

昭和42年12月2日第3種郵便物承認 令和5年7月10日発行(年4回、4・7・10・1月の10日発行)通巻第527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  
<https://www.tokyo-takken.or.jp/>



# 宅建 Takken

July 2023. **7**  
vol.527

**東京都宅建協会 第12回定時社員総会を開催  
令和4年度事業報告、決算書**

PHOTO: 勝海舟記念館(大田区/勝海舟)

【ゆかりの地・ゆかりの人物】東京都内各地にまつわる「ゆかりの人物」の美術館や記念館を紹介します。

# 令和4年度事業報告(概要)

令和4年4月1日～令和5年3月31日

## 事業報告概括

- 1 公益法人として「宅地建物取引にかかる一般消費者の利益の保護事業」、「宅地建物の流通円滑化を図る人材育成事業」を柱に、不動産取引相談の実施、レインズなど情報公開サイトへの協力、都民公開セミナーを兼ねた法定研修会の開催、ホームページや広報誌による情報提供、違反屋外広告物防止の協力、宅地建物取引士証更新時の法定講習や宅地建物取引士資格試験事務など、信頼と安心のハトマークを掲げる本会事業の過半を占める公益事業を着実に実施しました。
- 2 事業を支える財務基盤と強固な組織を確立するため、入会促進策の見直しを行い、更に組織財政改革として、新ブロックや新エリアへの組織再編に向けた準備を進めました。
- 3 コンプライアンス研修等を通じ、コンプライアンス意識の維持・向上を図るとともに、事務局職員に対する「ネットで自衛消防訓練」を実施し、危機管理意識の醸成に努めました。
- 4 新型コロナウイルスの感染拡大状況に合わせ引き続き事業委員会、各種会議、研修等において積極的にWEBシステムを活用するとともに、事務局運営においては、在宅勤務、時差出勤、時短勤務を併用し、マスクやアルコール消毒液等の配備、検温の実施など各種防止対策を実施しました。以下に令和4年度に実施した主な事業内容を記載します。



## 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 不動産取引相談の実施

不動産相談所(本部)において一般消費者向け相談、及び会員向け相談を行いました(8,653件)。また、関係官公庁及び諸団体等の要請に基づく委員・相談員の派遣等を行いました。

### 2 都民公開セミナーの開催及び運営

新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から「都民公開セミナー」として一般都民に開放する本部主催研修会(本部主催WEB研修動画上映会)を開催しました。

### 3 情報公開機構の研究及び推進

東京都宅建協同組合と連携し、公益財団法人東日本不動産流通機構、全宅連サイト(ハトサポBB)への協力を行いました。また、情報提供関連研修会を開催しました。

### 4 調査研究

東京都行政区別の「地価調査」を実施しました。

## 宅建 Takken 7 CONTENTS

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

vol.527 July 2023

令和4年度事業報告(概要).....	2	実務に即役立つ紛争事例 91.....	12
令和4年度損益収支計算書(概要).....	4	排気能力不足について、賃貸人には使用収益させる義務違反、媒介業者には説明義務違反があるとする賃借人の請求が棄却された事例	
対談 桑原弘光都宅協会長×渡邊勉宅建ブレインズ社長.....	6	税務教室 167回.....	13
特集 続・インボイス制度.....	8	令和5年度税制改正:所得税・法人税 事業用資産の買換え特例の改正	
令和5年度税制改正による変更点		法律教室 172回.....	14
トピックス&インフォメーション.....	9	不動産の共有における諸問題～不動産の相続～	
第12回定時社員総会開催/春の叙勲・褒章 受章者のご紹介		くみあい通信.....	16
宅建経営塾/第1回WEB研修/ハトマークフェアプレーカップ		パーフェクト宅建士講座/TAS-MAP不動産査定サービス	
無料不動産相談会/夏期休暇/ログイン案内		ハトサポ/主なサービスのご案内	
		東京都住宅政策本部から vol.53.....	18
		宅建ブレインズ通信.....	19

## 5 出版物の刊行

広報誌「宅建」(年4回発行)、消費者向け広報誌「Hato-san」(年1回発行)、不動産業全般にかかる実務小冊子等の制作・出版を行いました。

## 6 紛争の防止

関係団体等と連携を取るとともに、違反屋外広告物の防止対策及び東京都主催「共同除却」への参加協力、違反屋外不動産広告実態調査(調査報告121件)、会員事務所点検調査及び是正指導(428件)、業法等違反会員への団体指導(4件)等を実施しました。

## 7 関係官公庁及び諸団体等との連携

関係官公庁及び諸団体からの受託事業を実施しました。

## 8 国政等の健全な運営の確保に資するための建議献策

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会と連携し、国政に関する提言を行いました。また、東京都知事へ「令和5年度東京都予算等要望書」を提出しました。

## 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

ホームページを通じ、リアルタイムな情報提供を行いました。また、人材育成(開業支援)セミナー及び個別相談会(年9回開催、参加者104名)等を行いました。

### 2 宅地建物取引にかかる教育研修の実施

本部主催WEB研修会(合計14,494名受講)、支部主催研修会、宅建経営塾(107名が受講)等を開催しました。

### 3 宅地建物取引士資格更新のための講習の実施

宅地建物取引士証更新のための講習会(54回実施、9,089名受講※)、宅地建物取引士証交付にかかる諸事務(8,886名に交付)等を実施しました。

※令和4年度の法定講習会は、自宅でテキストを用いて学習する方法を6月まで実施、7月より講師のDVD上映形式による座学講習へ変更、更に10月より座学講習に加え、オンデマンド配信によるWEB講習も併せて実施しました。

### 4 宅地建物取引士資格試験事務の実施

都内13会場に本会より従事者878名を派遣しました。なお、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、会場変更・会場での感染対策を実施して行われました。

## III その他事業

### 1 入会促進対策事業の研究・実施

新規会員獲得のための施策を研究、実施しました。

YouTube広告の実施及び、WEB広告の運用方法変更等を実施しました。また、「行政書士紹介キャンペーン」、「入会応援パック」を実施しました。

### 2 福利厚生事業

賀詞交歓会(出席者252名)、会員親睦のためのレクリエーション(ゴルフ大会、出席者143名)等を開催しました。また各種協定事業の推進等を行いました。

### 3 会館管理

不動産会館の管理を行いました。

## IV 法人管理事務

### 1 庶務事務

不動産業務手帳の作成など、庶務事務を行いました。

### 2 経理事務

経理事務、公益法人会計基準への対応等を行いました。

### 3 コンプライアンス体制、及び危機管理体制の強化・充実

新型コロナウイルスの感染症対策として、在宅勤務、時差出勤、時短勤務などの施策を実施しました。

### 4 組織財政改革に関する検討

年会費の本部一括徴収、事務所移転準備積立資金の取扱い、新体制に向けた交付金、新ブロック事務所設置及び移転、各種規約の整備について協議検討を行いました。

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/about/disclosure/index.html>

