

宅建

T a k k e n

The 50th anniversary 



j o t o

城東ブロック

舎人公園のメジロと梅(足立区)



j o n a n

城南ブロック

洗足池の紅梅とつくいす(大田区)



j o s a i

城西ブロック

西新宿のハクモクレン(新宿区)



j o h o k u

城北ブロック

大泉中央公園の河津桜(練馬区)



t a m a

多摩ブロック

春の野川(調布市・狛江市)

東京都宅建協会「創立50周年記念講演会・祝賀会」を開催
都民公開セミナー 民法改正が不動産取引に与える影響は?



c h u o

中央ブロック

皇居の河津桜

(千代田区)

January 2016
vol.497

1

新年のご挨拶

「世界一の都市・東京」を実現するために連携と協働を



東京都技監(都市整備局長)
安井 順一

新春を迎え、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。また、東京都宅地建物取引業協会が、創立50周年を迎えられましたことを、心からお祝い申し上げます。さらに、東京都宅地建物取引業協会並びに会員のみなさま方には、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。

昨年、4月に施行された改正宅地建物取引業法では、宅地建物の安全な取引のために果たすべき責任の増大や、中古住宅の円滑な流通に向けた関係者との連携等、その役割が大きくなっていることを踏まえ、「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」へと改称されました。併せて、「宅地建物取引業者による従業員の教育」などの規定が設けられました。みなさま方には、この法改正の趣旨を踏まえまして、引き続き、不動産取引の専門家として、努めていただくことをお願いいたします。

現在、全国で820万戸、東京には約82万戸の空き家が存在しております。昨年、5月には、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されました。この法に基づきまして、区市町村に対し、空き家相談窓口の設置を促すとともに、関係団体と連携して専門家の協力を得られる仕組みを構築してまいります。

また、昨年9月に東京都住宅政策審議会が住宅政策全般についての答申に先立ち、「東京におけるマンション施策の新たな展開について」の答申が行われました。この答申に基づきまして、年度内に新たな計画を策定し、管理不全の予防・改善策やまちづくり手法を活用した老朽マンションの再生促進策などに向けて取り組んでまいります。

東京都が、これらの施策を着実に推進して、「世界一の都市・東京」を実現するためには、日々、東京のまちづくりに貢献されているみなさま方との連携と協働が、大変重要であると考えております。今後とも、一層のご支援を賜りますようお願いいたします。

結びに、貴協会のますます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 安井順一 技監
- 3 新年のご挨拶 東京都宅建協会 会長 瀬川信義
- 5 カラートピックス 特殊詐欺被害防止キャンペーン
／危険ドラッグで4支部が協定
- 6 東京都不動産業課から vol.26 「人権に関する都の取り組み」
- 7 都民公開セミナー
民法改正が不動産取引に与える影響は?
- 10 東京都宅建協会「創立50周年記念講演会」／褒章受章者
／創立50周年記念祝賀会

- 12 法律教室 142 土砂災害警戒区域の調査と説明
- 14 実務に即役立つ紛争事例 61
特定沿道建築物の明渡し請求が認容された事例
- 15 税務教室 137 28年度税制改正大綱—不動産関係を中心に
- 16 くみあい通信 東日本レインズから重要なお知らせ／総代選挙告示
／TAS-MAP／「宅建プレインズ」の保険・保証のご案内
- 18 業界NEWS データ流用が判明した物件の取引上の留意点／東京マ
ラソン沿道の看板等の除却／首都圏不動産流通市場の動向(2015年)
- 19 本部からのお知らせ 違反屋外広告物共同除却
- 20 住めば都 住むなら都 早春の風景

新年のご挨拶

50年の歴史と実績で、次代へ躍進



公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 会長
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会
東京本部 本部長

瀬川 信義

新年あけましておめでとうございます。

会員のみなさまにおかれましては、清々しい新年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

日頃から本部並びに支部事業に並々ならぬご支援とご協力を賜り、深く感謝申し上げます。

また、協会創立50周年記念事業として、昨年12月に東京国際フォーラムで開催しました講演会並びに新年の祝賀会には多くのみなさまのご参加をいただき、おかげをもちまして盛況裏に行うことができました。重ねて御礼を申し上げます。

さて、私どもは、創立当初より宅建業の適正な運営の確保、社会的地位の向上と健全な発達、公正な取引慣行の確立、公益の増進に寄与することを目的とし、日本の首都東京で半世紀を歩んでまいりました。

これまで幾多の試練を乗り越えてまいりましたが、そこには今日の協会を築いてこられた我々の先輩方のご苦勞がありました。その先輩方が歩んでこられた50年の歴史と実績を称えるとともに、次の50年に向けた新たな決意のもと、さらなる躍動を実現するためにも、節目の年に記念事業を行い、決意を新たにしました次第です。

振り返りますと、本会の発足は、宅建業法改正で宅地建物取引業協会が法制化されたことを受け、昭和40年に日比谷公会堂で創立総会を開催し、翌々年の昭和42年に東京都から社団法人の認可を受け、公益法人として出発しました。

そして、平成24年には公益社団法人に移行し、今日まで、全国宅地建物取引業保証協会東京本部と共同して熱心に公益活動を行い、常に公共の利益と業界の健全な発展のため、全国レベルでリーダーシップを発揮してまいりました。

主なものとしまして、第一に、政府の政策、税制に対する積極的な提言や働きかけを行ってきたことです。例えば平成12年の定期借家制度の成立に際しては、中心的な役割を担うとともに、平成23年には、善良な家主や管理業者の権利を奪う賃貸住宅居住安定化法案に対して署名活動を行い廃案にすることに成功しました。

第二に、昨年4月に誕生しました「宅地建物取引士」への呼称変更運動であります。会員のみなさまが中心になり、署名活動を行うなど、本会挙げての運動を展開することにより、全国に波及して念願の「宅建士」が誕生いたしました。





この宅建士の誕生により新たに信用失墜の禁止、コンプライアンスの徹底など、高い倫理観が求められるとともに、知識・能力等の向上も必要となることから、業界の発展・向上にも、大きな牽引力をもたらすものと期待しています。

第三に、行政機関への積極的な協力・参画であります。

官公庁等の審議会などへの役員派遣はもとより、各種の事業施策への協力を行っております。平成23年の東日本大震災においては、協定に基づき岩手、宮城、福島 of 各県からの避難者への応急仮設住宅として、民間賃貸住宅の提供を行いました。

最近では、東京都が安全・安心な都市の実現のため実施する「木造密集地域不燃化10年プロジェクト」への事業協力のため、当協会が中心となり、関係権利者の移転先確保のため、不動産情報の提供やあっせんなどを進めています。

さらに、民間住宅の空き家を悪用した特殊詐欺や危険薬物の販売等に利用されることを未然に防止するため、昨年5月に東京都と警視庁と「危険薬物及び特殊詐欺の根絶に係る協定」を締結しました。

当協会がこうした取組や協力を進めることで、東京のまちづくりの一端を担うことができ、また、犯罪のない社会の実現のための一助となるものであり、公益法人としての果たすべき役割の一つでないかと考えています。

「一歩先の礎を築くため」 協会の持続発展を目指して

一方、会員支援事業としましては、宅建士賠償責任保険、賃貸総合補償保険、会員専用ローンなどの充実を図るとともに、経営力や実務ノウハウの習得を目指す宅建経営塾を開講するなど、経営の安定に寄与する仕組みをつくるなど、今後とも会員のみなさまとともに歩む協会を目指してまいります。

