



宅建

Takken

April 2026. **4**
vol.538



令和8年度「事業計画」を策定

 東京の橋、歴史と未来

清洲橋 | 中央区／江東区

隅田川下流に架かる優美な吊橋。関東大震災後の帝都復興事業の一環として昭和3年3月に竣工し、震災復興を象徴する橋梁として知られる。平成19年に国の重要文化財に指定された。

令和8年度「事業計画」を策定

【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 事務局機能の移転を機に、共管事業等、関連団体との効率的な業務執行のため事務局体制を見直し、職員の相互協力体制の確立と安定した財務運営に努める。
- ④ 改正公益認定法施行による新制度及び財務規律三基準への対応を行う。
- ⑤ 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。
- ⑥ 本部とブロックで連携して各事業を推進し、安定した会務運営に努める。
- ⑦ 会の内外からの信頼を確保するため、引き続きコンプライアンスの徹底及び訓練等の実施による危機管理対応能力の向上に努める。
- ⑧ 会員管理システムを活用し会務・事業運営の一層の効率化を図る。

【個別事項】

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（消費者保護推進委員会）

- (1) 不動産相談所の設置・運営及び適正取引推進のための会員相談の実施
- (2) 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
- (3) 相談業務向上のための相談員研修の実施
- (4) 無料不動産相談会の実施

2 都民公開セミナーの開催及び運営（研修委員会）

- (1) 研修会の開催及び運営

3 情報公開機構の研究及び推進（情報委員会）

- (1) 東京都宅建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「不動産情報システム（ハトサボBB）」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 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 出版物の刊行（情報委員会）

- (1) 広報誌「宅建」の発行（デジタル配信へ移行）
- (2) 不動産業全般にかかる実務小冊子等の制作

6 紛争の防止（社会貢献委員会）

- (1) 業法等違反防止にかか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) 違反屋外不動産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 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
- (3) 関係官公庁及び諸団体への寄付、協賛等

8 国政の健全な運営の確保に資するための建議献策（総務委員会・情報委員会）

- (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

宅建 Takken 4 CONTENTS

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

vol.538 April 2026

令和8年度「事業計画」を策定	2	税務教室 174回	9
令和8年度 資金収支予算書	4	令和8年度:住宅借入金等特別控除の改正	
広報誌「宅建」電子ブック化のお知らせ	5	法律教室 183回	10
トピックス&インフォメーション	6	契約不適合責任に関する特約・容認事項作成における8つのポイント	
令和8年度 会費納入のご案内／全宅保証からのお知らせ／令和8年度「開業支援（人材育成）セミナー」		くみあい通信	12
実務に即役立つ紛争事例 98回	8	2026年度「パーフェクト宅建士講座」／「How To」動画配信中／ハトサボBB新機能「物件検索レンタル」／法令制限調査ガイドブックのデジタル版登場	
引渡しされた改装済建物に建物売買価格を上回る補修費用を要する瑕疵があったことによる売主業者に対する買主の契約解除請求が認められた事例		東京都住宅政策本部から vol.64	14
		宅建ブレインズ通信	15

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) 情報技術の進歩に対応した情報提供の研究
- (2) 関係団体と連携した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（開業支援）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) 研修会の開催
- (2) 宅建経営塾の開催
- (3) 青年部会・レディス部会を活用した人材の育成（総務委員会）

3 宅地建物取引士更新のための講習の実施（総務委員会）

- (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
- (3) 宅地建物取引士証交付のデジタル化にかかる調査研究

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 関係団体との連携

- (1) 関係団体との連携による事務の合理化・効率化
- (2) 全宅連「会員業務支援サイト（ハトサポ）」の普及促進

3 福利厚生事業（総務委員会）

- (1) 賀詞交歓会の開催と運営
- (2) 会員交流のためのレクリエーションの開催と運営
- (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

