



宅建 Takken

July 2020. **7**
vol.515

**東京都宅建協会 第9回定時社員総会を開催
会長に瀬川信義氏を四選
令和2-3年度新役員、委員会編成決まる**



未来の都宅協への 基礎固めを集中的に！

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会
会長 瀬川 信義



私は、本年の役員改選に当たり4期目となる会長に立候補しましたが、5月27日開催の第9回定時社員総会において、お陰様をもちまして無投票で四選されました。6年前に会長に就任してから、一貫して皆様にお約束した事項の達成に向け、着実に成果を積み重ねつつ、経費節減に向けた思い切った改革やWEB研修の導入など新たな取組みにもチャレンジしてきました。しかし、明るい未来へと続く盤石な都宅協への道筋をつけるためには、その基礎固めとしてなすべき事項がまだ残っているというのが率直な気持ちです。今後2年間、これらの事項を含め、結果を出すべく粉骨砕身努力してまいります。

会員の皆様のご支援、ご協力をよろしくお願い申し上げます。

今の難局を皆の協力で乗り越え、前進を

新型コロナウイルス感染症の流行とそれに伴う全国的な外出自粛や営業自粛の要請というこれまでに経験したことのない危機に直面し、誰しもが先行きに大きな不安を抱えています。この難局を乗り越えるために皆が力を合わせて前に進んで行かなくてはなりません。

国土交通省からも「不動産業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン」が出されておりますので、各会員が健康、安全の確保を図りながら業務を継続するために、このガイドラインを踏まえて三密回避の対策などを講じていただけますようお願いいたします。

今回の新型コロナウイルス対策を機に、人々の行動は大きく変わらざるを得ません。社会のデジタル化が一気に進み、働き方も大きく変わります。対面の機会が減少し、不動産の案内や契約の仕方もオンラインを利用した方法が大幅に増えていくことが予想されます。

このような状況下において、会員の皆様への要請に応え、適切に対応していくとともに、社会の変化に柔軟に対処しつつ、東京都をはじめ行政と連携して必要な責務を果たすことで経済復興の一助となるべく努力してまいります。

組織執行体制の見直しで、強固な財務体質の確立を

本協会は、業界団体の中核的存在として、力強く発展する組織であることが必要です。会員確保に向けて重点的に取り組んできました入会促進活動では、他団体との競争が一層激化する中、様々な入会促進施策を積極的かつ継続的に実施いたしました。その結果、令和元年度においては9年ぶりに入会者数が他団体を上回ることができました。入会促進策については、厳しい経済状況が予想されますが、今後も集中的に取り組むを進めてまいります。

また、将来にわたって本協会の安定的な会務運営を図るためには、公益財務三基準の適合に配慮しつつ、不要不急の事業の縮小・廃止や事務の合理化、組織執行体制の見直しを進め、強固な財務体質を確立しなければなりません。今後は、財務の専門家等も入れた新たな特別委員会を設置し、令和4年には新たな組織執行体制に移行できるよう鋭意検討を進めてまいります。

業界のリーダーとしての自覚を持って

本協会は、東京都など行政との積極的な連携と協力のほか、様々な政策提言・要望を行い、業界と社会の発展に尽力し、首都東京に位置する協会として常にリーダーシップを発揮してまいりました。

これからも、業界のリーダーであるという自覚のもと、各方面との連携・協力を進めていくとともに、会員の皆様への様々なサービスを向上させるため、東京都宅建協同組合などの関連団体との連携を強化してまいります。

会員の皆様のご支援、ご協力を重ねて心よりお願い申し上げます。

令和2・3年度新役員紹介

東京都宅建協会、全宅保証協会東京本部、東京都宅建協同組合の新役員が決定しました。
令和2・3年度の2年間にわたり、役員全員が結束して会務運営にあたります。

- (公社) 東京都宅地建物取引業協会
- (公社) 全国宅地建物取引業保証協会東京本部

【凡例】 氏名(支部)
● 上段・青字は東京都宅建協会の役職
● 下段・緑字は保証協会東京本部の役職



瀬川信義(渋谷)
● 会長
● 本部長



桑原弘光(新宿)
● 副会長
● 常任幹事



大滝陸男(町田)
● 副会長/組織財政改革特別委員長
● 常任幹事



岡田英樹(足立)
● 副会長
● 常任幹事



永井 彰(立川)
● 副会長/宅建試験対策特別委員長
コンプライアンス特別委員長
● 常任幹事



渡邊 誠(台東)
● 常務理事
● 副本部長/除名審査委員長



渡邊 勉(世田谷)
● 常務理事
● 副本部長



須藤玲司(板橋)
● 常務理事
● 副本部長



飯野郁男(品川/支部長)
● 専務理事
● 常任幹事



井上 寛(武蔵野中央/支部長)
● 専務理事
● 常任幹事



三ツ石孝司(港/支部長)
● 常務理事/総務委員長
● 常任幹事

宅建 Takken 7 CONTENTS

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会
vol.515 July 2020

会長のご挨拶	2
令和2・3年度 新役員紹介	3
令和2・3年度 委員会編成	8
トピックス	10
第9回定時社員総会／春の褒章	
税務教室 155回	11
新型コロナ対策で、住宅ローン控除の特例の要件を弾力化	
東京都住宅政策本部から vol.41	12
実務に即役立つ紛争事例 79	13
購入した土地に土壤汚染が判明。買主から売主に浄化費用等の支払請求をしたところ瑕疵担保免責特約により棄却された事例	

法律教室 160回	14
賃借人が賃料を不払いしている場合、家賃保証会社などが代位弁済していても、賃貸人は、建物賃貸借契約を解除できるか	
くみあい通信	16
令和2・3年度新役員、委員会編成	
宅建WEB講座開講／ハトマーク東京不動産に関するご案内	
宅建ブレインズ通信	18
インフォメーション	19
「宅建経営塾」令和2年度講座開講／不動産相談所 夏期休暇のお知らせ	