ところで、我々を取り巻く環境は依然として厳しい状況にあります。

景気動向は、株価や原油価格が中国経済など世界情勢の不透明感から大幅下落に転じるなど、不安定な状況にあります。

こうした景気動向に加え、少子高齢化や格差拡大、構造的な問題など多くの難題に直面しております。

不動産業界におきましても、民法改正や重要事項説明のIT化、中古住宅の活性化、さらに昨今特に問題になっております空き家対策、民泊など新しい流れが急速に押し寄せております。

今後とも国民生活に影響を及ぼす住宅政策に対して関係機関に適切かつ必要な政策を提言するとともに、その結果を会員のみなさまに発信してまいります。

私は、今後の50年を見据え、将来にわたって協会が持続発展するため、「一歩先の礎を築くため」を理念に、協会の財政改革、制度改革を行いました。財政健全化のため、不要不急の事業の廃止・縮小をはじめ、事務合理化を進めるとともに、新規入会者の獲得のため、入会費用の値下げなどを実行に移しました。

今後ともみなさま方の信頼を裏切ることのないように全身全霊で取り組んでまいりたいと思っております。

本年が会員のみなさまにとって実りの多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。



1 空き室を悪用した 特殊詐欺被害防止キャンペーン

特 殊詐欺の拠点や詐取金の送り先として賃貸物件の空き室が悪用されるのを防ぐため、警視庁は昨年11月30日、世田谷警察署・講堂で、「建物を特殊詐欺に利用させない」決起大会を開催しました。同大会には警視庁・山下史雄副総監をはじめ、世田谷・北沢・玉川・成城の各警察署長、世田谷区・板

垣正幸副区長と、本会から瀬川信義会長、小田桐信吉副会長、世田谷区支部・野島昭昌支部長が参加しました。

大会では、「配送厳禁 特殊詐欺対策中」等と記載されたシールをマンション等に貼付し、特殊詐欺被害の未然防止と犯人検挙を目指すことが確認されました。



決起大会。山下警視庁副総監(中央)、板垣世田谷区副区長(中央左)



空き部屋に「配送厳禁」と書かれたシールを貼る

2 危険ドラッグ対策で4支部が協定

東京都宅建協会の4支部は各区・警察署等と「危険ドラッグ対策」で協定を締結し、相互の連携・協力を強化します。

板橋区支部

東京都宅建協会板橋区支部は昨年6月30日、「板橋区危険ドラッグ等根絶・乱用防止推進宣言式」に宅建業者代表として出席し、宣言文に署名しました。



(左から)板橋区保護司会・内田等会長、宅建協会・須藤玲司板橋区支部長、坂本健板橋区長、東京都薬物乱用防止推進板橋地区協議会・松野榮仁会長

足立区支部

東京都宅建協会足立区支部は昨年10月27日、足立区と千住・西新井・竹の塚・綾瀬の区内4警察署と「危険薬物及び特殊詐欺等の対策に関する覚書」を締結しました。

(左から)千住警察署長、西新井警察署長、全日本不動産協会東京都本部・風祭富夫城東第一支部長、近藤やよい足立区長、宅建協会・岡田英樹足立区支部長、竹の塚警察署長、綾瀬警察署長



北区支部

東京都宅建協会北区支部は昨年9月17日、北区と滝野川・王子・赤羽の区内3警察署と「危険ドラッグ等に関する覚書」を締結しました。

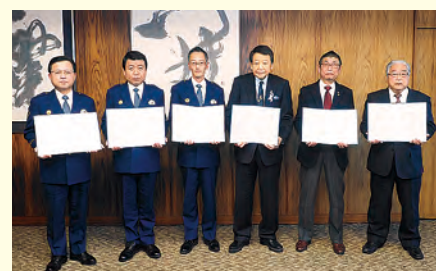


(左から)赤羽警察署長、王子警察署長、滝野川警察署長、花川與惣太北区長、宅建協会・小林勇北区支部長、全日本不動産協会東京都本部・目黒歳章城北支部長

荒川区支部

東京都宅建協会荒川区支部は昨年11月4日、荒川区と南千住・尾久・荒川の区内3警察署と「危険薬物及び特殊詐欺の根絶に係る協定」を締結しました。

(左から)南千住警察署長、尾久警察署長、荒川警察署長、西川太一郎荒川区長、宅建協会・半田眞三荒川区支部長、全日本不動産協会東京都本部・葛生吉房副支部長



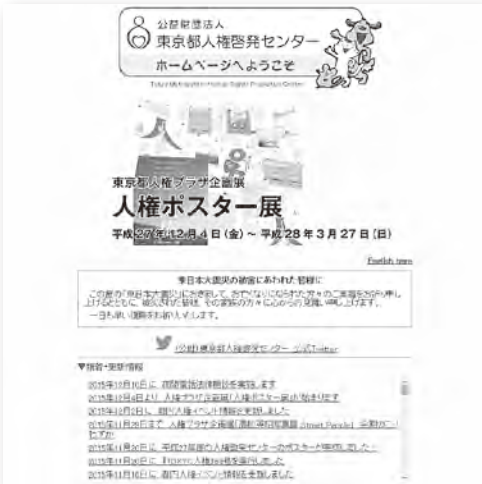
「人権に関する都の取組み」について

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。

平成26年12月からは、「映像で見る東京都の人権課題への
 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、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などを心がけてください。



民法改正が不動産取引に与える影響は？

平成27年7月収録



弁護士 柴田龍太郎

民法改正が不動産取引に与える影響が今日のテーマです。まず、なぜ民法を改正しなければいけないのか。①分かりやすい民法にする。つまり、確立した判例法理を民法の中に落とし込む。②条文のあり方を変える。例えば、「瑕疵(かし)担保責任」のように耳で聞いても分かりづらい言葉を、「契約の内容に適合しない場合の売主の責任」という分かりやすい言葉に変える。③社会経済の変化への対応。例えば法定利率を変更する。④国際的取引ルールとの関係。この4番目がかなり重要です。TPP、FTAなど今後海外企業との取引増大を考えると大陸法系である現行民法を、当事者の合意を重視する英米法系に近づけたいということです。

当事者の合意は、民法の規定より、また、取引上の社会通念にも優位する

今回の改正に関する法務当局の説明によると、「当事者の合意は、民法90条の公序良俗等の規定に反しない限り、民法の規定にも日本の取引上の社会通念」にも優位するとしています。このようになると、合意をきちんとしてしまえば日本の民法や日本の取引慣行も無視することができるということになります。これによって、海外に向けてはきちんと合意すれば、後で日本の民法や裁判所で変容されることはありませんとも言えるのです。

こういうことから、今後は特約重視の傾向が強まると思います。つまり、特約条項や容認事項として「このようなことで当事者は合意いたしました。このようなことについては契約の内容に適合しないとは言いません。あるいはこれについては、損害賠償請求はいたしません」というように、かなり細かく書くようになります。

「原始的不能」が有効に

次に、具体的な制度がどのように変わっていくのかというお話をしていきたいです。まず、「原始的不能はどのように位置付けられるか」ということです。原始的不能とは簡単に言うと、

