最後に、本会が円滑に運営できるのは、会員のみなさまのご支援・ご協力があることです。本部支部一体となった会員参加・協働型の民主的な協会運営を今後とも推進してまいります。

これまでの歴史と数々の実績を踏まえ、1万5,200会員のみなさまとともに本部支部役員・職員の総力を結集して、この不確実で困難な時代を乗り越え、明るい未来への展望をもって新たな時代を築いていこうではありませんか。

新しい年が本会と会員のみなさまにとって、素晴らしい年になりますようご祈念申し上げ、年頭のご挨拶といたします。





# 住宅リフォームを学ぶ

## 最新リフォームの基礎知識

平成24年11月収録

(株)住宅・リフォーム情報研究所 所長 一級建築士 赤羽 嗣久



平成21年6月に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が制定されました。我が国の住宅ストックは約5,760万戸と世帯数約5,000万世帯を約15%上回り、量的に充足された状況です。

長期優良住宅とは良くつくられ、きちんと手入れされて、長く大切に使う住宅です。資産価値の維持・向上がなされた中古住宅は流通時には評価が上がります。そのためにもインスペクション(建物検査)、リフォーム瑕疵保険制度、住宅履歴情報制度の整備が急がれます。

平成24年3月に国土交通省は「中古住宅・リフォームトータルプラン」の概要を公表しました。その中には中古住宅市場・リフォーム市場の整備に向けた取り組みを推進することがあげられています。

中古住宅購入時に魅力あるリフォームの提案が十分に行えるように体制を整えたり、お客様がニーズにあった中古住宅を選択しやすくしたり、宅地建物取引業者とリフォーム事業者との連携を促進することも必要とされています。

さらに、お客様の多様なニーズに応じる体制として、直に接する宅地建物取引業者がリフォームなどに関する知識を深め、コンサルティング機能を向上させることが望まれています。

平成24年7月に閣議決定した「日本再生戦略」にも良質な住宅ストックの供給と不動産流通システムの改善、インスペクションの普及、既存住宅の性能表示の充実などがあげられています。その中で平成25年までに実施すべき事項に「既存住宅に係る長期優良住宅の基準」の整備があります。

新築で長期優良住宅を建てると登録免許税や不動産取得税の軽減、ローンの金利が低減、また入居してからの固定資産税も軽減されます。

既存住宅を「既存住宅に係る長期優良住宅の基準」に適合したリフォームをする際に、上記のような特典がどこまで付与されるかを期待したいものです。

### リフォーム市場の動向について

不動産流通経営協会の予測では、仲介市場は平成22年に46万7,000戸だったのが、平成27年には49万5,000戸に、一方、新築住宅は平成24年に89万戸台、平成27年には55万戸台になるとしています。これからは新築の時代ではなく、中古住宅流通・リフォーム市場の時代になると予測されます。

平成23年度の国税庁の民間給与実態統計調査によりますとサラリーマンの平均年収は409万円で、平成13年度の454万円と比べて約10年間で45万円ほど減少しました。

そして、中古住宅を購入した世帯主年齢の割合で、30歳代以下は平成16年に37.8%だったのが、平成20年には46.4%と増えています。新築住宅の購入は無理でも中古住宅なら購入ができるからです。中古住宅を選んだ理由として、予算が手ごろ・78.0%、新築にこだわらない・36.8%、リフォームすれば快適になると思った・26.3%と、中古住宅に対するアレルギーがなくなりつつあり、若い世代には新築にこだわらない方が増えています。

中古住宅の購入時にリフォームされる方が47.5%おられますが、お客様はリフォームを依頼するリフォーム事業者をどのようにして探せばいいかわからないと感じている方が多いです。リフォーム事業者を探す方法として多いのは、以前から付き合いのあった業者・36.2%、知人からの紹介・27.2%であり、信用や評判による効果が大きいです。

ゆえに中古住宅をお世話した宅地建物取引業者の紹介のリフォーム事業者であれば、お客様も安心してまかされることになると思います。

初めてリフォームされるお客様の動機として、老朽化や建物の劣化、水廻りの設備が不十分、高齢者が暮らしにくい、収納の不足等があげられます。2度目以降のリフォームの際には家を長持ちさせたい、より良い住宅にしたい等、住宅の



性能を向上させて資産価値の維持・向上を考えるお客様が増えてきており、意識の違いが見受けられます。

リフォーム資金として戸建てと集合住宅を比べると、大きさの問題もありますが、戸建て・212万円、集合住宅・117万円と戸建て住宅の方が100万円位多い状況です。

一方、戸建てでは高齢者がいる世帯は50.1%で、集合住宅では高齢者のみ世帯が38.1%もおられます。

リフォームをする部位は戸建て・集合住宅にかかわらず、キッチンや浴室といった水廻りが多く、リフォーム市場6兆円の約6割を占めています。

お客様の満足度は、お客様のリフォームへの思いがきちんと形になったかどうかが一番の理由にあげられています。

リフォームについて提案する時には、ハード面とソフト面を考える必要があります。リフォームの基本性能では健康・快適・安全というハード面と、暮らし方、考え方というソフト面があります。リフォームの担当者は断熱性が良いとか、高気密だとか耐震だとかハードの面ばかりで、ソフトの面についてはあまり考えていません。お客様がどんなリフォームをしたら幸せになれるのか、子供の成長にどんな役割を果たすのかなど、お客様の人生を考えたリフォームのご提案をすることが必要です。