4 会館管理（総務委員会）

- (1) 東京都宅建会館の賃貸・管理

5 公益社団法人移行15周年記念事業

- (1) 事業実施に向けた準備・検討

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) 職員人事、労務等の管理
- (4) 本部、ブロックにおける契約事項等の管理
- (5) 広報・渉外活動
- (6) 会員の懲罰審査の裁定
- (7) 庶務事務作業処理の関連団体との協力
- (8) 庶務事務におけるDX化の検討・導入

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
- (6) 本部、ブロックの連携した経理体制の運用
- (7) ブロック会計実務の指導・支援体制の整備
- (8) 改正公益認定法施行への実務対応
- (9) 経理事務作業処理の関連団体との協力
- (10) 経理事務におけるDX化の検討・導入

3 会員管理事務（組織委員会）

- (1) 入退会、会員情報の管理事務
- (2) 入退会、変更等申請手続きのWEB化に向けた「WEB申請システム」の構築・検討

4 コンプライアンス体制の強化と充実（総務委員会）

- (1) コンプライアンス体制の強化及び調査研究
- (2) コンプライアンス研修の実施

5 危機管理体制の強化（危機管理対策特別委員会）

- (1) 想定災害の見直し及び対応策の検討
- (2) 危機管理対応マニュアルの改訂

6 事業・会務運営等におけるDXの推進

- (1) 生成AIを活用した各事業における効率化と省力化の推進

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

令和8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 令和8年5月27日（水）
2. 時 間 午後2時～午後3時30分までの間
（但し、会長選挙が行われる場合は午後1時～）
3. 場 所 京王プラザホテル（新宿） 東京都新宿区西新宿2-2-1
4. 届け出受付期間 令和8年4月20日（月）～
令和8年5月12日（火）午後5時まで（郵送の場合必着）
ただし、土曜日・日曜日、祝日は除く。
5. 届け出受付場所 (1) 郵送での届け出
〒102-0071
千代田区富士見2丁目2番4号 東京都宅建会館
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
(2) 電磁的方法（Eメール）での届け出
soukai@tokyo-takken.or.jp
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。

令和8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

令和 8 年度／資金収支予算書 自:令和 8 年 4 月 1 日 至:令和 9 年 3 月 31 日

【Ⅰ】事業活動収支の部

(単位:円)

科 目		本部事業	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	326,640,000	0	0	326,640,000
(2)	会費収入	803,240,000	0	0	803,240,000
(3)	本部交付金収入	0	303,409,624	△ 303,409,624	0
(4)	事業収入	283,595,592	7,794,900	△ 8,734,968	282,655,524
(5)	負担金収入	145,358,000	10,866,844	0	156,224,844
(6)	寄付金収入	4,000,000	0	0	4,000,000
(7)	雑収入	5,760,244	32,527,122	0	38,287,366
(8)	他事業等からの繰入金収入	14,600,000	0	△ 6,100,000	8,500,000
(9)	預り保証金収入	0	0	0	0
	事業活動収入計(A)	1,583,193,836	354,598,490	△ 318,244,592	1,619,547,734
2.事業活動支出					
(1)	事業費支出	1,287,070,505	201,353,898	△ 312,144,592	1,176,279,811
①	公Ⅰ消費者保護事業費支出	70,870,000	151,042,379	0	221,912,379
②	公Ⅱ人材育成事業費支出	116,260,000	25,470,970	0	141,730,970
③	公益共通事業費支出	2,170,000	0	0	2,170,000
④	その他事業費支出	0	0	0	0
⑤	地域振興事業活動費支出(ブロック交付金)	303,409,624	0	△ 303,409,624	0
⑥	負担金支出	123,676,000	0	0	123,676,000
⑦	事業管理費負担支出	670,684,881	24,840,549	△ 8,734,968	686,790,462
(2)	管理費支出	391,194,438	255,306,740	0	646,501,178
①	福利厚生研究費支出	16,260,000	101,642,676	0	117,902,676
②	一般管理費支出	374,934,438	153,664,064	0	528,598,502
(3)	雑損失	0	0	0	0
(4)	法人税等支出	15,500,000	0	0	15,500,000
(5)	他事業への振替	6,100,000	0	△ 6,100,000	0
	事業活動支出計(B)	1,699,864,943	456,660,638	△ 318,244,592	1,838,280,989
	事業活動収支差額(C)=(A)-(B)	△ 116,671,107	△ 102,062,148	0	△ 218,733,255