契約のときに売買の目的物がすでになくなっていない場合、その契約は有効か無効かという問題です。

今の民法では、原始的不能は無効と理解しています。今回の改正では、合意を尊重するという立場から、そのような目的物がない場合でも、契約をしてしまったのだから契約は有効となります。あとは解除や損害賠償(契約違反としての履行利益)の問題になるということです。

消える「瑕疵担保責任」という言葉

次に、ここが一番大きい改正だと思っていますが、瑕疵担保責任の瑕疵担保という言葉の代わりに「契約の内容に適合しない場合の売主の責任」という表現に変わります。以下、「契約不適合」と言葉で説明しますが、これは、単に言葉が変わっただけでなく、かなり法的性格が変わります。

下記の具体的な事例を通してお話します。

「売主Aは先般、所有地(更地)を、分譲のための土地を探していた宅建業者Bに売却しました。その後、宅建業者Bが分譲区画のための工事を始めたところ、大量の廃棄物が発見され、撤去しなければ分譲地として販売できないとの連絡が入りました。売主Aもこの土地を5年前に投資用で購入したのですが、全く廃棄物の存在は知りませんでした。おそらく、以前、所有していた誰かが廃棄したものであったようです。売主Aは買主である宅建業者Bから、直ちに売却できなかつたとして損害賠償請求を要求されたり、廃棄物の撤去費用を要求されていますが、それに応じなければならないでしょうか」という事例です。

まず、今の瑕疵担保責任は無過失責任ですから、Aさんは信頼利益の賠償をしなればなりません。信頼利益というのは、この事例では撤去費用です。つまり撤去すれば元の価格に戻るわけですから、裁判所はこのような無過失責任の場合には、撤去費用を払いなさいと言います。ただし、直ちに売れなかつた損害についての損害賠償は履行利益の部分ですので払う



必要はないということになると思います。

ところが、改正後は、「責めに帰すべき事由」が売主に必要になってきますから、もし売主に「責めに帰すべき事由」がなければ損害賠償の責任はないということになるのですが、ここから先がみそです。

「責めに帰すべき事由」が有名無実

結論から言うと、ほとんど有名無実です。まず、「責めに帰すべき事由」がないことの立証責任は売主にあること、また、法務省の資料によると次のように説明があります。「損害賠償の免責の可否について、売主の債務のような結果債務については、債務不履行の一般原則によっても、帰責事由の欠如により損害賠償責任につき免責されるのは実際上不可抗力の場合などに限られる」。これはどういうことかという、そもそもそのような廃棄物のある土地を引き渡してしまったことに「責めに帰すべき事由」があるのだという考え方です。それでは不可抗力の場合とはどのような場合かですが、例えば、所有していた5年の間に調査して廃棄物がないということが分かっていたのだけれども、全然知らない人が、決済日の前の日に有害物質を投げ入れていたような場合でしょう。売主は防ぎようがないわけですから、これは不可抗力になると思います。ただ、そうではなくて、5年間も持っていたのだからその間に調査しようと思えば調査できたではないか。それを調査もせずに、廃棄物がある土地を引き渡してしまったこと自体が責めに帰すべき事由だという考え方になります。ここが、非常に今後の契約のあり方を変えていく大きなポイントになります。この結果、今後、売主は撤去費用のほかに、買主が直ちに売れなかった損害も賠償することになります。また、仮に売主が幸いにして「責めに帰すべき事由」がないことを立証し得ても、買主は、売買代金と本来の価値の差額について代金減額請求が認められることとなります。代金減額請求は、契約不適合責任に認められた追完請求権という新しい効果です。

矛盾する表現？

このように、今回の改定によってかなり変わるのだということはお分かりいただけたと思うのですが、特約のあり方もかなり変わるだろうと予想されます。なぜかと言うと、今は瑕疵担保責任を負わないという特約がよく用いられると思います。ところが、契約の内容に適合しない場合の売主の責任というように、条文の言葉が変わった後に、瑕疵担保責任を負わないという特約を探そうとすると、結構困ります。恐らくこのような表現になります。

「契約の内容に適合しなくても、売主は責任を負わない」と。しかし、このような特約を入れたら買主は判を押さないのはいか、やはり実務をやっていると、そういう疑問が湧く。そこで、どうすべきかですが、例えば、土壌汚染はあるのだけれども売主は責任を負いません、雨漏りはあるけれども売主は責任を負いませんなど、個々の項目、事項を挙げながら、一つ一つ責任を負わないという形を採らないと、買主は安心して買えないということになるでしょう。

ただ、契約の内容に適合しなくても売主は責任を負わないという特約をしたとしても、売主が隠れている瑕疵を知っていた場合には今と同様、当然責任を負うことになります。



正々堂々と合意しておく

ちなみに、東京では不動産協同組合で特約容認事項をすでに公表しています。例えば取り壊すことを前提とした取引の場合には明確に、このような特約をしたらどうでしょうか。

「本件土地上の建物は現に雨漏りも存在するなど各箇所に経年変化等による老朽化が著しく進んでいるものであるが、買主は本件建物を取得後すみやかに取り壊すことを目的として購入するものであり、居住目的で購入するものではない。そのため、売主は、建物取壊料として売買代金から金〇〇円を値引きしている。従って、本件建物に不具合や居住に適さない状況があるとしても、それらは契約不適合に該当するものでなく、買主は、売主に対し契約の解除、修繕請求等の追完請求、代金減額等の法的請求及び金銭的請求をなさないことを確認する」。ある意味では先ほども言ったように、今後は正々堂々とこのような合意をすることによって、事前にトラブルを防いでいくという形になっていくわけです。つまり、いろいろなパターンに応じた特約容認事項を書けるような準備をしておくことが大事なのかと思います。

賃貸での改正点

次に、賃貸についてお話しします。全宅連で、中間試案で懸念を示した制度で、どのようなものが残ったかという点と4点あります。

まず、建物賃貸借における個人保証の場合の極度額の制度です。今の建物賃貸借だと保証人は、理屈上は無限に責任を負っています。ところが、今後は200万円を限度とするなど、最高額を契約書に書かないと効力は生じないということになります。

次に賃借人の修繕する権利の明文化に関する点です。今の民法では賃貸人に修繕義務があるという規律が明文化されていますが、賃借人が修繕する権利については規定がありません。改正後は賃貸人に修繕権がある場合があることが明文化されます。どのような場合かという点についてです。

「賃貸物の修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、賃借人は、その修繕をすることができる。ア、賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。イ、急迫の事情があるとき」と。確かに今の裁判例でも、一定の場合に賃借人の修繕権を認めるということがあるので、今回の改正でそれを民法の中に入れるということです。

賃料当然減額での改正

次に、賃料当然減額が認められる場合です。今は、例えば地震があって賃貸物件の一部が使えなくなる場合にはどうなるかという点、賃借人は賃貸人に対して賃料の減額請求ができます。ところが、今回の改正では減額請求はいりません。当然減額です。賃料は当然減額するという改定であります。

これも実務界からの懸念が示されて、例えば明け渡しまできちんと賃料を払っていた人が出て行くときに、この部分は1年前から使えなかったのだから、払い過ぎているから返してくれというようなことが起きないだろうかという懸念です。これについては特約で「賃借人は本件賃貸物件に一部減失を発見した場合には、直ちに、具体的賃料減額割合を示して賃貸人に通知するものとし、この通知をしなかった場合には、通知以前の賃料減額を主張し得ないものとする」としておくことが合理的だと考えます。