浅野達哉(千代田中央/支部長)
● 常務理事/財務委員長
● 常任幹事



菅野俊彦(大田/支部長)
● 常務理事/組織委員長
● 常任幹事



谷 雄介(渋谷/支部長)
● 常務理事/情報委員長
● 常任幹事



伊藤嘉信(墨田)
● 常務理事/研修委員長
● 常任幹事



原田仁教(荒川/支部長)
● 常務理事/消費者保護推進委員長
● 常任幹事



石井弘美(中野/支部長)
● 常務理事/社会貢献委員長
● 常任幹事



小能大介(文京/支部長)
● 常務理事
● 常任幹事/幹事長



金沢景一(練馬/支部長)
● 常務理事
● 常任幹事/副幹事長



小原啓嗣(北多摩/支部長)
● 常務理事
● 常任幹事/総財委員長



長谷川守信(台東/支部長)
● 常務理事
● 常任幹事/
苦情解決・研修業務委員長



岩崎和夫(練馬)
● 理事/
危機管理対策特別委員長
● 幹事



海老根宏(千代田中央)
● 理事
● 幹事



関口雅之(千代田中央)
● 理事
● 幹事



早水達也(千代田中央)
● 理事
● 幹事



松本行司(千代田中央)
● 理事
● 幹事



三俣功一(千代田中央)
● 理事
● 幹事



村上直樹(千代田中央)
● 理事
● 幹事



大倉光晴(港)
● 理事
● 幹事



大瀧陽平(港)
● 理事
● 幹事



小野信一(港)
● 理事
● 幹事



田代雅巳(港)
● 理事
● 幹事



嶋田清和(江東/支部長)
● 理事
● 幹事



武松伸人(江戸川/支部長)
● 理事
● 幹事



芹澤利之(江戸川)
● 理事
● 幹事



小澤明人(墨田/支部長)
● 理事
● 幹事



青木堅治(葛飾/支部長)
● 理事
● 幹事



幸田隆一(足立/支部長)
● 理事
● 幹事



菊田秀高(品川)
● 理事
● 幹事



飯村康彦(大田)
● 理事
● 幹事



鈴木史高(目黒/支部長)
● 理事
● 幹事



千葉信行(世田谷/支部長)
● 理事
● 幹事



山根一浩(世田谷)
● 理事
● 幹事



澤田展志(新宿/支部長)
● 理事
● 幹事



飯島英次(新宿)
● 理事
● 幹事



川田光代(新宿)
● 理事
● 幹事



増田雅秀(新宿)
● 理事
● 幹事



金城勝哲(渋谷)
● 理事
● 幹事



近藤芳則(渋谷)
● 理事
● 幹事



渡辺 博(渋谷)
● 理事
● 幹事



小國敏雄(杉並/支部長)
● 理事
● 幹事



戸田高廣(杉並)
● 理事
● 幹事



浅原賢一(豊島/支部長)
● 理事
● 幹事



井戸喜久男(豊島)
● 理事
● 幹事



松下福利(北/支部長)
● 理事
● 幹事



中村勝次(板橋/支部長)
● 理事
● 幹事



姫野祐子(板橋)
● 理事
● 幹事



谷口光男(練馬)
● 理事
● 幹事



長坂博隆(立川/支部長)
● 理事
● 幹事



小柳洋次(国分寺国立/支部長)
● 理事
● 幹事



中村健泰(西多摩/支部長)
● 理事
● 幹事



藤田克彦(調布狛江/支部長)
●理事
●幹事



渡部悦行(府中稲城/支部長)
●理事
●幹事



福山 稔(南多摩/支部長)
●理事
●幹事



山口 覚(八王子/支部長)
●理事
●幹事



飯田隆之(町田/支部長)
●理事
●幹事



新井浩二(文京)
●監事
●—



渡部正輝(目黒)
●監事
●—



内田浩文(練馬)
●監事
●—



東 潔(員外)
●監事
●—



岩崎健恭(江東)
●—
●監査



岩田利延(渋谷)
●—
●監査



濱仲幸弘(国分寺国立)
●—
●監査



■東京都宅建協同組合

【凡例】 氏名(支所)

●役職



飯野郁男(品川)
●理事長



桑原弘光(新宿)
●副理事長



渡邊 勉(世田谷)
●副理事長



渡辺 博(渋谷)
●副理事長



浅野達哉(千代田中央)
●専務理事



小池武次(豊島)
●常務理事



鈴木史高(目黒)
●常務理事/総務委員長



澤田展志(新宿)
●常務理事/財務委員長



青木雅彦(板橋)
●常務理事/広報委員長



飯村康彦(大田)
●常務理事/金融事業委員長



志水政計(中野)
●常務理事/情報事業委員長



長坂博隆(立川)
●常務理事/教育事業委員長



石塚修一(足立)
●常務理事/
企画・販売事業委員長



早水達也(千代田中央)
●理事



向井史朗(台東)
●理事



中村哲也(文京)
●理事



井上慶太(文京)
●理事



三ッ石孝司(港)
●理事



榎本美知子(港)
●理事



貝瀬栄治(江東)
●理事



柏木恒二(江戸川)
●理事



金城勝哲(渋谷)
●理事



小國敏雄(杉並)
●理事



金沢景一(練馬)
●理事



岡田俊介(国分寺国立)
●理事



福山 稔(南多摩)
●理事



大滝陸男(町田)
●理事



瀬川信義(渋谷)
●理事



八田一郎(港)
●監事



鈴木 優(渋谷)
●監事



齊藤仁志(調布狛江)
●監事



山本常男(員外)
●監事

令和2・3年度 委員会編成 (令和2年6月29日現在)

【常任委員会】 公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

■総務委員会 委員長／三ッ石孝司(港) 副委員長／青木堅治(葛飾)

委員／早水達也(千代田中央) 渡部康秀(台東) 中村哲也(文京) 大倉光晴(港) 板倉健司(江東)
柏木恒二(江戸川) 高橋克典(墨田) 片岡信郎(葛飾) 岩永孝一郎(足立) 国府田鉄也(荒川) 白井大介(品川)
山本修(大田) 荒井知之(目黒) 長嶋均(世田谷) 内藤工嗣(新宿) 近藤芳則(渋谷) 毛塚尚明(杉並)
佐野哲平(中野) 山崎耕司(豊島) 吉倉恵一(北) 寺本和孝(板橋) 福島孝人(練馬) 浅見泰仁(武蔵野中央)
本橋竜平(北多摩) 益子悦雄(立川) 田和洋太(国分寺国立) 澤田亮(西多摩) 田中正勝(調布狛江)
横山光芳(府中稲城) 石川裕規(南多摩) 堤吉久(八王子) 原康之(町田)

■財務委員会 委員長／浅野達哉(千代田中央) 副委員長／中村勝次(板橋)

委員／関口雅之(千代田中央) 向井史朗(台東) 奈良部年緒(文京) 渡邊ひとみ(港) 貝瀬栄治(江東)
井上勝弘(江戸川) 進士栄一郎(墨田) 稲生文明(葛飾) 高塚功行(足立) 岡安博(荒川) 金山友繁(品川)
三野太郎(大田) 数度貴志(目黒) 清水豊(世田谷) 増田雅秀(新宿) 北岡真紀子(渋谷) 梅田潮(杉並)
生形昌道(中野) 岩崎崇(豊島) 坪川満(北) 金谷修男(板橋) 鎌田裕光(練馬) 須藤吉章(武蔵野中央)
溝井裕之(北多摩) 久住俊夫(立川) 渋谷修一(国分寺国立) 森田義典(西多摩) 元木茂昭(調布狛江)
森藤郁成(府中稲城) 梅田俊幸(南多摩) 加藤叔永(八王子) 白木克侍(町田)

■組織委員会 委員長／菅野俊彦(大田) 副委員長／浅原賢一(豊島)

委員／松井伸彦(千代田中央) 戸谷佳隆(台東) 上野拓哉(文京) 山中秀樹(港) 齋藤富雄(江東)
森田肇(江戸川) 小林隆司(墨田) 梅津茂(葛飾) 黒須一朗(足立) 山森浩之(荒川) 渡辺勝見(品川)
前川正喜(大田) 井河元広(目黒) 須藤慎太郎(世田谷) 廣瀬幸隆(新宿) 金城勝哲(渋谷) 田中一光(杉並)
糠信誠吾(中野) 森下智樹(豊島) 西出邦宏(北) 宮嶋正邦(板橋) 池永浩二(練馬) 浦部純(武蔵野中央)
名古屋瑞範(北多摩) 辻直樹(立川) 渡邊裕亨(国分寺国立) 大野利幸(西多摩) 松崎学(調布狛江)
佐藤伸(府中稲城) 佐藤弘之(南多摩) 建部好正(八王子) 鈴木博文(町田)

■情報委員会 委員長／谷雄介(渋谷) 副委員長／幸田隆一(足立) 福山稔(南多摩)

