

昭和42年12月2日第3種郵便認可 平成30年4月10日発行(年4回、4・7・10・1月の10日発行)通巻第506号  
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  
<http://www.tokyo-takken.or.jp/>



# 宅建 Takken

April 2018. **4**  
vol.506

**平成30年度事業計画を策定  
インスペクションに関する規定、スタート  
～4月1日施行の宅地建物取引業法の改正内容**

PHOTO : 旧古河庭園 / 東京都内にある、文化財指定庭園の1つです。

## 「建物を液状化被害から守ろう。」リーフレットを改訂しました



### 液状化現象に備えるために…

平成23年3月11日に発生した東日本大震災では、東北地方から関東地方の太平洋沿岸を中心に広範囲で液状化被害が発生しました。震源から遠く離れた東京都内でも、臨海部だけでなく内陸部においても液状化が発生し、区部東部の5区で木造住宅が傾くなどの被害が生じました。

東京都では、建物の建て主や所有者の皆様が、液状化についての知識を深め、地盤の状況を把握して、地盤や建築の専門家に相談しな

がら、液状化による建物被害に対してどのように備えていったらいいのかを、リーフレット「建物を液状化被害から守ろう。」や、より詳しい手引書を作成し、分かりやすく解説しています。

日頃の業務の中で、お客様へ液状化対策について情報提供いただきますよう、ご協力をお願いします。また、下記のサイトにてリーフレットや手引きをご覧くださいませので、ご活用いただければと存じます。



本件についてのお問い合わせ先

東京都都市整備局市街地建築部建築指導課  
構造設備担当 電話 03-5388-3363

## 宅建 Takken 4 CONTENTS

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

vol.506 April 2018

東京都都市整備局から vol.32	2
平成30年度「事業計画」を策定	3
実務に即役立つ紛争事例 70	6
火災等により貸室に損傷を与えた賃借人には、 原状回復義務があるとされた事例	
税務教室 146	7
固定資産税の評価替えと、生産緑地に関する税制改正	
トピックス	8
4月1日施行 インспекション	

法律教室 151	10
嫌悪施設と宅地の売買	

くみあい通信	12
「建物状況調査」瑕疵保証・保険サービス／ハトマークフェアプレーカップ／ 賃貸住宅フェア／レイズからのお知らせ／「パーフェクト宅建」講座	

INFORMATION	14
開業支援(人材育成)セミナー／「新入会員紹介キャンペーン」展開中／ 本部主催研修会／30年度 会費納入のご案内	



# 平成30年度「事業計画」を策定

東京都宅建協会は平成30年度の実業計画を策定しました。30年度も、公益社団法人として「消費者保護」及び「人材育成」を柱とした事業を行います。また新規会員の入会促進を積極的に行い、財政健全化を図り、事業の見直しや事務合理化を進め、信頼される協会を目指して、さまざまな事業に取り組んでいきます。

## 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、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 会の内外からの信頼を確保するため、コンプライアンスの徹底に努める。

## I 宅地建物取引にかかる一般消費者の利益の保護事業(公I)

1. 宅地建物取引にかかる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及び運営
  - (2) 適正取引推進のための会員相談の実施
  - (3) 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
  - (4) 相談業務向上のための相談員研修の実施
  - (5) 無料不動産相談会の実施
2. 宅地建物取引にかかる都民公開セミナーの開催及び運営(研修委員会)

- (1) 本部主催研修会の開催及び運営
- (2) 支部別研修会の開催及び運営

### 3. 宅地建物取引にかかる情報公開機構の研究及び推進(情報委員会)

- (1) 東京都不動産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) 全宅連サイト(ハトマークサイト)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. 宅地建物取引に関する調査研究(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. 宅地建物取引に関する出版物の刊行(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. 宅地建物取引にかかる紛争の防止(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. 宅地建物取引にかかる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. 宅地建物取引にかかる国政の健全な運営の確保に資するための建議献策(情報委員会・総務委員会)

- (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

## 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)最新のICT(情報通信技術)を活用した情報提供
- (2)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)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)本部主催研修会の開催
- (2)支部主催研修会の開催
- (3)宅建経営塾の開催
- (4)青年部会・レディス部会による人材の育成(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. 福利厚生事業(総務委員会)

- (1)賀詞交歓会の開催とその運営
- (2)会員親睦のためのレクリエーションの開催
- (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

### 3. 会館管理(総務委員会)

- (1)東京・八王子不動産会館の管理

## 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)入退会、会員情報の管理事務(組織委員会)
- (4)広報・渉外活動
- (5)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)会計処理の研究及び研修会の開催
- (6)支部会計実務の指導・支援

### 3. コンプライアンス体制の強化と充実(コンプライアンス特別委員会)

- (1)コンプライアンス研修会の実施

### 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

平成30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 平成30年5月29日(火)
- 2.時 間 午後1時より午後2時40分までの間  
(但し、会長選挙が行われる場合は午前11時から)
- 3.場 所 新宿京王プラザホテル(新宿区西新宿2-2-1)
- 4.届け出受付期間  
平成30年4月20日(金)より  
平成30年5月11日(金)午後5時まで(当日消印有効)  
ただし、土曜日・日曜日、祝日は除く。
- 5.届け出受付場所  
〒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
- 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。

平成30年4月20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



# 平成30年度/収支予算書

自:平成30年 4月 1日 至:平成31年 3月31日

## 【Ⅰ】事業活動収支の部

(単位:円)

