

# 月刊 宅建

T a k k e n



chuo

中央ブロック  
一葉終焉の地(文京区)



jonan

城南ブロック  
蘆花恒春園(世田谷区)



josai

城西ブロック  
馬橋稲荷神社(杉並区)



johoku

城北ブロック  
田端文士村記念館(北区)



tama

多摩ブロック  
武者小路実篤記念館・実篤公園(調布市)

joto 城東ブロック  
松尾芭蕉ゆかりの地  
採茶庵跡(江東区)

都民公開セミナー  
既存住宅インスペクション・ガイドラインの解説  
くみあい通信『宅建講座』申込み受付中!

March 2014  
vol.487

3

平成26年3月31日基準日版

# 住宅瑕疵担保履行法に基づく届出について

住宅瑕疵担保履行法(\*)により、新築住宅の買主を保護するため、平成21年10月1日以降、売主として買主に新築住宅を引渡す宅地建物取引業者の方には、次のことが義務付けられました。

- 資力確保措置(保証金の供託または保険への加入)を講じること。
- 年2回の基準日(3月31日、9月30日)ごとに、資力確保措置の状況等を免許行政庁へ届け出ること。

## 1 届出の対象となる方

- (1) 平成25年10月1日から平成26年3月31日までの間に、売主として、買主に新築住宅を引渡す方
  - (2) 前回基準日(平成25年9月30日)に届出をした方
- ⇒平成25年10月1日から平成26年3月31日までの期間に引き渡す新築住宅がない場合でも届出が必要です。

## 2 届出期間

平成26年4月1日(火)から同月21日(月)まで

## 3 届出方法・届出先

- (1) 郵送(必ず簡易書留をご利用ください)
- (2) 窓口持参(届出期間内(土・日・祝日を除く)の午前9時から午後5時まで)

〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1

東京都 都市整備局 住宅政策推進部 不動産業課  
履行法担当(都庁第二本庁舎3階)

⇒受付窓口が大変混み合うことが予想されますので、郵送による届出をおすすめします。

⇒国土交通大臣免許の方は、関東地方整備局へ直接届出を行ってください。

## 4 提出書類

- (1) 届出書(住宅瑕疵担保履行法施行規則第7号様式)
  - (2) 引渡し物件の一覧表(同施行規則第7号の2様式)
  - (3) 保険契約を証する書面【原本】(保険加入の場合)または供託書【写】(保証金供託の場合)
- ⇒前回基準日に届出し、今回引渡しした新築住宅がない場合、届出書の合計戸数欄に「0」と記載の上、提出してください。
- (2)および(3)は不要です。

## 5 その他の注意点

- (1) 新築住宅の買主に対して、契約締結前に書面で、供託と保険のどちらで資力確保措置をするのか説明する必要があります。
- (2) 資力確保措置の状況について、宅地建物取引業法に基づき帳簿に記載の上、10年間保存する必要があります。
- (3) 保険加入の場合、住宅の完成後、買主への引渡し前に、保険法人へ保険証券発行申請を行い、保険証券および買主向けの証明書の発行を受けてください。  
また買主向けの証明書は、必ず買主に交付してください。

## 6 監督処分および罰則

- (1) 資力確保措置やその状況に関する届出を行わない場合、基準日の翌日から起算して50日を経過した日以降において、売主として新たに新築住宅の売買契約を締結することが禁止されます。
- (2) 住宅瑕疵担保履行法に違反した場合は、同法に基づく罰則が科されるほか、宅地建物取引業法に基づく監督処分も課されます。

### お問い合わせ先等

様式等、詳細は東京都都市整備局ホームページをご覧ください。

- ◆ 東京都都市整備局トップページ → 申請様式 → 住宅瑕疵担保履行法 → 宅地建物取引業者の届出について  
<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>

東京都 都市整備局 住宅政策推進部 不動産業課  
住宅瑕疵担保履行法担当 TEL.03-5320-5076

\*住宅瑕疵担保履行法…特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

## 2 住宅瑕疵担保履行法に基づく届出について

## 3 都民公開セミナー

既存住宅インスペクション・ガイドラインの解説

## 6 法律教室132 引渡し前に天災地変により生じた毀損の修復

## 8 カラートピックス

平成26年賀詞交歓会/レディス部会平成26年賀詞交歓会/  
ハトマーク・フェアプレーカップ/  
消費者向け広報誌「TAKKEN」発行

## 10 実務に即役立つ紛争事例51

融資可否の助言を怠り債務不履行責任が認められた事例

## 11 税務教室127 小規模宅地等の評価減の特例と二世帯住宅

## 12 くみあい通信 『宅建講座』受付中/ハトさん自動販売機/特約・容認事項文例集に消費税改定に伴う関連書式/宅建ハトさん保証/入居者賠償保険/総代選挙に関する告示

## 14 インフォメーション 26年度会費納入/4月分家賃の消費税率/レインズの安定稼働の妨げとなる利用の禁止/消費税率の引上げに伴う「報酬告示」と「ガイドライン」の改正

## 16 住めば都 住むなら都 文学散歩を楽しもう



# 既存住宅インスペクション・ガイドラインの解説

## 中古住宅売買時の検査方法や留意点

平成25年11月収録



国土交通省 住宅瑕疵担保対策室  
企画専門官 谷山 拓也

### 中古住宅の不安を解消するインスペクション

今、私ども住宅局と土地・建設産業局が協力し、既存住宅をリフォームして、中古住宅のグレードを上げて、そのようなものも市場の中で流通させていこうという取り組みをやっています。

日本は、どちらかという、新築志向が強い。では、「中古住宅をなぜ購入しないのか」という質問をしますと、一番多かったのは、「新築の方が、気持ちがいいから」となります。2番目は「新築の方が自分の思いのままになる」というもの。つまり、注文住宅だと自分の思いどおりのものができるという意味だと思います。あとは「新築物件よりも問題が多そうである」、「あとから欠陥が見つかる」というような回答が続きます。

つまり、新しいものがいいという気持ちだけでなく、中古住宅は「少し不安」「質に問題がある」というような心理的な抵抗があって、新築が選ばれやすいということです。この心理的な不安を少しでも改善していくために、今日の本題のインスペクションがあります。

### 国交省がガイドラインを策定

インスペクションは法律において規制をしているものではないし、こうでなければいけないという制限があるわけではありません。そのため、サービスとしては、レベル、内容などがかなりさまざま、バラバラであるという問題がありました。