住宅を単なるハードの面だけで考えるのではなく、実際にお客様がご入居後、後悔なく満足な生活をお送りすることができるのか、お客様のリフォームへの思いについて、ご提案をすることがお客様の満足感を高めることにもなります。

## リフォーム関係法令の基礎知識

住宅リフォームに関する知っておくべき建築関係の法令には建築基準法・消防法・建設業法、民法・省エネ法・建設リサイクル法等、マンションに関する法令には区分所有法・マンション管理の適正化に関する法律等、たくさんの法令があります。正しく知っておかないと、リフォームにより違反建築にしまいます。

違反建築になってしまうと、建物の評価額が低下し、売却に際して不利になったり、住宅ローンの対象とならず買い手が付きにくくなったりします。また、住宅整備関連の助成・給付制度も受けられません。

## リフォームで違法になりやすい箇所

建設業の登録がない場合にリフォーム工事(500万円未満の請負工事)をしても法令違反になりません。ゆえに、詐欺師がリフォーム工事を利用してお客様をだました時期がありました。

この件は国土交通省も把握しており、500万円未満のリフォーム工事でも何らかの規制を作らなければいけないと考えていますが、規制をかけると建設業登録をしていない小規模工務店がリフォームの仕事ができなくなるという問題があり、現実的ではありません。

リフォーム事業者は建築関係の法令等の勉強に専念する機会が持てず、知らないばかりに能力不足で法令を見落とすケースもあります。お客様はリフォーム事業者プロとして、法令的な判断を任せているのでリフォーム事業者の責任は重いといえます。

どんなところに違反が多いかというと、木造住宅の外部では延焼の恐れのある部分の外装や開口部などの防火性能の不足です。それから、室内では火気使用室の内装および火を使用する設備周辺の不燃性能の不足です。

平成23年には全国で住宅用火災警報器の設置が義務づけられました。新築だけではなく、既存住宅にも設置を義務づけておりますので、リフォームする際には設置しなければいけません。

集合住宅やマンションでは、避難ハッチの塞ぎや避難経路の幅員の減少、部屋にクーラーを付けた時にスリーブを勝手に開けてしまう、専有部分の設備と共用部分の設備の不整合、管理組合への届け・手続きの不備等の法令不適合の例がよくあります。

## 安心・安全なリフォームの事例紹介

1つめの事例は「キッチンのリフォームは不燃性と換気に注意」です。

キッチンのガスコンロ廻りのリフォームでは、キッチンの換気扇とガスコンロ周囲の内装の模様替えに注意する必要があります。

具体的には、換気量が低下しないように給気口がありますが、換気扇を取り替える時には給気口の確認が必要です。給気口をとらないと排気が十分にできません。ですから給気口は簡単に塞いではいけないということです。

それから、ガスコンロと可燃性物品との離隔距離です。リフォームしたキッチンでは既存の窓の木枠がガスコンロに近接してはいけません。また、ガスコンロの周辺は不燃材以外の壁材等で仕上げるできません。

2つ目の事例は「間取りの変更には構造耐力の低下に注意」です。

国土交通省の調査では、最近では自宅で一生を終えたいという方が増えているそうです。となると、自分の家を高齢になっても使いやすいように間取り変更などのリフォームをすることがあります。その時に住宅の構造を確認しながら設計することが重要です。

例えば、2部屋を1部屋にする時に、間仕切り壁を撤去します。そのときに耐力壁の配置と壁のバランスを確認することが必要です。構造上必要な間仕切り壁を安易に撤去して、必要壁量が足りなくなると、リフォームすることで地震に弱くなる場合がありますので注意が必要です。

3つ目の事例は「バルコニーは避難上支障のないように」です。

集合住宅には共用部分と専有部分がありますが、バルコニーは「専用できる共用部分」です。避難ハッチが設けられているバルコニーに避難上支障となる物品を置いて、避難

ハッチを塞いではいけません。バルコニーを広く使えるようにと、室外機の向きを変えて隣の家との間仕切り板に寄せて避難経路を防ぐこともできません。

## リフォーム減税制度について

耐震、バリアフリー、省エネなどのリフォームをすると、所得税の控除と固定資産税の減額が受けられます。

所得税の控除には投資型減税とローン型減税があり、現金、ローンでも控除が受けられるのが投資型減税です。

所得税控除は、所得税を払っている人に返ってくるもので、所得税をほとんど払っていない高齢者の方は適用になりません。

投資型減税の場合、控除対象限度額は耐震リフォームの場合は200万円までで、その1割の20万円が控除されます。

所得税は国税で、固定資産税は市区町村税です。申請時期にその違いがあります。所得税の場合は今年いっぱいに行事をして、来年の2月16日から3月15日の確定申告で申請をすると戻ってきます。