科 目	本部事業	支部事業	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	385,000,000	0	0	0	385,000,000
(2) 会費収入	738,440,000	900,000	0	0	739,340,000
(3) 本部交付金収入	0	417,522,000	19,500,000	△437,022,000	0
(4) 事業収入	264,157,580	27,054,825	0	0	291,212,405
(5) 負担金収入	104,215,800	23,372,000	2,746,500	△2,746,500	127,587,800
(6) 寄付金収入	0	100,000	0	0	100,000
(7) 雑収入	4,542,500	9,741,511	131,510	0	14,415,521
(8) 他事業等からの繰入金収入(負担金)	40,200,000	0	0	△33,700,000	6,500,000
(9) 預り保証金収入	0	0	0	0	0
事業活動収入計(A)	1,536,555,880	478,690,336	22,378,010	△473,468,500	1,564,155,726

科 目	本部事業	支部事業	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	1,279,701,705	331,973,835	11,255,015	△438,853,000	1,184,077,555
① 公Ⅰ一般消費者の利益の保護事業費	70,560,000	170,525,708	10,264,880	0	251,350,588
② 公Ⅱ人材育成事業費	98,930,500	35,976,024	0	0	134,906,524
③ 公益共通事業費	2,450,000	0	0	0	2,450,000
④ その他事業費	17,522,000	0	0	0	17,522,000
⑤ 地域振興事業活動費支出(交付金)	437,022,000	0	0	△437,022,000	0
⑥ 負担金支出	129,096,000	0	0	0	129,096,000
⑦ 事業管理費負担支出	524,121,205	125,472,103	990,135	△1,831,000	648,752,443
(2) 管理費支出	289,429,995	247,855,304	14,975,065	△915,500	551,344,864
① 福利厚生研究費	11,970,000	53,270,584	1,920,000	0	67,160,584
② 一般管理費	277,459,995	194,584,720	13,055,065	△915,500	484,184,280
(3) 雑損失	0	0	0	0	0
(4) 他事業への振替	33,700,000	0	0	△33,700,000	0
事業活動支出計(B)	1,602,831,700	579,829,139	26,230,080	△473,468,500	1,735,422,419
事業活動収支差額(C)=(A)-(B)	△66,275,820	△101,138,803	△3,852,070	0	△171,266,693

## 【Ⅱ】投資活動収支の部

科 目	本部事業	支部事業	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	56,150,000	19,448,200	0	0	75,598,200
(2) 特定資産受入収入	0	0	0	0	0
(3) 固定資産売却収入	0	0	0	0	0
(4) 敷金・保証金戻収入	0	0	0	0	0
投資活動収入計(D)	56,150,000	19,448,200	0	0	75,598,200

2.投資活動支出					
(1) 特定資産取得支出	45,000,000	86,900,000	0	0	131,900,000
(2) 固定資産取得支出	14,500,000	3,120,000	0	0	17,620,000
(3) 敷金・保証金支出	0	0	0	0	0
(4) 繰延資産支出	0	1,256,000	0	0	1,256,000
投資活動支出計(E)	59,500,000	91,276,000	0	0	150,776,000
投資活動収支差額(F)=(D)-(E)	△3,350,000	△71,827,800	0	0	△75,177,800

## 【Ⅲ】財務活動収支の部

科 目	本部事業	支部事業	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	0
2.財務活動支出					
財務活動支出計(H)	0	0	0	0	0
財務活動収支差額(I)=(G)-(H)	0	0	0	0	0

## 【Ⅳ】予備費支出 (決算確定前)

予備費支出(J)	175,439,815	307,471,785	6,569,564	0	489,481,164
当期収支差額(K)=(C)+(F)+(I)-(J)	△245,065,635	△480,438,388	△10,421,634	0	△735,925,657
前期繰越収支差額(L)	245,065,635	480,438,388	10,421,634	0	735,925,657
次期繰越収支差額(K)+(L)	0	0	0	0	0

※予算書は4月1日現在のものです。29年度決算確定前のものです。後日、本部ホームページ・ディスクロージャーに決算確定後の予算を掲載します。

# 実務に即役立つ紛争事例

連載70回



(一財) 不動産適正取引推進機構

火災等により貸室に損傷を与えた賃借人には、貸室を本来機能していた状態に戻す工事を行う義務があるとされた事例

貸室をゴミ屋敷状態にしたうえ、火災を発生させた賃借人とその連帯保証人に対して、賃借人が原状回復費用等の支払いを求め、その工事費用と工事期間中の逸失利益の請求が認められ、火災により賃料を減額せざるを得ないとする逸失利益の請求は棄却された事例(東京地裁 平成28年8月19日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン)

## 1 事案の概要

Aが昭和44年から所有するマンションの貸室に、平成7年11月1日から入居していた賃借人Yは、平成13年10月6日、Aと「賃料・共益費:月額70,000円、敷金:68,000円、期間:2年、Yは火災等保険に加入する。」等の条件で賃貸借契約を締結した。

Yは、本件賃貸借契約の期間満了時に更新契約を締結せず、火災保険にも加入しなかったところ、本件賃貸借契約は法定更新された。

平成23年9月30日、Xは、Aから賃貸人の地位を相続した。

平成27年2月4日、Yは本件貸室において、タバコの不始末による火災を発生させ、本件貸室が使用できなくなり、同月28日に退去した。

Xは、Yおよび連帯保証人に対し、①本件貸室の原状回復費用143万円、②原状回復工事の完了までの間賃貸できなかったことによる逸失利益49万円、③新たな入居者に対する本件火災事故の告知により賃料を減額せざるを得ない逸失利益33万6千円の支払いを求めて提訴した。

