

# 月刊 宅建

Takken



chuo

中央ブロック  
東京タワー(港区)



jonan

城南ブロック  
キャロットタワー  
(世田谷区)



josai

城西ブロック  
渋谷ヒカリエ(渋谷区)



johoku

城北ブロック  
サンシャイン60(豊島区)



tama

多摩ブロック  
高尾山(八王子市)  
都立桜ヶ丘公園 ゆうひの丘  
(多摩市)

東京都宅建協会、保証協会東京本部  
24・25年度新役員、委員会編成決まる  
くみあい通信 24・25年度新役員体制決まる

joto

東京スカイツリー(墨田区)  
城東ブロック



July 2012  
vol.477

7

## 「人権に関する都の取組み」について

東京都は、差別をなくすためにさまざまな取組みを行っています。

5月の「憲法週間」や12月の「人権週間」にちなみ、人権に関する正しい理解と認識を深めるとともに人権意識の高揚を図ることを目的として、毎年、イベントを開催しています。

会場では、同和問題をはじめとするさまざまな人権課題について都民のみなさまに考えていただくためのパネル展示なども行っています。国や区市町村でも、人権に関するさまざまなイベントを開催しています。ぜひご参加ください。

東京都総務局人権部は、ホームページ「じんけんのとびら」で人権に関するさまざまな情報提供を行っています。昨年12月からは、「映像で見る東京都の人権課題への取組」として、映像による情報提供もしております。こちらもぜひご覧ください。

●人権部HP <http://www.soumu.metro.tokyo.jp/10jinken/tobira/>

また、公益財団法人東京都人権啓発センターは、普及啓発、研修講師の派遣、相談事業を行っています。こちらもご利用ください。

●公益財団法人東京都人権啓発センター

台東区橋場1-1-6 東京都人権プラザ内 TEL.03-3876-5371

HP <http://www.tokyo-jinken.or.jp/>

### 差別をなくすために

同和地区の出身という理由でさまざまな差別を受け、基本的人権を侵害される同和問題は重大な人権問題であり、その解決のため、国や地方自治体はさまざまな取組みを行ってきました。

しかし、今なお差別はなくなっておりません。不動産取引に関連した同和地区に関する調査や問合せ、一部の行政書士等による戸籍謄本等の不正取得、企業の採用に際し就職差別につながるおそれの強い身元調査が行われるなどの事例が起きています。インターネットの掲示板等への悪質な書き込みや公共施設等への差別落書き等も後を絶ちません。

さまざまな差別をなくし人権が尊重される社会をつくるために、一人ひとりがどう行動すればよいかを真剣に考え、実行することが大切です。

みなさんも不動産取引に関連して、宅地建物取引業者として人権侵害につながる行為を行わないよう、同和地区に関する調査や問合せを行わない、顧客や取引先からの依頼に応えない、依頼者には差別行為であることの理解を求めるなどを心がけてください。

## 会員のみなさまと共に明日の協会を築く

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会  
会長 池田 行雄



本会は、本年4月1日に公益社団法人東京都宅地建物取引業協会に移行し、5月28日に開催された第1回定時社員総会におきまして、私は会長として再任していただきました。今後とも業界の発展のため、みなさま方のご支援、ご協力をいただきながら協会運営にあたる所存でございますので、よろしくお願いたします。

### 業界が一体となって景気回復へ

東日本大震災、原発事故発生から1年余が経過いたしました但未だ、日本社会に大きな影を落としております。一方、ヨーロッパの財政危機から派生した信用不安など、我が国経済は内外ともに混沌とも言える状況にあります。しかし、今こそ我が業界の力を結集し、リーダーシップをとって、日本経済の回復に努めようではありませんか。

### 政策提言の強化

不動産市場の活性化のため、消費者保護の観点から政策提言を強化していきます。一昨年「賃貸住宅居住安定化法案」の廃案は、我々会員の力の結果です。今後も、「民法改正」、「消費税増税」および「TPP(環太平洋戦略的経済連携協定)」などは、我が業界にとっても影響が大きい課題となります。また、国も24年度の新たな重点施策として「中古不動産流通市場整備・活性化」に取り組んでいます。本会としてもこれらに積極的に対応してまいりたいと思います。

### ハトマーク東京不動産の普及促進

前年度に「ハトマーク東京不動産」をグランドオープンしました。通称「ハトさん」は、使いやすさ、顧客のニーズにあった検索機能を充実させており、会員のみなさまからも信頼されるサイトとして、今後一層の充実を図ってまいります。9月には都内7か所で研修会を開催します。ぜひ研修会へのご参加と「ハトさん」の活用をお願いいたします。また消費者への情報提供のインフラとしてPRを強化していきます。