そこで、我々としては、少なくとも、最低こういうことはルールとして守っていただきたいということをガイドラインとしてまとめました。それが平成25年6月に公表した「既存住宅インスペクション・ガイドライン」です。

ガイドラインとしてどのようなことを書いているかですが、検査する項目について、最低限、検査することが望ましい個所を示しました。検査方法については、目視や簡単な計測を中

心とする検査を前提にしています。破壊検査までやると、かなり住宅と住宅所有者に対する負荷がかかるからです。

次に、検査人としての資格・要件ですが、当然、建築について、よく理解していることが基本になります。ただ単に資格を持っているということだけが要件ではなくて、きちんと建物を診断できる能力が必要なので、一定の講習や研修、実務経験などが必要だとしています。

検査の手順として、どのようなことを相手に説明しなければいけないか、守るべきモラルについても示しました。

### 現況調査とその結果報告が業務に

今回のガイドラインは、既存住宅の現況を検査するインスペクションであるという前提に立っています。ですから、基礎の状態、雨漏りなど雨水浸入部分の状況など、現状を把握するための検査にとどまります。耐震診断や省エネ改修など、リフォームによってグレードアップをしていくための診断とは異なります。それらは、より高度で専門的に見ていく必要があるため、それぞれの業種、業態に応じて内容を詰めていただければと思います。

住宅タイプとしては、共同住宅と戸建て住宅を示してあります。共通的に検査すべき内容は、基本的な構造、建物の構造安全性に関する部分の状態、現況がどうなっているかを診断します。あとは、住宅の劣化状況に直接関係する防水に関する部分、日常生活に関する設備配管の状況などを押さえてもらいます。





点検方法は、足場を組んでまで見に行くというよりは、通常アクセス可能な範囲としては小屋裏や床下など、点検口からのぞき込んで見られるところまでを範囲としています。

共同住宅の場合には、共同住宅全体を見るのではなく、戸単位の取引を想定しているため、住戸の中の構造部分や防水に関する部分が対象になります。あとはバルコニーなどになります。

少し専門的になりますが、どのようなチェックポイントでやるかということをごガイドラインにまとめています。住宅性能表示制度というものがありまして、既存住宅に関する性能評価をすることができるのですが、そのときの現況検査や、既存住宅の売買瑕疵保険において、その検査人が点検する項目、住宅金融公庫のフラット35の融資をするときの検査基準などに則った形で、ガイドラインでも定めています。構造的には、耐力上の安全性の部分、雨漏り・水漏れに関するチェック場所、設備配管に関する部分などです。

あとは、検査事項、検査結果ですけれども、あくまでも法律上の判定をしているというよりは、「現状こうなっていますよということをお調べしました」という前提になっています。

次に定めているものが、検査人の行動規範、いわゆるモラルに関する規定です。当然のことながら、関係法令を順守すること、誠実に業務に取り組むことを規定は書いています。

## モラルも重要に

その業務の実施に関しては、開示すべき情報、契約に関して説明すべき事項というものも整理しています。消費者がインスペクションを業者に依頼する時、業者の選択に資するように、「自分たちは常々こういう事業をやっているため、こういう能力を持っています、こういう資格を持った人をそろえていますよ」ということを明らかにしてもらいます。そのうえで、「自分たちはこういうインスペクションの業務をします」ということをホームページなどで開示しておくこともルールとして決めました。

また、実際に契約するときには「ここはこういう内容を、こういう方法で、こういう部位を調査します」ということを明記したうえで、契約してほしいということを書いていきます。このようなことをきちんと守ったうえで業務に取り組んでもらいたいと思ってガイドラインをまとめています。

今後については、ガイドラインを作っただけでは、なかなか実行に移してもらいにくいと思います。そこで、それぞれの業など、取り組んでいる関係団体において、これをよいかみ砕いた、より詳細な形として、講習などを通じて、インスペクションへの理解や、インスペクターの育成などに取り組んでもらいたいと考えて

います。

以上が、今日の本題であるインスペクション、なぜインスペクションが最近話題になっているのかということと、実際、このガイドラインにおいては、どのようなことを書いているのかということを紹介させていただきました。

## 関心高まるリフォーム、市場は2倍へ

それでは、インスペクションの話は以上で終わらして、今日は都民公開セミナーということもありますので、最近非常に関心が高いであろう、リフォームについての取り組み状況や制度についてご紹介させていただきます。

リフォーム市場の規模は6.5兆円ぐらいで、ここ数年は大体横ばいで続いています。ただ、これからは大きな拡大が見込めるのではないかと期待しています。というのも、最近ではテレビ番組や雑誌などで、中古を買ってリフォームして自分の気に入る住まいにしようというようなことが特集されているように、非常に関心が高まってきています。ですから、我々はこの中古住宅流通とリフォームの市場を、今後10年間で倍増させようという取り組みを始めています。

国際比較になるのですが、日本は、住宅投資全体の中で、既存住宅に手を入れるということに関する投資は非常に少ないです。イギリスやフランスは、自分の家に手を入れるという部分が住宅の投資の中でもかなり多いのですが、日本は買ってそのままにしています。そして、いずれは売却か、除却してしまうということが多いのです。

## 住宅の長寿命化が大きな課題に

今日の前半の話にも関係するのですが、これまで住宅は、30年たったら、何となくもう古びてきて、「まあ、いいや、壊す」という感じがあったのではないかと思います。結果的には、建物価値としてはほとんど評価されずに実際残っているものは土地の価値だけというような現状になってしまっています。

問題は、それをどう改善していくかということです。まず住宅は当然、何十年も使うものですから、その間には劣化もします。ですから、適切な維持管理をしてもらうことが重要になります。それによって質を維持していくということ、さらにもう一歩踏み込むと、リフォームによって、元の状態よりも質を上げることも必要かなと思っています。

また、そうしたリフォームを実施したのだったら、建物としても、きちんとその資産価値を取引の中で反映できるように社会を変えていけないかと考えています。

そうすることによって、住宅に手を入れ、質を良くしていくこと、それによって長持ちする住宅にし、資産価値としても増大するという事です。それが今、議論をしております中古住宅の価値判断、価値評価につながっていくこととなります。

## リフォーム業者をどうやって選ぶか

リフォームをする場合、誰に問い合わせるか、業者を選ぶときの重視点は何か、という問題があります。リフォーム業は別に制約があるわけではないので、いろいろな方が、いろいろなバックグラウンドを持って参入しています。