# 令和4年度 損益収支計算書(正味財産増減計算書)

科 目	公益目的事業会計		
	公Ⅰ 消費者保護事業	公Ⅱ 人材育成事業	共 通
I 一般正味財産増減の部			
1.経常増減の額			
(1) 経常収益			
受取入会金	0	0	169,020,000
受取会費	0	0	389,616,000
その他交付金収入	0	0	0
事業収益	71,930,262	150,971,225	8,534,222
受取負担金	3,600,000	0	1,717,417
寄付金収入	0	0	710,000
雑収益	1,650,000	2,090,710	0
他会計繰入収入	0	0	0
経常収益計	77,180,262	153,061,935	569,597,639
(2) 経常費用			
事業費			
事業費計	422,023,081	434,858,586	0
管理費			
管理費計	0	0	0
経常費用計	422,023,081	434,858,586	0
当期経常増減額	△ 344,842,819	△ 281,796,651	569,597,639
2.経常外増減の部			
(1) 経常外収益			
固定資産売却益	0	0	0
経常外収益計	0	0	0
(2) 経常外費用			
固定資産除却損	1,560,037	1,630,319	0
固定資産売却損	0	0	0
保証金償却	692,135	924,531	0
雑損失	0	0	0
経常外費用計	2,252,172	2,554,850	0
当期経常外増減額	△ 2,252,172	△ 2,554,850	0
他会計振替額	313,452,416	256,145,223	△ 569,597,639
当期一般正味財産増減額	△ 33,642,575	△ 28,206,278	0
一般正味財産期首残高	159,963,453	156,895,905	0
一般正味財産期末残高	126,320,878	128,689,627	0
II 指定正味財産増減の部			
当期指定正味財産増減額			
指定正味財産期首残高			
指定正味財産期末残高			
III 正味財産期末残高	126,320,878	128,689,627	0

## 内訳表) 概要

令和4年4月1日から令和5年3月31日まで

(単位:円)

公益目的事業会計 小計	収益事業等会計			法人会計	合 計
	収益事業(会館)	共益事業	収益事業等会計 小計		
169,020,000	0	0	0	169,020,000	338,040,000
389,616,000	0	0	0	389,616,000	779,232,000
0	0	0	0	0	0
231,435,709	12,628,692	32,804,738	45,433,430	36,787,047	313,656,186
5,317,417	0	330,000	330,000	74,881,261	80,528,678
710,000	0	0	0	0	710,000
3,740,710	1,540,635	701,016	2,241,651	18,762,530	24,744,891
0	0	0	0	0	0
799,839,836	14,169,327	33,835,754	48,005,081	689,066,838	1,536,911,755
856,881,667	28,896,945	131,151,591	160,048,536	0	1,016,930,203
0	0	0	0	474,336,137	474,336,137
856,881,667	28,896,945	131,151,591	160,048,536	474,336,137	1,491,266,340
△ 57,041,831	△ 14,727,618	△ 97,315,837	△ 112,043,455	214,730,701	45,645,415
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
3,190,356	886,038	0	886,038	669,775	4,746,169
0	0	0	0	45,494,838	45,494,838
1,616,666	15,156	0	15,156	793,178	2,425,000
0	0	0	0	0	0
4,807,022	901,194	0	901,194	46,957,791	52,666,007
△ 4,807,022	△ 901,194	0	△ 901,194	△ 46,957,791	△ 52,666,007
0	0	46,497,468	46,497,468	△ 46,497,468	0
△ 61,848,853	△ 15,628,812	△ 50,818,369	△ 66,447,181	121,275,442	△ 7,020,592
316,859,358	90,868,502	169,798,667	260,667,169	1,412,652,405	1,990,178,932
255,010,505	75,239,690	118,980,298	194,219,988	1,533,927,847	1,983,158,340
			0	0	0
			0	0	0
			0	0	0
			0	0	0
255,010,505	75,239,690	118,980,298	194,219,988	1,533,927,847	1,983,158,340

# 都宅協・協同組合・宅建ブレインズ 連携を強化し、会員の皆さまの安心を守っていく



公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 会長  
東京都宅建協同組合 理事長

**桑原 弘光**

株式会社宅建ブレインズ 代表取締役社長

**渡邊 勉**

## 一年を振り返って ■ 業務の実績 ■

**渡邊勉宅建ブレインズ社長**（以下、渡邊） 本日は、お忙しい中ありがとうございます。当社、株式会社宅建ブレインズ（以下、ブレインズ）は東京都宅建協同組合（以下、協同組合）より60%、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会（以下、都宅協）より40%を出資いただいておりますが、日頃から当社の事業にご理解・ご協力を賜り、この場をお借りして感謝申し上げます。

**桑原弘光都宅協会長・協同組合理事長**（以下、桑原）ブレインズにおいては、会員向けの各種保険、保証商品等で会員の事業全般をサポートしていただき感謝しております。ブレインズが行う会員支援は、会員だけではなく消費者の方々への安心安全にもつながる重要な要素と考えていますので引き続きお願いします。

渡邊社長はブレインズの社長として、この一年を振り返るといかがでしたか。

**渡邊** 2022年7月に代表に就任し間もなく1年となりますが、とても慌ただしい一年でした。そんな中でも、皆さまに助けられながら一定の成果をあげることができたと思っています。特にブレインズの柱である宅地建物取引士賠償責任保険（以下、宅建賠）では、基本補償と従前のワイド補償を一本化した新宅建賠への移行対応に注力しました。保険料は宅建士1人あたり2,000円アップとなりましたが、基本補償に加え退職した宅建士が5年以内に受けた損害賠償請求や従業員の代理・媒介業務の事

故、業務中の自転車加害事故を補償します。昨年10月から都宅協を皮切りに全国の各宅建協会を通じて加入者に対する新宅建賠の内容説明と更新時の移行手続きをご案内しました。お陰様で6月時点で19都道府県の各宅建協会での新宅建賠への更新が完了し、5,000万円補償から1億円補償への乗り換えもあり、第38期の決算では10%以上の増収を見込んでおり、加入率は都宅協で35%、全国でも34%を超えました。

**桑原** 宅建賠は、会社や宅建士を守る画期的な保険ですので、東京を超えてより多くの全国の各宅建協会会員の方々に使っていただきたいと思っております。また、ブレインズのもう一つの柱となる事業、家賃保証事業は、10年目を迎えましたね。2020年民法の債権法改正により、家賃債務保証会社は以前よりも重要な存在になっています。

**渡邊** そうですね。「宅建ハトさん保証」は10年目を迎え、昨年度特に大きな貢献をいただいた取次店に対し、感謝の意を込めて表彰と記念品を贈呈いたしました。

業績といたしましては、この10年で取次店数は2,430社を超え、契約件数、保証料とも昨年を上回り堅調に推移しています。

また、従来よりリスクヘッジのため再保険・再保証を掛けて安全性を確保していますが、その中で、孤独死や自殺があった際の家賃損失補償などを行う家主費用保険の原状回復費用補償を50万円に増額させた上で、保険料の削減に成功しました。他に、取次店向け家賃保証