原状回復は現行を追認

次は、今回の改正の目玉だと言われているところですが、敷金が定義化されたということと、原状回復の対象として通常損耗、摩耗の部分は含まないということが条文上、明確にされました。

要するに、今まで敷金というものは民法の条文の中に言葉としてはあったのですが、どのような性質なのかがはっきりしていなかった。どのような場合に返さなければいけないのかということも明文の規定がなかったのだけれども、それを今回は条文の中に書き入れました。

錯誤は無効ではなく取り消し

最後に「錯誤」の問題です。今後、錯誤は無効ではなくて取り消しになります。また、売主の説明と実際が重要な部分で食い違う場合、いわゆる不実表示が動機の錯誤の要件を使えば主張し得る余地があるということを法務省の解説の中に残されましたので、今後、もし消費者に説明したことと重大な食い違いがあった場合には、錯誤の一類型として取り扱われる可能性が出てきてしまったと考えています。

例えば、売主が一般の消費者で告知書を書きます。現在の契約書では、売主は買主に告知書を用いてその物件の問題点等を告知することになっているわけですが、告知書に誤りがあって、その誤りを前提に私は買ったのだということになると、これは錯誤取り消しということと言われかねない場面が出てくるのではないかと。そこで、これはまだ私の案ですが、今後、もし錯誤取り消しとなった場合のことに備えて、このような文章を告知書に入れておいたらいかがかと考えます。

「本告知書の告知内容は、売主(告知者)の記憶に基づいて誠実に記載したものであるが、本物件に関しては専門家による調査・検査は実施しておらず、事実と異なる場合があることを、買主はあらかじめ容認するものであり、告知内容が事実と異なることをもって、買主は売主に対し、錯誤取消、損害賠償等の法的請求をなさないことを確認する」という予防線を張っておくことも必要になるのではないかと考えています。



1 東京都宅建協会「創立50周年記念講演会」を開催 次の50年へ飛躍を誓う

東 京都宅地建物取引業協会は昨年12月2日、東京・有楽町の東京国際フォーラムで「創立50周年記念講演会」を開催しました。都民の方々をはじめ来賓の方々等、約3000人が来場されました。

冒頭挨拶に立った瀬川信義会長は「当協会は27年4月28日に創立50周年を迎えました。昭和40年に日比谷公会堂で創立総会を開催し、42年には社団法人の認可を受けました。協会設立時は高度経済成長の真っただ中、その後、ドルショック、オイルショック、地価高騰、そしてバブル経済とその崩壊、リーマンショック、東日本大震災と、まさに激動の50年の中で、当協会は全国のリーダーシップを発揮してきました」とこれまでの歩みを振り返り、「次の50年に向けてさらに飛躍します」と抱負を語りました。

続いて、COP21（フランス開催）に出席のため来場できなかった安倍晋三首相からビデオメッセージが届き、「ハトマークは安心・安全の証として支持され、街のあちこちで目にします。協会と会員のみなさまのハトマークがさらなる飛躍を遂げられることを祈念します」と祝辞を述べました。また、東京都の外添要一知事は、「住まいは東京のまちづくりの基本です。宅建協会のみなさまと協力しながら東京を世界一のまちにしたいと思います」と祝辞を述べました。

このほか半世紀の歩みの祝福には、自民党総裁特別補佐兼特命担当副幹事長の下村博文衆議院議員、全国宅地建物取引業協会連合会の伊藤博会長が駆けつけられました。

記念講演会は、ジャーナリストで国家基本問題研究所理事長の櫻井よしこ氏が

「日本よ、のびやかなれ」をテーマに、世界の中の日本、日本の立場、これからの日本について語り、日本人はいまこそ世界の地図を頭に入れるべきときとし、世界の流れ、勢力図等について柔らかな口調で述べられました。

続いて、西武信用金庫理事長の落合寛司氏が「成熟社会における不動産の今後」と題して講演しました。



挨拶する瀬川会長



安倍首相からのビデオレター



挨拶する外添都知事



挨拶する下村自民党総裁特別補佐



挨拶する伊藤全宅連会長



櫻井氏による講演



落合氏による講演

平成27年 秋の褒章受章者のご紹介 2

27年秋の褒章受章者が昨年11月3日に発表され、本会関係で、相談役・桑原正人氏(墨田区支部)が黄綬褒章を受章されました。

27年度表彰で、国土交通大臣表彰の副会長・小田桐信吉氏は「宅建7月号」、東京都知事表彰の常務理事・桑原弘光氏は「宅建10月号」でご紹介しています。



黄綬褒章
桑原 正人氏(墨田区支部)

3 創立50周年を称え華やかに「記念祝賀会」を開催

東京宅地建物取引業協会は1月21日、新宿・京王プラザホテルで「創立50周年記念祝賀会」を開催しました。会員のみなさまや来賓の方々等、約600名が出席され、盛大に催されました。

冒頭挨拶に立った瀬川信義会長は、「半世紀を歩んできた当協会が、幾多の試練を乗り越えられたのは先輩方のご苦労があったからです。これまでの歴史と実績を称え、次の50年に向けてさらなる飛躍を誓います」と力強く語りました。

次いで、東京都・舛添要一知事は、「世界一の都市、東京を目指し、2020年の東京オリンピックに向け、さまざまな課題に取

組んでいきます。地域に根差したネットワークは重要で、会員のみなさまのご意見もぜひ聞かせてください」と挨拶しました。また、国土交通省・山本順三副大臣、全宅連・伊藤博会長等、来賓の方々から

挨拶がありました。

続いて、50周年感謝状受賞者(別掲)と、褒章・表彰受章者が発表されました。

その後は、鏡開き、池田行雄顧問による乾杯で50周年を祝いました。

◆ 50周年 東京都知事賞 (50音順、敬称略)

阿部芳男(板橋) 新居常男(渋谷) 加藤政利(八王子) 木下清隆(杉並)
庫川尚用(墨田) 栗原廣昭(武蔵野中央) 黒田眞吉(港) 佐久間直人(江戸川)
野島昭昌(世田谷) 丸島信雄(江戸川)

◆ 50周年 都市整備局長賞 (50音順、敬称略)

飯野郁男(品川) 大滝陸男(町田) 小杉旭人(目黒) 小松市男(渋谷)
齊藤美福(千代田中央) 佐藤隆成(港) 相馬功紀(練馬) 田村勲一(西多摩)
山口利昭(豊島) 米田保洋(中野)



挨拶する瀬川会長



舛添都知事による祝辞



山本副大臣による祝辞



伊藤全宅連会長による祝辞



国交大臣感謝状を授与される



全宅連表彰状を授与される



感謝状(知事賞、局長感謝状)



受章者3氏に花束贈呈



池田顧問による乾杯



全国から37宅建協会会長等が参加



八王子芸妓踊りが華を添える



法律教室

土砂災害警戒区域の調査と説明について

第1 土砂災害とは

次の3種類の現象によって、国民の生命身体に生ずる被害のことを土砂災害と称します(土砂災害防止法2条)。

- ① 急傾斜地の崩壊(傾斜度30度以上の土地が崩壊する現象)
- ② 土石流(山腹が崩壊して生じた土石等または溪流の土石等が水と一緒に流下する現象)
- ③ 地すべり(土地の一部が地下水等に起因して滑る現象またはこれに伴い移動する現象)