一方Yは、①本件貸室に19年以上居住していたことから、壁のクロス、フローリング、襖等については、国交省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン:再改訂版(以下、ガイドライン)」において想定されている経年変化の年数を既に経過している、②業者に依頼して本件貸室の工事を行っており、原状回復義務を一部履行しているなどと主張して争った。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1)平成23年10月の時点で、本件貸室はいわゆるゴミ屋敷の状態であり、Yの退去後の平成27年3月上旬時点では、キッチンが床面のフローリングが剥がされ、リビングとの間の引き戸はガラスが破損していた、また、風呂場では、キッチンとの間を仕切るドアのガラスがなくなっており、床面や壁面の表面が剥がれ、浴槽の蛇口は錆びついて使用できず、浴槽の汚れも著しかった。

以上の設備の破損は、本件火災とは関係なく、Yによる不適切な手入れまたは用法違反が原因であると認められる。

Yは、本件火災前の劣悪な使用方法および本件火災により、通常使用により生じる程度を超

えて本件貸室の設備を汚損または破損したと認められる。

(2)Yは、本件火災前の使用および本件火災により汚損または損壊した本件貸室の設備を原状回復する義務を負うが、ガイドラインの経年変化の考え方が本件にも適用されるべきであり、X作成の見積書記載の工事は本来Xが負担すべきものも含まれていると主張する。しかしながら、ガイドラインの考え方が本件に及ぶか否かにかかわらず、Yは、通常使用していれば賃貸物件の設備等として価値があったものを汚損または破損したのであるから、本件貸室の設備等が本来機能していた状態に戻す工事を行う義務があるというべきである。

また、Yは原状回復工事を一部行ったと主張するが、これが認められるのは玄関ドアの補修工事に過ぎない。

(3)以上により、YはXに対し、本件貸室の補修工事費用143万円、原状回復工事が完了するまでの間、本件貸室を賃貸できなかったことによる逸失利益49万円の支払義務を負う。

(4)Xは、本件火災事故の告知により、本件貸室の新たな賃借人の賃料が減額するとも主張するが、本件火災の告知により、賃料が従前より確実に減額されるとの根拠は薄弱であり、将来の賃料の減額分を逸失利益と認めることは相当ではない。

## 3 まとめ

ガイドラインにおいては、経過年数を超えた設備等を含む賃借物件であっても、賃借人は善良な管理者として注意を払って使用する義務を負っており、賃借人が故意・過失により設備等を破損し、使用不能としてしまった場合には、設備等として本来機能していた状態まで戻す費用(工事費や人件費等)などについて、賃借人の負担となることがあると示されている。

本件では、賃借人の著しく不適切な使用により生じた貸室の原状回復費用について、「ガイドラインで想定された経年変化の年数を経過している壁のクロス等については、賃借人が負担すべきである」との賃借人の主張を退け、通常使用していれば賃貸物件の設備等として価値があったものを、汚損または破損させた賃借人には、貸室の設備等が本来機能していた状態に戻す義務があるとの判断が示されており、実務上も参考になると思われる。

固定資産税の評価替えと、  
生産緑地に関する税制改正

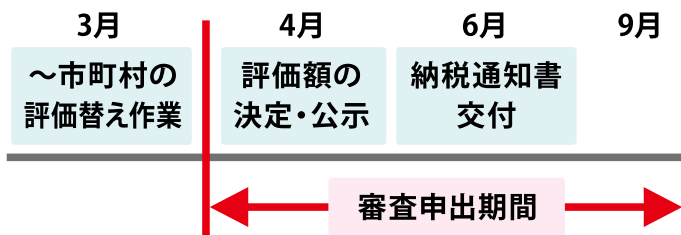
今年固定資産税の土地や建物などの評価額が見直される年と聞きました。見直された評価額について不満がある場合、どうしたらよいか教えてください。

## 1 3年に一度の固定資産税評価額の評価替え

土地や建物などの固定資産の評価替えが行われ、4月に入ると、市町村等では新たな評価額が付けられた帳簿を納税者の縦覧に供することになります。

この縦覧制度を活用して、評価額をチェックしておきましょう。高すぎる評価額が是正されれば、土地・建物等の状況に大きな変化がない限り、将来にわたり固定資産税・都市計画税(以下、「固定資産税等」)の節税ができる可能性があります。また売却するにあたり、買主側の不動産取得税や登録免許税の負担を減らすことができ、取引に障害をもたらすリスクは少なくできるでしょう。

高すぎる評価額を是正するには、「審査申出」を市町村等の固定資産評価審査委員会に対し行うことが必要です。手続きは、「審査申出書」を不動産が所在する市町村の固定資産評価審査委員会に提出することです。審査申出ができる期間は、基本的に**納税通知書が届いた日から3カ月を経過する日まで**です。



## 2 審査申出の前にチェックすべきこと

審査申出では、評価額に不満があると考えられる根拠や理由を客観的にはっきりさせることが重要です。そうでないと評価額の引下げは認めてもらえません。固定資産税の土地や建物は、総務大臣が告示している「固定資産評価基準」を基に各市町村が評価をしています。したがって、評価の過程で、この「固定資産評価基準」に従って評価されていない場合や、計算過程に誤りがある場合には、審査申出をして評価を是正してもらうことができます。たとえば土地の場合、チェックすべき大まかなポイントは次のようなものが考えられます。