委員／大森英央(千代田中央) 馬場康如(台東) 三浦孝志(文京) 丸山朱美(港) 栗竹義郎(江東)
滝沢正博(江戸川) 町田久(墨田) 柏木一浩(葛飾) 吉田則行(足立) 山下征隆(荒川) 上島和広(品川)
伊藤豊久(大田) 鄭勝云(目黒) 深町美佳子(世田谷) 大塚文彦(新宿) 天達稔(渋谷) 江島利江(杉並)
手塚修太郎(中野) 柳国承(豊島) 猪俣充弘(北) 青木雅彦(板橋) 鳥海寿徳(練馬) 安藤敏夫(武蔵野中央)
塩月哲朗(北多摩) 三浦哲(立川) 新井勲(国分寺国立) 小野邦晃(西多摩) 芦川大輔(調布狛江)
永田明治(府中稲城) 平滋雄(南多摩) 山本昭治(八王子) 沖垣啓(町田)

■研修委員会 委員長／伊藤嘉信(墨田) 副委員長／鈴木史高(目黒)

委員／原田正(千代田中央) 川端康之(台東) 渡辺武志(文京) 榎本美知子(港) 三川勝己(江東)
進藤久明(江戸川) 村田憲一(墨田) 松澤潤(葛飾) 青田明子(足立) 長友享志(荒川) 白井嘉英(品川)
神谷昌良(大田) 内田浩彰(目黒) 平山祥子(世田谷) 森田弘和(新宿) 富澤龍雄(渋谷) 稲垣雅也(杉並)
井上統介(中野) 粟林久恵(豊島) 木下浩一(北) 岡部慎(板橋) 米持順一郎(練馬) 徳山洋(武蔵野中央)
篠宮修(北多摩) 島谷達也(立川) 本多幸雄(国分寺国立) 木佐秀樹(西多摩) 渋谷潤(調布狛江)
山村憲太郎(府中稲城) 荒川大輔(南多摩) 大貫雅之(八王子) 高石泰輔(町田)

■消費者保護推進委員会 委員長／原田仁教(荒川) 副委員長／澤田展志(新宿) 小柳洋次(国分寺国立)

委員／児玉裕(千代田中央) 北口和(台東) 河野勝之(文京) 谷昭祐(港) 門戸暢(江東) 大野昭二(江戸川)
齋藤浩康(墨田) 山口協司(葛飾) 横内浩(足立) 高橋一俊(荒川) 杉山元資(品川) 内山隆文(大田)
四宮秀一(目黒) 南利幸(世田谷) 山本昌生(新宿) 栖原興一(渋谷) 寺島隆治(杉並) 酒井一男(中野)
大坂晃一(豊島) 飯野正則(北) 関光浩(板橋) 河上道明(練馬) 園部一之(武蔵野中央) 中澤一郎(北多摩)
佐藤京子(立川) 遠藤誠司(国分寺国立) 古屋圭一(西多摩) 藤田利佐夫(調布狛江) 渡部悦行(府中稲城)
萩原秀樹(南多摩) 横山瀬如(八王子) 増子里美(町田)

■社会貢献委員会 委員長／石井弘美(中野) 副委員長／武松伸人(江戸川)

委員／村上直樹(千代田中央) 佐藤慎(台東) 原晴紀(文京) 久保幸雄(港) 庄司明由(江東)
大塚光二郎(江戸川) 浅村康史(墨田) 石川清(葛飾) 島本達人(足立) 遠藤純也(荒川) 松本一毅(品川)
楠ノ瀬茂樹(大田) 市川修二(目黒) 佐藤賢一(世田谷) 飯島英次(新宿) 篠崎隆利(渋谷) 毛塚尚明(杉並)
志水政計(中野) 深山大介(豊島) 北林惣一(北) 廣澤健一(板橋) 夏苺直(練馬) 本間政史(武蔵野中央)
和田哲也(北多摩) 乙幡昇(立川) 飛奈章(国分寺国立) 高水欽也(西多摩) 杉崎吉則(調布狛江)
齊藤千穂(府中稲城) 峯岸努(南多摩) 矢野輝子(八王子) 峰尾俊明(町田)

[特別委員会]

■宅建試験対策特別委員会 委員長／永井彰(立川) 副委員長／小澤明人(墨田)

委員／浅野達哉(千代田中央) 三ッ石孝司(港) 原田仁教(荒川) 飯野郁男(品川) 菅野俊彦(大田)
谷雄介(渋谷) 中村勝次(板橋) 井上寛(武蔵野中央) 小原啓嗣(北多摩)

■コンプライアンス特別委員会 委員長／永井彰(立川) 副委員長／藤田克彦(調布狛江)

委員／三ッ石孝司(港) 原田仁教(荒川) 菅野俊彦(大田) 谷雄介(渋谷) 中村勝次(板橋) 小原啓嗣(北多摩)

■危機管理対策特別委員会 委員長／岩崎和夫(練馬) 副委員長／渡部悦行(府中稲城)

委員／浅野達哉(千代田中央) 三ッ石孝司(港) 原田仁教(荒川) 飯野郁男(品川) 菅野俊彦(大田)
谷雄介(渋谷) 中村勝次(板橋) 井上寛(武蔵野中央) 小原啓嗣(北多摩)

■組織財政改革特別委員会 委員長／大滝睦男(町田) 副委員長／桑原弘光(新宿)

委員／岡田英樹(足立) 永井彰(立川) 三ッ石孝司(港) 原田仁教(荒川) 菅野俊彦(大田) 谷雄介(渋谷)
中村勝次(板橋) 小原啓嗣(北多摩) 飯野郁男(品川) 浅野達哉(千代田中央) 伊藤嘉信(墨田)

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会東京本部

■総財委員会 委員長／小原啓嗣(北多摩) 副委員長／小國敏雄(杉並) 飯田隆之(町田)

委員／大瀧陽平(港) 幸田隆一(足立) 菊田秀高(品川) 川田光代(新宿) 姫野祐子(板橋) 藤田克彦(調布狛江)

■苦情解決・研修業務委員会 委員長／長谷川守信(台東) 副委員長／松本行司(千代田中央) 嶋田清和(江東) 千葉信行(世田谷) 増田雅秀(新宿) 松下福利(北) 山口覚(八王子)

委員／海老根宏(千代田中央) 関口雅之(千代田中央) 早水達也(千代田中央) 田代雅巳(港) 大倉光晴(港) 小野
信一(港) 芹澤利之(江戸川) 青木堅治(葛飾) 飯村康彦(大田) 山根一浩(世田谷) 飯島英次(新宿) 近藤芳則
(渋谷) 戸田高廣(杉並) 井戸喜久男(豊島) 姫野祐子(板橋) 谷口光男(練馬) 長坂博隆(立川) 福山稔(南多摩)

■除名審査委員会 委員長／渡邊誠(台東) 副委員長／中村健泰(西多摩) 長坂博隆(立川)

委員／松本行司(千代田中央) 嶋田清和(江東) 千葉信行(世田谷) 増田雅秀(新宿) 松下福利(北) 山口覚(八王子)

他団体派遣役員等

■(公社)全宅連 派遣理事

瀬川信義(渋谷) 桑原弘光(新宿) 大滝睦男(町田) 飯野郁男(品川) 三ッ石孝司(港) 浅野達哉(千代田中央)
伊藤嘉信(墨田) 谷雄介(渋谷) 菅野俊彦(大田) 小能大介(文京) 長谷川守信(台東) 井上寛(武蔵野中央)
久保田辰彦(世田谷)