【Ⅱ】投資活動収支の部

科 目		本部事業	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	90,000,000	14,500,000	0	104,500,000
(2)	特定資産受入収入	0	0	0	0
(3)	固定資産売却収入	0	0	0	0
(4)	有価証券売却収入	0	0	0	0
(5)	敷金・保証金戻収入	0	0	0	0
	投資活動収入計(D)	90,000,000	14,500,000	0	104,500,000
2.投資活動支出					
(1)	特定資産取得支出	40,000,000	0	0	40,000,000
(2)	固定資産取得支出	40,000,000	400,000	0	40,400,000
(3)	有価証券購入支出	0	0	0	0
(4)	敷金・保証金支出	0	0	0	0
(5)	繰延資産支出	0	0	0	0
	投資活動支出計(E)	80,000,000	400,000	0	80,400,000
	投資活動収支差額(F)=(D)-(E)	10,000,000	14,100,000	0	24,100,000

【Ⅲ】財務活動収支の部

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

【Ⅳ】予備費支出

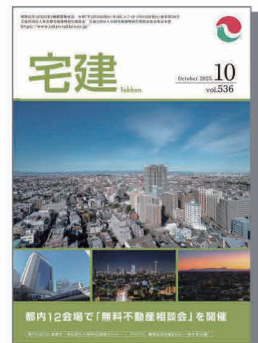
	予備費支出(J)	838,071,825	87,806,768	0	925,878,593
	当期収支差額(K)=(C)+(F)+(I)-(J)	△ 944,742,932	△ 175,768,916	0	△ 1,120,511,848
	前期繰越収支差額(L)	944,742,932	175,768,916	0	1,120,511,848
	次期繰越収支差額(K)+(L)	0	0	0	0

2026年10月号より

広報誌「宅建」を 電子ブック化します！

当協会において年4回発行しております広報誌「宅建」につきまして、会員サービスにおけるDX化推進の一環として、2026年10月号より紙媒体から電子ブックへ完全移行することとなりました。

2026年10月号からは東京都宅建ホームページに掲載の電子ブックにてご覧いただけますよう、お願い申し上げます。



電子ブック化でこんなに便利に！



※画面はイメージです。



パソコン
スマホ
タブレット
で読める



印刷
できる



ページを
拡大・縮小
できる

掲載ページへのアクセス方法

現在はPDFで掲載しており、2026年10月号以降の冊子は電子ブックで掲載します。



東京都宅建ホーム
ページのTOPペ
ージメニューから
「広報誌・刊行物」
を選択します。



「広報誌・刊行物」
ページで広報誌を
ご覧いただけます。





1 東京都宅建協会・全宅保証会員のみなさまへ 令和8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	令和8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でご覧いただけます。

- 東京都宅建協会ディスクロージャー

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

- 全宅保証ディスクロージャー

<https://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条第2項 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。

2 全宅保証からのお知らせ 手付金保証制度・手付金等保管制度のご案内

手付金保証制度 (全宅保証の任意の制度)	売主・買主ともに一般消費者で、物件が流通機構に登録されており、全宅保証会員が客付媒介業者となる取引の場合に、全宅保証が定める規定に基づき利用することができます。
手付金等保管制度 (宅建業法第41条の2)	全宅保証会員が自ら売主となり、買主である一般消費者に完成物件を売却する場合、売買代金の10%または1,000万円を超える手付金等を受領しようとするときには、手付金等の保全措置を講じなければなりません。この制度により、手付金等は全宅保証地方本部が売主に代わって預かり、物件の引渡しと所有権移転登記手続きが済むまで保管します。

●お問合せ窓口:全宅保証東京本部 TEL.03-3264-5831

3 令和8年度 「開業支援(人材育成)セミナー」を開催中!