### 事務の合理化の実行

本年度は、将来を見据えた協会に改革いたします。事務合理化推進特別委員会を設置し、入会・会員情報の管理・会費集金など事務の効率化を推進するとともに、支部事務局の合同化に着手いたします。

### 共に明日の協会を

我が業界を取り巻く環境は、決して楽観的ではありませんが、共に議論し、行動し、支部・本部役職員の総力を結集して、「信頼」、「誠実」を合言葉に、会員のみなさまと共に明日の協会を構築してまいりたいと思います。みなさまのご支援・ご協力をお願い申し上げます。

# 隣地の犬の鳴き声は、社会生活上受忍限度を 超えてはいないとして賃料減額請求等を棄却した事例

■マンションの一室を賃借した借主が、隣地の犬の鳴き声による騒音のため生活環境に重大な瑕疵があるなどと主張して、仲介業者に対しては支払い済み手数料の返還を、貸主に対しては賃料減額を求めた事案で、本件犬の鳴き声は社会生活上受忍すべき限度を超えたとは言えず、瑕疵があるとも言えないとして、賃借人の請求を棄却した事例

(東京地裁判決 平成23年5月19日 ウエストロー・ジャパン)

## 1 事案の概要

賃借人Xは、平成21年1月20日、宅建業者Y1の仲介で、賃貸人Y2から、本件居室を賃料1ヵ月8万4,000円、期間2年間として賃借した。

本件居室が存するマンションの隣地で、Aが長年にわたり小型犬パピヨン種の繁殖を行っており、Xは21年8月中旬頃から、新宿区役所の担当部署に対し、本件犬の鳴き声が大きいと通報するようになった。Xは、Y2にも本件犬の鳴き声の苦情を申し入れていたところ、Aは、自宅1階の犬のいる部屋の窓を二重窓とする等の防音工事をした。

その後、Xは、以下の主張を行った。

・Y2は、Xが居住するに適した環境を確保すべき義務がある。民法606条は、物理的な瑕疵に対する修繕のみならず周囲の騒音に対して適切な措置を講ずることも義務づけており、Y2がこれを怠ったときは債務不履行に基づく損害賠償請求として、賃料の相当額の減額を請求出来る。

・Y1は、隣地でAが犬の繁殖をしていることは、Y2やマンション管理会社担当者から聞き出すことができたはずで、「隣人が犬の繁殖をしていて複数の犬の吠える声が聞こえることがある」という程度は、Y1において容易に調査が可能であったから、Y1のXに対する仲介業務には債務不履行がある。

これに対し、Y1、Y2は、Xの主張に応じなかったため、Xは裁判所に訴えた。

## 2 判決の要旨

裁判所は次のとおり、Xの訴えを棄却した。

### (1) 事実認定

本件犬の鳴き声による騒音は、犬が一斉に鳴いたときは、本件境界線上で都民の健康と安全を確保する環境に関する条例136条が定める午前8時から午後8時までの規制基準であるL5値(注:時間率騒音レベル)の60デシベルを超えるものであったと認められるものの、他方、一斉に鳴く時間は限られている上、本件境界線上と本件居室内とでは騒音の大きさは相当に異なると推認され、本件居室が存する場所の

地域性(商業地域で他の生活騒音も大きい地域)、Aは長年にわたり犬の繁殖を行っていたものの、Xが本件居室に入居するまで騒音が問題とされることはほとんどなかったこと、AはY2を介したXからの苦情を受けて防音工事を行うなどの対応をし、騒音の測定値も相当に改善したこと等の諸事情に照らせば、本件騒音の発生は防音工事前の分も含めて、全体として受忍限度を超えるものとは認められず、Xの平穏な生活を営む権利を侵害したと認めることはできない。(2) Y2に対する請求について

Xは、「Y2の修繕義務の債務不履行または瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求として、民法611条1項の類推適用により、賃料の減額を求める」旨を主張するが、Y2に債務不履行が存したとも、本件居室に瑕疵が存したとも認めることはできないから、上記主張は前提を欠き、採用することができない。また、上記のとおり本件居室が通常保有すべき性質を欠いているとか、社会通念上賃借人の使用収益に支障が生じているとか言うことはできず、したがって、民法570条に言う瑕疵があるとは認められないし、Y2に債務不履行が存するとも認められない。

### (3) Y1に対する主張について

Y1は、犬の鳴き声为本件境界線上において条例の規制基準を超えることがあるなどとは認識していなかったものと推認され、それを認識すべきであったとも言えないから、Y1に調査・説明義務が存したとは到底言えない。