固定資産税の場合は、リフォーム工事を終えてから3ヵ月以内に市区町村に申請しなければいけません。

リフォームの減税制度に関する詳細は、「住宅リフォームガイドブック」(住宅リフォーム推進協議会)に記載してありますのでご確認ください。





# 法律教室

## 『ついうっかり』が重大な問題に見過ごしがちな法律問題アレコレ

明けましておめでとうございます。この一年間がみなさまにとって幸多い年でありますことをご祈念し、みなさまのますますのご活躍に期待しております。

ところで、昨今の宅地建物取引に関する問題点の中心は、やはり瑕疵担保責任など、いわば重量級の課題が花形であり、各種の著作物や講演等のテーマを占めています。もちろん異論はありません。ただ、宅地建物取引のプロである会員のみなさまは、現実の取引に直面して、細かで小さな法律問題も見逃してはならない重要な立場にいることを忘れてはいけません。

今回は、うっかり見過ごしがちな法律問題を2~3事例を拾って検討し、みなさまの日常業務の一助にしたいと思います。

### 騒音をめぐる近隣トラブルと仲介

最初に紹介する事例は、マンションの2階の住人の騒音が不法行為となるとして、階下の住人に対して損害賠償(慰謝料)を命じるとともに騒音行為の差し止めまで認められた裁判例です(東京地裁平24.3.15)。この事例は、1階の住人が居住をした後に2階の住人が入居してきた経緯にあること、2階の住人の騒音は深夜に子供が走り回り、再三にわたり注意しても聞き入れなかったという内容でした。子どもに対する親の指導監督が行き届いていなかったこと、騒音の程度が1階住人の受忍限度を超えてしまったことなどが認容される根拠となっています。そして、損害賠償に止まらず、騒音発生行為の差し止めまで認めています。

会員のみなさまがアパート・マンションの賃貸の仲介をする場面を想定してみましょう。騒音、特に深夜の騒音が共同生活に重大な支障を及ぼすことは常識の範囲に属することであり、仲介に際して、ことさらに調査、告知すべき事項とは思われません。ところが、入居に際して入居者が夫婦共稼ぎで帰宅が深夜になることや、その間子どもだけになるという生活環境について、あらかじめ説明を受けていたとしたらどうでしょう。黙認して入居させ、後日、1階住人とのトラブルが発生した際に2階住人が「深夜まで子どもだけになることは仲介業者に説明して了解は得てある」などと言われた時は問題となりましょう。入居申込者の生活環境について懸念される時は、これまで階下または隣室との間で子どもの騒音トラブルはなかったか否か、帰宅した時には子どもは就寝し

ている状態か等々、可能な聞き取りを行い、騒音その他の共同生活に支障となる行動はさせない旨の文章を差し入れていただくなどの方法を講じておくのが無難かも知れません。

この種の問題は、子どもの深夜の走り廻りだけでなく、隣家のクーラーの騒音(東京地裁昭48.4.20)や、ピアノ等の楽器の音が騒音だとしてトラブルになった例もあります。また、隣接地が新聞の集配所であり、早朝の新聞の積み下ろしと集配の車両の発着による騒音が原因でトラブルになった例もあります。昨今、騒音を原因とするトラブルは増えつつあるように見えますので、賃貸(売買も同じ)の仲介に際しては、対象の部屋や建物の物理的性状だけでなく、取り巻く生活環境についても注意を払い可能な調査をする必要があります。



### 建物のサブリース契約のおさらい

次にサブリース契約について簡単におさらいしておきたいと思えます。

建物の賃貸借契約に際して、建物全体あるいは一部を第三者に転貸することをあらかじめ承諾する旨の特約が付されている契約形式を一般に「サブリース契約」と呼んでいます。サブリース契約には賃料について一定の期間が経過するごとに一定の割合で増額するという内容の賃料自動増額特約であるとか、一定の期間、一定の賃料額を保証するという内容の賃料保証特約が付されているものが多いようです。そして、その一定の期間中は貸主も賃貸借契約の解約をすることができないとし、貸主と借主の双方が拘束しあって賃貸借契約を一定期間維持し合おうというのが本来の当事者の意思だろうとは思えます。