- ① 面積に間違いがないかどうか。
- ② 法令上の建築制限や利用制限が評価額に反映されているかどうか。
- ③ 形や道路付けによる減価が適正に行われているかどうか。
- ④ 利用状況などが評価額に反映されているかどうか。
- ⑤ 地価下落が評価額に反映されているかどうか。

- ⑥ 上記①から⑤以外の個別的なマイナス要因が評価額に反映されているかどうか。

土地の場合には、①分筆や合筆を行っていたり、②そこまで登記上の手続きをしていなくても、分割などして用途の異なる使い方をしていた場合には、評価替えにより評価額が大幅に変更される可能性があります。このような場合には入念にチェックしましょう。なお、土地が住宅用地の場合、たとえば200㎡までは6分の1の課税標準の特例の適用がありますが、この特例が正しく適用されているかどうかは、評価についての審査申出で救済を受けるのではなく、課税に対する不服審査として別枠で救済措置を受ける必要があります。

建物については次のチェックポイントがあります。

- ① 建物の償却資産が紛れ込んでいないかどうか
- ② 床面積に誤りはないか、共有部分も持分で加算する建物床面積について認識の違いはないか
- ③ たとえば、建物の損耗が激しい「特別の事情」があった場合はもっと減価をすべきではないか

建物については、新築した場合は新たに評価額がつけられますからチェックは必要ですし、増改築した場合にもチェックは必要です。専門家の助言も聞いてみましょう。

## 3 生産緑地法の改正と税制改正

都心部で農地等を多く保有する人にとっては、見逃せない税制改正があります。昨年改正された生産緑地法により生産緑地指定から30年経過する平成34年に、特定生産緑地として再指定を受けるか受けないかで、固定資産税・都市計画税の扱いが異なることが明確になりました。

平成30年度税制改正大綱によると、再指定で特定生産緑地となったものは、従来どおり固定資産税・都市計画税において農地として評価され(現行制度では農地の売買価格の55%)、必要に応じて農地として負担調整され課税されます。

一方、再指定を受けなかったものや期限の延長がされなかったものについては「宅地並み評価」(現行制度では近傍類似宅地の価格-造成費相当額)とされ、課税は生産緑地以外の市街化区域農地と同様の激変緩和措置が講じられます。

この話は、今年度の評価替えでは表面化することはありませんが、この先、税負担の増加が懸念される材料であることは間違いありません。農地等をどのように次世代に承継していくか、重要な検討材料として、気に留めておきたいところです。



# インスペクションに関する規定、スタート ～4月1日施行の宅地建物取引業法の改正内容

## 1 インスペクション導入の趣旨

インスペクション(建物状況調査)とは、建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査することをいいます。インスペクションは国の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士(既存住宅状況調査技術者 修了者は各講習機関のサイトで検索可能です。http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/kisonjutakuinspection.html参照)が実施します。

今般の法改正により、媒介契約におけるインスペクションを行う者のあっせん(宅地建物取引業法34条の2第1項4号)、重要事項説明におけるインスペクションの説明(同法35条1項6号の2)、インスペクション等により当事者が確認した事項の書面への記載(同法37条1項2号の2)の制度を設け、宅地建物取引業者がインスペクションについての情報提供を行い、この制度を普及させ、また、インスペクションの結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険への加入を促進させて、既存住宅・リフォーム市場の活性化を促します。

### 今回の宅建業法改正のわらい

#### 1. 宅建業者が専門家による建物状況調査(インスペクション)の活用を促し、建物状況調査の普及を図る。

建物状況調査(インスペクション)とは、

⇒ 建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの

建物状況調査(インスペクション)の例



水平器による柱の傾きの計測



クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測

#### 2. 建物状況調査の結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険への加入(※)を促進する。

既存住宅売買瑕疵保険とは、⇒ 既存住宅に瑕疵があった場合に修補費用等を保証する保険

(※)住宅瑕疵担保責任保険法人の登録を受けた検査事業者の検査人が建物状況調査を実施し、建物状況調査の結果、劣化・不具合等が無いなど一定の条件を満たす必要がある。

### 消費者が安心して既存住宅の取引を行える市場環境の整備を図る

あわせて、不動産取引に関する制度等が専門化・高度化している中で、宅地建物取引業の業務に従事する者の資質の向上や、消費者利益の保護の一層の徹底を図る。

(国交省資料)

## 2 媒介契約とインスペクション

宅地建物取引業者は依頼者に対して、インスペクションに関して説明を行い、インスペクション実施者のあっせんの要否について適切に判断させることが必要です。また、単なる情報提供ではなく、依頼者とインスペクションを実施する者の間でインスペクションの実施に向けた具体的なやりとりが行われるように手配します。インスペクションを実施する者のあっせんは、媒介業務の一環であるため、宅地建物取引業者は、依頼者に対し建物状況調査を実施する者をあっせんした場合において、報酬とは別にあっせんに係る料金を受領することはできません。

### 3

## 重要事項説明とインスペクション

重要事項説明においてインスペクションについての説明が行われることとなりました(同法35条1項6号の2のイ)。また、既存住宅の購入判断等に大きな影響を与えると考えられる一定の書類の保存の有無等について、買主等が事前に把握した上で取引に関する意思決定を行えるよう規定されました(同号2のロ)。