## 3 まとめ

騒音は、人により感じ方も異なることもあって、物件の瑕疵や仲介業者の調査説明義務にあたるか否かの明確な判断基準はない。しかし、本件のような商業地では、ある程度の騒音は受忍限度にあると言える。まして、今回は、隣人が相当程度騒音軽減に努力しており、賃貸人、仲介業者への請求は妥当性を欠くものと言える。

なお、XはAに慰謝料300万円と弁護士費用20万円等の支払を求めて提訴したが棄却された。



# 法律教室

## 心理的嫌悪に基づく心理的瑕疵について

### 事例

売買の対象となったマンションの居室が、かつて性風俗特殊営業に使用されていた事実をもって、売主および仲介業者に責任があると判断した事案

### 1. 事案の概要(福岡高裁平成23年3月8日判決)

本件は、マンションの居室の一室(以下、「本件建物」といいます)の売買契約を締結した際に、本件建物において、かつて売主Yからの賃借人が風俗特殊営業に使用していた事実があったものの、売主Yおよび仲介業者Zがこれを説明しなかったことにより、売主Yに対する瑕疵担保責任と仲介業者Zに対する説明義務違反に基づく債務不履行責任が認められた事案です。

### 2. 事実関係の背景

本事案には、売買までの経緯として、以下のような事実関係があります。

(1) 本件建物を含むマンションでは、その管理規約で、本件建物を含む各区分所有部分を専ら住宅用として使用するものとし、他の用途に使用することが禁止されていました。

しかしながら、売主Yから本件建物を賃借した賃借人Aは、本件建物で性風俗特殊営業を営んでいました。

その結果、マンション管理組合が本件建物の賃借人Aに対して、その営業を中止すること、当時の所有者である売主Yに対して、賃借人Aにその営業を中止させることを求めるとともに、区分所有法60条1項に基づき、売主Yおよび賃借人Aに対する本件建物の賃貸借契約の解除と賃借人Aに対する本件建物の明け渡しを求める訴訟を提起し、最終的に、控訴審である福岡高等裁判所で裁判上の和解が成立して、結果、賃借人Aは営業廃止し、本件建物を売主Yに明け渡していました。

しかし、本件建物の売買の際には、上記の事実関係は一切

説明されなかったのです。

(2) こうして、本件建物の明け渡しを受けたYは、本件建物の内部のクロスの貼り替え、床シートの貼り替え、床フロアの重ね貼り等の内部改装工事を行った(台所や浴室などはそのまま)上で、売却すべく、Zと媒介契約を締結しました。

Zの担当者は、本件建物で前入居者が風俗営業を行っていたという噂があることや、裁判の概要について認識していたものの、結局、事前にも重要事項説明時にも、買主およびその妻に対して、一切その説明をしませんでした。

(3) その後、売買により本件建物を取得した買主は、入居後に出席したマンションの総会において、専有部分における営業行為が議題になった際、本件建物において風俗営業が行われていたという上記のような過去の経緯が話題となり、総会や理事会に出席する度に、恥ずかしく肩身の狭い思いをしました。

さらに、そのような事実関係を知った原告の妻は、それが原因で心因反応となり、不眠・憂うつ感・全身倦怠感・意欲低下・日常生活における困難性などの症状が出たため、長期間にわたり心療内科の治療を受けました。また、買主およびその妻は、本件建物の中でも、特に、寝室や浴室に不快感を抱き、業者に浴室クリーニングを依頼したり、殺菌消毒ができる高温スチームの掃除機を購入したりしました。

### 3. 裁判所の判断

以上のような事実関係の上で、売主Yに対する瑕疵担保責任及び仲介業者Zに対する債務不履行責任について、裁判所は以下のとおり判断しました。

#### (1) 売主Yの瑕疵担保責任について

「売買の目的物に民法570条にいう瑕疵があるというのは、その目的物が通常有すべき性質を欠いていることをいうのであり、その目的物が建物である場合には、建物として通常有すべき設備を有しないなど物理的な欠陥があるときのほか、建物を買った者がこれを使用することにより通常人として耐え難い程



度の心理的負担を負うべき事情があり、これがその建物の財産的価値(取引価格)を減少させるときも、当該建物の価値と代金額とが対価的均衡を欠いていることから同条にいう瑕疵があるものと解するのが相当である」。

そして、本件について、「本件居室が前入居者によって相当長期間にわたり性風俗特殊営業に使用されていたことは、本件居室を買った者がこれを使用することにより通常人として耐え難い程度の心理的負担を負うというべき事情に当たる(現に、1審原告の妻はこの事実を知ったことから心因反応となり、長期間にわたり心療内科の治療を受けたほか、1審原告およびその妻はいまだに本件居室が穢れているとの感覚を抱いている)。そして、住居としてマンションの一室を購入する一般人のうちには、このような物件を好んで購入しようとはしない者が少なからず存在するものと考えられるから(現に、1審原告が事実を知っていたら本件居室を購入しなかったものと考えられる)、本件居室が前入居者によって相当長期間にわたり性風俗特殊営業に使用されていたことは、そのような事実がない場合に比して本件居室の売買代金を下落させる(財産的価値を減少させる)事情というべきである(現に、管理組合も上記訴訟において同旨の主張をしていたものである)」。