消費者側の重視点としては、当然、価格の透明性、説明の分かりやすさ、安さ、これまでの実績、気軽に相談できる態勢になっているかなどがあります。

また、現実にはリフォームの実施を検討するうえで、必要な制度は何かあるのだろうかという、先ほどの中古住宅と一緒に、何かあったら補償してくれる制度が必要だと思っておられます。さらには、信頼できる事業者を選択できるサイトや、信頼できる業者選びを支援してくれる制度、あとは、金銭的な支援制度などが上位に挙げられています。つまり、「安心」と「支援」に関する要望がリフォームに関する消費者側のニーズとなっております。

一方で、リフォームに関してはトラブルや相談件数が増えてきております。特にトラブルに関する相談が平成23年度は前年度比約2倍となっております。また、トラブル相談のうち、約7割が不具合です。

事業者を選ぶ際の参考になるものがあります。それは何かというと、リフォーム工事に瑕疵保険をつけるリフォーム事業者は、事前に保険法人に登録しておかなければいけないことになっています。当然、登録するときには一定の審査がありますので、全くいいかげんな事業者がそこに入ることはできません。そのようなことで、瑕疵保険を付けられる業者というのは、一つのフィルターになるのかなと思っております。

## 検索サイトを活用

住宅瑕疵担保責任保険協会には、地域ごとに、登録を受けた事業者を検索することができるサイトがありますので、参考指標として使えるのではないかと思います。また、何らかの支援制度が欲しいという声に対してどう応えるかということですが、自治体におきましても、補助制度などを独自に設定しています。当然、耐震化やバリアフリー化、省エネ化など、何らかの施策に合致するものに支援するものが多いのですが、それらに絡めて支援を受けたいというものがあれば、自分の住んで

いる自治体では、こういう補助制度が使えるよということ、住宅リフォーム推進協議会というところのホームページに行くと調べることができます。

あと、リフォームは非常に個性が高いので、評価をすることが難しいということがあります。当然、相手がプロで、依頼者は素人という情報の格差があります。リフォームの見積書を取った場合、その見積もりをチェックする制度や相談できるサービスを利用することもできます。これは住宅リフォーム・紛争処理支援センターというところでやっております。そちらに電話をかけて相談すると、例えば、ファックスなどで送ると、それについて客観的に、「ここが二重計上になっていませんか」「ここはちょっと、何かあまいになっていますけれども、もう少しはっきりさせて出してもらった方がいいですか」ということなどをアドバイスしてもらえます。



先ほどのリフォーム瑕疵保険は、リフォーム工事部分について、もし工事に不備があって、瑕疵があった場合には、その部分の修補について保険が下りるというものです。保険期間は、構造・防水に関する部分は5年間で、その他のリフォームに関する部分は1年間となっています。一つの例ですけれども、修補のときの保険金額を300万円ぐらいたった場合には、構造も含む場合だったら、だいたい保険料は5万円ぐらになります。構造を含まない設備のみのリフォームに関するもので、保険金を300万円にした場合には、3、4万円となります。

もう一つの特徴は、例えば、お金が出るというだけではなく、きちんと保険として成立させるためにも、その工事が適正に行われているかのチェックも行われます。保険法人の検査人が、実際に工事が終わったときに現場を見にいって、きちんとその保険に値する工事ができています、ということをチェックするようになっています。そのような意味では、何かあったときの保証だけではなく、そもそも工事が適正にできているかということ、第三者的にチェックできるということが大きいメリットとなっています。

以上、今日の本題はインスペクションでしたが、我々はリフォームと中古住宅の流通は一体のものとして捉えておりますので、幅広い内容についてお話をさせていただきました。



# 法律教室

## 引渡し前に天災地変により生じた毀損の修復 売主の帰責事由と買主の修復への協力

### ■事例

AとBは、Cの媒介により、Aを売主、Bを買主とする、土地および建物（以下「本物件」という）の売買契約を締結した。なお、同売買契約には、「瑕疵の修復」として「本物件の引渡し前に天災地変により本物件が毀損したときは、売主は本物件を修復して買主に引渡すものとする」との記載（以下、「修復条項」という）がある。

その後、本物件の引渡し日より前に発生した東日本大震災により、地震の発生後まもなく本物件に傾きが生じた。

Bは、本物件の引渡しを受けた後、同傾きを認識した。

そこで、BはAに対して、修復条項に基づき、Aは本物件建物を修復した上でBに引渡す義務を負うのに、傾きを修復しないままBに引渡ししており、そのようなAの修復義務違反は、修復条項に違反するものであり、債務不履行となる、と主張して損害賠償を請求した。

BのAに対する請求は認められるだろうか。

民法では、534条で、建物のような特定物の売買の場合、そのリスク（危険）は債権者が負担すると規定されています。そのため、同条によれば、買主は、火災により消滅したため建物の引渡しを受けることができないのに、代金を支払わなければならない、ということになります。

しかし、この結論については、買主にはまだ建物に対する支配可能性がないにも拘わらず、滅失等のリスクを負担させるのは不公平である等の批判があります。

そこで、実際の取引においては、534条が任意規定であることから、売買契約書で、リスクは引渡し時まで買主には移転しない等の合意がなされていることが多く、そのような場合には、引渡前に上記のような建物の滅失があったとしても、買主は、代金を支払う必要がないということになります。



### ■解説

この事例は、東京地方裁判所平成25年1月16日判決の事案をもとにしたものです。地震という、当事者双方の責めに帰することができない事由によって、売買の対象である建物が損傷していますので、民法上のいわゆる危険負担の問題となります。

#### 1 危険負担について

危険負担とは、たとえば売主と買主との間で建物の売買契約を締結したが、決済および引渡しの前に隣家の火災による延焼により、建物が消滅してしまった場合に、買主は代金支払債務を負うのか、という問題です。すなわち、一方の債務の履行が不能となって消滅した等のリスクを、当事者のいずれが負担するのかという問題となります。