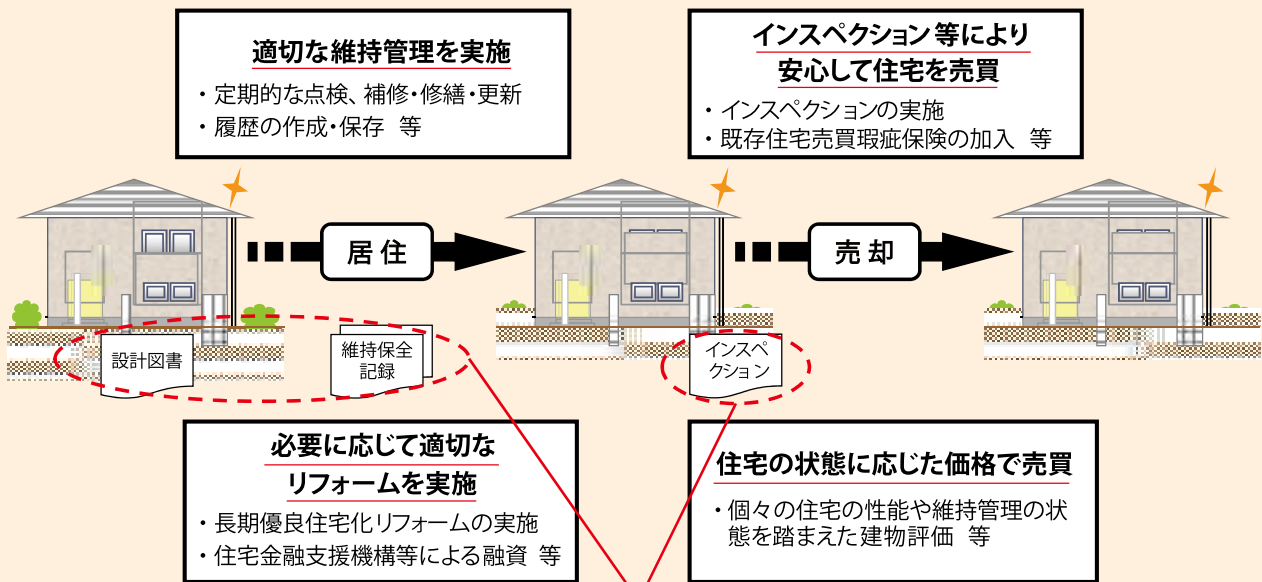
実施後1年以内のインスペクションの有無と、ある場合には実施した者が作成した「建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)」に基づき、劣化事象等の有無を説明します。実施後1年以内のインスペクションが複数ある場合は、直近に実施されたインスペクションを重要事項説明の対象とします。

### 4

## 売買契約とインスペクション

インスペクションが行われた場合は、その内容を「当事者の双方が確認した事項」として契約時交付書面に記載します(同法37条1項2号の2)。売買契約の目的物の内容が明示されることにより売主の瑕疵担保責任をめぐる紛争の回避が図られます。通常、インスペクションがなされていない場合は、「当事者の双方が確認した事項」は「無」として書面に記載しますが、当事者の双方が写真や告知書等をもとに既存住宅の状況を客観的に確認し、その内容を価格交渉や瑕疵担保の免責に反映した場合等、既存住宅の状況が実態的に明らかに確認されるものであり、かつ、それが法的にも契約の内容を構成していると考えられる場合には、当該事項を「当事者の双方が確認した事項」として書面に記載して差し支えありません。

### 既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策



### 宅建業者がインスペクション結果などについての情報提供を行うことで、既存建物の流通を促進

- 成果指標(住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)において設定)
- ・既存住宅流通の市場規模 4兆円(H25)⇒8兆円(H37) ・リフォームの市場規模 7兆円(H25)⇒12兆円(H37)
  - ・建物状況調査(インスペクション)を受けて既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の既存住宅流通量に占める割合 5%(H26)⇒20%(H37)

(国交省資料)

## 嫌悪施設と宅地の売買

ある宅地建物取引業者からの相談です。

「当社（宅地建物取引業者）の所有している宅地を、宅地建物取引業者A社の仲介により売買し、代金の授受が完了し引き渡しも済ませました。ところが、その後、1km程先の場所にペット霊園が開設される予定であることがわかり、買主から、環境が悪くなるので、売買契約を解除したいと申し入れられました。

当社は、ペット霊園の開設が予定されていることは知らず、A社も重要事項の説明はしていません。売買契約の解除は認められるでしょうか。また、この場合、ペット霊園が開設予定であることを調査して説明しなければならないのでしょうか。」



### 1 問題点

嫌悪施設の建設予定があることが、宅地の売買契約の目的物の瑕疵にあたるか、重要事項の調査説明義務の対象になるかが問題となります。

### 2 嫌悪施設と売買契約の瑕疵

嫌悪施設の法律的な定義はありませんが、一般的には、周辺環境に悪影響を与えたり心理的な不快感を与えることから、通常人から忌避される施設のことをいいます。例えば、煤煙や騒音を発する工場、高速道路、心理的に嫌悪される墓地や暴力団事務所などがこれにあたる应该说よいでしょう。



これらの嫌悪施設に近接する宅地が、嫌悪施設の影響により「瑕疵」があることには、必ずしもなりません。嫌悪施設との場所的な近接状況、日照・騒音・悪臭・化学物質など周辺環境に与える侵害・危険の種類などの事情を総合して、宅地としての通常の性質を欠くか否かにより「瑕疵」があるか判断すべきこととなります。