在来の建物賃貸借は、オーナーが自己の計画と資金をもって完成させた建物についての賃貸借ですから、転賃借を認めるか認めないかに関係なく賃貸借契約として構成し、当然に借地借家法が適用されると理解されています。ところが、オーナーの資産管理の一環として、第三者(建築を含む不動産会社や金融機関等)からアパート、マンション経営を勧められ、オーナーが決心する動機の一つに賃料の保証や賃料の自動増額などが含まれ





ている場合には、在来の建物賃貸借とは違うのではないかと、素朴な疑問が湧いてきます。アパート、マンションを媒体とした収益事業を土地のオーナーと不動産会社が共同で行う内容の契約ではないのか、当事者で決められた合意はそのまま有効とされ、借地借家法の適用は排斥されるのではないのか、といったものです。

確かにサブリース契約は、在来の賃貸借とは違った背景事情のもとに締結されています。賃料保証特約がなされていたり、賃料自動増額特約が付されているばかりでなく、契約締結の時期もアパート、マンションの建築工事に着工する前になされているのが一般的です。

このように在来の建物賃貸借契約とは違うイメージがあるサブリース契約であっても、法律的には「賃貸借契約」であるというのが判例であり、このことは多くの書物や研修会等で会員のみなさまの知るところではあります。

これまでの判例の要点をまとめると、①サブリース契約にも借地借家法が適用され、賃料自動増額特約が結ばれていても借家人は、同法32条1項に基づいて賃料の減額請求をすることができ(最高判平15.10.21)、②賃料保証特約の付されたサブリース契約にあっても借地借家法は適用され、借家人は同法32条1項に基づいて賃料の減額請求権を行使することができる(最高判平15.10.23)ということになります。

他方、サブリース契約に借地借家法が適用されるとしても、いまだ建物への入居がなされていない時点でなされた賃料減額請求については、合意されている賃料は入居(借主による使用収益)が開始された後の賃料のことであるから、入居(使用収益)が開始されていない以上、借主の減額請求は認められないとしています(①の判例)。

最近においては、サブリース契約の借主業者に対し、オーナー(賃貸人)が更新拒絶をしてサブリース契約の終了を主張した事案に対し、サブリース契約にも借地借家法28条(旧借家法1条ノ2)が適用され、更新拒絶には正当事由が必要であると判示しています(東京地判平24.1.20)。

サブリース契約に借地借家法が適用されることはほぼ固まり

つつあります。会員のみなさまが仲介でサブリース契約に直面した時は、サブリースも単純な賃貸借契約であることを認識され、賃料についての特別扱いもなく、更新拒絶や解約申入れにも正当事由が必要とされる一般の賃貸借と変わらないということを当事者の双方にわかりやすく説明する必要があると思います。

## 自力救済の勧誘に打ち勝つ

最後に自力救済に関する裁判例を挙げておきたいと思います。建物賃貸借契約に伴う建物(貸室)の明渡行為を借家人の了解なく、また、裁判手続きも経ないで家主あるいは家主と共同して業者が実行してしまう事件は依然後を絶ちません。昨今の景気低迷が遠因して家賃の不払いが長期化し、再三の催促にもかかわらず支払いに応じない借家人は多数いることと思います。このような借家人の債務不履行が許されないことは当然ですが、さりとて請求(催促)を超えて退去を強制することは許されません。万一、このような強制による退去を実行すると、そのような行為は、少なくとも不法行為となり、借家人に対して損害賠償しなくてはなりません。最近の裁判例においても、賃貸の管理業者が貸室内の家財道具を破棄処分し、退去を強制したとして管理業者に対し、財産的損害、精神的損害(慰謝料)等として220万円の損害賠償を命じられた事例があります(東京地裁平24.3.9)。

この種の案件の中では、命じられた賠償金額が比較的高額であり、自力救済の禁止を強調する裁判所の姿勢が伺えます。過去の裁判例や私どもが直接対応させていただいた相談案件では、初めから堂々と違法行為をしようとする家主や業者はいらっしゃいません。家賃を長期にわたって不払いしていたり、中には家財だけ残して行方をくらましている借家人などを目の当たりにして、長期不在なのだから舞い戻ってくることはないだろうとか滞納額が大きいのだから、よもや家主、管理業者に損害賠償を請求してくるなどないだろうといった誘惑にかられることがないといえませんが。

しかし、借家人本人の承諾なく、また、裁判手続きによらない自力救済は絶対に許されるものでないことを改めて確認していただきたいと思います。



平成25年度取引主任者資格試験

## 合格!『宅建講座』受講申込み受付開始!

毎年、成果を上げご好評をいただいております 合格!『宅建講座』の受講申込み受付を1月から、いよいよ開始いたします。

今回から過去の多数の受講生の方々から寄せられていたご要望にお応えし、基本講義に問題演習、直前ポイント講座、模擬試験を盛り込んだ試験日直前まで続く「総合コース」を新設いたしました。

また、クレジットカードによる決済が可能となり、よりご受講しやすくなりましたので、従業員の方々にもお知らせいただき、ぜひご利用ください。

詳しくは、別紙同封されております宅建試験の概要をはじめ合格までのスケジュール等を掲載した宅建試験合格のためのマニュアル「総合パンフレット」をご覧ください!