WEBシステムのスタートや、少額短期保険会社とのAPI連携※を開始して取次店へのサービスを強化しています。  
※API連携:一つのシステムから別のシステム内サービスを利用できるようにする連携

## 各社との連携強化 ■ 現在の取組み ■

**桑原** 不動産業界におけるITの活用は、近年ますます重要度を増しています。全宅連でも業務支援システム「ハトサポ」に電子契約の仕組みが取り入れられるなど、会員のデジタル化支援を行っており、都宅協や協同組合では「ハトサポ」関連の研修会を実施するなど利用促進を図っております。

**渡邊** 宅建ハトさん保証は既に「ハトサポ」との連携が始まっていますが、他にも今年中に民間ポータルサイト等と不動産賃貸入居申込のWEB受付システムに関するAPI連携を実現すべく、各社とのシステム整備に全力で取り組んでおります。

さらに、審査申込もWEB上だけで完結できるようにシステム改修を行っている最中です。

また、昨年度から取り組んできた都宅協、協同組合との連携強化に加え、青年部会、レディス部会並びに各ブロックの会合においても積極的に各種商品の説明をし、利用促進を図っています。

少額短期保険は、提携する(株)宅建ファミリー共済、日本共済(株)、ジャパン少額短期保険(株)と協力し、宅建ハトさん保証との連携のスキーム、高齢化による孤独死の増加に対応する商品の検討を行い、各社の営業をバックアップしながら代理店の手数料アップ等に取り組んでいきたいと思っております。

宅建賠については昨年度から桑原会長にもご協力いただき、各宅建協会へ新商品の説明のために訪問させていただいていますが、現行の商品ではまだ不足のものがあるため、さらなる新オプションも検討しています。

**桑原** 各宅建協会へ訪問することで、直接宅建賠への理解と加入促進を図ることができますので、非常に有意義だと思っています。引き続きよろしくお祈りいたします。

先ほどさらなる新オプション、とのお話がありました。どのような内容ですか。

**渡邊** 宅建賠は昨年10月から商品を改定しておりますが、さらに補償内容を充実させるべく、現在の補償にオプションとして、内見の際の鍵の破損、水栓・窓の閉め忘れ、電気ブレーカーの切り忘れ等、業務に起因するリスクの補完といった「施設賠償責任保険」等、会員事業所やPCなどへのサイバーリスクに対応するための「サイバー保険」、また万が一、宅建賠の保険適用ができない場合の弁護士費用や訴訟費用を一定額補償する「弁護士サポート保険」などの導入を検討しているところです。



## 会員の“安心”とともに成長する ■ 今後のビジョン ■

**桑原** 業務を取り巻くリスクは多いですから、是非検討をお願いします。

ブレインズでは全国46都道府県の各宅建協会の宅建賠を取り扱っていますが、管理システムについての将来展望はいかがですか。

**渡邊** 宅建賠の管理システムについては、現在加入者の事務所所在地の変更、宅建士の変更・削除などは、変更届のFAX受信によりブレインズで一括手入力の為、会員・各宅建協会ともに業務が煩雑となっています。

今後は会員が各宅建協会またはブレインズから新宅建賠会員システムにログインし、変更・更新等を直接入力できる新基幹システムを構築し、会員がいつでも補償内容等の確認、加入している宅建士の検索ができ、加入者証の印刷も可能となるよう考えております。さらに都宅協が推進する、次世代会員システムとの連携も検討していきたいと考えています。

**桑原** そうですね、都宅協との連携ができればさらに効率化できますし、是非検討していきましょう。

ところで、家賃保証事業の宅建ハトさん保証は順調に業績を伸ばしているようですが、今後さらに都宅協の中で取次店、契約件数を増やすため検討している事や会員の利便性向上等について長期的な展望はありますか。

**渡邊** 家賃保証では競合他社の手数料率などは常に研究していますが、より優位性を高めるため、可能な限りの利益還元や取次店に対する手数料の増額等を検討します。

民法改正によって伸びたものの、昨今は苦戦している事業用保証については、大幅な商品改定を行う予定です。

また、保証引受けに関して外国籍入居者で家賃滞納が多く発生したため、技能実習生・留学生の審査が厳しくなっていますが、外国籍の審査を得意とする再保証会社と連携するなどしてリスクヘッジを徹底したうえで、審査通過率改善を図っていきます。今後のインバウンド需要回復基調も明らかですので、早期に対応していきたいと思っています。

その他、家賃保証基幹システムのリニューアルについては、現システムの要件定義などができるシステムエンジニアを採用し、今後5年ほどかけて実施する予定です。

**桑原** 頼もしい計画に大いに期待しております。今後とも都宅協会員の事業をサポートする企業として益々発展していくことを願っています。都宅協には人材育成や情報交換の場になっている青年部会やレディス部会もあります。また協同組合には金融事業委員会もあります。ぜひ色々な意見を参考にさせていただきたいと思っています。

**渡邊** ブレインズとしては、これまで以上に都宅協・協同組合との連携を強化し一丸となって邁進してまいります。

# 続インボイス制度

税理士法人平川会計パートナーズ  
税理士 佐々木京子

## 令和5年度税制改正による変更点

本誌1月号の特集でご案内した「インボイス制度」について、施行日が近づいてきました。今号では、令和5年度税制改正により導入された「負担軽減措置」について解説します。

### 1 2割特例

詳細は 



(国税庁ホームページより)

- 1 対象者**：小規模な免税事業者で、インボイスの登録をして課税事業者となった事業者
- 2 適用期間**：令和5年10月から令和8年9月30日までの日の属する課税期間
- 3 概要**：納付税額は売上税額の2割とする特例を選択できます。  
届出等の手続きは不要で、申告書提出の際、申告書一表に2割特例を適用する旨の○印を付すだけで適用できます。

### 2 少額特例

詳細は 



(国税庁ホームページより)

- 1 対象者**：基準期間の課税売上高が1億円以下又は特定期間(注1)の課税売上高が5千万円以下の事業者
- 2 適用期間**：令和5年10月1日から令和11年9月30日までに行う課税仕入れ
- 3 概要**：税込1万円未満の課税仕入れ(注2)について、一定の事項を帳簿に記載することで、インボイスの保存がなくとも仕入税額控除を可能とします。  
(注1)特定期間とは、個人事業者の前年1~6月、法人の前事業年度開始から6月の期間をいいます。  
(注2)1万円未満の判定は一回の取引ごとに判定し、例えば5千円と7千円の商品を一度に購入し1万2千円を支払う場合、税込み1万円以上の取引としてインボイスが必要です。

### 3 少額な「返還インボイス」の交付義務免除

詳細は 



(国税庁ホームページより)