一般論をいえば、嫌悪施設との距離が離れていれば、「瑕疵」とはなりにくいといえますが、何メートル離れていれば「瑕疵」とはならないといった基準があるわけではありません。売買対象の宅地を利用するに際し、近隣の嫌悪施設が健康に害を与える、心理的に生活に支障となるような場合には、「瑕疵」に該当する应该说よいでしょう。

隠れた「瑕疵」であるときには、買主は売主に対し、契約目的を達成できない程度のものであれば、契約解除と損害賠償請求を行うことができますし、そこまで至らないときには、損害賠償請求を求められます（民法570条）。

なお、改正民法（平成32年4月1日施行）では、瑕疵担保責任が債務不履行責任の一種である契約不適合責任に改められます。その結果、買主には、損害賠償のほか、追完請求、代金減額請求が認められます（改正民法562条、563条）。さらには契約目的が達成できない場合に限らず、催告による解除もなしえます（改正民法564条、541条）。



### 3 重要事項説明義務

宅地建物取引業者には重要事項説明義務がありますが、説明すべき重要事項は、宅建業法35条に規定されている事項に限らず、売買であれば、買主が購入するか否か、購入するとしても代金額をいくらとするかなど取引に重要な影響を与えるその他の事項も含まれます。その他の事項の代表的な例は、自殺などの事故物件が挙げられます。

嫌悪施設の存在も、位置的關係や侵害・危険の種類などから、生活上重大な影響を与えるものであるときには、売買契約の締結の判断に影響する事項となるので、説明義務の対象となります。

結局、宅地建物取引業者は、嫌悪施設が与える影響がどの程度であるかを判断したうえで、生活上重大な影響を与えるものであれば、調査説明しなければなりません。

重要事項の説明を宅建業者が怠った場合には、買主に対し、債務不履行に基づく損害賠償義務を負います。宅建業者が嫌悪施設の建設予定を知らない場合であっても、容易に知りうる状況であったときには、裁判上それを調査すべき義務があるとして重要事項説明義務違反が認められる可能性があります。

### 4 本件の場合

(1) ペット霊園が開設予定であり、開設がなされることが、宅地の「瑕疵」にあたるかが問題となります。

ペット霊園が開設されると、近隣の住民から臭気が発生する、環境が悪化する等の苦情が寄せられることが往々にしてあります。ペット霊園の開発は、墓地などとは異なり、法律上規制はされていません。しかし、開発業者と反対住民との間のトラブルの発生を予防するため、相当な数の自治体が、住宅地から一定の距離を必要とするなどの立地の制限や、近隣住民との協議や同意を必要とするなどの規制をする条例を制定しています。また、ペット霊園や火葬場建設について指導要綱を制定している市町村もあります。この

ような条例や指導要綱などによる規制は、近年広がりつつあります。

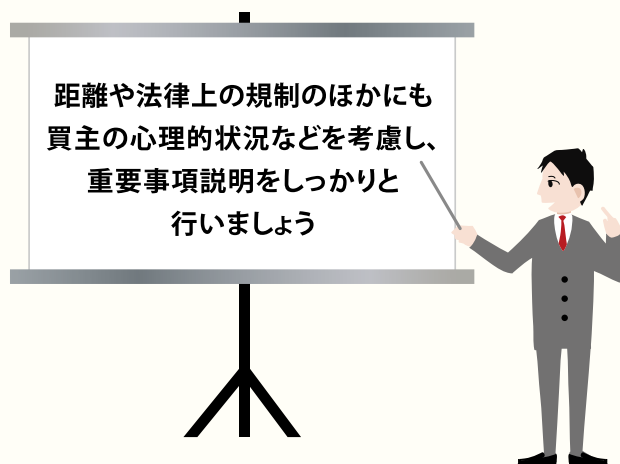
以上の事情を考慮すれば、ペット霊園は嫌悪施設であり、それにより生活に重大な影響を受ける場合は、近接の宅地には「瑕疵」があるといえるでしょう。

しかし、場所的な近接状況や、ペット霊園の焼却設備の防臭装置の設置状況、発生する異臭の程度などの事情から、「瑕疵」と認められるか具体的に判定しなければなりません。

あくまで一般論ですが、1km離れているという位置関係から判断すると、「瑕疵」があるとはいいいくいでしょう。それゆえ、宅地として利用する目的を達成できない場合にあたり、契約解除が認められるとは思われません。また、損害賠償責任を負うとも言い難いでしょう。なお、開発規制をする条例の中には、近隣300m以内の住民の説明・同意を義務付けているものがあることも参考となります。

(2) 本件の場合、ペット霊園が開設予定であることが、重要事項の説明義務の対象となるかは、場所的位置関係等の事情から、売買の意思決定に影響を与えるかどうかを判断すべきです。

この点についても、距離が1km先であるという事情からすると、対象になりにくいと考えます。ただ、住民の反対運動等がある場合には、宅地建物取引業者にもその情報が入るのが普通であると思われます。そのような場合には、紛争回避のため、ペット霊園の開設予定があることを買主に説明しておくべきでしょう。



# 4 | くみあい通信

企画・販売事業委員会

## 『建物検査』/ 瑕疵保証・保険サービスが 『建物状況調査』/ 瑕疵保証・保険サービスに変わりました。

ご利用いただいております『建物検査』/瑕疵保証・保険サービスが、2018年4月1日の宅建業法改正による建物状況調査の規定が施行されることを受け、『建物状況調査』/瑕疵保証・保険サービスへと内容を変更させていただきました。