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、免許申請、宅建協会入会手続き、事業支援紹介についての動画放映や現役の社長による宅建業の体験談の講演、また開業にあたって抱えているさまざまな疑問や不安等を質問できる個別相談も実施する予定です。

東京都宅建協会のみならず、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。

参加費
無料

開催
日程

開催日

会場

令和8年 (2026)	4月14日(火)	東京大神宮マツヤサロン
	5月14日(木)	東京大神宮マツヤサロン
	6月19日(金)	東京大神宮マツヤサロン
	7月21日(火)	東京大神宮マツヤサロン
	9月11日(金)	TKP新橋カンファレンスセンター【特別版】
	10月15日(木)	東京大神宮マツヤサロン
	11月17日(火)	東京大神宮マツヤサロン
令和9年 (2027)	2月9日(火)	TKP新橋カンファレンスセンター【特別版】



セミナー

13:00

~

15:00



個別相談

15:00

~

16:30

9月11日(金)・2月9日(火)は
特別講師による【特別版】セミナーを開催予定!
詳細は協会ホームページをご確認ください



特典
1

『新人営業マンのバイブル』を参加者全員に
プレゼント!

特典
2

「免許申請書」・「宅地建物取引業免許申請の手引」を
無料で進呈

お申込み
方法

右記のQRコードもしくは東京都宅建協会ホームページから
お申込みください
複数名にて参加の場合は1名ごとにお申込みください



※プログラム・開催場所等、変更する可能性があります。
お申込みの際には協会ホームページをご確認ください。

東京宅建



中古戸建住宅の買主が、建物に居住困難な雨漏り等があり契約を解除したとして、売主業者に対して瑕疵担保責任等により売買代金・契約に要した費用等の支払いを求めた事案において、売主の瑕疵担保責任に基づく契約解除が認められ、売主に売買代金等買主の請求の大半について支払いが命じられた事例(大阪地判 令和5年5月25日)

1 事案の概要

平成27年10月、Y(被告・宅建業者)は、平成14年築の土地付鉄骨造戸建住宅(本物件)を競売で取得した。競売時の現地調査報告書等には、クロスに変色がある等の記載はあったが、雨漏りについての記載はなかった。

取得直後にYは、内装工事業者Aに本物件のクロス張替等の工事を発注し、雨漏りの有無の確認も依頼したが、Aから雨漏りがあるとの報告は受けなかった。

同年12月、自宅用戸建住宅の取得を考えていたX(原告・個人)は、宅建業者Bから本物件の紹介を受け、数回内覧した後にこれを購入することとした。

平成28年1月、Bの媒介によりXとYの間で、売買金額を1900万円(土地:977万円余、建物:854万円余、消費税:68万円余)とする本物件の売買契約(本契約)が締結され、翌月に決済・引渡しがされた。

同年6月頃、本物件で雨漏りがあり、XはBを通してYに連絡したものの、Yからの返答はなく、同年12月、Xは改めてYに雨漏りがある旨の連絡をしたところ、Yは本物件の屋上防水と濡損(じゅそん)したクロス張替の工事を行った。

平成30年4月頃、前回とは別の箇所でも雨漏りが発生し、令和元年8月の台風襲来直後には外壁化粧柱梁が崩落した。その後にXは、建築士に本物件の調査を依頼したところ、①外壁と化粧柱梁の取合いに腐食と白蟻の被害、②外壁塗装の劣化による剥離・穴あき等、③室内各所の雨漏り跡・発黴(はつばい)等、④鋼梁(こうりょう)の発錆(はっせい)・欠損、等の不具合箇所が指摘された。さらに、同年10月にも別の箇所でも雨漏りが発生した。