## ▼何が何でも、今年合格したい方のための特訓コース!

- 水曜コース(水道橋) 10:00~16:00
- 土曜コース(池袋) 10:00~16:00

## ▼多忙な方、通学時間が取りにくい方のためのビジネスコース!

- 火曜コース(神保町) 19:00~21:00
- 木曜コース(池袋) 19:00~21:00

※各会場とも、定員になり次第、締め切りとさせていただきます。

主催：東京都不動産協同組合

後援：公益社団法人東京都宅地建物取引業協会

企画協力：(株)住宅新報社 (株)週刊住宅新聞社

○お問合わせ・お申込み：東京都不動産協同組合  
「宅建講座」係 TEL03-3262-9360

## 賃貸住宅向けの少額短期保険会社について その⑨

新年明けましておめでとうございます。

本年も昨年同様、少額短期保険へのご支援の程、宜しく願い申し上げます。

## 今後の活動について

ジャパン少額短期保険株式会社、日本共済株式会社の両社ともに、かねてから会員のみなさまからご要望のありました「死亡補償」を、家財保険の補償内容に新たに追加いたしました。こちらは被保険者が死亡によって借用住宅に損害が生じた際に保険金をお支払いするものです。

また、死亡以外にも熱によるガラスの破損への補償等充実した内容となっておりますので、詳細説明をお聞きになりたい方は、ご遠慮なく、右記の推薦会社にご連絡をお取りいただきますよう、よろしく申し上げます。

■現在推薦している2社の営業状況についてご報告いたします。

【代理店状況】平成24年11月末時点

代理店登録数…591社

代理店承諾数…46社(代理店登録手続き中含む)

■不動産管理会社様へメリットのある保険代理店制度をご紹介しますので、ぜひお問合せください。

■東京都不動産協同組合推薦 少額短期保険会社

●ジャパン少額短期保険株式会社 TEL.03-3516-8550

●日本共済株式会社 TEL.03-3292-6904



## ハトさん ご入会キャンペーンのお知らせ

<http://hatosan.jp>



「ハトマーク東京不動産」の入会キャンペーンを下記要領で実施します。  
この機会に、ぜひお申し込みください。

1. 対象者：ハトマーク東京不動産未入会の組合員
2. キャンペーン申込受付：2013年1月7日(月)～3月8日(金)  
※先着順申込みで受付します。ただし、ご準備できるライセンス数に限りがあります。  
詳しくは、ハトさん事務局(TEL03-6746-3355)までお問合せください。
3. 利用開始日(ライセンス発行日)  
第1回目 2013年2月15日(2013年2月8日までの申込み分)  
第2回目 2013年3月15日(2013年3月8日までの申込み分)
4. 利用料金:利用開始日から2ヵ月間無料

### 【利用料金】

組合員：月額5,000円(税別)  
非組合員：月額7,000円(税別)  
※1事業所あたり1ID・PWを発行

### 【オプション機能】

図面ソフト「ハトさんの間取り」：月額300円(税別)(ID発行から2ヵ月間は無料試用期間)

### 【利用申込み・お問合せ先】

ハトさん事務局  
TEL.03-6746-3355(平日午前9時～午後5時)

カレンダーは「ハトマーク東京不動産」の利用申込者に対し、無料でお配りしています。

●ハトさん卓上カレンダー



# 地震免責条項の適用が無いとされた一審判決が取消され、同条項適用により保険金請求が棄却された事例

■東北地方太平洋沖地震直後、マンション専用部分に設置されていた電気温水器に亀裂が生じ、階下に水漏れが及んだとして階下住人が保険会社に請求した損害賠償が地震免責条項は適用されないとして一部認容されたため、保険会社が控訴した事案で、地震と相当因果関係にある損害はすべて地震免責条項が適用されるとして1審判決が取消され、保険金請求が棄却された事例  
(東京高裁 平成24年3月19日判決 ウエストロー・ジャパン)

## 1 事案の概要

被控訴人X1は東京都A区所在のマンションの504号室の居住者、被控訴人X2はその区分所有者で、1審原告X3はX2の妻である。被控訴人らの補助参加人は、504号室の階上にある603号室の区分所有者であり、損害保険会社である控訴人Yとの間で、603号室の建物を目的とするホームオーナーズ保険契約を締結していた。その約款には、地震によって生じた損害に対しては保険金を支払わない旨の条項(以下「地震免責条項」)が設けられていた。

平成23年3月11日、東北地方太平洋沖地震(東日本大震災)の発生直後、603号室の専有部分に設置されていた電気温水器から室内への配水管に亀裂が生じ、そこから漏れた水が504号室まで及ぶ水漏れ事故が発生した。