土砂災害は毎年、全国各地で起きており、それは山間部のみならず人の住んでいるところにも容赦なく襲ってきます。

原因は、自然の摂理のみならず、新たな宅地開発が引き起こすものもあり、そのため、年々土砂災害の可能性のある危険な箇所は増加しています。

このような土砂災害から国民の生命を守るため、土砂災害のおそれのある区域について、危険の周知、警戒避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制、既存住宅の移転促進等の対策を推進するために土砂災害防止法が制定されています。

宅建業者が宅地建物取引に関与するにあたって、土砂災害の可能性に関して、留意すべきことを解説します。

1 実務上のポイント

- 1 売買、交換、賃貸の対象となる宅地または建物が、「土砂災害警戒区域」内にある場合はその旨、「土砂災害特別警戒区域」内にある場合にはその制限の概要を重要事項として説明しなければなりません。
- 2 未だ、土砂災害警戒区域に指定されていない場合であっても、都道府県が公表している「基礎調査」結果を調査し、土砂災害のおそれがあることが判明した場合には、重説の備考欄に、「現在は土砂災害警戒区域には区域指定されていませんが、本物件が所在する区域は東京都の基礎調査の結果、土砂災害の恐れがあり、今後、土砂災害警戒区域に指定される可能性があります。」と記載しておくべきでしょう。

2 調査の方法

「土砂災害警戒区域」「土砂災害特別警戒区域」(これらを合わせて「土砂災害警戒区域等」といいます)は、各都道府県のホームページ等で公表しており、宅建業者が取引しようとする物件が当該区域に該当するかどうかを調査することは容易です。

では、当該区域に指定されていない場合には、どのようにして土砂災害のおそれがあるかを調査できるのでしょうか。

平成27年1月18日施行の「土砂災害警戒区域等における土砂災

害防止対策の推進に関する法律の一部を改正する法律」(平成26年11月19日法律第109号)は、都道府県が実施した基礎調査について、従来「都道府県知事は市町村に通知する」となっていたのを、「通知するとともに公表しなければならない」(改正土砂災害防止法4条2項)と改正しました。

この「公表」について、施行規則は、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には、住民等の生命身体に危害が生ずるおそれがある土地の区域、建築物に損壊が生じ住民等の生命身体に著しい危害が生ずるおそれがある土地の区域(「土砂災害警戒区域等に相当する範囲」といいます)を、平面図に明示して、都道府県の公報への掲載、インターネットの利用その他適切な方法により行うとしています(同施行規則1条2項)。



【土砂災害警戒区域が指定されるまでの流れ】

- ① 都道府県において、急傾斜地の崩壊等のおそれがある土地に関する地形、地質、降水等の状況及び土砂災害の発生のおそれがある土地の利用状況等を、航空写真などを参考に、現場に赴くなどして調査します(基礎調査)。
↓
- ② 上記①の基礎調査の結果、将来、土砂災害警戒区域指定の可能性が高い場所は、「土砂災害危険箇所」と呼ばれます(現在、全国約52万か所が指定されています)。
↓
- ③ 基礎調査の結果を、都道府県は、情報伝達、警戒避難体制整備を受け持つ市町村に通知し、協議をしたうえで「土砂災害警戒区域」等として指定します。

要するに、土砂災害警戒区域等に指定されていなくても、地方公共団体は、土砂災害危険箇所をGIS(Geographic Information System:地理情報システム)等で公表しており、照会による回答にも応じていますので、誰でも容易に基礎調査の結果を確認できるようになりました。

東京都も、基礎調査が完了した地域については調査結果の公表を行っています。



3 調査説明の内容

(1) 土砂災害警戒区域等について

土砂災害警戒区域等については、従前より、宅建業法第35条第1項に基づく重要事項説明の対象とされています。

具体的には、取得し、または借りようとしている宅地または建物が土砂災害警戒区域内にある場合にはその旨、土砂災害特別警戒区域内にある場合にはその制限の概要を説明しなければなりません(宅建業法35条1項14号イ、施行規則16条の4の3第2号、土砂災害防止法7条1項、広告の開始時期を制限する許可等の処分:宅建業法33条、同施行令2条の5、重要事項説明における法令上の制限:宅建業法35条、同施行令3条1項、土砂災害特別警戒区域内における特定開発行為の制限、同区域内における特定開発行為の変更の制限:土砂災害防止法10条1項、17条1項。なお、契約締結時期の制限:宅建業法36条)。

(2) 指定未了の場合

土砂災害警戒区域等に指定されていない場合はどうでしょうか。都道府県による基礎調査の結果、土砂災害のおそれがある場合には、宅地建物の売買であれ賃貸であれ、取引の判断に重要な影響を及ぼすと考えられます。

この点、土砂災害改正法の施行に合わせて各業界団体に発せられた国土交通省不動産課長通知は、「土砂災害警戒区域等に相当する範囲については、都道府県により土砂災害警戒区域等に指定される可能性があることから、当該基礎調査の結果については、取引判断に重要な影響を及ぼす事項として、宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者に説明することが望ましい。具体的には、取引の対象となる宅地又は建物が土砂災害警戒区域等に相当する範囲に含まれる場合には、その旨と当該範囲が土砂災害警戒区域等に指定される可能性があることを説明することとする」としています。さらに、「基礎調査の結果について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為は、宅建業法第47条第1号に違反する場合があるものと解される」と指摘しています(平成27年1月18日付国土動第107号)。

よって、単に「土砂災害警戒区域外」とするだけでなく、重要事項説明書の「備考欄」において、「現在は土砂災害警戒区域には区域指定されていませんが、本物件が所在する区域は東京都の基礎調査の結果、土砂災害の恐れがあり、今後、土砂災害警戒区域に指定される可能性があります」と記載しておくべきと思われます。

なお、東京都は現在、調査が完了している地域について、東京都建設局のリンク先で調査結果を確認することができ、以下の注を掲載しています。

注1) 基礎調査完了箇所については、今後、住民説明会等を実施し、土砂災害防止法7条及び9条に基づく区域の指定を行います。告示の時期については、住民説明会の開催時期などにより決定いたします。詳細は下記の連絡先へお問合せください。

注2) 調査結果はあくまで調査時点の地形で区域の位置・形状を決めています。今後地形の改変等があった場合は指定される区域の位置・形状が変更となる可能性があります。

注3) リンク先には地域の航空写真に区域の位置を載せたものを掲載しています。詳細な位置形状については、それぞれの窓口にお問合せください。

注4) リンク先の図面は現象ごと(急傾斜地の崩壊・土石流など)、地域ごとに分かれており、数枚にわたる場合がありますので、ご注意ください。

注5) 世田谷区、北区、板橋区で公表している基礎調査完了箇所は、当該地域の中の一部のため、今後の基礎調査により対象箇所が増える可能性があります。

個別の地域に関するお問合せ

- 世田谷区、北区、板橋区に関するお問合せ
河川部 計画課 計画調査係 TEL:03-5320-5394
- 八王子市に関するお問合せ
南多摩西部建設事務所 管理課 河川管理係
TEL:042-643-2615
- 町田市に関するお問合せ
南多摩東部建設事務所 管理課 河川管理係
TEL:042-720-8628

法律に関するお問合せ

- 土砂災害対策事業全体について
河川部 計画課 計画調査係 TEL:03-5320-5394
- 土砂災害防止法に係る窓口
(土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域について)
(公財)東京都公園協会 水辺事業部 河川事業支援課
土砂災害係(立川事務所) TEL:042-527-9761