- 1 対象者**：全てのインボイス発行事業者が対象
- 2 適用期間**：令和5年10月1日から、適用期限なしの恒久的な措置
- 3 概要**：税込1万円未満の返品・値引き・割戻しなど、売上げに係る対価の返還等について、返還インボイスの交付義務が免除されます。このため、売り手が負担する振込手数料相当額を売上値引きとして処理する場合、返還インボイスの交付義務免除の対象となります。

### 4 インボイス発行事業者登録制度の見直し

詳細は 



(国税庁ホームページより)

- 令和5年9月30日までに登録申請書を提出した場合、制度開始日の10月1日から登録を受けることが可能となりました。登録の通知が未着でも10月1日から登録を受けたものと見なされます。
- 免税事業者が令和5年10月から令和11年9月30日の属する課税期間の途中に登録を受けようとする場合、登録希望日の15日前までに登録申請書を提出すれば、希望日から登録を受けることが可能となりました。
- 課税期間の初日から登録を受ける場合、登録取りやめる場合の届出書の提出期限が見直されました。  
**登録申請書** 翌課税期間の初日から1か月前の日 → 15日前の日  
**取消届出書** 前課税期間の末日から起算して30日前の日 → 15日前の日

新たに導入された「負担軽減措置」については、以下の資料も是非ご参照ください。

**財務省「インボイス制度の負担軽減措置のよくある質問とその回答」**

[https://www.mof.go.jp/tax\\_policy/summary/consumption/qa\\_futankeigen.pdf](https://www.mof.go.jp/tax_policy/summary/consumption/qa_futankeigen.pdf)





## 1 東京都宅建協会 第12回定時社員総会を開催

東京都宅建協会は5月29日、日本教育会館・一ツ橋ホールで第12回定時社員総会を開催しました。

桑原弘光会長は冒頭の挨拶で、「会長就任から1年が経ち就任時に掲げた重点項目について大きく前進した。」と話し、新ブロック体制への移行が円滑にスタートしたことや会費徴収の一元化について、今年6月の口座引き落としから本部一括徴収の目処がたち現在大詰めの手続きを進めていることなどの報告がありました。また、本部事務局組織の強化と執務環境の整備については、「今年4月より本部事務局内に人事課を設置し、体制の充実強化を図っている。今後も事務局職員の快適な執務環境の整備に努めていく。」としました。さらに、人材の育成に関して、「5月16日には初の試みとして全宅連の関東地区と甲信越地区との交流会を開催した。出席した未来創造特別委員会メンバーやレディス部会長と他県協会の役員との意見交換の機会では活発な議論が交わされ、将来の不動産業界の発展にとって実に有意義な場となった。」と報告しました。

すべての重点項目を着実に進めることができたことについて、会員に向けて感謝の意を表明し、また、今後について、「役員選任規約の見直しや、組織再編後の財政収支バランスの検証など検討を進めていく。」と述べ、更なる協力を求めました。その後、令和4年度事業報告が行われ、令和4年度決算について審議・承認されました。



挨拶する桑原弘光会長



東京都宅建協会 第12回定時社員総会



全宅保証東京本部 第51回通常本部総会



東京都宅建協同組合 第42回通常総代会

## 2 春の叙勲・褒章 受章者のご紹介

令和5年の春の叙勲・褒章の受章者が発表され、本会では瀬川信義氏（第八ブロック）が旭日双光章を、山口利昭氏（第四ブロック）が黄綬褒章を受章され、それぞれ伝達式が執り行われました。



旭日双光章  
瀬川信義氏(理事・前会長／第八ブロック)



黄綬褒章  
山口利昭氏(副会長／第四ブロック)

### 3 「宅建経営塾」令和5年度講座開講

今年度、「宅建経営塾」は7月24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基礎コース」「Ⅱプロフェッショナルコース」「Ⅲ企業経営コース」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、実施協力は住宅新報。

受講を希望される方は

**東京都宅建協会 宅建経営塾**

検索

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



### 4 令和5年度第1回WEB研修の実施について

会員の皆様への利便性と知識の研鑽の場を提供することを目的として実施している「本部主催研修会(宅地建物取引業法第64条の6に基づく宅地建物取引業に関する研修)」は、8月25日より「WEB動画配信システム」にて配信予定です。

詳細は会員配送に同封しておりますチラシをご確認ください。



### 5 ハトマークフェアプレーカップ「第42回東京都4年生サッカー大会」開催

恒例のハトマークフェアプレーカップが6月17日、18日の2日間、府中少年サッカー場で開催されました。今年もWEBサイトが設けられ、当日の試合等アーカイブ配信を行っています。

東京都宅建協会が、この大会をサポートするようになって13年目。本会は、これからも将来を担う子供たちの健全な育成の後押しをする方針です。

同大会は、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、東京新聞・東京中日スポーツ共催で実施。本会と東京都宅建協同組合が協賛しています。

フェアプレー賞	
Aグループ	FRIENDLY-SC
Bグループ	九曜フットボールクラブ ジュニア
Cグループ	青葉フットボールクラブ
Dグループ	FCゴロアーズ



青空のもと、元気よく選手宣誓!



一心にボールを追う選手たち



出席した協会・組合役員



## 令和5年度「無料不動産相談会」を 都内12会場で開催します

9月23日の「不動産の日」に合わせて、9月～10月に「無料不動産相談会」を都内12会場で開催します。各会場では都民のみなさまの不動産相談にあたるとともに、ハトマークのPRを行います。

※相談種目 ①法律 ②税務 ③建築 ④鑑定 ⑤一般

開催日	時間	担当 (ブロック)	開催場所	相談種目	献血
9月13日(水)	10時～16時	第四	文京シビックセンター地下2階 区民ひろば	①～⑤	—
9月14日(木)	10時～16時30分	第十一	コピス吉祥寺「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・②・③・⑤	実施
9月17日(日)	10時～15時※	第十二	ぽっぽ町田 屋外イベント広場	①・②・③・⑤	—
9月21日(木)	10時～16時	第七	新宿区役所 正面玄関脇	②・⑤	—
9月23日(土)	10時～16時	第三	JR錦糸町駅北口 アルカキット錦糸町前	①・②・⑤	—
9月23日(土)	10時～15時	第五	JR蒲田駅西口ひろば	⑤	実施
9月23日(土)	10時～16時	第九	JR赤羽駅西口 七福神広場	①・②・③・⑤	—
9月23日(土)	10時～16時	第十	三軒茶屋駅前キャロットタワープラザ	①・②・④・⑤	実施
9月26日(火)	10時～16時	第八	渋谷区役所 1Fロビー	①・②・⑤	—
9月30日(土)	10時～15時	第二	JR小岩駅南口 リそな銀行前	①・②・⑤	—
10月19日(木)	11時～16時	第一	千代田区役所 区民ホール	①～⑤	—
10月20日(金)	11時～16時	第六	港区役所 1Fロビー	①・②・⑤	—