2018年3月31日までに実施しておりました『建物検査』は、あくまでも瑕疵保証に加入するための検査であり、改正宅建業法における『建物状況調査』としてご利用いただくことができませんでした。

そこで、検査事業者(「既存住宅状況調査技術者講習」を修了した建築士)と連携し、建物状況調査を提供させていただくことで、改正宅建業法にも対応した上で、従来同様、瑕疵保証・保険サービスをご利用いただけるものとなりました。ぜひ、引き続き新内容のサービスをご利用ください。

なお詳細につきましては、組合HP会員専用ページにログインの上、「建物状況調査/既存住宅瑕疵保証・保険サービス」ボタンをクリックしてご確認いただくか、下記にお問合せください。

# at home



国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人  
国土交通大臣登録 住宅性能評価機関  
株式会社住宅あんしん保証

お問合せ先	アットホーム(株)ビジネスリンケージセンター
	TEL 0120-692-168

広報委員会

## 2018年度『ハトマークフェアプレーカップ』協賛のお知らせ

『ハトマークフェアプレーカップ』は、都内の約700チームが参加する「東京都4年生サッカー大会」です。当組合では、6年間にわたり大会のサポートを続けておりますが、将来を担う子供たちの健全な育成に役立つべく、2018年度も引き続き東京都宅建協会と共に『ハトマークフェアプレーカップ』をサポートいたします。大会で使用する「大型テント」、「横断幕」や「のぼり旗」等に「ハトマークとハトさん」を入れ、広くPRを行います。

### ⊗ 中央大会 ⊗

開催日：2018年6月23日(土)、24日(日)

会場：府中市少年サッカー場

ブロック大会の日程、開催会場の詳細は、組合ホームページをご覧ください。



## 『賃貸住宅フェア2018』出展のお知らせ

当組合と東京都宅建協会は、2018年度も「ハトマークグループ」として『賃貸住宅フェア』にブースを出展いたします。今年度も、開業相談等の相談ブースや組合事業紹介ブース等を設置予定です。ぜひ皆様お誘い合わせのうえ、おいでくださいますようお願い致します。

開催日：2018年6月12日(火)、13日(水)

会場：東京ビッグサイト(西1・2ホール)

※2017年度来場者数：19,348人



情報事業委員会

## 東日本レインズからのお知らせ

「宅地建物取引業法」並びに「都市計画法」改正に伴い、2018年4月1日よりレインズの物件情報項目を以下の通り変更いたしました。

- ① 「用途地域」に【田園住居地域】を新たに追加しました。
- ② 「設備・条件・住宅性能等」に以下6項目を新たに追加しました。  
【建物状況調査結果報告書】、【農地付】、【セーフティネット住宅】、  
【セーフティネット住宅(専用)】、【安心R住宅】、【住宅確保要配慮者の入居応相談】
- ③ 「住宅性能等」の既存項目【建築士等の建物検査報告書】の定義を変更しました。  
※定義変更となりますので、既に登録物件の内容は適宜変更願います。

詳細につきましては、東日本レインズログイン画面の「最新のお知らせ」より「宅建業法改正等に伴うレインズの物件情報項目の変更について」「レインズの物件情報項目の変更について(追加)」をご確認ください。

教育事業委員会

## 宅建士講座「パーフェクト宅建」講座 2018年度募集開始！

宅建試験の合格にトコトンこだわった、組合主催の通学講座が2018年度もまもなく開講いたします。当組合ホームページには「申込書」の他、講師陣による「ガイダンス動画」が公開されておりますので、ぜひご覧ください。

お問合せ先  
東京都不動産協同組合 [宅建士講座] 係

TEL 03-3262-9360

金融事業委員会

### ◆宅地建物取引士賠償責任保険

この保険は、宅建業務の「まさか」を補償する保険です。宅建士の行う宅建業法第35条、第37条に係る損害賠償リスクに対応する基本補償に加え、より幅広く損害賠償リスクに対応できるワイド補償もセットでご加入いただけます。お申し込みは随時受付けておりますので、ぜひご加入ください！

### ◆宅建ハトさん保証 宅建ハトさん保証 (家賃保証事業)

当社では、おかげさまで取次店様は1,350社を超え、お取扱い件数も順調に増加しております。連帯保証人様をご用意出来ない方など、様々な方の保証をお引き受けしておりますのでお気軽にご相談ください。取次店様には特にノルマはありませんので、ぜひこの機会にご登録ください！



### ◆宅建ハトさん決済 宅建ハトさん決済

ご存知ですか？入居費用もカード決済の時代です！  
賃貸住宅の入居時費用の支払いなどに、入居者が今お持ちのクレジットカードで決済出来る「宅建ハトさん決済」の取扱いを組合員様限定でご紹介しております！他社との差別化に、ぜひご利用ください！

#### 【少額短期保険(家財保険)】

組合は、賃貸住宅・テナント向けに販売する家財保険について、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。ぜひご利用ください！

#### 【がん保険・医療保険】

法人契約も出来ます！ 組合員・協会の皆様を対象となる、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頂けます。組合HP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」





## 平成30年度「開業支援（人材育成）セミナー」を開催

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。同セミナーでは入会ご案内ムービーの放映や現役の社長による体験談の講演、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。