特定沿道建築物であることを考慮した立退料支払いを条件に、明渡し請求が認容された事例

■賃貸人が賃借人に対し、特定緊急輸送道路に接する賃貸建物は耐震性を有せず、補強工事による耐震化も困難な状態である等として、建物の朽廃または解約申入れによる建物賃貸借契約の終了に基づき、主的に建物の明渡しを、予備的に賃貸人提示額または相当額の立退料の支払いを条件に明渡しを求めた事案で、明渡しの請求が認容された事例

(東京地裁 平成26年12月19日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

昭和53年5月24日、X(原告)は、昭和46年3月建築で10階建の所有建物(以下「本件建物」という)の一部に関し、Y(被告)と賃貸借する契約を締結し、Yは店舗として使用を開始した。その後、更新が繰り返され、直近では平成27年5月23日までの期間で更新された。

平成23年4月1日、東京都において「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」(以下「本条例」という)が施行され、緊急輸送道路に接する沿道建築物の所有者に耐震化の努力義務が課されるとともに、沿道建築物の耐震化を図る必要がある特定緊急輸送道路に接する特定沿道建築物の所有者に、建築士等による耐震診断の実施と結果報告の義務や、耐震診断の結果、安全性の基準に適合しない特定沿道建築物の場合、必要な耐震改修等を実施する努力義務が課された。

平成23年6月28日、本件建物が接する昭和通りは、特定緊急輸送道路に指定された。

Xは、構造計算会社Aに、本件建物の耐震診断を依頼した。Aによる耐震診断の結果は、建築物の各階の構造耐震指標であるIs値が一部の階において0.3未満であり、倒壊または崩壊する危険性が高いというものであった。

平成24年12月21日、Xは、建物の朽廃等を理由とし、立退料を支払うことを条件に、Yに対し賃貸借契約の解約を申入れ、明渡しを求めた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のようにXの請求のうち、相当額の立退料支払いを条件とした明渡し請求を認容した。

Xが本条例により負う耐震改修の実施義務は努力義務にとどまること、また、一部の階を他のテナントが使用していること、鑑定人不動産鑑定士Cの鑑定書(以下「C鑑定」という)では、本件建物の経済的残存耐用年数が2年と判定されていること等に照らせば、本件建物が現時点で直ちに朽廃しているとは認められない。

本件建物は、耐震診断で地震の震動及び衝撃に対して倒壊または崩壊する危険が高いとされ、役所からも耐震改修等の実施勧告等を受けていること、耐震改修では使用勝手が著しく悪くなり、工事費用も2億

円余と高額なため、建て替える必要性が高いことに加え、XがYに立退料の提供を主張している事情を考慮すれば、解約申入れは、借地借家法28条の正当事由を認めることができる。

立退料について、C鑑定での借家権価格は、借家権割合法で3360万円、移転補償額で5100万円とした上で、5100万円を解約申入れの正当事由を補完する立退料としているが、C鑑定での算定は不合理または不相当とは言えない。

もっとも、本件建物は特定沿道建築物に当たり、耐震化は地震により倒壊して緊急輸送道路を閉鎖することを防止するという公益目的から要請されるものであり、耐震改修等の実施義務が努力義務であることを考慮しても耐震改修等が必要であることや、賃貸部分の明渡しはXにとっても不随意であるという事情を、C鑑定においてまったく考慮しないのは相当でない。また、C鑑定で経済的残存年数は約2年とされ、大規模修繕等も考え難いため、Yはそう遠くない時期に店舗移転の必要が生じる事情に照らせば、立退料算定において、Xが私的利益確保のための明渡しを求める場合と同一視はできず、衡平の見地から、本件建物の取り壊しによって生じるYの損失を、Xだけに負担させるのは相当でないというべきである。

具体的には、立退料算定は、借家権割合法では、Yの長期の使用が困難なことを考慮し、C鑑定の1/2の額を借家権価格とすべきである。また、移転補償額としては、賃料差額等はC鑑定どおりの額と認めるが、Yの新規契約に関する手数料および移転費用等は、C鑑定の1/2の額と認め、合計3237万円余とし、同額を解約申入れの正当事由を補完する立退料として採用することが相当である。

3 まとめ

耐震性に問題があるとして建物明渡しを求めた判例はよく見られるが、特定沿道建築物に指定された建物に関する判例は珍しい。

同建築物の耐震化は重要な課題であるが、賃貸借建物の耐震化促進の鍵は明渡しの可否であり、立退料の算定において、地震による倒壊で特定緊急輸送道路を閉鎖しないとする公益目的も含むことが考慮・加味された本判例は、今後同様の沿道建築物の立退き交渉で注目される判例になるものと思われる。

平成28年度税制改正大綱—不動産関係を中心に

平成28年度税制改正について、今後、活用できそうな改正点があれば教えてください。

今回の税制改正の大きなポイントは、消費税率の引上げとそれに伴う軽減税率の導入、そして法人税の減税となっています。これらを踏まえたうえで、不動産業に関係のあるものを中心にみていきましょう。

(1) 空き家に係る譲渡所得の特別控除の創設(減税)

相続により取得した居住用の家屋(またはその家屋を取り壊した後の敷地)を平成28年4月1日から平成31年12月31日までの期間に譲渡したときに、一定の要件を満たす場合には、その家屋の譲渡益から3,000万円を控除することができますようになります。一定の要件とは、下表のとおりです。

(2) 三世代同居改修工事等に係る住宅ローン控除の創設(減税)

平成28年4月1日から平成31年6月30日までの間に、住宅ローン等を利用して一定の三世代同居改修工事を行った場合には、所得税の特別控除が受けられるようになります。控除額は年末住宅ローン残高(1,000万円を限度)について、下記(イ)(ロ)の合計額で、控除期間は5年です。また、増改築等に係る住宅ローン控除との併用はできません。

(イ)一定の三世代同居改修工事に係る工事費用(250万円を限度)に相当する住宅ローンの年末残高の2%

(ロ) (イ)以外の住宅ローンの年末残高の1%

なお、「一定の三世代同居改修工事」とは調理室、浴室、便所、玄関のいずれかを増設する工事で、工事費用が50万円を超えるものをいいます。

(3) 既存住宅に係る三世代同居改修工事をした場合の所得税額の特別控除の創設(減税)

平成28年4月1日から平成31年6月30日までの間に、一定の三世代同居改修工事等をして居住の用に供した場合、居住の用に供した年について、所得税額から一定の金額を控除することができ

ます。前記(2)は控除期間が5年ですが、こちらの制度は居住の用に供した年の1年のみとなります。この場合の一定の金額とは、その工事費用相当額(250万円を限度)の10%です。(2)の住宅ローン控除との併用はできません。

(4) 減価償却制度の見直し(増税)

平成28年4月1日以降に取得をする建物附属設備および構築物について、定率法による減価償却が廃止され、定額法による償却のみとなります。これにより、これらの資産取得当初の減価償却費が少なくなり、法人税または所得税の税負担が増加します。なお、現段階では経過措置は設けないようですので、定率法による償却を考えている場合は、平成28年3月31日までに該当する資産を購入する必要があります。

(5) スイッチOTC薬控除の創設(減税)