令和2年1月、XはYに対して、Yの瑕疵担保責任に基づき本契約を解除したとして、売買代金の返還等を求めたもののYはこれに応じなかったことから、同年6月にXとその家族は本物件を退去して賃貸住宅に転居し、その後Xは、売買代金や本契約締結・転居先の賃借に要した費用等計3040万円余の支払いをYに求めて本訴を提起した。

これに対してYは、本物件の瑕疵は引渡し後に生じたものである、仮に引渡し前に存在していたとしても補修可能な範囲であるとして争った。

令和3年4月、本訴訟は民事調停に付され、翌年2月に調停委員会は、「本物件には引渡し時点から瑕疵が存在し、その補修には建物売買価格を上回る1014万円余を要することから、YがXに2300万円を支払うのが相当」とする意見を示したが、Yはこれを拒否し、調停は不成立となった。

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。

＜引渡し時点で瑕疵があったか否か＞

Yは、X主張の瑕疵は、引渡し後の天災により生じたものと主張する。

しかし、外壁と化粧柱梁の取合い部分の設計・施工上の問題による腐食や白蟻被害の程度、および鋼梁の発錆の程度からすれば、引渡しの相当以前から雨水が浸入していたと推認でき、本物件には引渡し時点で隠れた瑕疵があったと認められる。

＜補修費用及び本契約の解除の可否＞

調停委員会の意見によれば、本物件の補修には大規模なものが必要で、その費用は本契約における建物代金を超える金額となる。よって、その補修を行うことは経済的に合理性を欠き、また現にXの居住にも支障が生じ、外壁化粧柱梁の崩落という重大事象も発生したことからすれば、XによるYの瑕疵担保責任に基づく契約解除は有効である。

なお、Yやその代表者らが、雨漏り等の存在を認識しつつその告知をしなかったとは認められず、不法行為責任に基づく賠償請求は認められない。

＜Xの損害額＞

前記の通り、本契約はYの瑕疵担保責任に基づき解除されたことから、YはXから受領した売買代金(1900万円)の返還義務を負う。

本契約締結に際し、また締結後に、Xが負担した費用(ローン保証料・支払利息、媒介報酬、固都税等計354万円余)についても本契約が締結されていなければ支払う必要がなかったもので、Xの損害と認められる。さらに、外壁化粧柱梁の崩落により第三者に与えた損害をXが賠償した費用、建築士による調査費用、弁護士費用等(計294万円余)もXの損害と認められ、慰謝料も一部(30万円)を認められるが、賃貸住宅の賃借・転居に要した費用については、支払利息の賠償を受けられることにも鑑み、損害とは認められない。

＜結論＞

よって、Xの請求を2578万円余の支払いを求める範囲で認容する。

3 まとめ

本事例では、その補修に建物売買価格を超えるほどの金額を要する瑕疵が存在したと認められているが、これに対して売主業者が適切な対応をしていたとは言い難いことにより、トラブルが深刻化したようにも思われ、結果、売買価格を上回る請求が認められた。

宅建業者の皆様におかれては、取引の相手方等からの申出に対して、真摯にかつできるだけ速やかに対応することが必要でしょう。

令和8年度：
住宅借入金等特別控除の改正

連載174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8年度税制改正で、住宅借入金等特別控除（以下、本控除という。）が内容を拡充したと聞きました。改正内容を教えてください。

A 改正の主なポイントは以下のとおりです。

- ① 本控除額の計算上、控除率を乗じる借入の最高額（借入限度額）が以下のとおり見直され、適用期限が5年間（令和12年まで）延長されます。
- ② 令和10年以後、省エネ基準適合住宅の新築等に対しては本控除が適用できなくなります。

上記①と② 借入限度額の見直し等の内容

①認定住宅の新築等の場合、②既存認定住宅の取得の場合（以下表1控除期間13年、控除率0.7%）

表1	居住年→	令和8～9	令和10～12
	住宅の種類↓	借入限度額(万円)↓	
新築等	長期優良・低炭素住宅	4,500	
	ZEH水準省エネ住宅	3,500	
	省エネ基準適合住宅	2,000	0(2,000※1)
既存	長期優良・低炭素住宅	3,500	
	ZEH水準省エネ住宅	3,500	
	省エネ基準適合住宅	2,000	