1審において、Yに対する保険金請求が認容されたため、これを不服とするYが控訴したものである。

## 2 判決の要旨

裁判所はX1らの請求は理由がないとして棄却した。

### ○地震免責条項の適用の有無

#### (1)地震免責条項にいう「地震」の意義

本件保険契約の個人賠償責任総合補償特約の約款は、Yが保険金を支払わない場合に、「地震もしくは噴火またはこれらによる津波」と規定しており、免責の対象となる地震の意義ないし範囲等について何ら限定を付していない。また、地震は、我が国を含む地球上で頻繁に起こる自然現象であり、社会通念上「地震」の語の意義は明確であって、保険事故の原因となった現象が地震であるかどうかにつき紛れが生じることはないと考えられる。

したがって、上記約款の文言上、「地震」の語をその強度、規模等によって限定的に解釈することはできず、地震と相当因果関係のある損害であれば地震免責条項の対象になると解するのが相当である。

#### (2)損害と地震との相当因果関係

本件事故が地震発生直後に、補助参加人が所有する603号室に設置されていた電気温水器の配水管に亀裂が生じたことで発生したものであること、本件マンションが所在する東京都A区内の観測点の地震の震度が5強または5弱であったことは、前提事実のとおりである。また、配水管に経年劣化が生じてお

り、これが亀裂発生の一因となったということができるとしても、地震の揺れがきっかけで亀裂が生じたこと自体は当事者間に争いはない。したがって、本件事故につき補助参加人が損害賠償責任を負担するという形で損害を被ったとしても、この損害は上記地震と相当因果関係があると認められるから地震免責条項が適用され、Yは保険金支払義務を負わないと判断するのが相当である。

### ○保険会社に対する直接請求の可否

(1)X1らは、補助参加人との間で「補助参加人のYに対する保険金請求権を、本件の訴訟手続においてX1らがYに対し直接行使する」旨の合意をしており、原判決は、本件合意は補助参加人がX1らに対し保険金請求権を譲渡したものと認められると判断してX1らの直接請求を肯定した。

(2)本件合意は、合意書の文言からすると、債権譲渡に関する明示の合意を含むものではなく、原判決はX1らが保険請求権を行使することができる旨の合意をした以上、その論理的前提として、X1らが債権譲渡を受けたと解釈したものと解される。しかし、債権譲渡の事実を認定するためには売買、代物弁済その他債権譲渡の原因となる行為があることの主張立証を要するが、この点を欠いている。したがって、債権譲渡の事実を認めることができず、これを根拠としてX1らの直接請求を認めることはできない。

## 3 まとめ

本件は、東京地裁平成23年10月20日判決の控訴審判決である。地震免責条項適用が否認された損害保険会社が直ちに控訴したもので、地震免責条項にいう地震は、その強度、規模等によって限定されず、自然現象としての地震と相当因果関係にある損害はすべて地震免責条項の対象になると解するのが相当であるとして、損害保険会社の免責を認めたものである。

地震免責条項については、関東大震災後の保険事故について効力が争われ、公序良俗に反せず有効であると判断(大判大正15・6・12)されて以来、有効説が判例でも採られ、通説と言われている。

本判決は過去の判例に従った判断で、大数の法則によって成り立つ保険制度そのもの、および保険実務上の観点からは、妥当なものと考えられる。東日本大震災以降、地震への関心が高まっており、今後、同種判例の動向を注視する必要があると思われる。

# 復興特別所得税が25年1月から課税されます

不動産賃貸業の会社を営んでいます。平成25年から所得税が増税になると聞きましたが、増税の内容と、増税後に変わる事務処理について教えてください。



平成25年1月から、東日本大震災からの復興に必要な財源確保を目的として、「復興特別所得税」が新たに課税されます。内容は次のようになります。

## ■復興特別所得税の概要

復興特別所得税の対象期間は、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの25年間と長期にわたります。

所得税の源泉徴収義務者は、この間に生ずる所得について、源泉所得税を徴収する際、復興特別所得税を併せて徴収し、源泉所得税の法定納期限までに、復興特別所得税と従来の源泉所得税を合算して、国に納付することとなりました。

つまり、法人や個人が、人を雇って給与を支払ったり、税理士などに報酬を支払う際には、差し引く源泉所得税と併せて復興特別所得税を徴収し、納付することになります。

復興特別所得税の税額ですが、現在の所得税額に2.1%の税率を乗じた金額とされています(図表1)。

## ■給与より差し引く源泉所得税は、こう変わる

復興特別所得税の導入で、すぐに影響を受けるのが、給与から差し引く源泉所得税です。平成25年1月1日以降に支払われる給与については、**現在使われている源泉徴収税額表が使用できなくなりますので、ご注意ください。**