「したがって、本件居室が前入居者によって相当長期間にわたり性風俗特殊営業に使用されていたことは、民法570条にいう瑕疵に当たるといべきである」。

#### (2) 仲介業者Zの債務不履行責任について

仲介業者Zについても、説明義務違反を理由に債務不履行責任を認めています。

#### (3) 損害額について

「本件居室については、上記の瑕疵により、対価的不均衡(減価)が生じているものと考えられる。本件居室の代金が2600万円であること、1審原告夫婦が被った精神的苦痛に伴う住み心地の悪さを解消するために諸費用を費やしたこと(このような住み心地の悪さやこれを解消するためにとった諸方策は決して1審原告夫婦に特有なものとは考えられない)、他方、本件居室については、1審被告乙山(Y)により内装工事が実施されて上記営業の痕跡は外見上ほとんど残っていないとみられることなどの諸事情を勘案すれば、民事訴訟法248条により、上記減価による損害を100万円と認めるのが相当である」。

#### (4) まとめ

このように、裁判所は、売主Yの瑕疵担保責任も仲介業者Zの債務不履行責任も認め、その損害額は100万円と判断しました。

### 4. 本件についての考察

瑕疵担保責任にいう「瑕疵」は、大きく分けると、物理的瑕疵、法律的瑕疵、心理的瑕疵といったものがあります。

物理的瑕疵は、まさに物理的な欠陥であり、多くは建物の構造上の問題であったり、土地の地盤の問題等があります。

法律的瑕疵は、建築基準法との関係でいえば、接道義務違反の宅地として再建築不可の物件などが問題となることがあります。

そして、本件は、かつての性風俗特殊営業の事実という、心理的嫌悪に基づく心理的瑕疵に属するものといえることができます。自殺物件に関する瑕疵担保責任の裁判例などでは、建物は継続的に生活する場であるから、建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的瑕疵も瑕疵として解すべきなどとして、過去に存在した自殺の事実を「瑕疵」とする判断が多いです(横浜地裁平成元年9月7日判決)。

本件も、本件建物を売買により取得した買主およびその妻が、本件建物において、かつての性風俗特殊営業が営まれ、それにより大きな精神的苦痛を受けたことに起因した心理的瑕疵の事案です。

どのような事実関係によりどの程度の精神的苦痛を受けるか否かは、確かにケースバイケースで人それぞれかもしれませんが、一般的に、管理規約でも居住用として用途が限定されているマンションで、性風俗特殊営業がなされ、それによりマンション内でも問題となった事実や、建物内で実際に性風俗特殊営業が営まれた事実は、一般通常人の感覚からも、心理的嫌悪を抱く事実であると考えられます。

売主としては当然、仲介業者としても、マンション内である程度噂になって問題視された事実関係があった以上、これをきちんと調査して、調査が不完全であったとしても、そういった噂があるとか調査途中の報告を買主側に情報提供すべきことは言うまでもありません。

その意味でも、仲介業者としては、売主からの綿密な事情聴取のみならず、場合によっては、近隣住民やマンション管理組合等に事実関係を確認して調査することまで必要な場合もあるということになります。

# 1 公益社団法人として初の社員総会を開催 会長に池田氏を選任

**東** 京都宅建協会は5月28日、新宿・京王プラザホテルで、公益社団法人移行後、初めてとなる第1回定時社員総会を開催しました。平成23年度事業および決算報告、役員選任の承認をしました。

平成24・25年度の会長には池田行雄氏が再任されました。挨拶に立った池田会長は、「公益社団法人として第1回の定時社員総会を開催することができました。3年前から移行準備を進めてきましたが、いま、当時のことを鮮明に思い出します。これもひとえに会員のみなさまのご協力のおかげだと感謝申し上げます。今後は公益社団法人の意義と役割を認識し、高い使命感をもって不動産取引の適正化等を図りたいと思います」と述べ、今後

については、「24年度は消費税と民法改正が大きなテーマです。関連団体と協力しながら気を引締めて、これらの課題に取り組んでいきます」と積極的な姿勢を示しました。池田会長は全国宅地建物取引業保証協会東京本部の本部長にも選任されています。



社員総会で挨拶する池田会長



東京都宅建協会 第1回定時社員総会



全宅保証東京本部平成24年度通常本部総会(第40回)



懇親会



黄綬褒章  
相談役  
**中山 廣志氏**  
(立川)