#### 2 本事例について—売主の帰責事由と買主の協力

本事例でも、上記の修復条項があるため、Bが損傷（建物の傾き）のリスクを負担するのではなく、Aが傾きを修復して、Bに引渡さなければならないということになります。

しかし、本事例では、すでに本物件が引渡されていますので、



そのような場合にも、Aは、修復条項により修復義務を負うのが問題となります。

この点、上記判決では、「このような同条項(上記修復条項のことです)の趣旨に照らせば、本件物件の引渡し前の天災地変等により本件物件が毀損したときは、売主が修復義務を果たすことなく本件物件を引渡した場合にも、修復義務を負うものと解される」と判示し、また、買主の修復に関する協力義務について、「引渡しが済んでいるために、売主が修復義務を履行するためには、買主の協力が必要となるから、売主が修復義務を履行するために必要な協力を買主がする義務を負うことが当然想定されているものと解される」、修繕方法について、「同条項の上記趣旨(判決では、売買の対価的な均衡を維持することを目的とするもの、としています)に照らせば、毀損の具体的内容および程度、修復に要する費用等を総合的に考慮して、修復の内容および方法は毀損を修復するのに必要かつ相当なものに限られるというべきである」と判示しています。

したがって、Aは、本物件を引渡しした後も、Bに対し、修復条項に基づき修復義務を負い、修復内容は、毀損を修復するために必要かつ相当なものでよいということになります。

それでは、BはAに対し、損害賠償請求をすることができるのでしょうか。

この点、上記判決においては「引渡し時まで本件物件の毀損が修復されず、かつ、引渡し後も毀損が修復されない場合には、修復しないことについて売主に帰責事由があれば、買主は修復義務の不履行について損害賠償請求をすることができる」と判示しています。

したがって、本事例では、修復しないことについて、Aに帰責事由があれば、Aに修復義務の不履行があることになるので、Bの損害賠償請求は認められるということになります。

なお、上記判決の事案では、帰責事由につき、売主が「引渡し前に本件傾きに気づかなかつた以上、引渡し前に本件傾きの修復義務を履行しなかつたことについて帰責事由があるとはいえない」とし、また修復方法の内容に当事者間で争いがあるところ、売主は「引渡し後、速やかに修復を申し入れたが、原告(買主)が被告乙山(売主)の修復義務の履行に協力しないために、本件修復条項に基づく修復工事を決定することができないのであるから、被告乙山は修復義務の不履行について帰責事由はない」として、買主の修復に代わる損害賠償を認めませんでした。

### 3 Cの責任について

上記判決では、媒介業者に対しても、傾きにつき水準器を用いた調査をすべきところ、同調査を行わなかつた調査義務違反があるとして、損害賠償が請求されましたが、「被告会社(媒介業者)が本件売買契約締結後に生じた本件建物の傾きについて調査する義務を負うことは原則としてなく、原告からの要求に応じて調査する場合にも、被告会社の任意の調査協力の限度で調査する義務を負うにとどまる上、本件建物は当時被告乙山及びその家族が居住しており、内部に立ち入った調査をすることができる状況になかつたことを考慮すると、被告会社は本件建物に水準器を用いて本件建物の傾きの有無を調査する義務を負うものではない」として、損害賠償請求を認めませんでした。



### 4 まとめ

地震等の自然災害による建物等の滅失、損等の場合には、危険負担の問題が生じますが、その際には、契約書における危険負担に関する条項が問題となること、本事例のような条項がある場合には、売主および買主に上記の義務等が生じることに留意が必要です。



# 1 26年度税制改正はいい結果に! 平成26年賀詞交歓会を開催

**東** 京都宅建協会は1月15日、新宿・京王プラザホテルで、平成26年賀詞交歓会を開催しました。会場には太田昭宏国土交通大臣をはじめ東京都等、来賓の方々約420名が出席され、盛大に催されました。

冒頭、挨拶に立った池田行雄本会会長は、「昨年ではアベノミクス効果で日本の景気にも明るい兆しが見えてきました。さらに2020年に東京オリンピック・パラリンピックが開催することが決定し、向こう6年間のインフラ整備への期待感もあり、日本の将来に向けたマインドは一変したのではないかと思います」と期待を述べ、不動産業界については、「直近の首都圏におけるレインズデータで、売買件数は過去

最高を記録しました。ただ、その一方で、賃貸市場はまだ空室があり、賃料の下落傾向もあり、我々のところまでは陽が射しているとは言えない状況です。消費税増税やTPP、民法改正等々、懸念材料もあります。本会は、不動産関連団体と一丸となって政策要望をしていきたいと思えます」。すでに6万余の署名を集めた宅建取引主任者の呼称を宅建取引士に変更することについては、「今年ぜひ実現できるよう、さらに活動を続けていきます」と述べました。このほか26年度の税制改正については、「政府の景気浮揚策と本会の要望が一致し、とてもいい結果につながった」と報告しました。

引き続き、太田昭宏国土交通大臣、櫻

井務東京都理事等、来賓の方々から挨拶があり、昨年1年間で受章された方々の表彰、そして「宅建愛の募金」の寄付、他県の宅建協会会長紹介などと続き、新年の幕開けを祝いました。



池田行雄本会会長



太田昭宏国土交通大臣



櫻井務東京都理事・住宅担当



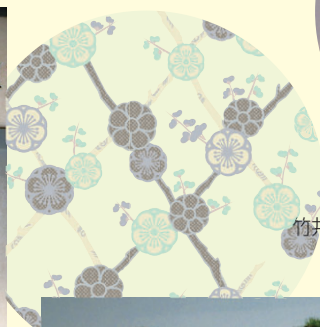
伊藤博全宅連会長



乾杯の音頭をとる  
竹井英久不動産流通経営協会(FRK)理事長



全国から7宅建協会会長が参加



昨年1年間に永年の功績による受章者3氏に花束贈呈



# レディス部会 平成26年賀詞交歓会を開催

**東**京宅建レディス部会は2月14日、赤坂・明治記念館で、賀詞交歓会を開催しました。

当日はあいにくの雪でしたが、池田行雄東京都宅建協会会長はじめ33名の役員が出席されました。

東京宅建レディス部会・柴田かほる部会長は、「東京宅建レディス部会は今年で9年目を迎えます。より一層団結し、今後も業界の発展に貢献できるよう活動していきます」

と抱負を述べました。続いて北澤艶子相談役が挨拶した後、織田みさ穂と金指修平の

「シャンソン&バラード」のアトラクションを堪能し、出席者全員で交流を深めました。

法人東京都宅建物取引業協会 レディス部会  
二十六年 賀詞交歓



池田東京都宅建協会会長

法人東京都宅建物取引業協会 レディス部会  
二十六年 賀詞交歓



柴田部会長

# 3 「ハトマーク・フェアプレーカップ」を6月に開催します



**東**京都宅建協会は昨年に引き続き、「ハトマークフェアプレーカップ（第33回東京都4年生サッカー大会／公益財団法人東京都サッカー協会、東京都少年サッカー連盟主催）」に協賛します。中央大会は6月21日、6月22日の2日間、府中市の朝日サッカー場と少年サッカー場で開催され、都内15ブロックの予選会を勝ち抜いてきた48チームが競い合います。