国税庁のホームページに、復興特別所得税導入後の新しい源泉徴収税額表が掲載されていますので、平成25年1月1日以降はそちらを使用してください。

また、給与の支払について、未締め翌月払いを採用している場合、平成24年12月分の1月支給給与から適用されますので、新しい税額表を使って源泉徴収するようご注意ください。

給与計算ソフトを使用している場合は、復興特別所得税導入後の税率にバージョンアップされているかの確認が必要です。

## ■報酬の源泉徴収実務は、こう変わる

次に理解しておきたいのが、税理士の報酬や原稿料など源泉徴収をして支払う取引についてです。

報酬も給与と同様に、現在の所得税額に復興特別所得税の税率2.1%を乗じた金額を併せて徴収します(図表2)。

例えば、報酬金額として111,111円支払う際の源泉徴収の場合は、図表3-1のように変わります。

また、手取りの金額を源泉徴収後で、100,000円とする報酬金額を求める算式は、図表3-2のように変わります。

## ■その他の所得に対する復興特別所得税

また、銀行預金の利子や株式の配当などについても、源泉される所得税の税率は、復興特別所得税との合計税率になります。

• 利子所得	所得税率15%→合計税率15.315%
• 配当所得(上場)	所得税率7%→合計税率7.147%
(非上場)	所得税率20%→合計税率20.42%

平成25年1月1日以降に支払われる利子、配当から対象となり、日割計算はしません(図表4)。

図表1●復興特別所得税の概要

対象期間	平成25年1月1日～平成49年12月31日(25年間)
源泉徴収義務者	給与や報酬を支払っている法人または個人
税額	現在の所得税額×2.1%
法定納期限	原則:毎月10日 特例:1～6月分→7月10日、7～12月分→1月20日

図表2●金額に応じた復興特別所得税との合計税率(報酬の場合)

報酬金額	100万円以下の部分	100万円超の部分
所得税率	10%	20%
合計税率(所得税率×102.1%)	10.21%	20.42%

図表3-1●従来との比較

○従来 単位:円

A:報酬金額	B:税率	C:源泉徴収額(A×B)	D:支払金額(A-C)
111,111	10%	11,111	100,000

○平成25年1月1日以後 単位:円

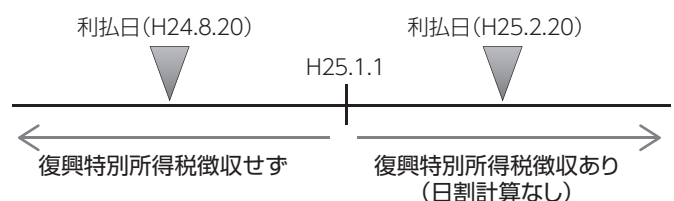
A:報酬金額	B:税率	C:源泉徴収額(A×B)	D:支払金額(A-C)
111,111	10.21%	11,344	99,767

図表3-2●手取り額の計算方法…手取りを100,000円にするには

○従来  
 $100,000円 \div (100\% - 10\%) = 111,111円$  (円未満切捨)

○平成25年1月1日以後  
 $100,000円 \div (100\% - 10.21\%) = 111,370円$  (円未満切捨)

図表4●平成25年2月に支払われる預金利子



## ベテラン・経営者向けの応用コースもご用意 「宅建経営塾」後期(1月～3月度コース)申込み受付中!!

大好評をいただいている「宅建経営塾」が今年度も1月・2月・3月に、第3期の日程を開催します。

第1期、第2期では入社間もない方向けの「基礎知識コース」、よりプロフェッショナルな方向けの「専門コース」を実施。今回の第3期には、ベテラン・経営者向けの「応用コース」もご用意しました。

受講料は1講義当たり1,000円(会員価格)です。受講を希望される方は、昨年12月の定期配送物に同封のパンフレットまたは下記ホームページで内容の詳細・スケジュール等をご確認され、申込書に必要事項をご記入のうえ、FAX(03-5363-5815)でお申込みください。

実践的な知識・スキルの習得を目指して、ぜひこの機会にご受講ください。

■宅建経営塾に関するお問合せ 0120-2-39410  
(午前9時～午後5時30分 土日祝日を除く)

■宅建経営塾お申込みページ  
<http://www.shukan-jutaku.com/tkj/>



## 24年度「違反屋外広告物の共同除却」実施結果 ルールを守って正しく広告を!

東京都宅建協会は東京都に協力して、昨年10月4日から25日まで、都内8区14市で実施された「違反屋外広告物共同除却」に参加(全実施箇所に参加・参加人数合計90名)しました。この活動は、都の各区・市が個別に実施している除却活動を、関係機関、事業者等が協力して一斉に実施することで、違反屋外広告物の撲滅を訴えることを目的としています。