## 2

### 春の褒章 受章者のご紹介

**平** 成24年度の褒章が4月29日の昭和の日に発表され、本会関係者では中山廣志氏が黄綬褒章を受章されました。



ハトマーク入り楯とカップ

## 速報! 東京都4年生サッカー大会 「ハトマーク フェアプレーカップ」開催

**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31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)」を応援しています。6月30日、7月1日の2日間、府中市少年サッカー場で、都内16ブロックの予選会を勝ち抜いてきたチームによる中央大会が開催され、優秀選手、フェアプレー賞などが決定しました。

中央大会会場では白熱した試合が繰り広げられ、ハトマーク入りの横断幕とテントで選手たちを応援しました。

- 大会結果・グループ優勝●
- Aグループ: JACPA東京FC(小平)
- Bグループ: バディSC(世田谷)
- Cグループ: 町田・小山田SC(町田)
- Dグループ: バディSC江東(江東)



山田修平副会長の挨拶



優秀選手賞の贈呈



本会役員・関係者

# 4

## 9月23日は「不動産の日」 24年度「街頭不動産相談」を 都内19会場で開催します

毎年恒例の「街頭不動産相談」が9月23日の「不動産の日」に合わせて、都内19会場で実施されます。各会場では担当ブロック・支部が、都民のみなさまの不動産相談にあたりるとともに、ハトマークグッズ等を配布して、ハトマークのPRに努めます。詳細は今月号と同送のチラシでご確認ください。



街頭不動産相談告知用ポスター



ソーラーLEDライト  
キーホルダー

- ※相談種目 ①法律  
②税務  
③建築  
④鑑定  
⑤一般

開催日時	担当	開催場所	相談種目
9月 2日(日) 10時~15時	町田支部	小田急町田駅東口広場(旧カリヨン広場)	①~⑤
9月 8日(土) 10時~16時	北多摩支部	西武新宿線田無駅北口 アスタビル2Fセンターコート	①②③⑤
9月 8日(土) 10時~15時	国分寺国立支部	JR国分寺駅北口 駅前	①②⑤
9月13日(木) 10時~16時	渋谷区支部	渋谷区役所 2階ロビー *献血は「献血ルームSHIBU2」「ハチ公前献血ルーム」で実施	①②⑤
9月14日(金) 10時30分~16時30分	武蔵野三鷹支部	吉祥寺駅北口コピス吉祥寺1F「ふれあいデッキこもれび」 *献血は「献血ルーム吉祥寺タキオン」で実施	①~⑤
9月15日(土) 10時~15時	西多摩支部	西多摩支部事務所前駐車場(青梅市河辺町10-10-4)	①②③⑤
9月17日(月) 10時~16時	城南ブロック	大井町駅東口ペDESTリアンデッキ2F *献血はペDESTリアンデッキ1Fで実施	①③④⑤
9月20日(木) 10時~16時	新宿区支部	新宿区役所本庁舎 正面玄関広場 *献血は区役所本庁舎横で実施	①~⑤ 住み替え・子育て支援・空店舗相談
9月21日(金) 10時~16時	城東ブロック	JR錦糸町駅北口アルカキット前 *献血実施	⑤
9月21日(金) 10時~16時	杉並区支部	荻窪駅北口タウンセブン駅前広場	①~⑤
9月23日(日) 10時~16時	城北ブロック	池袋駅東口広場 *献血実施	①~⑤
9月23日(日) 10時~16時	小金井支部	武蔵小金井駅南口イトーヨーカドー前フェスティバルコート内	①②③⑤
9月23日(日) 10時~16時	調布狛江支部	小田急線狛江駅北口 *献血実施	③⑤
9月23日(日) 10時~16時	府中稲城支部	伊勢丹府中店 フォーリス1F	①~⑤
9月23日(日) 10時~16時	南多摩支部	ヴィータ・コミュニネ「さくら広場」(多摩市関戸4-72)	①②⑤
9月23日(日) 10時~16時	八王子支部	三崎町公園(ドン・キホーテ八王子駅前店)	①~⑤
9月25日(火) 10時~16時	中野区支部	中野区役所正面玄関脇 *献血は10月5日(金) 10時~16時中野サンプラザ前広場で実施	①~⑤
9月26日(水) 10時~16時	中央ブロック	麻布十番パティオ通り「パティオ十番」	①~⑤
9月30日(日) 10時~16時	立川支部	立川タカシマヤ1階正面入口	①②③⑤



# 老人ホーム入所と小規模宅地の評価減の特例

父親名義の自宅に一人暮らしをしている父親が、老人ホームに入ることを検討しています。老人ホームに入ると相続税の減額ができなくなることがあると聞きましたが、注意点があれば教えてください。私は賃貸マンションに暮らしており、自宅を購入したことはありません。