スイッチOTC薬とは元来医療用薬品として医師の指導のもとでしか使用できなかったものが、市販薬として薬局で購入可能となったものです。平成29年1月1日から平成33年12月31日までの間に、このスイッチOTC薬の購入費用が年間1万2,000円を超えた場合、健康診断を受けていること等を要件として、その購入費用(年間10万円を限度)のうち1万2,000円を超える金額を所得金額から控除することができますようになります。ただし、現行の医療費控除との併用はできません。

(6) 自動車取得税の廃止と燃費税の導入(減税・増税)

平成29年3月31日をもって自動車取得税が廃止され、平成29年4月1日以降は自動車税および軽自動車税に環境性能割(仮称)が設けられます。環境性能割は取得価格が50万円を超える自動車が対象となり、電気自動車等、環境に配慮した一定の自動車については非課税となります。

●空き家に係る譲渡所得税の特別控除適用要件

要件項目	要件の内容	
家屋の建築時期	昭和56年5月31日以前に建築された家屋(区分所有建築物を除く)であること。	
誰が居住していたか	相続開始直前において被相続人が居住しており、かつ被相続人以外に居住していた者がいないこと。	
譲渡の時期	相続開始日以降3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡すること。	
譲渡金額	譲渡金額が1億円以下であること。	
その他の要件	家屋+敷地を譲渡	①相続時から譲渡時まで事業、貸付、居住、いずれの用にも使われていないこと。 ②譲渡時において地震に対する安全性に係る規定に適合していること。
	敷地みの譲渡	相続時から譲渡時まで事業、貸付、居住、いずれの用にも使われていないこと。

東日本レインズから重要なお知らせ

1. レインズ利用に伴う課金制度導入のお知らせ

2016年4月1日(金)オンライン開始時より、「レインズ利用に伴う課金制度」が導入されます。

●2016年4月1日導入開始日時点の各基準(課金対象機能別)

課金対象機能	単価(円)	摘要	件数基準値
物件条件検索	5	物件の検索1回(最大500物件表示可能)につき	3,000回/月間
物件詳細検索	5	物件の詳細表示1件につき	3,000件/月間
成約条件検索	5	成約物件の検索1回(最大500物件表示)につき	300回/月間
成約詳細検索	5	成約物件の詳細表示1件につき	300件/月間
成約登録	-30	物件の成約登録1件につき	—
図面登録	-30	図面登録1件につき(初回登録時のみ)	—

※上記に記載のない機能は課金対象外となります。 ※件数基準値に記載の値を超える部分より課金の対象となります。

2. 「ステータス管理」機能導入のお知らせ

国土交通省からの要請に基づき、中古住宅市場の活性化並びに消費者利益の保護増進に向けて、以下の3機能を導入しました(2016年1月4日から運用中)。

(1) 物件情報項目に【取引状況】を追加しました(売買の「専任」または「専属専任」媒介契約物件)。

【取引状況】は次の3種類から選択して設定できます。

①公開中 ②書面による購入申込みあり ③売主都合で一時紹介停止中

(2) 登録された物件情報と【取引状況】を売主が直接確認できるようになりました。

(3) 住宅性能・品質等に関する情報項目を追加しました(任意登録項目)。

3. ユーザIDおよびパスワードの管理の徹底について

ユーザIDおよびパスワードはレインズを利用するために会員のみが使用でき、不正な使用を防止するため会員の責任のもと適切に管理することとなっております。

今一度、レインズ利用規程、ユーザIDおよびパスワード管理基準、処分規程、レインズ利用ガイドラインを確認いただき、ユーザIDおよびパスワードの適切な管理について徹底願います。

※上記1~3のお知らせの詳細は、レインズIP型のホームページに掲載されていますのでご確認ください。

「総代選挙に関する告示」について

東京都不動産協同組合は3月下旬に、「総代選挙に関する告示」を協同組合ホームページや支部事務局に掲示いたします。



不動産評価WEBサイトTAS-MAP

企画・販売事業委員会

「TAS-MAP」は、素早く簡単に不動産査定レポートが作れます。最短3分! 全国の土地・建物をスピード査定! 組合員の方向けに特別価格でご提供しています。詳しくは、本誌と同送のチラシをご覧ください。



組合100%出資子会社 「宅建ブレインズ」の保険・保証のご案内

金融事業委員会

【宅地建物取引士賠償責任保険】

宅地建物取引士賠償責任保険は、賠償額の高額化および複雑化する賠償請求に対応するため、平成27年10月1日から補償範囲を大幅に拡大しました。

安心かつ安定的な宅建業務遂行の一助となる制度保険として、これからもみなさまの事業を全力サポートいたします。組合ホームページよりぜひ、ご確認ください!

【家賃保証】

おかげさまで「宅建ハトさん保証」をお取り扱いいただく取次店様は、昨年12月末で約850社となりました。

居住用商品では「初回のみプラン」や「他社保証契約の切り替えプラン」の追加、事業用商品では3年契約の追加など、順次みなさまのご要望に応じた商品をご提供しております。特にノルマはございませんので、ぜひ「宅建ハトさん保証」をお取り扱いください!



【少額短期保険】

東京都不動産協同組合は、ジャパン少額短期保険(株)、日本共済(株)の2社を推薦しております。本誌と同送のチラシをぜひ、ご確認ください!

- ジャパン少額短期保険株式会社
<http://www.japan-insurance.jp/>
- 日本共済株式会社 <http://nihonkyosai.co.jp/>

【がん保険・医療保険】

協同組合員・宅建協会員のみなさまが対象となる、集団取扱いの「がん保険・医療保険」のご紹介です。

「がん保険・医療保険」で一番選ばれている※1「アフラック」の商品に割安な保険料でご加入いただけます。組合ホームページより資料請求ができますので、ぜひご確認ください! ※1:平成27年版「インシュアランス生命保険統計号」



NEWS

基礎ぐい等のデータ流用が判明した物件の取引上の留意点について

横浜市の方譲マンションに端を発した基礎ぐい工事に係わる問題の発生を受けて、国交省は「基礎ぐい工事問題に関する対策委員会」を設置し、中間報告をまとめました。

○購入検討者からデータ流用物件について問合せがある場合

基礎ぐい等のデータ流用がある場合、施工会社は特定行政庁の要請により、

建築基準法第12条第5項に基づく報告を行い、その結果については対象となる物件所有者または管理組合に情報提供されている。購入検討者から問合せがあった場合は、媒介業者としての一般的な調査として対応することとなり、売主に確認し、データ流用の有無と特定行政庁により調査結果の妥当性が判断されて

いる場合はその旨説明することとなるが、あえて重要事項説明書に記載して説明するのではなく、施工者等から所有者に提供された説明資料等に基づき、説明することが適切と考えられる。

詳しくは、全宅連の法令改正情報をご参照ください。

<http://www.zentak.or.jp/public/amendment/index.html>

NEWS

「東京マラソン2016のコース沿道における捨てる看板等の共同除却」の実施

東京都は、2月28日に開催される「東京マラソン2016」に向けて、道路管理者、地元区、警察や都民のみならずと共同して、マラソンコース沿道の電柱等に放置された捨てる看板、はり紙、はり札等を集中的に除却します。