（注1）認定住宅等（上表3種類）には買取再販認定住宅が含まれます。

（注2）新築等（新築や居住用家屋で建築後使用されたことのない住宅の取得）では、ZEH水準省エネ基準を満たさない以下の場合、本控除の適用ができなくなります。

ア 令和10年1月1日以後に建築確認を受ける居住用家屋（登記簿上の建築日付が同年6月30日以前のものを除く。）

イ 建築確認を受けない居住用家屋で登記簿上の建築日付が同年7月1日以降のもの
※1:ただし省エネ基準適合住宅の買取再販認定住宅については令和10年から12年までに居住した場合、借入限度額2,000万円、控除率0.7%、控除期間13年となります。

③表2、①と②以外の住宅（買取再販住宅・既存住宅）
①と②以外の住宅には次のものが含まれます。

ア 令和9年12月31日以前に建築確認を受ける省エネ基準適合住宅（登記簿上の建築日付が令和10年6月30日以前のものを含む。）

イ 建築確認を受けない省エネ基準適合住宅で登記簿上の建築日付が令和10年6月30日以前のもの新築等であって、令和10年から12年までの間に居住の用に供したもの

表2	居住年	借入限度額(万円)	控除率	控除期間
	令和8～12	2,000	0.7%	10年

④表3 特例を受ける人が子育て特例対象個人※2の場合（控除期間13年、控除率0.7%）

表3	居住年→	令和8～9	令和10～12
	住宅の種類↓	借入限度額(万円)↓	
新築等	長期優良・低炭素住宅	5,000	
	ZEH水準省エネ住宅	4,500	
	省エネ基準適合住宅	3,000	0(3,000※3)
既存	長期優良・低炭素住宅	4,500	
	ZEH水準省エネ住宅	4,500	
	省エネ基準適合住宅	3,000	

※2:子育て特例対象個人とは、居住年の12月31日現在で年齢40歳未満であり配偶者を有する者、40歳以上であり、40歳未満の配偶者を有する者または19歳未満の扶養親族を有する人のこと。ただし、それらの者が年の途中で死亡した時はその時の年齢で対象個人かどうか判断されます。なお、住宅の床面積は50㎡から適用です。

※3:子育て特例対象個人が令和10年から12年に居住する省エネ基準適合住宅の買取再販認定住宅については借入限度額は3,000万円となります。

- ③ 災害危険区域等内で新築等し、令和10年1月1日以後にそこへ居住する場合、本控除が適用できなくなります。「災害危険区域等」とは、災害危険区域（都市再生特別措置法に基づき、市町村長が適正な立地を促すためにした勧告に従わずに住宅を建てた場合）、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域及び浸水被害防止区域をいいます。ただしこの地区で5年以上住んでいる個人や一定の親族が住宅を建替える場合、本控除は適用できます。
- ④ 令和8年1月1日から、いわゆる気候風土適応住宅を本控除の対象に追加されます。これは地域特有の伝統的構法により建築される住宅で、断熱基準や一次エネルギー消費量基準の緩和等が認められるものです。
- ⑤ 本控除の対象となる住宅の最低床面積が50㎡から40㎡に引き下げられます。ただし所得金額が1,000万円を超える年分は適用除外です。



契約不適合責任に関する特約・容認事項

令和2年4月施行の民法改正により、売主の「瑕疵担保責任」が「契約不適合責任」に転換され、これに関する特約・容認事項の活用も一般的になりました。ただ、その作成には注意すべき点もありますので、最近の裁判例も踏まえながら、8つのポイントを解説します。



POINT 1 「契約書で物件の品質を定める」という視点を持つ

契約不適合とは、一般には欠陥のことですが、法律上は「引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないこと」を言います（民法562条参照）。当事者が「契約の内容」としてどのような「品質」を予定していたかが問題となるため、特約・容認事項の作成では「契約書で物件の品質を定める」という視点が大切です。