※本誌掲載時より、開催時間が変更となりました。



### 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5年8月14日(月)～17日(木)**



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。

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。



# 実務に即役立つ紛争事例

連載 91回

(二財)不動産適正取引推進機構

排気能力不足について、賃貸人には使用収益させる義務違反、媒介業者には説明義務違反があるとする  
賃貸人の請求が棄却された事例

飲食店舗の賃借人が、賃借した建物の排気の容量が不足しており、目的としていた用途での使用ができなかったことから、賃貸人には「使用収益させる義務違反」が、媒介業者には「賃借人の使用目的に合致する物件の紹介義務や説明義務の違反」が、それぞれあったとして、既払い賃料や逸失利益等の支払いを両者に求めたが、いずれも棄却された事例(東京高裁 令和3年12月23日判決 判例集未登載)

## 1 事案の概要

平成30年4月頃、X(原告・飲食業)は、Y2(被告・宅建業者)に対して、セントラルキッチン兼店舗として使用する物件の紹介を依頼した。

同年5月、Y2はXに、東京都内に所在するY1(被告・不動産賃貸業者)所有の建物の地下1階部分(本物件)について、紹介書に「前業種:ダイニングバー、重飲食相談」等と記載して紹介した。その直後、XはY2の案内で本物件を内覧し、XはY2に対して、電気・ガス・水道各設備の容量を照会したが、排気ダクトの容量については、確認を求めなかった。

その後、XはY2に、セントラルキッチン兼店舗を営業内容とする本物件の入居申込書を提出した一方、Y2はXに、電気・ガス・水道各設備の容量を回答するとともに、内装工事業者への確認を求め、その確認が取れたら賃貸人に説明をする予定である旨連絡したところ、XはY2に対して、設備に関してクリアできているので、話を進めたい旨返答した。

同年6月、Y1とXはY2の媒介により、本物件の賃貸借契約(本契約)を締結するとともに、Xは前賃借人との間で排気ダクトを含む内装・什器等を現状有姿で譲り受ける造作譲渡契約を締結した。

同年7月、Xは内装改装工事に着手したところ、翌月にその工事業者から、設置を予定している排気設備に対して排気ダクトの容量が、40%程度しかないとの説明を受けた。これを受けてXは、Y2を通じてY1とその改修工事の協議をしたが、建物の構造上多額の費用を要することが判明したことから出店を断念し、同年11月にY1に対して、本契約の解除を通知した。

翌年1月、Xは、Y1には本物件を使用収益させる義務の違反、Y2には改修に多額の費用を要すること等の説明義務違反、がそれぞれあったとして、Y2に既払い賃料や逸失利益等の支払いを求める通知を行ったものの、Y2はともにこれを拒絶したことから、同年3月、XはY2にこれらの支払いを求めて提訴した。

令和3年3月、その請求を全て棄却する判決が言い渡されたことから、これを不服とするXが控訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの控訴を棄却した。

●Y2(媒介業者)の義務違反の有無について  
媒介の対象物件について、賃借人の使用目

的に合致するものであるか否かについては、その営業形態・設備改修の可能性等複合的な要因に大きく影響されることから、特段の事情がない限り、媒介業者において、賃借人の使用目的に合致する物件を紹介すべき義務を負うとは解せない。

「①Xは、本物件を内覧し、排気ダクトについても目視し、電気・ガス等各設備の容量をY2に照会し、回答を得ていること、②Xは、Y2から各種設備について内装工事業者に確認を求められていたこと、③Xの内覧から本契約締結まで10日以上あったこと、④Xは前賃借人から排気ダクトを含む内装・什器等を現状有姿で譲り受けていること、⑤Xは、他所で飲食店の経営を行っていること」等からすれば、Xは、排気ダクトの容量が、自らの目的とする用途に適したものであるか否かについての検討を容易に行い得る立場にあった一方、Y2に対し、明確に排気容量の要望を伝えたとは認められず、Y2において、本物件がXの計画する営業形態に適したものであるか否かの判断を行うべき状況にあったとも認められない。

そうすると、Y2はXに対して、Xの使用目的に合致する物件を紹介すべき義務や説明義務の違反があったとは認められない

### ●Y1(賃貸人)の義務違反について

Y1は本契約締結後速やかに本物件をXに引渡ししており、排気ダクトについて一定の性能を保証したような事情も窺われないことに加え、前記の通り、Xは、排気ダクトの容量についての検討を容易に行い得たことからすれば、Y1に本契約上の義務違反があったとも認められない。

## 3 まとめ

裁判記録によれば賃借人は、他の店舗を賃借した際に媒介を依頼した宅建業者は、自らの使用目的に合致する設備等を備えた物件だけを紹介してくれたとも主張していたが、媒介業者や賃貸人は、賃借人が予定している具体的使用内容まで把握していないことが多いうえ、そもそも建物や設備の専門家ではないことから、これらについては、賃借人の責任で専門家に調査・確認を依頼する必要があるものであろう。

一方、同種の裁判例が近時散見されることも踏まえれば、トラブル回避の観点からは、賃貸人や媒介業者は、構造・設備については賃借人側で十分確認するよう助言することも必要であるといえよう。

連載167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

令和5年度税制改正:所得税・法人税  
事業用資産の買換え特例の改正

事業用の土地建物等を買換えやすくする税制上の「買換え特例」が改正されたと聞きました。このうち、最も利用されている「10年超保有資産の買換え」は、主にどのように改正されたのですか？

## 1 「10年超保有資産の買換え」に係る改正

- ①国内の10年超保有資産の買換え(旧4号→3号買換え)が令和8年3月31日まで延長
- ②上記3号買換えでは本店や主たる事務所の所在地の移転を伴う買換えにおいて課税繰延割合の見直し、東京都の特別区の区域から地域再生法の集中地域以外の地域への移転
  - 課税の繰延割合を80%から90%に上げ
- 口、地域再生法の集中地域以外の地域から東京都の特別区の区域への移転
  - 課税の繰延割合を70%から60%に下げ

## 2 事業用資産の買換え特例とは？

この特例は、特定の地域内にある事業用資産を譲渡して、一定期間内に特定の資産を取得し1年以内に事業の用に供する等の所定の要件を満たした場合、譲渡益の一定割合(課税繰延割合といいます)に相当する金額の課税を繰り延べる税制上の特例です。買換えで譲渡する資産と買換えで取得する資産の所在する地域や資産の種類等に一定の組み合わせが決められています。このうち最も利用されている上記の3号買換え(旧4号買換え)の組み合わせは次のとおりです。

譲渡資産	国内にある土地等、建物又は構築物で、譲渡の日の属する年の1月1日において所有期間が10年を超えるもの。
買換資産	国内にある土地等、建物、構築物又は機械。具体的な施設としては事務所、工場、作業場、研究所、営業所、店舗、倉庫、住宅その他これらに類する施設(福利厚生施設に該当するものを除く。)で、その敷地については300m <sup>2</sup> 以上。