■(公社)全宅保証 派遣理事

瀬川信義(渋谷) 桑原弘光(新宿) 大滝睦男(町田) 飯野郁男(品川) 三ッ石孝司(港) 浅野達哉(千代田中央)
伊藤嘉信(墨田) 谷雄介(渋谷) 菅野俊彦(大田) 小能大介(文京) 長谷川守信(台東) 井上寛(武蔵野中央)
久保田辰彦(世田谷)

■(公社)首都圏不動産公正取引協議会

理事・副会長／小田桐信吉(新宿) 岡田英樹(足立) 理事／千葉信行(世田谷) 須藤玲司(板橋)
調査指導委員／武松伸人(江戸川) 小國敏雄(杉並)

■(公財)東日本不動産流通機構

副理事長／瀬川信義(渋谷) 理事／桑原弘光(新宿) 総務財政委員長／佐久間直人(江戸川)
倫理紛争副委員長／永井彰(立川) 企画システム委員／飯野郁男(品川)

■全宅連東日本地区指定流通機構協議会

代表幹事／瀬川信義(渋谷) 幹事長／桑原弘光(新宿) 副幹事長／三ッ石孝司(港) 評議員／飯野郁男(品川)

■全宅連関東地区連絡会

会員／瀬川信義(渋谷)

■(一社)全国賃貸不動産管理業協会

理事(支部長)／岩崎和夫(練馬)

■東京都不動産コンサルティング協議会

会長／瀬川信義(渋谷) 副会長／桑原弘光(新宿) 理事／岡田英樹(足立) 渡邊誠(台東)

1 東京都宅建協会 第9回定時社員総会を開催 会長に瀬川信義氏を四選

東京都宅建協会は5月27日、日本教育会館で第9回定時社員総会を開催しました。令和元年度事業報告が行われ、令和元年度決算および役員選任について審議・承認されました。

総会冒頭、挨拶に立った瀬川信義会長は、新型コロナウイルスの感染拡大が日本経済に及ぼす影響について触れ、当協会も、除菌水やマスクの配布、テレワークおよびWEB会議の導入などを実施した旨を報告。今後感染防止に向け体制を整えていく意向を述べました。昨年度の活動については、初の試みとなったWEB研修や入会促進施策の成果を報告。財政状況は、「収入面では、法定講習ほか事業収入等が好調であったため、収入全体では例年並みの執行率を確保することができました。一方、損益ベース全体では赤字の状況にあるため、

早急な財務体質の強化と組織執行体制の見直しが必要です。」と述べ、昨年に引き続き特別委員会を設置し、令和4年には新たな組織執行体制に移行できるよう検討を進めていく方針を発表しました。

また、役員を選任議案においては、瀬川信義氏（渋谷区支部）が令和2・3年度の会長に再選されたほか、副会長・理事・監事ともに承認されました。4期目となる瀬川会長は、「副会長、理事と共に、この2年間、協会および会員のために頑張っていきたいと思えます。」と決意を述べました。同氏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（令和2・3年役員は3頁に掲載）。



就任挨拶する瀬川会長



東京都宅建協会 第9回定時社員総会



令和2・3年度の会長（中央）と宅建協会副会長



全宅保証東京本部の本部長（中央右）と副本部長



全宅保証東京本部 第48回通常本部総会



東京都宅建協同組合 第39回通常総代会

2 春の褒章 受章者のご紹介

令和2年の褒章受章が4月29日に発表され、本会で佐久間直人氏（江戸川区支部）が黄綬褒章を受章されました。

黄綬褒章
佐久間直人氏
（前副会長／江戸川区支部）



連載155回

税理士法人タクトコンサルティング
株式会社タクトコンサルティング 遠藤純一

新型コロナ対策で、住宅ローン控除の特例の要件を弾力化

新型コロナウイルス感染症に対する経済対策の一環として、住宅ローン控除の特例の要件が緩和されると聞きました。緩和の内容を教えてください。

所定の要件のもと、入居遅れに対応

ご質問のとおり、政府が令和2年4月7日に閣議決定した「新型コロナウイルス感染症緊急経済対策」において、税制上の措置が取られることになり、その対策法案が国会で4月30日に成立し、同日施行されました。住宅ローン減税については、入居要件の弾力化(①住宅ローン控除の特例の入居期限延長、②既存住宅を取得した際の措置、③要耐震改修住宅を取得した場合の措置)が行われます。

住宅ローン控除の特例の入居期限延長

このうち、①住宅ローン控除の特例(13年控除)については、新型コロナウイルス感染症の影響により、入居期限である令和2年12月31日までに入居できなかった場合でも、所定の要件を満たしている場合、**入居期限が1年延長される**こととしています。所定の要件は次のとおりです。

- (1) 一定の期日までに契約が行われていること。
 - 注文住宅を新築する場合 = 令和2年9月末
 - 分譲住宅・既存住宅を取得する場合、増改築等をする場合 = 令和2年11月末
- (2) 新型コロナウイルス感染症の影響によって、注文住宅、分譲住宅、既存住宅または増改築等を行った住宅への入居が遅れたこと。

入居要件弾力化の適用を受けるには、住宅ローン控除を受けるための確定申告が必要です。その際には、通常必要となる住宅借入金等特別控除額の計算明細書、住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書などのほか、次の書類を添付する必要があります。

- ア** 売買契約書、建築・増改築請負契約書の写しなど契約期日がわかる書類
- イ** 建設業者や宅地建物取引業者その他の者から交付を受けた次の記載事項がある書類

- ① 新型コロナウイルス感染症およびそのまん延防止のための措置の影響により、令和2年12月31日までに、その家屋の新築の工事その他の工事が完了しなかった旨または当該家屋を引き渡すことができなかった旨
- ② その家屋を新築等の工事をした日または引き渡した日

- ウ** 上記①の書類に代えて、家屋を令和2年12月31日までにその者の居住の用に供することができなかった事実の詳細を記載した書類でも可
証明書の書式は下記のアドレスにあるものを参考にしてください。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000044.html

ここでいう住宅ローン控除の特例は、取得・新築・増改築に係る対価に含まれる消費税率(地方税含む)が10%の場合を対象とし、ノーマルな10年控除の住宅ローン減税に、下表のような拡張をした制度です。

控除期間	13年目まで延長
控除限度額(11~13年)	次のどちらか少ない金額 (1) 11~13年目の年末ローン残高(上限4,000万円)の1%の金額 (2) 税抜き建物価額(上限4,000万円・認定住宅は5,000万円)の2%の1/3の金額で、政令で定める金額
入居期限	令和2年12月31日

既存住宅等を取得した場合の措置

入居要件の弾力化の②既存住宅を取得した際の措置は、既存住宅を取得して増改築を行ってから入居する場合、③は耐震基準に適合していない住宅につき、取得の日までに耐震改修する計画を所管行政庁に申請し、取得後改修して耐震基準に適合することの証明がされた住宅に入居した場合に適用されます。具体的には、入居期限要件(取得の日から6カ月以内)について、取得後に行った増改築工事・改修工事等が新型コロナウイルス感染症の影響で遅れ、入居が遅れた場合でも、所定の要件を満たす場合、**入居期限が「増改築等完了の日から6カ月以内」とされるもの**です。所定の要件は、次のとおりです。