# 消費者向け広報誌「TAKKEN」vol.9を発行

**東**京都宅建協会是一般消費者の方を対象にした広報誌「TAKKEN」vol.9を発行しました。本誌・宅建の別冊として制作したものです。

特集「マイホーム取得と税金」をはじめ、賃貸住宅Q&A、東京都「木密地域不燃化10年プロジェクト」の概要、わが街の特撮・アニメのヒーローたちを紹介しています。

今号と同送で、会員のみなさまに5冊送付しています。お客さまへ、ぜひ差し上げてください。追加希望の方は、所属支部事務所にありますので、お問合せください。



# 住宅ローン特約で解除期限内の融資可否の助言を怠り媒介業者に債務不履行責任が認められた事例

■住宅ローンの借入れが拒絶され、売買代金を支払えず、売主から売買契約を解除されて違約金等を支払った買主が、媒介業者に対しては債務不履行に基づき、金融機関に対しては不法行為に基づいて損害賠償を請求した事案で、媒介業者に対する損害賠償請求が認容された事例

(東京地裁 平成24年11月7日判決 ウエストロー・ジャパン)

## 1 事案の概要

本件は、住宅ローン借入れにより土地建物を購入しようとした買主(原告)(X1およびX2、併せて「Xら」)が、借入れを拒絶され、代金を支払うことができなくなり、売主A株式会社(以下「A」)から売買契約を解除され、違約金(解決金)等を支払ったことにつき、媒介を行ったY1株式会社(被告)(以下「Y1」)に対しては債務不履行に基づき、Xらから借入れの事前審査申込みを受けていたY2銀行(被告)(以下「Y2」)に対しては不法行為に基づき、損害賠償金等を求めた事案である。

(1) 売買契約の締結：Xらは平成20年9月7日、Aから土地と建物(以下、「本件物件」)を下記概要で購入する契約(以下「本件売買契約」)を締結した。

①代金：4500万円

②支払方法：契約時に手付金225万円、20年11月21日に残金4,275万円。

③特約：Xらは、本件売買契約締結後、住宅ローンの借入れの申込みをし、その全部または一部につき同年10月2日までに借入れを受けられないときは、同月13日までの間、本件売買契約を解除することができる(以下「本件住宅ローン特約」)。

(2) Y1との媒介契約の締結：Xらは、20年9月7日、本件売買契約に先立ち、本件物件の購入に関する媒介契約(以下「本件媒介契約」)を締結し、Y1に対し、媒介報酬の半金75万円を支払った。

(3) 本件売買契約の解除：Xらは、Y1が事前審査の申込書によりY2から口頭で確認した手続きに従って、残金決済日の20年11月21日の1週間前に正式な借入申込をしたが、X1の団体信用生命保険の加入が認められず、Y2から借入れできなかったため、残代金の支払の遅滞に陥り、最終的に、21年6月9日、Aから本件売買契約を解除された。

(4) AとXらとの間の訴訟および解決金の支払：AはXらに対し、本件売買契約に係る違約金として各1,125,000円の支払を求める訴えを提起し、裁判所は、23年3月9日、Aの本訴請求をすべて認容した。Xらは控訴し、控訴審でXらがAに対し解決金200万円を支払う訴訟上の和解が成立した。

(5) XらはY1とY2に、損害賠償請求を提訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、XらのY1に対する請求を認容した。

### 〔I〕Y1の責任について

本件媒介契約には、Y1が行う業務として、契約の成立に向けて努力することのほか、登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行う旨が記載されており、媒介を依頼する顧客としても、住宅ローン利用のために必要な手続の補助を受けることを期待しているのが通常である。本件売買契約には本件住宅ローン特約が付されていたから、Y1は、住宅ローンの借入れができず売買代金の決済が不可能な場合に備えて、Xらの損害の発生・拡大を防止する機会を確保するために、借入れ可否の判断が期限までに示されることを目指して、Y2と交渉し、借入れに必要な手続をXらに促すなどの助言を与える義務を負っていたというべきである。

Y1において、Xらが速やかに借入れの申込みを行うよう助言を与えることは容易であり、それを行っていれば、Y2から借入れができないことが上記期限までに判明し、Xらは本件住宅ローン特約に基づく解除権を行使することが可能であったにもかかわらず、20年11月11日頃までの間、Xらは借入れの申込みをしておらず、これはY1がY2との折衝の状況や必要な手続を正確に説明せず、必要な助言等も行っていないことに起因するものと認めことができ、Y1はXらが本件住宅ローン特約により本件売買契約を解除する機会を失ったことで生じた損害の賠償をする責めを負うものというべきである。

### 〔II〕Y2の責任について

Y2は、XらはY1から必要な助言を得ていたものと考えて当然で、Xらに借入れの申込みを積極的に促すなどの義務を負うべき根拠は見当たらない。従って、XらのY2に対する請求には理由がない。

### 〔III〕損害について

Y1に対して支払った仲介手数料75万円に加え、Aから返還されなかった手付金225万円およびAに支払った解決金200万円についてもY1の債務不履行と因果関係のある損害と認めることができる。

## 3 まとめ

本件は、売買当事者間の契約解除の問題として訴訟になり、高裁で和解成立後、仲介業者が責任追及され債務不履行による損害賠償責任が認定された事案で、媒介業者の助言義務について参考となる。

# 小規模宅地等の評価減の特例と二世帯住宅

私の名義の土地の上に、長男夫婦との二世帯住宅を建築しようと考えています。相続税の税制改正があり、自宅の土地の評価について、二世帯住宅の要件が緩和されたと聞きました。建築をするにあたり、注意点等があれば教えてください。

亡くなった人(以下、被相続人)の自宅として使われていた自宅敷地について、一定の要件をもとに相続した場合、240㎡(※)を限度として、土地の評価額を80%減額する「小規模宅地等の評価減の特例」の適用を受けることができます。