## 3 適用期限の延長

3号買換えの適用期限は改正により3年間延長され、所得税・法人税とも令和8年3月31日までとされました。

## 4 課税繰延割合の見直し

課税繰延割合は原則80%です。しかし平成27年度税制改正では、譲渡資産が集中地域以外の地域内にある資産で、(i)買換資産が地域再生法第17条の2第1項第1号に規定する地域内にある資産である場合の課税繰延割合=70%、(ii)買換資産が集中地域(地域再

生法第17条の2第1項第1号に規定する地域を除きます)内にある資産である場合の課税繰延割合=75%とされていました。ここでいう集中地域とは次の地域です。

- A 東京都の特別区の存する区域および武蔵野市の区域ならびに三鷹市、横浜市、川崎市および川口市の区域のうち首都圏整備法施行令別表に掲げる区域を除く区域
- B 首都圏整備法第24条第1項の規定により指定された区域
- C 大阪市の区域および近畿圏整備法施行令別表に掲げる区域
- D 首都圏、近畿圏および中部圏の近郊整備地帯等の整備のための国の財政上の特別措置に関する法律施行令別表に掲げる区域

令和5年度税制改正では前記1の②のとおり、本店や主たる事務所の所在地の移転を伴う買換えにおいて課税繰延割合が見直されました。一極集中を避ける政策意図が見えます。税務効果ばかりにとらわれず、郊外への買換えでも投資効果の高い立地を選ぶべきなのは、言うまでもありません。

## 5 令和5年度における事業用資産の買換え特例の上記以外の改正

- (1)既成市街地等の内から外への買換え(1号買換え)が令和5年12月31日(法人税は令和5年3月31日)で廃止。
- (2)既成市街地等の資産から同地域内への買換え(旧3号→2号買換え)が令和8年12月31日(法人税は令和8年3月31日)まで延長。
- (3)この特例で、買換資産を先行取得した場合において、所定の場合を除き、譲渡資産を譲渡した日又は買換資産を取得した日のいずれか早い日の属する3か月期間(1年を3か月ごとに区切った期間)の末日の翌日以後2月以内にこの特例の適用を受ける旨、適用を受けようとする措置の別、取得予定資産又は譲渡予定資産の種類等を記載した届出書の提出が義務化(令和6年4月1日から)。

まとめ

- 特例の10年超保有資産の買換えが3年間延長
- 本店等の郊外移転では、課税繰延割合が高めに

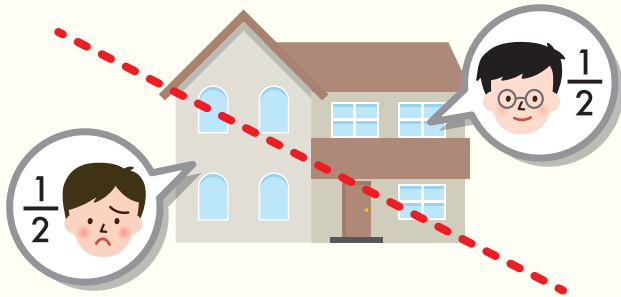
# 不動産の共有における諸問題 ～不

共有の不動産が存在する場合、共有者間の合意の下に、当該不動産が利用されていれば問題はありません。しかし、共有者の一部のみが得をするような利用がされていた場合、他の共有者は不満をもちます。今回は、共有の不動産を相続した場合に起こる以下のような場面で（以下、「本件事案」とします）当事者はどのような対応をとれるのかを解説します。



## 事案

兄弟が親から実家を持分2分の1ずつで相続しました。実家の1階部分は第三者に店舗として賃貸し、2階部分は兄が居住しています。兄は、1階部分の賃料を全て取得し、また2階部分の使用料も支払っていません。弟は、その状況に不満をもちますが、どのような対応手段がありますか。



## 考えられる3つの対応手段

本件事案において弟がとりうる手段として、①共有関係の解消を目指す共有物分割、②1階部分の賃料収入の請求、③2階部分の使用料の請求が考えられます。

### 1 共有物分割請求

共有者は、原則として、いつでも共有物の分割（共有関係の解消）を請求することができます（民法第256条第1項）。但し、分割しないという特約がある

場合を除く）、共有物の分割について共有者間に協議が調わないときは、その分割を裁判所に請求することができます（民法第258条）。請求を受けた裁判所は、共有関係の解消方法として、

- (1) 共有物の現物を分割する方法  
（民法第258条第2項第1号）
- (2) 共有者に債務を負担させて、他の共有者の持分の全部又は一部を取得させる方法  
（民法第258条第2項第2号）
- (3) 共有物を競売手続により売却し、売却代金を持分にに応じて分配する方法  
（民法第258条第3項）

の3種類のいずれかを命じることができます。詳しく見ていきましょう。

### ●現物分割（民法第258条第2項第1号）

前記の(1)共有物の現物を分割する方法（「現物分割」といわれます）とは、共有物を物理的に複数に分けて、共有者がそれぞれの物を単独で所有する方法です。

不動産の共有物分割の場合、対象物が更地で、分割後の各土地が単独で利用可能な場合には、現物分割を命じられる可能性があります。他方、対

象物が建物の場合には、現物分割は困難と判断されることが多いと思われます。もっとも、例外的に、1棟の建物が複数の区画から構成され、それぞれの区画が区分所有の対象となるような場合には、物理的に1棟の建物を区分けする方法により、現物分割も可能な場合もあります。

本件事案の場合、土地上に建物が存在し、また建物も現物分割に適するような形状ではないと思われ、現物分割は難しいと感じられます。

## ●代償分割（民法第258条第2項第2号）

前記の（2）共有者に債務を負担させて、他の共有者の持分の全部又は一部を取得させる方法（「代償分割」といわれます）は、対象物を取得したい共有者が他の共有者の共有持分を買い取る方法です。裁判所は、代償分割の可否を判断する際には、共有物を特定の者に取得させることの相当性、持分の価格が適正であるか等を検討します。本件事案の場合、対象物は兄が利用していることから、兄が弟の有する共有持分の適正額を支払うことができれば、代償分割により、共有関係を解消し、兄が実家の全てを単独所有とする解決を命じられる可能性があります。

## ●競売分割（民法第258条第3項）

前記の（3）共有物を競売手続により売却し、売却代金を持分に応じて分配する方法（「競売分割」といわれます）は、その言葉のとおり、競売により第三者に共有物を売却し、売却代金を分配する解決です。現物分割も代償分割も困難な場合には、最終的には、競売により、強制的に共有関係は解消されることとなります。

もっとも、不動産の共有という状況が生じるということは、当事者間に親族関係があることが多いことから、裁判所では、和解による解決が試みられることが多いと思います。

## 2 1階部分の賃料収入の請求

共有物からの賃料収入は、各共有者が共有持分割合に応じて、これを取得することができるのが原則です。よって、本件事案でも、弟は、兄に対して、1階部分の賃料収入のうち、持分に応じた部分の請求をできるのが原則となります。もっとも、弟が兄に対して、単独での賃料取得を容認するような事情があれば別であり、また実質的には賃料収入の分配を請求した場合には、賃貸借契約に必要な経費等を控除後の利益部分のみが認められることになると思います。