- (1) 増改築・耐震改修工事に係る請負契約が、既存住宅取得の日から5カ月後まで、またはこの対策法の施行の日(4月30日)から2カ月後までに締結されていること(施行の日より前に契約が行われている場合でも可)。
- (2) 取得した既存住宅に行った増改築・耐震改修等について、新型コロナウイルス感染症の影響によって、増改築・耐震改修工事等後の住宅への入居が遅れたこと。

確定申告にあたっては、通常必要な書類のほか、上記(1)の契約日がわかる請負契約書の写し、建設業者その他の者から交付を受けた次の記載事項がある書類が必要になります。

- ① 新型コロナウイルス感染症およびそのまん延防止のための措置の影響により、既存住宅または要耐震改修住宅の取得をした日から6カ月以内に増改築等・耐震改修に係る工事が完了しなかった旨
- ② その家屋を増改築・耐震改修した日

不動産取引時における 水害リスク情報の提供について



近年、豪雨災害による被害が頻発・激甚化しています。令和元年台風第19号では、東京都内でも約850棟の住宅の浸水被害が発生したほか、近県のタワーマンションでは、地下電源設備への浸水により長時間停電が発生し、エレベーターや水道が使用できなくなるなど、住民の生活に大きな支障を来しました。



＜令和元年台風第19号による河川溢水の様子（都内）＞

災害の恐れが高まった場合に、住民が自らの判断で適切に避難したり、日頃から浸水防止対策に取り組むためには、住宅の購入等を決める際に物件の水害リスクについて知っておくことが重要です。

こうしたことから、東京都では、昨年度から貴協会ほか不動産業団体と連携し、研修会等の場において水害リスク情報の解説等を行っています。

対象災害	根拠法令	宅地建物取引における重要事項説明
洪水	水防法	— (義務付けされていない) ※注
内水 (集中豪雨の規模が排水能力を上回る場合に発生)		
高潮		
津波	津波防災地域づくりに関する法律	津波災害警戒計画区域
土砂 (土石流、急傾斜崩壊、地滑り)	土砂災害防止法	土砂災害警戒区域

(令和2年6月1日現在)

左表のとおり、宅地建物取引業法では、洪水・内水・高潮に関するリスクについては、重要事項説明の対象となっておりません(※注)が、水害被害の軽減を図る観点から、宅地建物取引業者の皆様におかれましては、引き続き、取引の相手方等に、水害(洪水・内水・高潮)ハザードマップを提示し、取引の対象となる宅地や建物の位置等について情報提供していただけますよう、お願いいたします。

※注:令和2年5月29日、国土交通省は、水防法に定める水害リスクを、新たに重要事項説明の対象とする省令改正を行う予定(本年6月下旬～7月上旬)と公表しました。このため、最新の省令等を再度確認してください。

都内の各区市町で作成・公表されている洪水ハザードマップは、東京都建設局、各区市町のホームページでご覧になれます。

東京都HP

東京都 洪水ハザードマップ

検索

https://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/jigyo/river/chusho_seibi/index/menu03.html

大雨や洪水の情報を提供しています!

都では、水害の軽減を目的として、インターネットや携帯電話に「水防災総合情報システム」で収集した「大雨」や「洪水」などに関するリアルタイム情報を提供しています。

パソコンの場合

東京都HP

水防災

検索

<http://www.kasen-suibo.metro.tokyo.jp/im/uryosuii/tsim0102g.html>

スマートフォンの場合

二次元バーコードを読み取りアクセスしてください。



本件についてのお問い合わせ先

「水害リスク情報の解説等」・宅地建物取引業法に関すること
住宅政策本部住宅企画部不動産課
電話 03-5320-5072

「水防災総合防災情報システム」等の水防対策に関すること
建設局河川部防災課 電話 03-5320-5164

「洪水ハザードマップ」に関すること 各区市町へお問合せください

実務に即役立つ紛争事例

連載79回

(二財)不動産適正取引推進機構

購入した土地に土壤汚染が判明。買主から
売主に浄化費用等の支払請求をしたところ
瑕疵担保免責特約により棄却された事例

土地の買主が、引渡後の調査で土壤汚染が判明したため、その調査・浄化費用や逸失利益の支払いを、売主を吸収合併した法人に対して求めた事案において、売買契約に売主の瑕疵担保責任を免責する定めがあり、買主の主張には理由がないとして請求を棄却した事例(東京地裁 平成29年5月19日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

a社は、b市内に所有する本件土地で、土壤汚染対策法(以下「土対法」)に定める特定有害物質を使用する化学品工場(以下「本件施設」)を操業していたが、その使用を取止めた。その際、使用取止めが法施行以前だったとして、土対法に基づく土壤調査は実施しなかった。

平成22年9月、a社は本件施設を解体したが、その面積が土対法に定める基準未満であるとして、b市への届出はなされなかった。

平成23年3月、a社は入札方式で本件土地を売却することとした。

この頃、工場用地取得を計画していたX(原告・廃棄物処理業等)は、媒介業者から本件土地を紹介され、入札要綱(以下「本件要綱」)を受領し、同年6月に応札をした。なお、本件要綱には、①売主はフェーズ1調査(地歴調査)しか実施しておらず、後日、調査・対策工事が必要となる場合があることを買主は容認すること、②売主は土壤汚染の瑕疵担保責任を負わないことを応札条件とする旨が記載されていた。

その後、Xは優先交渉権者となり、「土壤汚染リスク評価報告書」(同年4月指定調査機関作成、以下「本件報告書」)を受領した。本件報告書には「本件土地に土壤汚染が存する可能性は低いが、否定はできない」旨の記載があったため、Xはa社に対して更なる調査を求めたが、a社はこれを拒否した。

同年7月、Xとa社は、本件土地の売買契約(以下「本件売買契約」)を本件要綱記載どおりの条件で締結し、同年9月に引渡しながされた。

その後Xは、近隣土地所有者からの聴取内容等により、本件土地に土壤汚染があるとの懸念を抱き、平成24年8月にフェーズ2(表層調査)、翌年1月にはフェーズ3(深度調査)の調査を行ったところ、本件土地の一部から土対法の基準を上回る複数の特定有害物質が検出(以下「本件土壤汚染」)された。XはY(被告・化学品製造業、平成24年2月にa社を吸収合併)にその浄化費用等について支払いを求めたものの拒絶されたことから、本件土壤汚染に係る調査説明義務や汚染除去義務があったとして、2億1,241万円余の支払いを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て棄却した。

(1) 検出された特定有害物質の一部は、本件施設において使用履歴があり、a社が汚

染原因者である可能性は否定できないが、その使用状況や汚染程度等から、売主は土対法の基準を上回る汚染が本件土地に存在していたと認識していたとも、認識できたともいえない。また、売主が土対法上の調査義務を意図的に回避したとも認められない。

(2) Xは、本件土壤汚染の存在により、本件報告書の信用性は否定される旨の主張もするが、仮に信用性が薄いというのであれば、本件売買契約を締結しないと判断をすればよく、本件報告書を売主側が交付した意図は、その信用性の問題も含めて購入希望者の判断に委ねるというものだったと考えられる。また、Y側がXの求めた追加調査をしなかったことが、債務不履行や不法行為にあたるともいえない。

(3) Xは、本件土壤汚染のないことを前提とした価格で本件土地の引渡しを受けたと主張するが、Xは本件報告書等により本件土壤汚染の存在リスクを認識しつつ、本件売買契約を締結したと認められ、価格の点でもY側に債務不履行や不法行為があったともいえない。