今年度は昨年度よりも2,000枚ほど違反広告物が増加しました。

屋外広告物を掲出する際は、ルールを守るようにしてください。東京都には、東京都屋外広告物条例があり、掲出禁止区域・禁止物

件・許可区域が定められています。事前に屋外広告物担当(都庁、区役所、市役所)にご相談ください。

### ●実施結果・除却枚数

総数	7,527枚	100.0%
(内訳)		
はり紙	6,230枚	82.8%
はり札等	564枚	7.5%
立看板等	214枚	2.8%
広告旗	519枚	6.9%

### 編集後記

◆国土交通省が757万戸の空き家対策として、既存住宅流通促進のための研究を開始しています。人口減少が顕著な我国の空き家は今後も増え続けることが想定されています。空き家が増えれば中古住宅の売り物件が増え、中古住宅の価格も下がります。いつまで経ってもデフレは解消されません。

◆一戸建の住宅は対策が比較的容易ですが、問題は集合住宅と言われています。高度経済成長時代に建築された旧耐震のマンション等は建替えも売却もできず、空室が激増しています。住民は高齢化しスラム化も進行しています。

◆今後、社会問題として注目される集合住宅問題をどのように解決していくのか、国土交通省のお手並み拝見。(大滝)

発行人/池田行雄 編集人/大滝睦男  
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  
TEL.03-3264-7041 FAX.03-3264-7047  
<http://www.tokyo-takken.or.jp/>



湯島天神

## 中央ブロック 湯島天神(文京区)

江戸時代から梅の名所として庶民に親しまれ、昭和33年から毎年2月上旬から3月上旬にかけて梅まつりが開催されています。今年で56回目を迎えます。梅の本数は約300本で、うち8割が白梅で、樹齢約70~80年の木が中心です。

## 城東ブロック 亀戸天神(江東区)

境内には300本を超す梅が植えられ、紅白の花が咲きます。毎年2月上旬から3月上旬にかけて梅まつりが開催されています。菅原道真が5歳で詠んだという「美しいや紅の色なる梅の花あこが顔にもつたくぞある」の歌碑もあります。



## 城南ブロック 池上梅園(大田区)

四季折々の風情が楽しめる丘陵斜面等を利用した閑静な庭園。園内には、区の花である梅が約370本あり、初春には芳香を放ちながら紅白の花が咲き乱れます。



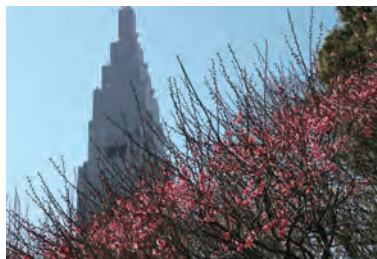
湯島天神

ツツジ約800株をはじめとする樹木や、茶室、和室、水琴窟等もあります。



## 城西ブロック 新宿御苑(新宿区)

約2万本の木々が茂り、四季折々の自然が楽しめる都会のオアシス。梅は日本庭園など園内各所で楽しめます。春の訪れを告げる花として、開花期には甘い香りが一面に漂い、野鳥も集まります。同時期に開花する他の花も楽しめます。



## 城北ブロック 赤塚溜池公園(板橋区)



板橋十景にも選ばれている自然豊かで美しい公園です。園内には約200本の梅の木が植えられ、毎年3月初旬に「赤塚梅まつり」が開催されます。毎年、何万人もの見物客が訪れ、お花見や催し物、買い物を楽しめます。

## 多摩ブロック1 吉野梅郷(青梅市)

都心から約90分、秩父多摩甲斐国立公園の玄関口に位置します。春の訪れとともに、東西4kmにわたり、樹齢300年にもおよぶ古木を含め約2万5,000本もの梅が紅白の花をつけ、ほのかな香りを漂わせます。関東一の梅の里です。



## 多摩ブロック2 谷保天満宮(国立市)

谷保(やぼ)天満宮には、約350本の梅林があります。1月中旬から3月にかけて、紅梅白梅が咲き、春の訪れを告げます。毎年2月下旬~3月上旬頃に梅まつりが開催され、「紅わらべ」の舞などが奉奏されます。



住めば都  
住むなら都

## ひとあし早い春の訪れを告げる梅 気品があって格調の高い花

梅は中国が原産地で、一説によれば、奈良時代以前に遣唐使が中国から日本に持ち帰ったといわれています。梅は香りが強く気品があり、寒さの中でも咲き誇ることから格調の高い花として古くから人々に愛されてきました。まだ北風が吹くなか、しっかりと花を咲かせ、ひとあし早い春の訪れを告げるというようなイメージです。見ていると、清々しい気分になります。

東京には梅の名所もいくつかあり、開花期には梅まつりが開催されることも多く、たくさんの人が訪れます。今回はブロックごとに、梅の名所をピックアップしました。

ちなみに昨年、高視聴率だったNHK連続テレビ小説『梅ちゃん先生』の舞台は大田区蒲田でしたが、大田区は昭和51年に梅を「区の花」として制定しています。このほか、府中市、国立市、青梅市も、梅が「市の花」です。