被相続人の自宅が、相続人との二世帯住宅の場合、この特例について、平成26年1月1日の相続から、次のように改正されました。  
※平成27年1月1日の相続からは、330㎡に拡大されます。

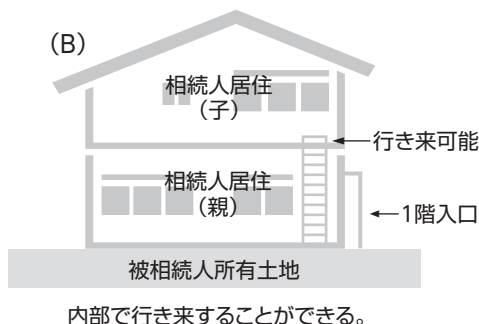
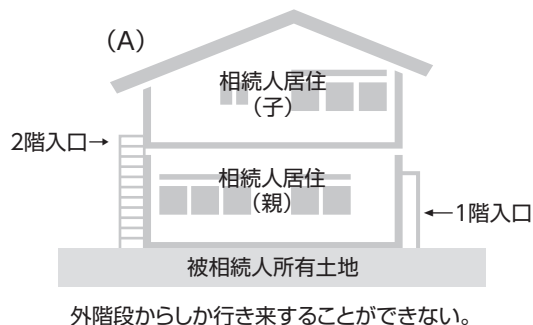
## ■二世帯住宅要件の緩和

平成25年までの相続では、父親(被相続人)の土地に一棟の建物を建てて、親と子(相続人)の二世帯で居住する二世帯住宅については、建物内部で行き来ができない、外階段型の二世帯住宅のような構造の場合、同居とみなされず、親の居住していた部分に対応する敷地部分しか特例の対象となりませんでした【図表1(A)】。

このため、自宅敷地の全体を特例の対象とするためには、親と子の居住部分を、建物内部で行き来できる内階段などを作る必要がありました【図表1(B)】。

それが今回の改正により、図表1(A)のような、外階段型の二世帯住宅でも同居をしているものとみなされ、自宅敷地の全体が特例の対象となるよう緩和されました。

図表1●2種類の二世帯住宅



## ■区分所有の登記に注意

ただし、階ごとに父親居住部分と長男居住部分を、父親と長男で、「区分所有登記」がされている場合には、これまでと同様に、父親の居住していた階に対応する敷地部分しか特例の対象となりませんので、注意が必要です。

図表2がその例で、父親所有の土地は200㎡ですが、特例の対象面積は100㎡になります。

自宅敷地の全体を特例の対象とするためには、建築をする際は、建物の所有権を「父親の単独登記」、もしくは「父親と長男の共有で登記」とするのがよいでしょう。

また、すでに図表2のように区分所有で登記されている二世帯住宅にお住まいの場合には、敷地全体を特例の対象とするために、長男の持ち分を父親が買い取る、もしくは長男から父親に贈与をすることにより、単独所有か共有にすることが考えられます。

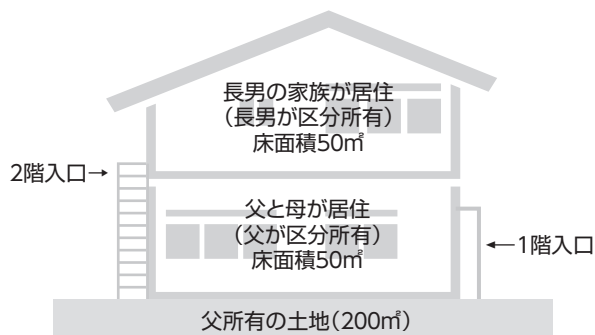
併せて、マンションなどの区分所有建物の専有部分に、別々に居住している場合にも、この特例の適用はありませんので、ご注意ください。

## ■二世帯住宅に住んでいた長男の家族が、転動に伴って転居になってしまう場合

また、自宅敷地全体を特例の対象となるよう二世帯住宅の要件に該当させて自宅を建築した後でも、転動などにより、長男の家族が転居している間に父の相続が発生した場合には、親子同居とはみなされず、長男が取得した場合には、特例の適用はできません。

長男が、長男の家族を残して単身赴任していた場合には、生活の拠点は家族のいる二世帯住宅であると認められ、長男が取得した場合でも特例の対象となります。

図表2●区分所有登記されている場合の特例対象面積



◆対象面積の計算  $200\text{㎡} \times \frac{50\text{㎡}}{100\text{㎡}} = 100\text{㎡}$

## 2014年度取引主任者資格取得のための 『宅建講座』申込み受付中!

毎年、ご好評をいただいている、合格!『宅建講座2014』が、いよいよ5月から開講します。

今年は吉祥寺会場も新設しました。昨年から開始したクレ

ジットカードによる決済も継続しています。会員の方はもちろん、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、同封されているリーフレットをご覧ください。

## ハトさん自動販売機設置のご案内

東京都不動産協同組合は、自動販売機正面・側面にハトさんのラッピング広告を施した飲料の自動販売機設置の斡旋を開始します。

設置に伴いまして、自動販売機設置者様には売上に応じた手数料を、またご紹介いただきました組合員の方には、協同組合より紹介手数料【1台につき1万円(税込)】をお支払いします。

お申込みの際には、自動販売機設置者様をご紹介いただく協会員・組合員の方から「自動販売機紹介者・設置者情報」を、協同組合までFAXでお送りください。書式につきましては、協同組合ホームページ(<http://www.kyodokumiai.org>)で「自動販売機紹介者・設置者情報」の書式ダウンロードが可能ですので、ご利用ください。

(設置に関して)

- 自社や管理物件等に自動販売機を設置していただける場所につきましては、ご連絡いただき次第、キリンビバレッジ社の担当者が訪問し、現地を確認・調査いたします。

調査の結果、設置不適と判断される場合もございますので、その際は、ご了承ください。

- 自動販売機に係る設置・撤去等の作業費用等は、設置者様には一切発生しません。また、自動販売機の管理【飲料の補充、売上金の管理、空き缶回収、機械の故障等】につきましても、キリンビバ