(4) 以上のとおり、本件土壤汚染は、買主負担となるリスクとして本件売買契約の前提とされた本件土壤汚染リスクが顕在化したもので、Y側において本件土地に公的な基準値を超えるような土壤汚染があると認識していた、又は認識し得たとは認められず、かえってXは、本件報告書等から本件土壤汚染リスクを認識した上で、本件売買契約を締結したと認めることができるから、その主張には理由がない。

3 まとめ

本事例においては、特定有害物質の使用状況、事前に売主から買主に交付された指定調査機関作成の調査報告書の内容、瑕疵担保責任に係る契約内容等を踏まえ、土壤汚染に係る売主の瑕疵担保責任が否定された。

土壤汚染について、引渡後に売主と買主の間で紛争になることも少なくない。フェーズ2やフェーズ3の調査がされていても、調査されなかった箇所や深度から汚染が発見される可能性があることも踏まえ、本判決も1つの参考として、売買当事者双方ならびに媒介業者は、契約内容を慎重に詰める必要があるといえよう。

なお、本判決を不服としたXは控訴したものの、控訴は棄却されている。



賃借人が賃料を不払いしている場合、家賃保証賃貸人は、建物賃貸借契約を解除できるか

旧民法

改正民法

今回の民法改正により、建物賃貸借契約で個人が連帯保証人になる場合は「極度額」を定めることになりました。これにより、賃貸人は今後どのような点に留意すればよいのでしょうか。判例を基に、従来の民法と改正民法の違いをお伝えします。



1 はじめに

改正民法が施行され、建物賃貸借契約で個人に連帯保証をしてもらうには、「極度額」を定めなくてはならなくなりました。まだ制度に馴染みがないためか、賃貸人や連帯保証人の理解が得られにくいという声も聞えます。そのため、極度額の設定が不要な家賃保証会社の利用は、ますます増えてくると思われます。

賃借人が賃料などを不払いしても、家賃保証会社が代わって支払ってくれるなら、賃貸人は経済的損失を免れることができますが、家賃保証会社も無制限に支払ってくれるわけではありません。保証限度額を超えればいずれ代位弁済は止まりますから、賃貸人は、代位弁済がなされているうちに対策を講じなくてはなりません。そこで、賃借人が賃料などの不払いを継続している場合、家賃保証会社が代位弁済していても賃貸人は賃貸借契約を解除できるかが問題となります。この点について既にいくつかの判例がありますので、そのひとつをご紹介します。

2 家賃保証会社の支払いがある場合

この事案は、平成23年12月15日、賃貸人Aは、賃借人Bとの間で、賃料、共益費などを月額7万8,000円と定め、賃借人がこれを2カ月以上遅滞したときは契約を解除できるとの約定で、Bの知人のCを連帯保証人として建物賃貸借契約を締結し、他方、同月25日、賃借人Bは家賃保証会社Dに債務の保証を委託し、同日、Dが賃貸人Aと保証契約を締結して賃貸借が開始されたところ、翌24年2月からBに賃料などの遅滞が始まり、4月分以降8月分までを不払いしたため、Aは、内容証明郵便で催促するもBが受け取らないの

で、同年9月、上記約定に基づき、訴状をもって建物賃貸借契約を解除し、Bに対し明渡訴訟を提起しました。ところが、その間、Aは、Dから4月から8月まで賃料などの代位弁済を受けていたため、改めて、同年9月分以降平成25年3月分までの7カ月分の賃料などの滞納を理由に、同年3月4日、第一審の口頭弁論期日において予備的に解除の意思表示をしました。しかし、その間も、Dからの代位弁済は続いており、2度目の解除の時点における滞納も1カ月分しかありませんでした。

そこで、Bは、2度目の解除の時点でも滞納は1カ月分しかなかったのだから、解除は無効だ、また、自分はパニック障害に罹患し自己管理能力が減退していたので連帯保証人Cに賃料の支払いなどを一任していたのに、Cが適切に対応できなかったことが滞納の原因だ、自分も生活保護を申請して滞納賃料の一部(21万2,500円)を支払っており、今後も支払う意思があるので、Aとの信頼関係は破壊されていないし、病気で訴訟に十分対応できないことを奇貨として※1明渡しを求めるのは、権利の濫用として許されない、などと反論しました。



病気を理由に連帯保証人の責任と反論

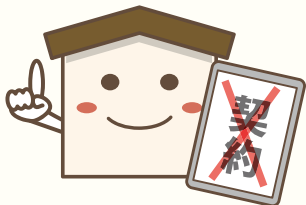
第一審が賃貸人Aの請求を認容したため、賃借人Bが控訴しましたが、控訴審(大阪高裁平成25年11月22日判決(判例時報2234号40頁以下))も控訴を棄却しました。

その判旨は、「賃貸借保証委託契約に基づく保証会社の支払いは代位弁済であって、賃借人による賃料の支払いではないから、賃貸借契約の債務不履行の有無を判断するに当たり、保証会社による代位弁

済の事実を考慮することは相当ではない。(省略)保証会社の保証はあくまで保証委託契約に基づく保証の履行であって、これにより、借借人の賃料の不払いという事実が消長を来す※2ものではなく、(省略)賃貸借契約の解除原因事実の発生という事態を妨げるものではない(省略)」というものです。そして、借借人の病気を認めつつも、賃貸借契約の対応を一任していたCが適切な対応をとっていないことを自認していること、賃料などの一部を支払っているが、契約解除の後であることから、信頼関係の破壊を妨げる事情とはいえないとして、Bの反論を退けました。

これ以外にも、借借人に相当期間の不払いや家賃保証会社への求償に応じていないことなどから、信頼関係の破壊を理由として、あるいは、家賃保証会社への支払いを催告したうえで、賃貸借契約の解除を認めた東京地裁の判決も複数あります。

＼ 賃貸借契約の解除 ／



3 個人の連帯保証人の支払いがある場合

このように、従来の判例は、家賃保証会社の代位弁済の場合がほとんどです。おそらくこれは、改正前の民法下での個人連帯保証人には「極度額」がありませんから、貸貸人としては、いくら借借人に賃料などの不払いがあっても、連帯保証人に無制限に代位弁済してもらえる限り、建物賃貸借契約を解除してまで明渡しを求める必要がなかったからと推測されます。しかし、今度の民法改正により個人の連帯保証人にも「極度額」ができましたので、貸貸人は、従来のような悠長な対応はしていられなくなるのではないのでしょうか。

借借人が個人に連帯保証をお願いするのも借借人と連帯保証人との保証委託契約ですので、連帯保証人が借借人に代わって賃料などを貸貸人に支払う行為は、保証委託契約に基づく保証の履行としての代位弁済であり、借借人の支払いではありませんから、上記の判例からすれば、貸貸人は、借借人に対

し、賃料などの不払いを理由として賃貸借契約を解除し、建物の明渡しを求めることができる場合もあり得ると思われれます。

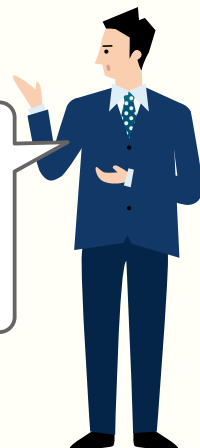
ただし、この場合は、借借人と連帯保証人との個人的関係がありますので、連帯保証人の支払いだけあって借借人の支払いがない場合でも、個別事案(滞納は長期間か、連帯保証人からの求償に応じているかなど)によっては信頼関係の破壊には至らず、解除できないケースも考えられます。また、例えば、借借人が学生で、その親が連帯保証人という賃貸借契約で、最初から実際に賃料などを支払うのが親であるなど、毎月の支払いが連帯保証人としての代位弁済ではなく、契約者本人による支払いと認められるような場合(この場合は、極度額は減少しないと国土交通省は考えています)には、そもそも賃料不払いがないことになり解除できないものと思われれます。