都内の捨てる看板等の共同除却は、毎年9月と10月に実施しています（19ページ参照）が、今回はマラソンコース沿道の美観を確保するため、特別に実施されます。

本会も同除却に協力していますので、会員のみならずもご協力ください。

■実施期間：1月18日～2月27日

■参加区：千代田区、中央区、港区、新宿区、台東区、江東区

NEWS

首都圏不動産流通市場の動向(2015年)／東日本レインズ

公益財団法人東日本不動産流通機構は1月21日、首都圏における2015年(2015年1月～12月)の不動産流通市場の動向を公表しました。

●中古マンション

首都圏中古マンションの成約件数は34,776件(前年比2.9%増)で、前年を上回っています。地域別では、埼玉県を除いた各都県で前年を上回りました。

成約物件の1㎡当たり単価は首都圏平均で45.25万円(前年比6.5%上昇)、また、成約物件価格は2,892万円(前年比6.1%上昇)で、ともに3年連続の上昇となっています。

●中古戸建住宅

中古戸建住宅の成約件数は12,153件(前年比8.4%増)で、前年を上回っています。都県・地域別でもすべての都県・地域で前年を上回っています。

成約物件価格は首都圏平均で3,011万円(前年比3.2%上昇)で、7年ぶりに3,000万円台に戻っています。

●新築戸建

新築戸建住宅の成約件数は4,739件(前年比3.7%増)で、東京都区部、横浜・川崎地域を除く各都県・地域で前年を上回っています。成約物件価格は首都

圏平均で3,414万円(前年比0.9%下落)とほぼ横ばいでした。

●土地

土地(100～200㎡)の成約件数は5,661件(前年比15.1%増)で、前年から2けた台の大幅な増加となっています。都県・地域別に見ても、すべての都県・地域で前年を上回りました。

詳しくは東日本レインズHPをご覧ください。

■東日本レインズ・REINS TOWER

<http://www.reins.or.jp/trend/sf/>

本部からのお知らせ

27年度「違反屋外広告物の共同除却」実施結果 6,434枚の違反屋外広告物を撤去

ルールを守って正しく広告を!

東京都宅建協会は、東京都による「違反屋外広告物の共同除却事業」に協力しており、昨年9月15日から10月末までの間、都内10区11市で62名の会員が参加しました。

今年度は、昨年の撤去数を大きく上回る6,434枚の違反屋外広告物を撤去しました。なお、これら除却した広告の内、不動産業関連が全体の9割強を占めていますので、会員のみなさまは必ずルールを守っていただきますよう、ご協力をお願いいたします。



共同除却キャンペーンの除却枚数の推移(平成25~27年度)

	種別			業種別		
27年度	計6,434枚 100.0%					
	はり紙	5,307枚	82.5%	金融業	2枚	0.0%
	はり札等	482枚	7.5%	不動産業	5,897枚	91.7%
	立看板等	120枚	1.9%	風俗営業	88枚	1.4%
	広告旗	525枚	8.2%	その他	447枚	6.9%
26年度	計2,907枚 100.0%					
	はり紙	1,785枚	61.4%	金融業	83枚	2.9%
	はり札等	433枚	14.9%	不動産業	2,438枚	83.9%
	立看板等	575枚	19.8%	風俗営業	71枚	2.4%
	広告旗	114枚	3.9%	その他	315枚	10.8%
25年度	計4,283枚 100.0%					
	はり紙	3,321枚	77.5%	金融業	111枚	2.6%
	はり札等	378枚	8.9%	不動産業	3,683枚	86.0%
	立看板等	420枚	9.8%	風俗営業	86枚	2.0%
	広告旗	114枚	3.8%	その他	403枚	9.4%

編集後記

◆創立50周年記念講演会と記念祝賀会がみなさまのご協力により盛大に挙行できましたことに感謝申し上げます。現在、創立50周年記念誌を鋭意作成中です。発刊までしばらくお待ちください。

◆表紙には、早春ということで河津桜を取上げました。早く暖かくなるといいですね。花粉症の方には、つらい季節になります。早めの対策をしてください。

◆本誌「宅建」は今年度最後の発行です。新年度に向けて掲載して欲しい企画やご要望等がありましたら、支部の情報委員長にご連絡をお願いします。

桑原

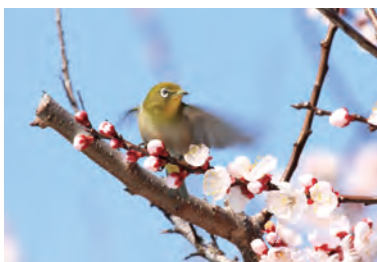
発行人／瀬川信義 編集人／桑原弘光
 発行所／公益社団法人東京都宅建物取引業協会
 公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会東京本部
 〒102-0071 東京都千代田区富士見2-2-4
 TEL.03-3264-7041 FAX.03-3264-7047
<http://www.tokyo-takken.or.jp/>

住めば都
住むなら都



中央ブロック
皇居の河津桜(千代田区)

皇居東御苑では、昨年(2015年)は2月20日に河津桜が1輪2輪と咲き始めました。今年は暖冬の影響で開花が早まるかも? ヒヨドリ(表紙写真)やメジロが待ってましたとばかりに訪れます。



城東ブロック
舎人公園のメジロと梅
(足立区)

舎人公園は東京にありながら広がる空と多様な自然が楽しめます。季節のうつろいとともに公園の姿は日々変わります。今年は1月7日に梅の花が咲き始めました。メジロが遊びにやってきます。



城南ブロック
洗足池の紅梅とウグイス
(大田区)

洗足池は江戸時代に歌川広重が浮世絵に描いた池で、今は閑静な住宅地の中にあります。池のほとりでは紅梅が咲き、ウグイスがやってきます。ウグイスは、大田区の鳥に指定されています。



城西ブロック
西新宿のハクモクレン
(新宿区)

ハクモクレンは、春を告げる花として親しまれてきました。新宿中央公園や西新宿の街路ではハクモクレンの花が咲き、昨年(2015年)は3月中旬に白い花びらが目立つようになっていました。



城北ブロック
大泉中央公園の河津桜
(練馬区)

大泉中央公園と、それに近接する大泉さくら運動公園では季節の花が咲いています。3月になると早咲きの桜として有名な河津桜が咲きます。散策路に沿って50本余りの木が植えられています。



多摩ブロック1
郷土の森博物館の梅
(府中市)

郷土の森博物館は、建築物を中心とした野外博物館。建築物を移築復元して保存しています。園内では2月から3月にかけて、春の訪れを告げる紅白の梅の花約60種1,100本が咲き誇ります。



多摩ブロック2
春の野川(調布市・狛江市)

野川は国分寺市に源があり、小金井市、調布市、三鷹市、狛江市を流れ、世田谷区で多摩川に合流します。調布市と狛江市の境を何度も縫い、春は菜の花が自生しています。

早春の風景とともに 気分を一新、リセット

2月になると少しずつ暖かくなって、徐々に日が長くなってきます。暖かさや日の光は、かじかんだ体を伸ばしてくれ、私たちに勇気と活力をあたえてくれます。東京では梅はもちろん、伊豆の早咲き桜として有名な河津桜も咲き、春の訪れを告げてくれます。春を告げる鳥たちもやってきます。雪国の人ほどではないでしょうが、東京でも春を待ち望んでいる人は多いことだと思われれます。

春の訪れとともに、よどんだ気持ちを捨て去り、気分を一新、リセットしたいところです。今回は春の訪れ、早春の風景をピックアップしました(東京には、このほかにも活力がもらえる早春の風景がたくさんあります)。