レッジ社が行います。

なお、自動販売機の電気代に関しましては、設置者様のご負担となります(電気代月額参考:約2,000円~3,000円)。

ただし、電気工事費用等が発生する場合は、紹介者(組合員)または設置者様のご負担とさせていただきます。

■お問合せ:東京都不動産協同組合

TEL:03-3262-9381 FAX:03-3262-9385

## 組合ホームページ会員専用ページ 「特約・容認事項文例集(売買・賃貸・借地権Q&A編)」に “消費税改定に伴う関連書式”を追加!

東京都不動産協同組合は、組合員のみなさまの業務サポートとして、不動産契約締結の際に利用できる「特約・容認事項文例集(売買・賃貸・借地権Q&A編)」を、組合ホームページに掲載中です。

文例集の掲載は、組合員専用ページのログイン画面後にあり、初回利用時に限り、レインズ会員番号(16ケタ)をID番号とし、また、個別に設定するパスワードとメールアドレスの登録が必要になります。重要事項説明書・契約書の作成時に参考になる文例

が約640文例と多数取り揃えておりますので、初回利用登録を行い、ぜひご活用ください。

また、2014年4月1日から導入される消費税8%改定に伴う告知文や確認書等の雛形を新たに追加掲載しましたので、ぜひご参考までにご確認いただき、ご活用ください。

URL <http://www.kyodokumiai.org/>

## 滞納家賃保証の 「宅建ハトさん保証」のご案内

昨年12月から販売しております、東京都不動産協同組合100%出資会社の株式会社宅建ブレインズが運営する、賃貸住宅用の「宅建ハトさん保証」は順調に取次店様が増えております。みなさまのニーズに合わせた商品設計をしておりますので、ぜひご利用ください。また、4月頃を目途に事務所、店舗向けの保証も案内できる見込みですので、今しばらくお待ちください。

### メリット1

東京都宅建協会会員のみなさまのみお使いいただけます。

### メリット2

ご高齢の入居者、生活保護の方、外国人の方など、幅広くお引き受けしております。



### メリット3

初回保証料は家賃の50%（最低保証料は25,000円）です。

### メリット4

会員様の手数料は初回保証料の

10%

### メリット5

初回保証料50%の商品は滞納リスクの大半を大手損害保険会社の三井住友海上火災保険(株)に移転しておりますので、きわめて安心な財務状況と言えます。



■詳しくは下記にお問い合わせください  
株式会社宅建ブレインズ 宅建ハトさん保証事業部  
TEL:03-3239-6407

## 入居者賠償保険 (少額短期保険)のご案内

いまの保険会社との併用からはじめてください!

みなさまのご協力もあり、推薦業者の「日本共済株式会社」「ジャパン少額短期保険株式会社」2社の代理店登録数は順調に増えております。たくさんの方のメリットがございます!まだ代理店登録をされていない組合員様は、この機会にぜひ代理店登録のご検討をしていただけますようお願い申し上げます! 詳細は組合ホームページでご確認ください。

メリット1 手数料は40%以上!

メリット2 ノルマはございません!

メリット3 ハトさんとのシステム連携により大幅に事務効率アップ!



### 総代選挙に関する告示

2014年度の総代選挙に関し、総代選挙規約第5条により、下記の通り告示いたします。

1. 選挙期日 2014年5月8日(木)
2. 選挙人名簿確定日 2014年4月1日(火)
3. 選挙管理人代行の氏名 原田 仁教(荒川支所)
4. 選挙立会人の氏名 米田 保洋(中野支所)  
小池 武次(豊島支所)  
齊藤 仁志(調布狛江支所)
5. 投票所の所在地 千代田区富士見2-2-5飯田橋メインビル6階  
東京都不動産協同組合(郵送投票)
6. 立候補届の締切日 2014年4月9日(水)

〔付 記〕

- ①投票の方法は、郵送投票とし、選挙期日の午後5時必着とします。
- ②立候補届の用紙は、組合事務所にあります。電話等によりお申し込いただければ、直ちにご送付いたします。
- ③立候補届は、総代選挙規約第6条の規定により、所属支所組合員10名以上の推薦状を添付して、立候補届を締切日の午後5時までに提出しなければなりません。
- ④各支所に設置される総代候補推薦委員会により推薦された候補者は、立候補届を提出する必要はありません。
- ⑤郵送投票による選挙は、候補者の数が定数を越えた支所においてのみ行います。

2014年3月31日 東京都不動産協同組合  
選挙管理人 池田行雄

(※本告示は、組合本部・支所事務所にも掲示してあります)

## レインズの安定稼働の妨げとなる利用の禁止について

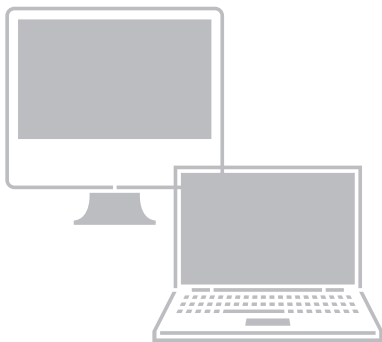
公益財団法人東日本不動産流通機構は1月30日、同機構の一部の会員がシステム会社等の提供するソフトを利用し、レインズに登録された物件情報を一時かつ大量に取得する行為によって、レインズ回線のひっ迫やシステムエラーが発生し、レインズの安定稼働の妨げになっているとして、こうした利用を中止するように警告しました。

同機構は、これらの行為は、レインズが定める規程等に違反しているとして、今後はこれらの行為に対しては、規程に定める通り、予告なくレインズの利用の制限や停止などの措置を講ずることになる、としています。

レインズではシステム会社等が提供するレインズ利用に供するソフトは一切許容していませんので、ご注意ください。

### ●レインズIP型

<https://system.reins.jp/>



## 消費税率の引上げに伴う「報酬告示」と「ガイドライン」の改正

国土交通省は消費税率引上げに伴い、「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」(報酬告示)および「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(ガイドライン)の改正を行いました。

### ○報酬告示の改正内容

#### 【第二】

|                  |         |   |         |
|------------------|---------|---|---------|
| 二百万円以下の金額        | 百分の五・二五 | → | 百分の五・四  |
| 二百万円を超え四百万円以下の金額 | 百分の四・二  | → | 百分の四・三二 |
| 四百万円を超える金額       | 百分の三・一五 | → | 百分の三・二四 |

#### 【第四】

|                              |   |               |
|------------------------------|---|---------------|
| 借賃の一月分の <u>一・〇五</u> 倍に相当する額  | → | <u>一・〇八</u> 倍 |
| 借賃の一月分の <u>〇・五二五</u> 倍に相当する額 | → | <u>〇・五四</u> 倍 |