4 民法改正後のこれからは

筆者の経験では、貸貸人から賃料不払いによる建物明渡しの依頼を受けた場合、契約の解除から明渡し訴訟の提起、判決言渡し、執行による建物の明渡しまで、通常、最短でも6カ月程度かかります。したがって、貸貸人としては、連帯保証人が改正民法下の個人の場合、その期間分の賃料ないし賃料相当損害金が発生することを考慮に入れて、代位弁済額が「極度額」に達する前に法的手続きを執らなければ、たとえ連帯保証人が極度額まで代位弁済してくれたとしても、損失を被ることになりかねません。さらに、現実には、訴訟費用、執行費用もかかることを、念頭に置いてください。



代位弁済額が「極度額」に達する前に対策を講じることが大切です



※1 都合よく利用すること。
※2 影響を与える。

7 | くみあい通信

総務委員会

令和2・3年度新役員体制、委員会編成 決定

東京都宅建協同組合は、新役員体制および委員会編成を決定しました。

●新役職者(敬称略)

理事長	飯野 郁男(品川)
副理事長	桑原 弘光(新宿)
〃	渡邊 勉(世田谷)
〃	渡辺 博(渋谷)
専務理事	浅野 達哉(千代田中央)
常務理事	小池 武次(豊島)
〃(総務委員長)	鈴木 史高(目黒)
〃(財務委員長)	澤田 展志(新宿)
〃(広報委員長)	青木 雅彦(板橋)
〃(金融事業委員長)	飯村 康彦(大田)
〃(情報事業委員長)	志水 政計(中野)
〃(教育事業委員長)	長坂 博隆(立川)
〃(企画・販売事業委員長)	石塚 修一(足立)
理事(総務副委員長)	早水 達也(千代田中央)
〃(財務副委員長)	金城 勝哲(渋谷)
〃()	金沢 景一(練馬)
〃(広報副委員長)	向井 史朗(台東)
〃()	福山 稔(南多摩)
〃(金融事業副委員長)	岡田 俊介(国分寺国立)
〃(情報事業副委員長)	中村 哲也(文京)
〃()	貝瀬 栄治(江東)
〃(教育事業副委員長)	井上 慶太(文京)
〃()	柏木 恒二(江戸川)
〃(企画・販売事業副委員長)	榎本 美知子(港)
理事	瀬川 信義(渋谷)
〃	三ッ石 孝司(港)
〃	小國 敏雄(杉並)
〃	大滝 睦男(町田)
監事	八田 一郎(港)
〃	鈴木 優(渋谷)
〃	齊藤 仁志(調布狛江)
〃	山本 常男(員外)

●委員(敬称略)

総務委員	芹澤 利之(江戸川)
〃	井上 統介(中野)
〃	姫野 祐子(板橋)
〃	長谷川 光一(調布狛江)
広報委員	森田 肇(江戸川)
〃	内山 隆文(大田)
〃	二村 孝光(新宿)
金融事業委員	桑原 賢児(港)
〃	小澤 明人(墨田)
〃	谷 雄介(渋谷)
〃	浅原 賢一(豊島)
情報事業委員	南 利幸(世田谷)
〃	河上 道明(練馬)
〃	塩月 哲朗(北多摩)
教育事業委員	譲原 正幸(品川)
〃	毛塚 尚明(杉並)
〃	鳥海 寿徳(練馬)
企画・販売事業委員	山本 修(大田)
〃	椎名 克典(新宿)
〃	豊田 昌之(板橋)
〃	浅見 泰仁(武蔵野中央)

よろしくお願
いたします



「東京都宅建ホームページ」会員専用ページにて
組合のさまざまなサービスを紹介しています!

東京都宅建

検索

教育事業委員会

宅建WEB講座 開講!

宅建士試験の合格請負人「氷見敏明」先生のWEB講座が、
いつでも・どこでも受けられます!



カリキュラム

- **基本講座 全24コマ**
(宅建業法×8、権利関係×8、法令制限×6、税金その他×2)
- **問題演習 全8コマ**
(宅建業法×2、権利関係×3、法令制限×2、税金その他×1)

講座テキスト2冊付き

- 『パーフェクト宅建の基本書』●『案学宅建士 一問一答』

視聴期間 2020年5月25日～本試験当日

受講料 組員49,000円・協会員52,000円(一般70,000円)
※金額は全て税込



お問合わせ先

(株)住宅新報 [宅建士講座] 係 電話:03-6403-7810

情報事業委員会

ハトマーク東京不動産(ハトマークサイト東京)のご案内

「ハトマークサイト登録・検索システム」機能拡張について

■レインズ(東日本・中部)連動回数の増加 [1日1回→3回]

#	更新時間帯	レインズ反映タイミング
1	8:00~10:30	12:00より順次反映
2	10:30~14:30	16:00より順次反映
3	14:30~21:00	翌日 8:00より順次反映



ハトマーク東京不動産
Webサイト

※以下のような更新を行ったケースでは、レインズへの反映のタイミングが遅れることがあります。予めご了承ください。

- 8:00~10:30に更新を行った物件に対して、10:30~11:10に再度更新を行った場合 → レインズへの反映は16:00~になります。
- 10:30~14:30に更新を行った物件に対して、14:30~15:10に再度更新を行った場合 → レインズへの反映は翌日8:00~になります。

● 会員店紹介ページの編集(充実)のお願い ●

ハトマーク東京不動産(ハトマークサイト東京)には、
消費者等が街の不動産会社を検索できる「会員店紹介ページ」機能があります。

この機能を利用し、記載内容を充実させることで、
皆様の会社を消費者にアピールすることができます。
皆様ぜひ、ご活用ください。



東京都宅建協同組合

理事長 飯野 郁男
広報委員長 青木 雅彦

TEL:03-3262-9381 FAX:03-3262-9385
URL:https://www.tokyo-takken.or.jp

宅建ブレインズ通信

身近な不動産実例

こんな時どうする？

新型コロナウイルスによる家賃滞納時の対策

世界中に蔓延している新型コロナウイルス。収入が激減し、家賃の支払いに影響が出てしまった人は少なくありません。このような状況下で、家賃保証会社ができることは何なのでしょう。不動産会社も大家さんも契約者も、皆が安心できる保証とは――。

都内のワンルームのアパートで一人暮らしをしている25歳のFさん。上京後、転職活動をしており、定職に就くまでの間は、飲食店のアルバイト店員として働いていました。順調に新生活をスタートしたFさんでしたが、新型コロナウイルスの影響により、厳しい現実をつきつけられることになりました。

連日のようにあらゆるメディアでコロナ情報が報じられるようになり、ついに全国に緊急事態宣言が発出されて以降、Fさんは約1ヶ月ほど出勤ができない状況になりました。その間の収入は、ほぼゼロの状態。貯金も底をつきそうな上に、家賃の支払いも遅れており、この先どうすればよいのかと困り果てていました。