最近では、老人ホームで相続を迎える方が増えています。老人ホームに入所し、相続開始の日まで自宅を空き家にする、相続税の減額の特例が適用できなくなり、相続税が増える可能性があるため注意が必要です。

## ■小規模宅地の評価減の特例

亡くなった人(以下、被相続人)の自宅の敷地については、一定の要件のもとに「小規模宅地の評価減の特例」を適用することができます。この特例のうち代表的なものは、被相続人の自宅の敷地のうち240㎡までは評価額を80%減額するというものです。

適用するためには、相続により自宅を引き継ぐ人が、以下のいずれかに該当する必要があります。

- ①配偶者
- ②被相続人と同居の親族(申告期限まで所有し、居住することが要件)
- ③被相続人と別居の親族(①、②がおらず、相続前3年以内に自分または配偶者の持家に住んでいないこと、さらに、申告期限まで所有していることが要件)

## ■被相続人の生活の拠点がどこにあるかがポイント

また、自宅についてこの特例を適用する場合には、自宅が被相続人にとっての生活の拠点である必要があります。つまり、自宅で相続を迎えた場合には、この特例を適用することができます。また、入院している病院で相続を迎えた場合ですが、通常、入院患者は治療が終われば自宅に戻ることを前提として入院します。このことから、生活の拠点は、自宅のままと考えられますので、病院で相続を迎えた場合には、特例を適用することができます。

それでは、老人ホームで相続を迎えた場合には、どうなるのでしょうか。老人ホームは、病院のように病気治療のための施設というよりは、一般的には、入所者が通常の生活を送ることができる施設であると考えられます。したがって、生活の拠点が自宅から老人ホームに移転したものとみなされ、特例を適用することはできなくなります。

80%減額の特例が適用されるか、されないかを比較すると、図表1のように評価額に大きな差が出ます。この特例が適用されなくなった場合、仮に相続税率が20%とすると、4,800万円×20%で、960万円の相続税が増えることになります。

しかし、身体上または精神上の理由により介護を受ける必要があるため、老人ホームに入所せざるを得ない入所者もいます。この

場合、入所者は当然自宅に戻りたいと望むでしょう。その際には親族たちが、いつ戻ってきてもいいように、自宅の維持管理をすることになります。このような場合には、病院に入院した場合と同様と考えることもできますので、生活の拠点が移転したとは言い切れません。

## ■生活拠点が自宅であることが認められる4つのポイント

国税庁のホームページでは、被相続人が老人ホームに入所していた場合で、図表2の4つの状況が客観的に認められるときには、生活の拠点が自宅であるとし、この特例を使っても差し支えないと、公表されています。

①について、特別養護老人ホームの入所者は、その施設の性格を踏まえ、介護を受ける必要がある者に当たるとして差し支えないと考えられていますので、特例を適用することができます。

ところが、その他の老人ホームの入所者については、入所時の状況により判断するとなっています。現状では、その他の老人ホームの多くが終身利用権付きであるため、④の状況に当てはまらず、特例の適用ができないことが多くなっています。

最新の裁判事例(平成22年6月11日判決・国税不服審判所)には、「客観的な事情を総合的に勘案して判断すべきであり、終身利用権を取得したか否かのみで判断するわけではない」とあります。この文面から、終身利用権付きの場合でも特例の適用ができる可能性はあるようですが、この判決でも特例の適用は認められなかったことから、実際には、かなり難しいようです。

図表1●小規模宅地の評価減の特例の有無を比較すると…

<前提条件>価額:6,000万円、地積:150㎡

特例の有無	特例なし	特例あり	差額
価額	6,000万円	6,000万円	0万円
小規模宅地の評価減	0万円	-4,800万円	4,800万円
相続税評価額	6,000万円	1,200万円	4,800万円

図表2●老人ホーム入所者の生活拠点が自宅であることが認められる4つのポイント

- ①被相続人の身体上または精神上の理由により介護を受ける必要があるため、老人ホームへ入所することとなったものと認められること。
- ②被相続人がいつでも生活できるよう、その建物の維持管理が行われていたこと。
- ③入所後あらたに、その自宅建物を他の者の居住の用、その他の用に供した事実のないこと。
- ④その老人ホームは、被相続人が入所するために、被相続人またはその親族によって所有権が取得され、あるいは終身利用権が取得されたものでないこと。

## 「津波防災地域づくりに関する法律」施行に伴う 重要事項説明等の追加

昨年12月末に「津波防災地域づくりに関する法律」が成立（本誌3月号18ページ既報）し、一部が施行されましたが、6月1日に未施行部分の法律が公布され、「津波災害特別警戒区域」に関する規定等が創設されました。