## 3 2階部分の使用料の請求

共有者は、「持分に応じた使用をすることができる」（民法第249条第1項）とされていますが、共有物を他の共有者の承諾なく無償使用できるわけではありません。したがって、弟は、兄の共有物の使用方法が、兄自身の持分を超えるような場合には、持分を超える部分の使用の対価を請求できる可能性があります（民法第249条第2項）。もっとも、弟において、無償使用を認めた事情があれば別ですし、また兄には共有持分があることも事実ですので、実務的には、裁判所ではそれらの点について配慮等がされた判断がされる可能性があります。

不動産の共有状態は、潜在的に争いになりやすい状況であり、できる限り、避けるべきです。共有者の一部が不満をもつような場合には、最終的には、強制的な共有関係の解消を目指すこととなります。本件事案における説明はあくまでも概略ですので、実際の事案においては、専門家に相談することをお勧めします。



教育事業委員会

## 【パーフェクト宅建士講座】

問題演習講座（問題解答と解説講義の反復学習）が8月より開講！

基礎知識を習得した後、得た知識を無駄なく得点に結びつけるための実践力養成講座です。

パーフェクト宅建士講座	昼間コース	夜間コース
	9:30~12:00	18:30~21:00
1.権利関係①	8月2日(水)	8月3日(木)
2.権利関係②	8月9日(水)	8月17日(木)
3.権利関係③	8月23日(水)	8月24日(木)
4.宅建業法①	8月30日(水)	8月31日(木)
5.宅建業法②	9月6日(水)	9月7日(木)
6.法令上の制限①	9月13日(水)	9月14日(木)
7.法令上の制限② 税金その他	9月20日(水)	9月21日(木)



講師：氷見敏明

**会場** 水道橋(全水道会館)

**定員** 各コース20名

**受講料** 組合員、協会員：48,000円(税込)  
一般：56,000円(税込)

お問合せ・お申し込みは  
株式会社住宅新報 電話：**03-6403-7810** (平日9:30~17:30)



企画・販売事業委員会



＼ より良い提案書を作成して / ～不動産査定サービス～

## 受託率&成約率をUPしませんか？

TAS-MAPは、いつでも必要な時に誰でも簡単に操作できる不動産査定サービスです。多くの金融機関で導入実績があり、確かな査定根拠と見栄えの良いレポートに好評頂いております。(全て税込価格表示)

東京都宅建協同組合  
組合員様 **限定**

**組合員特典**

- 登録料金 33,000円 → **2,200円**
- 月額基本料金 11,000円 → **0円**

なんと… **162,800円** お得

分譲マンション  
価格表・図面集

2023年6月  
リリース



**主なサービス**

- ・土地建物評価
- ・マンション評価
- ・収益評価(一棟)
- ・その他

※各種サービス利用料などは、月末締めで翌月にご請求させていただきます。  
※東京都宅建協同組合員様は1年契約であり、特段の意思表示のない限り有効期間は更に1年間自動的に延長します。なお、契約更新の際には、**更新料(2,200円)**が必要となります。  
※各種サービス料金については弊社HPよりご確認ください。

国内最大級のデータベースに基づき、様々なサービスをご提供しています。

株式会社タス 担当(高橋) **TEL:03-6222-1023**  
メール: tas-marketing@tas-japan.com

ホームページお問い合わせ

**TAS-MAP** 検索





東京都宅建協同組合は、皆様の業務に役立つサービスを提供しています。

東京都宅建

検索

情報事業委員会

## 「ハトサポ」が業務のデジタル化・DX化をサポート

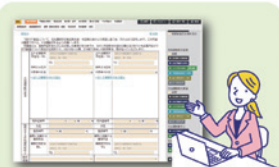
機能のご案内

ハトサポBB



業務のデジタル化を一気通貫でサポートする  
物件情報流通システム

ハトサポ / Web書式作成システム



クラウド型の  
かんたん契約書式  
作成ツール

ハトサポサイン



簡単・安価に  
利用できる  
電子契約システム

その他の機能

- ワード・エクセル契約書式
- 特約・容認事項文例集
- 法令改正情報
- Web研修 など

ハトサポBB「ハトサポ申込」機能とは？

注目!

「ハトサポ申込」とは、「ハトサポBB」内で入居申込（賃貸）の手続きが完結する不動産DX機能です。

申込受付は  
**Web申込フォームから**  
来店不要で  
申込受付可能

家賃保証会社  
（「宅建ハトさん保証」含む）と  
システム連携  
**審査依頼・審査結果も**  
Web上で完結

**チャット機能**で  
元付側業者・客付側業者・  
保証会社間の対話を  
スムーズに

申込の進捗状況を見える化  
**申込ステータス確認**  
機能

ハトサポをご利用いただくには利用登録が必要です!

ハトサポへのご登録は、全宅連HP (<https://www.zentak.or.jp/>) トップ画面にある『ハトサポ会員 新規登録はこちら』から「ハトサポID」を取得後にご自身でパスワードを設定してください。

広報委員会

## 組合で紹介している主なサービスのご案内

ホームページ作成サービス

- 宅建ハトさんBegin  
リングアンドリンク(株)…TEL:04-2946-5173

間取り図作成関連

- SUPER Links WEB (作成ソフト) /  
間取り図代行作成  
日本スキルズ (株)…TEL:03-5645-5811
- madream PRO (作成ソフト)  
(株)ケイ・アイ・テック…TEL:03-6380-0936

登記情報の活用

- 登記簿図書館サービス  
(株)情報通信ネットワーク…TEL:0120-490-894

物件確認電話の自動音声対応

- スマート物確  
アットホーム(株)…TEL:0570-01-1967

「建物状況調査」「瑕疵保証」

- 建物状況調査/瑕疵保証・保険サービス  
(株)住宅あんしん保証 不動産事業部…TEL:03-6824-9440

この他にも東京都宅建ホームページ「会員専用ページ」内にさまざまなサービスを紹介しています。ぜひご確認ください。



東京都宅建協同組合

理事長 桑原 弘光  
広報委員長 戸田 高廣

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

# 「東京ささエール住宅貸主応援事業」を開始しました







東京都は、高齢者、障害者、子育て世帯など住まい探しにお困りの方の入居を拒まない東京ささエール住宅（セーフティネット住宅）のうち、要配慮者のみ入居可能な専用住宅の登録促進に向けた取組を進めています。

今年度、耐震性が不十分な住宅であっても専用住宅への登録が進むよう、耐震改修費に係る都の直接補助を新設しました。

また、各補助メニューをパッケージ化し、1回の申請で様々な補助メニューを活用できるように見直しを行いました。

申請方法や申請様式等の詳細は、東京都住宅政策本部HPよりご確認ください。

都内すべての区市町村で活用可能ですので、ぜひご検討ください。

補助メニュー	対象者	補助率	補助上限額	補助対象経費
<b>新規</b> 耐震改修費補助 	貸主	5/6	250万円/戸	●耐震改修工事費 ●除却工事費 （耐震性を満たさない住宅の建替えを実施した場合の除却費）
住宅設備改善費補助 	貸主	1/2	50万円/戸	●バリアフリー改修工事費 ●附帯設備設置工事費
<b>補助率拡充</b> 見守り機器設置費等補助 	貸主・借主	2/3	4万円/戸	●見守り機器設置費 ●見守りサービスの初期費用
<b>直接補助化</b> 少額短期保険等保険料補助 	貸主・借主	2/3	4千円/戸	●少額短期保険料