#### 【第五】

|                             |   |               |      |
|-----------------------------|---|---------------|------|
| 借賃の一月分の <u>一・〇五</u> 倍に相当する額 | → | <u>一・〇八</u> 倍 | ※2箇所 |
|-----------------------------|---|---------------|------|

#### 【第七】

|                             |   |              |
|-----------------------------|---|--------------|
| 算出した額に <u>百五分の百</u> を乗じて得た額 | → | <u>百八分の百</u> |
|-----------------------------|---|--------------|

※社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律における消費税率の経過措置の適用を受ける代理・媒介契約が一部想定されるため、所要の経過措置を設けることとする。

### ○ガイドラインの改正内容

#### 【第46条第1項関係】

##### 1 告示の運用について

##### (2) 告示第三関係①

|                  |         |   |         |
|------------------|---------|---|---------|
| 二百万円以下の金額        | 百分の一・〇五 | → | 百分の一・〇八 |
| 二百万円を超え四百万円以下の金額 | 百分の八・四  | → | 百分の八・六四 |
| 四百万円を超える金額       | 百分の六・三  | → | 百分の六・四八 |

##### (3) 告示第四関係⑤

|                               |   |               |
|-------------------------------|---|---------------|
| 借賃の一月分の <u>〇・五二五</u> 倍に相当する金額 | → | <u>〇・五四</u> 倍 |
| 借賃の一月分の <u>一・〇五</u> 倍に相当する金額  | → | <u>一・〇八</u> 倍 |

##### (4) 告示第五関係

|                             |   |               |
|-----------------------------|---|---------------|
| 借賃の一月分の <u>一・〇五</u> 倍に相当する額 | → | <u>一・〇八</u> 倍 |
|-----------------------------|---|---------------|

##### 5 消費税額の免税事業者の仕入れにかかる消費税の円滑かつ適正な転嫁について

|                                    |   |                 |
|------------------------------------|---|-----------------|
| (消費税額相当額に) <u>一〇五分の一〇〇</u> を乗じて得た額 | → | <u>一〇八分の一〇〇</u> |
| 税抜金額の <u>〇・〇二五</u> 倍を限度とする         | → | <u>〇・〇四</u> 倍   |

※店内用「報酬告示」は本誌と同送しています。掲示してください。

## 編集後記

- ◆冬はフグやカワハギが美味しい時期。東京湾では、カットウ釣りやトラフグやショウサイフグが良く釣れます。アサリを餌に肝パンパンのカワハギを狙うのも人気。フグのうす造りやカワハギの肝和えは日本酒に良く合います。
- ◆もうすぐ桜が咲きます。桜が咲くと桜鯛の季節です。鯛の赤が一番映える時期で美味しさも一入。特に刺身と昆布メが美味しいですね。
- ◆多摩川の河口の潮干狩りが人気になっています。多摩川の自然を取り戻すために5年間、清掃活動が続けてきたボランティアの人達のおかげで、多摩川に大粒のアサリが蘇りました。近所の人々がアサリを採り、食しているようです。
- ◆東京湾は確実に蘇っているようです。うれしいことですね。

(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/>

住めば都  
住むなら都



### 中央ブロック 樋口一葉ゆかりの地 (文京区、台東区)

文京区、台東区には、明治期の小説家・樋口一葉のゆかりの地がいくつもあります。上は台東区にある一葉記念館。表紙の写真は文京区にある一葉の旧居跡・終焉の地で、同区には一葉の通った旧伊勢屋質店もあります。



清澄庭園・「古池の句」碑

### 城東ブロック 松尾芭蕉ゆかりの地 (江東区)

松尾芭蕉が庵を結んだゆかりの地に芭蕉記念館があります。芭蕉は、この庵を拠点として、多くの名句や『おくのほそ道』などの紀行文を残しました。江東区にはこのほか、採茶庵跡や句碑など芭蕉ゆかりの地がいくつもあります。



芭蕉記念館

### 城南ブロック 世田谷文学館と文学者 (世田谷区)

世田谷区は、明治の徳富蘆花を先駆けとして数多くの文学者が居を構えました(表紙写真は蘆花の旧宅・蘆花恒春園)。世田谷文学館は、世田谷区にゆかりのある文学者に関する9万点以上の資料を収蔵しています。



### 城西ブロック 阿佐ヶ谷文士(杉並区)

井伏鱒二をはじめとする阿佐ヶ谷文士たちの溜まり場だったのが阿佐ヶ谷駅北口(写真下)にあったピノチオというお店。川端康成も阿佐ヶ谷南にある馬橋稲荷神社(表紙写真)のすぐ近くに住んでいたことがあります。



### 城北ブロック 田端文士村記念館(北区)

北区田端は、明治期に上野に東京美術学校(現・東京芸大)が開校されると、若い芸術家が住むようになりました。大正期になると、芥川龍之介、室生犀星、萩原朔太郎、菊

池寛、堀辰雄、佐多稲子らが集まりました。



### 多摩ブロック1 武者小路実篤記念館・実篤公園 (調布市)

武者小路実篤記念館は、実篤が1955年から1976年まで晩年の20年間を過ごした邸宅(現:実篤公園)の隣接地に1985年に開館。明治の終わりから昭和にかけて、60年余りにわたって文学活動を続けました。



### 多摩ブロック2 山本有三記念館(三鷹市)

三鷹市山本有三記念館は、有三が1936年から1946年まで家族とともに住んだ家で、ここで代表作等を執筆。戦後、進駐軍に接収され、やむなく転居しましたが「三鷹は私にとって忘れがたい土地」と語っています。



## 東京は世界的な文学の 生産地、集積地。 文学散歩を楽しもう

俳人、歌人、詩人、戯作者、小説家、文学者、文芸評論家、etc…。江戸時代から今日まで、江戸・東京は日本の文化の中心で、文学もこの地で花開きました。東京で生まれた作家がいるのはもちろん、作家を目指して東京にやってきた人は、それ以上にいます。そして、多くの人が東京を舞台にした作品を執筆し、現在も日々、そんな作品が生産されています。東京は世界的な文学の生産地、集積地といえるのではないのでしょうか。

ときには忙しさ、煩わしさから解放され、春風に誘われて、文学散歩を楽しんでみませんか? 今回は、各ブロックから文学散歩スポットをピックアップしました(都内にはこのほかにも、文学散歩スポットがたくさんあります)。

旧伊勢屋質店