これにより宅建業法施行令が6月13日に改正施行され、「広告の開始時期の制限」、「契約締結等の時期の制限」および津波防災地域づくりに関する法律に係る「津波災害特別警戒

区域」の内容等が重要事項説明に追加されました。

全宅連は、会員専用のホームページ（<http://www.zentaku.or.jp/index.html>）・書式のダウンロード（要ID、パスワード）で、「重要事項説明書説明資料」を更新しています。なお、東京都については「未指定」ですが、今後、当該区域として指定される可能性があります。

参考 ■国土交通省ホームページ [http://www.mlit.go.jp/report/press/mizukokudo03\\_hh\\_000503.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/mizukokudo03_hh_000503.html)

## 長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例に関する 国土交通大臣の証明の手続き

24年度税制改正関連法案が成立し、長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例については適用要件が一部見直されることになりました。

具体的には、駐車場の用に供されている土地等については、建物または構築物の敷地の用に供されていないことについてやむを得ない事情がある場合に限り買換資産の対象として

認められることとされ、やむを得ない事情の一つとして、「地方公共団体における建築物の建築に関する条例の規定に基づく手続が進行中であり、建物または構築物の敷地の用に供されていないことが当該手続を理由とするものであることにつき国土交通大臣が証明した場合」が規定されているところです。

参考 ■国土交通省ホームページ(土地総合情報ライブラリー) <http://tochi.mlit.go.jp/generalpage/6382>

## 入管法等改正および改正住基法の施行に伴う 「本人確認」の留意事項について

入管法等改正法の7月9日からの施行に伴い、これまでの「外国人登録制度」が廃止されることとなり、新たに日本に中長期間在留する外国人の方を対象にした「在留カード」および特別永住者を対象にした「特別永住者証明書」の交付等、所要の変更がされることになりました。

これにあわせて、「住民基本台帳法の一部を改正する法律」（改正住基法）も改正され、新しい在留管理制度および外国人住民に係る住民基本台帳制度が開始され、日本に在留する外国人の方の本人確認書類の取扱いが一部変更されることになりました。

「在留カード」および「特別永住者証明書」は、入管法等改正

法の施行日以降、「犯罪による収益の移転防止に関する法律」の適用対象である特定取引を行う際に実施が義務付けられている本人確認における本人確認書類として、外国人登録証明書に代わって取扱われることとなります。

また改正住基法により、外国人住民についても日本国籍を有する者と同様に住民票の写しまたは記載事項証明書の交付を受けることが可能になり、従来の外国人登録原票の写しまたは記載事項証明書に代えて、住民票の写しを本人確認書類として用いることができることとなります。

参考 ●新しい在留管理制度について(法務省) [http://www.immi-moj.go.jp/newimmiact\\_1/index.html](http://www.immi-moj.go.jp/newimmiact_1/index.html)

## ぼったくり防止条例第2条の9の規定に基づく指定区域の改正

「性風俗営業等に係る不当な勧誘、料金の取立て等及び性関連禁止営業への場所の提供の規制に関する条例」(通称「ぼったくり防止条例」)第2条の9の規定に基づく指定区域(※)が改正され、7月1日から施行されました。

今回の改正で、これまでの指定区域に新たな地区が追加されました。改正後の指定区域については、東京都公報または下記の警視庁ホームページで確認してください。

- 警視庁・「性関連禁止営業の発生を防止する必要性が高いと認められる区域」の改正について  
<http://www.keishicho.metro.tokyo.jp/seian/gujourei/bil3.htm>

※ 指定区域内に所在する建物等(建物の一部を含む)を貸すビルオーナー(サブリース業者も含む)は、借主に対して当該建物を、わいせつDVD販売店や違法個室マッサージ店等、性関連禁止営業に使用しないよう誓約させる等の義務を負います。義務が履行されなかった場合には、東京都公安委員会による「勧告」、「公表」、「命令」が段階的に行われます(命令に違反した場合は、6ヵ月以下の懲役または50万円以下の罰金)。

## …東京消防庁からのお願いです… 消防法令に違反した建物の公表制度の活用を!

東京消防庁は昨年4月から、一戸建て住宅以外の事業用に供する建物の違反情報を都民に提供するための「違反対象物の公表制度」を開始しました。

現在、消防法令上設置が義務づけられている屋内消火栓設備、スプリンクラー設備または自動火災報知設備が設置されていない火災予防上危険な状態にある約50棟の建物について、東京消防庁のホームページで公表されています。

会員のみならずは東京消防庁のホームページをご確認いただき、防火安全対策の推進にご協力ください。建物の安全性についての重要な要素として、公表対象物情報を確認するとともに、該当している建物情報があるときは、取引の際に関係者に情報を提供してください。