なお、詳細は本部ホームページをご覧ください。

- 開催日 平成30年4月24日(火) 5月18日(金) 6月26日(火) 7月24日(火)  
8月28日(火) 9月25日(火) 10月30日(火) 11月26日(月)  
平成31年2月18日(月) 3月12日(火)

- 開催場所 東京都宅建協会本部 5階会議室



## 「新入会員紹介キャンペーン」を展開中!

ご紹介をいただいた会員の方に2万円分の商品券を進呈

東京都宅建協会は入会促進活動の一環として「新入会員紹介キャンペーン」を実施しています(平成31年3月31日、支部入会申込み受付分まで)。

キャンペーンチラシを今号と同送で、会員のみなさまに送付しています。新規開業の方、すでに開業していて宅建協会に入会していない方、会員店従業員で開業予定の方等に、本会への入会をおすすめください。

後日その方が支部に所定の紹介状を添えて入会されましたら、ご紹介をいただいた会員の方に2万円分の商品券を進呈します。

紹介状は、本部事務局または支部事務局にご請求ください。

また、本部ホームページの会員専用ページ(アクセスにはユーザー名とパスワードが必要)からもダウンロードできます。



## 東京都主税局からのお知らせ

### ●固定資産評価証明書等の手数料改定について

東京都は、平成30年5月1日から東京23区内の固定資産評価証明書等の発行手数料を改定いたします。改定後の証明発行手数料は次のとおりとなります。

改定内容	同一所有者が複数物件を同時に申請した場合 2件目以降の手数料の額 (現行) 400円 (改正後) 100円
------	--

【問合せ先】 東京都主税局資産税部固定資産税課固定資産税班  
電話 03-5388-3007



## 平成30年度

### 本部主催研修会(都民公開セミナー)を開催

平成30年度本部主催研修会(都民公開セミナー)の日程が決まりました。今回のテーマは、「新制度からみる空き家・空室対策とは～高齢者の需要とミスマッチを改善!～」と「境界知識でトラブルを防ぐ」で開催いたします。

開催日	会場名	対象支部
7月3日(火)	きゅりあん	城南ブロック
7月10日(火)	板橋区立文化会館	城北ブロック
7月12日(木)	文京シビックホール	中央ブロック、城東ブロック
7月17日(火)	なかのZERO	城西ブロック
7月26日(木)	小金井宮地楽器ホール	武蔵野中央、北多摩、立川、国分寺国立、西多摩
7月30日(月)	オリンパスホール八王子	調布狛江、府中稲城、南多摩、八王子、町田

### 東京都宅建協会・全宅保証会員のみなさまへ 平成30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いたします。

団体名	平成30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をご覧ください。

- 東京都宅建協会ディスクロージャー <http://www.tokyo-takken.or.jp/hatemark/disclosure.html>
- 全宅保証ディスクロージャー <http://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

2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。

## 行政書士ADRセンター東京

### 「春の無料相談キャンペーン」を実施

行政書士ADRセンター東京は「賃貸住宅の敷金返還・原状回復トラブル」をテーマに、6月12日と23日に無料相談を実施します。一般の方だけでなく、不動産会社の方もご相談いただけます。

- 相談実施日: 6月12日(火) 14時～20時・6月23日(土) 10時～17時
- 予約受付: 4月3日(火)～6月19日(火)の火・木・土曜日 10時～16時  
※相談希望日の4日前までにご予約ください。※相談時間は1組30分程度です。
- 相談会場: 行政書士会館
- 対象: 東京都内にある居住用賃貸住宅の敷金返還・原状回復を巡るトラブルでお困りの方
- 予約・問合せ: 行政書士ADRセンター東京 TEL.03-5489-7441 URL <http://adr.tokyo-gyosei.or.jp/>

東京都内で行われる、春のお祭りを紹介します

今年で706年の歴史!

さん じゃ まつり

# 三社祭



## 浅草神社(東京都台東区)

三社祭は、毎年5月中旬に行われる、東京都台東区浅草にある浅草神社の例大祭です。名前は、浅草神社の旧名である三社大権神社または三社明神社に因んでいます。

三社とは、浅草寺観音像を浅草浦(宮戸川)から拾い上げた漁師、檜前浜成(ひのくまはまなり)・竹成(たけなり)と土地の識者、土師中知(はじのなかとも)の3人を祀るところから世に三社権現と称されています。

奉納される田楽「びんざさら舞」は古式に則ったものとして有名です。五穀豊穰を祈願して行われる舞で、演者は派手な衣

装を着て、びんざさらを摺り鼓を打ちながら様々な音を出し、いろいろと陣形を変えて豊年や悪霊退散を願って踊ります。

びんざさらとは、「編木」「拍板」などと書き、竹あるいは木の薄片数枚から100枚前後の上部を紐で束ねた楽器のことで、神事びんざさら舞で使うびんざさらは、おおむね長さ15cm、厚さ0.6cmの檜の板を108枚重ねた木製のもので、左右両端を両手で持ち、アコーディオンのように開閉すると、板と板がふれ合って音が出ます。

毎年、3日間で約150万人の人出で賑わっており、今年は、18日(金)~20日(日)に行われる予定です。



大行列



びんざさら舞



町内神輿連合渡御



宮出し

©浅草神社

宅建 Takken

2018年4月号 | vol.506

平成30年4月10日発行(年4回、4・7・10・1月の10日発行)通巻第506号 昭和42年12月2日第3種郵便認可

■発行人/瀬川信義 ■編集人/菅野俊彦

■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東京不動産会館 定価50円(但し、会員は会費を含む)