- 主な要件**
- 東京ささエール住宅の専用住宅に新たに登録すること
  - 専用住宅として一定期間登録を維持すること
  - 各補助事業の契約は、必ず補助金の交付決定後に行うこと



耐震改修費補助



住宅設備改善費補助



見守り機器設置費等補助

東京都 住宅政策本部 貸主応援事業 検索



お問合せ先 東京都 住宅政策本部 民間住宅部 安心居住推進課 住宅セーフティネット担当 電話 03-5388-3320

# 保険・保証

なら

「いざ」という時の



## 株式会社 宅建ブレインズ

当社は東京都宅建協会グループの**100%出資会社**です。

宅建ブレインズは会員の皆さまの事業リスクに特化した商品、サービスをご提供しております。複雑で項目が多い重要事項説明書、記載ミスなどによる損害賠償は高額訴訟にも発展します。また賃貸物件においては入居者の滞納家賃問題、孤独死による残置物撤去など様々なことが発生します。是非下記の3つの商品、サービスをご活用ください!!



### 損害賠償のリスク



### 宅地建物取引士賠償責任保険

重説作成、説明、交付で突然起こりうる、リスクをカバー！  
2022年10月から商品を改定し、ますます充実した商品となりました。

#### 【補償内容】

- 重要事項の説明等（宅地建物取引業法第35条に定める）
- 書面の交付（宅地建物取引業法第37条に定める）
- 退職した宅建士が退職後5年以内に受けた損害賠償請求
- 宅地建物取引業法第2条に定める代理・媒介業務
- 業務中の自転車加害事故

引受保険会社：損害保険ジャパン株式会社

### 入居者の滞納家賃を保証



### 家賃保証「宅建ハトさん保証」

居住用の集金代行プランは口座振替手数料0円！  
家賃保証WEBシステムを稼働しました。是非ご活用ください。

- 連帯保証人不要
- 事務所、店舗、駐車場単体など豊富な商品で安心の保証
- 入居者の孤独死・自殺にも対応万全  
(原状回復費用最大50万円、空室損失補償最大6ヶ月)

※商品名:家主費用・利益保険 引受保険会社:三井住友海上火災保険株式会社  
詳細につきましては当社ホームページ(家賃保証 家主様向け資料)をご参照ください。

### 賃貸入居者向けに 家財保険サポート!



### 少額短期保険 (賃貸住宅向けに販売する家財保険)

ジャパン少額短期保険、日本共済、宅建ファミリー共済を推薦！  
魅力的な代理店手数料と充実した補償内容をご確認ください。

- ジャパン少額短期保険株式会社  
TEL. 03-3516-8550 担当部署:営業推進部 宅建業務室
- 日本共済株式会社  
TEL. 03-3292-6904 担当部署:営業部 宅建サポートセンター
- 株式会社宅建ファミリー共済  
TEL. 03-3234-1151 担当部署:営業部



ここに記載されている宅地建物取引士賠償責任保険はあくまで概要を説明したものです。詳細につきましては取扱代理店のホームページおよびパンフレットをご参照ください。

■ 取扱代理店

## 株式会社 宅建ブレインズ

〒102-0072 東京都千代田区飯田橋3-11-14 GS千代田ビル5階

宅建ブレインズ

宅建ブレインズHP [fakken-b.co.jp](http://fakken-b.co.jp)



TEL: **03-3261-1423** (保険) TEL: **03-3239-6407** (家賃保証)

保険部受付時間: 平日の午前9時から午後5時まで

SJ23-02300(2023/05/29)

## 子宝湯 足立区千住元町 | 昭和4年建築

都立小金井公園(小金井市)内に平成5年に開園した野外博物館。約7ヘクタールという広大な園内に、江戸時代から昭和中期に建てられた文化的価値の高い歴史的建造物30棟が移築、復元されている。



「宮型銭湯」といわれる関東地方を代表する銭湯の外観



玄関上には宝船に乗った七福神の彫刻が見られる



銭湯といえば、やはり大きな富士山の絵

下町の風情が楽しめる江戸東京たてももの園の「東ゾーン」。復元建物が並ぶ通りを進むと、正面奥に見えるのが「子宝湯」です。昭和4年に足立区千住元町に建てられ、昭和63年まで営業していました。入母屋造りの大屋根とその下の玄関の唐破風がととも立派です。さらに玄関の上に飾られた彫刻は、七福神が乗った宝船、その船の頭は竜という大変豪華なもの。当時、銭湯を一軒建てるのに2万円程度が相場だったそうですが、子宝湯には4~5万円かけられたといいます。中でもこの宝船の彫刻は、それだけで二階屋が建つほどの金額だったそうです。「お客さんの中にはお賽銭をあげて拝んだ人も」と、かつてこの銭湯の番台に座っていた女将さんが話していたというも頷けます。

中に入ると、脱衣場には乱れ籠(脱いだ衣類を入れておく籐製の籠)があります。改修後はロッカーが使われましたが、それ以前は男湯、女湯にそれぞれ70個くらいの籠が積み上げられていたそうです。

銭湯といえば広々とした洗い場が思い浮かびますが、公衆浴場が登場した江戸時代の銭湯は「蒸し風呂」が主流で、今とはかなり様相が違ったようです。湯気で満ちた薄暗い風呂内の衛生環境はあまり良くなかったといい、明治時代に入り近代化が進んで、このような広々とした浴室になっていきました。子宝湯の浴槽は三つに分かれていて、一番小さなものはくすり湯だったそうです。

かつての下町の生活の基本となっていたといわれるのが、「銭湯と寄席と床屋」。銭湯でさっぱりした後に床屋に行き、寄席で落語を聞いて帰るといのが当時の都市生活の贅沢だったといいます。

脱衣所の高い天井、籐でできた乱れ籠、広い洗い場と大きな浴槽、そして立派な富士山のペンキ絵……。子宝湯を訪れて(実際に入浴はできませんが)、銭湯に通った子ども時代や番台に座る女将さんを懐かしく思い出される方も多いのではないのでしょうか。



脱衣所には格式の高い「折上げ格天井」が見られる



窓から光が差し込む明るい脱衣場



【夜間特別開園「下町夕涼み」と題したイベントでは夏の夕べの過ごし方を体感できる(今年は8/5,6に開催予定)

参考:『新江戸東京たてももの園物語』東京都江戸東京博物館(平成26年7月発行)

協力:(公財)東京都歴史文化財団 江戸東京たてももの園