### ●公表される建物に該当するもの

- (1) 消防用設備等のうち屋内消火栓設備、スプリンクラー設備または自動火災報知設備の未設置による設置義務違反の存する建物
- (2) 防火管理者の選任義務のある建物のうち、遊技場、性風俗店、カラオケ施設、飲食店、雑居ビル等で、同一関係者による防火管理もしくは消防用設備等の維持管理等の繰り返し違反の存する建物

●お問合せ:東京消防庁予防部査察課機動査察係 菅野  
 TEL 03-3212-2111 内線4962

●東京消防庁ホームページ・違反対象物の公表  
<http://www.tfd.metro.tokyo.jp/kk/ihan/index.html>

## 本部事務局、不動産相談所、研修センター等 夏期休暇のお知らせ

東京都宅建協会、全宅保証東京本部および関係団体は、夏の節電対応として、事務局全館の一斉休暇を実施します。取引業務等の相談等、すべての業務がお休みになりますので、ご注意ください。

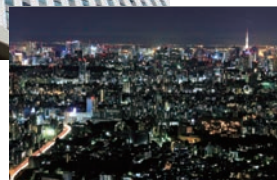
●夏期休暇:8月13日(月)～8月17日(金)

### 編集 後記

◆本会は公益社団法人になり、本誌9頁でご紹介している6委員会編成になりました。私は、初めて情報委員長を務めることになりました。情報委員会は広報誌をはじめ、たくさんの範囲を受持ちますので、この2年間で何が出来るかを精査しながら行っていきたいと思います。

◆広報誌「宅建」について、ご意見・ご要望のある方は所属支部の情報委員長にご連絡ください。(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/>



### 城北ブロック サンシャイン60 (豊島区)

1978年に完成し、完成当時は東洋一の高さを誇りました。高さは地上239.7m、海拔269.8m。60階にある展望台は海拔251mで、高層ビルの展望台としては都内1位の高さです。東西南北360度広がる都会の大パノラマが楽しめます。



### 住めば都 住むなら都

今年5月22日に、東京スカイツリーが待望のオープンを迎えました。土日はもちろん平日も、多くの人で賑わう大人気ぶりです。スカイツリー効果で、他の展望スポットを訪れる人も増えているようです。

展望スポットから眼下に広がる風景を眺めると、なんともいえない心地よさ、感動を覚え、気分がリフレッシュしてきます。いったん原点に戻って、新たなエネルギーが補給されるかのような気分になることもあります。自分の住んでいる街、自分の知っている街が遠くのほうに確認できたときは、楽しみが倍増します。

今回は、東京の街が再確認できる展望スポットを紹介します。

## 展望スポットから 東京の街を再確認



### 中央ブロック 東京タワー (港区)

1958年竣工、高さ333m。特別展望台の高さは250m。竣工から50年以上が経過しましたが、ハイセンスなイメージは色褪せず、東京のシンボルとして君臨してきました。夜は2種類のライトアップを日時によって使い分け、東京の夜空を演出しています。



### 城東ブロック 東京スカイツリー (墨田区)

高さは634m、自立式電波塔として世界一の高さを誇ります。「634=むさし」は旧国名の1つで、東京・埼玉・神奈川の一部を含む大規模な地域・武蔵国を連想させます。天望回廊からは雄大な武蔵国をはじめ、関東一円を望むことができます。



### 城南ブロック キャロットタワー (世田谷区)

キャロットタワーは世田谷区・三軒茶屋駅から徒歩すぐのところにあります。外壁の色がにんじん(英語でキャロット)色に見えることから、世田谷区内の中学生が命名しました。最上階は入場料無料の展望スペースになっています。



### 城西ブロック 渋谷ヒカリエ (渋谷区)

今年4月26日にオープンした地上34階・地下4階のオフィス、文化施設、商業施設が一体となった複合ビル。鉄道8路線が乗入れる日本有数のターミナルである渋谷駅東口に位置します。渋谷の街が一望できるフロアもあります。



### 多摩ブロック 1 高尾山 (八王子市)

標高599mの山で、ミシュランガイドで“三つ星”の観光地に選出されています。年間の登山者数は世界一と言われています。東側は都心、関東平野、筑波山、房総半島、西側は丹沢山地、富士山、南側は相模湾、江ノ島が一望できます。



### 多摩ブロック 2 都立桜ヶ丘公園 ゆうひの丘 (多摩市)

都立桜ヶ丘公園の飛び地となっている「ゆうひの丘」は小高い丘陵の一角にあり、密かに人気の展望スポットとなっています。昼間の眺めもちろん美しいのですが、「ゆうひの丘」の名のとおり夕暮れの景色は最高です。