大家さんとしては、家賃の減額や滞納も覚悟していたところでした。しかし、Fさんと直接交渉をして

しまうと保証が受けられないため、保証会社に相談をしました。すると、滞納の報告をすれば保証してくれるとのことでした。

不動産会社を通じ滞納の報告を受けた保証会社は、すぐにFさんと連絡を取り、状況を確認しました。保証会社は、住居確保給付金の申請方法をFさんに案内し、給付金が出るまでの家賃を立て替えることと、その後の分割での返済について相談に応じました。住居確保給付金の申請をすぐに行ったFさんには、約1週間で承認が下り、3ヶ月分の家賃が直接大家さんに支払われることになりました。

大家さんも不動産会社も、保証会社を利用して本当によかったと安心しました。さらに、保証会社がFさんに対して親身になり、個別に案内や相談に乗ることに驚いていました。

宅建ブレインズ 紹介 第1回

宅建ブレインズの成り立ち



株式会社宅建ブレインズは公益社団法人東京都宅地建物取引業協会と東京都宅建協同組合から全額出資を受けた東京都宅建協会グループ関連団体です。会員の皆様のお役に立つための保険・保証の提供をしております。次号より弊社の会員本位の取り組みについてお知らせいたします。

当社の主な事業



宅地建物取引士賠償責任保険

全国で5万名を超える方にご加入いただいています。



家賃保証事業の「宅建ハトさん保証」

民法改正でますます需要が高まっています。



少額短期保険業務提携事業

孤独死対応の補償も付いた家財保険をご紹介します。

設立年月日	昭和60年10月22日
資本金	1億円
許認可	家賃債務保証業者：国土交通大臣(1)第70号 宅建業免許：都知事(1)第98352号
加盟団体	(公社)東京都宅地建物取引業協会会員 東京都宅建協同組合組合員
保険代理業 委託保険会社	損害保険ジャパン株式会社、アフラック 東京海上日動火災保険株式会社 三井住友海上火災保険株式会社 東京海上日動あんしん生命保険株式会社

ご注意ください

東京都宅建協会グループにて行っている家賃保証は、
100% 子会社の宅建ブレインズ『宅建ハトさん保証』だけです。

提携関係のない保証会社の具体例として、以下の会社は提携が終了、もしくはもとより提携関係が無い会社です。
(株)ラクーンフィナンシャル、(株)ラクーンレント、(株)いえらぶパートナーズ、スターリンク(株)

株式会社宅建ブレインズ

私たちは東京都宅建協会グループです
(公社)東京都宅地建物取引業協会 東京都宅建協同組合

東京都千代田区飯田橋3-7-12 K・Pビル4階5階
宅建ハトさん保証事業部 TEL 03-3239-6407
管理部保険部 TEL 03-3234-0699



「宅建経営塾」令和2年度講座開講

今年度、「宅建経営塾」は7月27日からWeb配信にて開講しております。「宅建経営塾」は、安心・安全な不動産取引を実践するために必要な知識・スキル習得を目指す講座です。

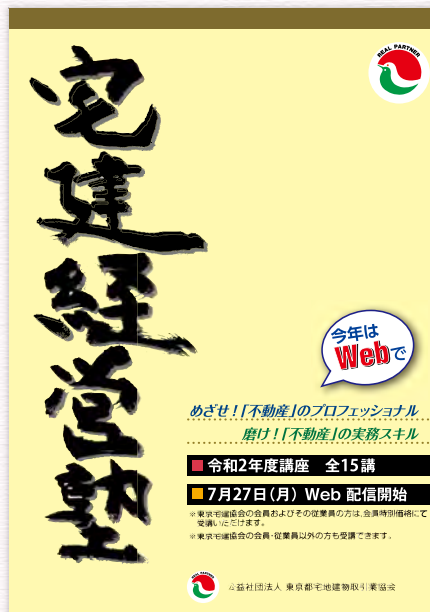
コースは大きく「Ⅰ基礎編」「Ⅱ専門編」「Ⅲ応用編」の3つのコース(1コース5講座・全15講座)に分かれてカリキュラムが構成されています。

Web配信に伴い、コース毎に料金を設定しており、東京都宅建協会会員の方なら1人1コース5講座を10,000円で受講いただけます(会員以外の方は12,000円)。主催は東京都宅建協会、実施協力は日建学院。

受講を希望される方は

東京都宅建協会 宅建経営塾

<https://www.tokyo-takken.or.jp/>



検索

不動産相談所 夏期休暇のお知らせ

東京都宅建協会・不動産相談所は、下記の日程で夏期休暇となります。

苦情解決申出受付業務は事務局で順位保全のみ行いますので、ご注意ください。

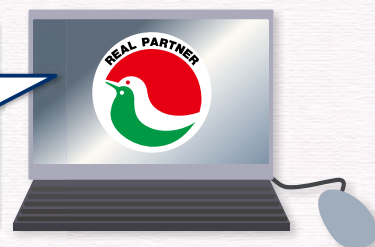
夏期休暇 令和2年8月11日(火)～8月14日(金)



事業報告の詳細は、
本会HPの「ディスクロージャー」をご覧ください。

URL

<https://www.tokyo-takken.or.jp/hatemark/disclosure.html>



全宅連ホームページの会員限定ページ「ハトサポ」のIDとパスワードは、会員本店・支店ごとに発行しています。新規登録がお済みでない方は登録・発行手続きを行ってください。

昨年10月より一本化した東京都宅建協会・協同組合ホームページにおける会員専用ページのユーザー名とパスワードは、会員本店・支店ごとに発行しています。ご案内は別途送付させていただいておりますので、ご確認ください。



大正デモクラシーの息吹が宿る

旧府中町役場庁舎

(府中市郷土の森博物館)



1987(昭和62)年、東京都指定文化財に登録



復元された旧甲州街道には旧郵便取扱所や府中宿を代表する商家等が並ぶ。園内は年間約30万人の来場者がある



建物裏手に付設された和風平屋



かまどや流し台のある土間

大正10(1921)年、かつて宿場町として栄えた旧甲州街道のほど近くに、旧府中町役場庁舎は誕生しました。その頃の日本は近代化が急速に進み、都市への人口流入や中国大陸への進出など、社会が大きく変化した時代でした。そんななか地方自治を謳う大正デモクラシー運動が花開き、財政難にもかかわらず、町民の熱意と寄付によって3年の月日をかけて建てられたといいます。

建物は、当時の風潮を受けた洋館瓦葺きの2階建て。屋根の上にはドーマー・ウィンドウを模した飾り天窓、正面車寄せには日本の伝統建築である唐破風^{からほふ}があしらわれるなど、洋と和を折衷したユニークかつハイカラな意匠が特徴です。

屋内は、古い木の香りと静謐な空気が漂う落ち着いた空間。歩くたびキュッキュと軋む廊下を進むと、奥に和風平屋の宿直室と給湯室があり、およそ100年前に使

われていたかまどや囲炉裏がそのままの形で残っています。2階の広々とした議場には、孔雀をあしらった換気口や、バランスウエイトと**おもり**という錘を内蔵した上げ下げ窓など、往時の人々の技とセンスが感じられるディテールが盛りだくさん。大きな窓から外を眺めれば、在りし日の街道の賑わいが垣間見えるようです。

当庁舎は、昭和59年に解体保存され、61年に現在の「府中市郷土の森博物館」内に移設されたもの。敷地内には旧甲州街道沿いにあった復元建物が並ぶほか、展示室やプラネタリウム等も併設され、年間を通してたくさんの人々が訪れています。



2階議場の換気口にデザインされた孔雀

バランスウエイトを内蔵した上げ下げ窓。ガラスも一部は竣工当時のものを使用している