POINT 2 単に告知するのではなく「容認事項」として明記する

法律上は、買主が欠陥を知っていても売主は責任を負う可能性があります（「隠れた」瑕疵という要件の削除）。欠陥のある状態を契約で予定する品質とする必要があるため、欠陥を単に告知するだけでなく、「買主がリスクを負う容認事項」として明記することが重要です。

POINT 3 売主・買主の「属性」に応じて適用法令を確認する

契約不適合責任については、複数の法令に特則がありますので、売主・買主の「属性」からどの法令が適用されるかを慎重に確認する必要があります。

(1) 売主が宅建業者、買主が非宅建業者

➡ 宅建建物取引業法（以下、宅建業法）

買主の契約不適合の通知期間を引渡日から2年以上とする特約を除き、民法より買主に不利な特約は無効となります（40条）。

(2) 売主が事業者、買主が消費者

➡ 消費者契約法

売主の「損害賠償義務」につき全部免除する特約や、故意又は重過失がある場合に一部免除する特約は原則無効です（8条）。買主の契約解除を認めない特約も無効です（8条の2）。買主の権利を制限し又は義務を加重する特約で、民法の信義則に反して買主の利益を一方的に害するものも無効です（10条）。

(3) 売主も買主も商人（宅建業者間も含む）

➡ 商法

買主に物件受領後の検査・通知義務があります（526条）。ただし、これを修正する特約は可能です。

(4) 当事者の属性にかかわらず、新築住宅

➡ 品確法

売主は引渡時から10年間は、新築住宅の主要部分等の契約不適合責任を負い、これに反する特約で買主に不利なものは無効となります（95条）。

POINT 4 単純な「免責特約」の限界に留意する

契約不適合責任の単純な「免責特約」は、トラブル予防として簡便ですが、限界もあります。

(1) 既述のとおり、宅建業法、消費者契約法、品確法に違反する免責特約は無効です。

(2) 売主が知りながら告げなかった契約不適合には、免責特約の効力は及びません（民法572条）。

(3) 裁判所が、本来有効な免責特約を制限的に解釈することがあるので、当事者に特約の意味や効果を十分に理解させる必要があります。

裁判例

札幌地裁判決平成17年4月22日は、商人間のガソリンスタンド跡地の売買に付された免責特約につき、買主は地上に露出する埋設物の一部を免責したにすぎないと認定して、地中埋設物について売主に瑕疵担保責任を負わせた。

POINT 5 調査未了の不適合に関する「容認事項」の限界に留意する

例えば「地中障害物が存在したとしても買主はこれを容認する」といったように、契約時に判明していない欠陥について、専門調査をせずに、存在の可能性を買主に容認させる容認事項が散見されます。ただ、その有効性は曖昧であり、結局は「当事者が予定していた品質としてどの程度の欠陥まで容認していたか」というケースごとの認定の問題になるでしょう。

裁判例

東京高裁判決令和2年9月24日は、宅建業者売主の土地売買で、「旧建物の基礎等が存していた場合に売主は撤去を行わない」旨の特約について、何らかの埋設物の存在を買主が容認したとしても、少なくとも建物の建築に支障とならない程度であることを黙示に前提としていたとして、それを超えるガウについて売主は瑕疵担保責任を負うとした。

なお、空き家の取引など、「雨漏りが生じても買主は容認する」旨の特約とせざるを得ない場合は、築年数や利用状況、買主のリフォーム予定など、買主が雨漏りのリスクを理解して購入したことがわかる事情を特約欄に詳しく記載しておくべきです。

POINT 6 「容認事項」と宅建業法40条との関係に留意する

宅建業者売主の売買で、容認事項の射程範囲を広げすぎると、宅建業法40条に抵触するリスクが高まります。

裁判例

東京地裁判決令和4年1月13日は、宅建業者売主の賃貸アパートの売買で、「設備・配管には建築年数による経年劣化があり、不具合があっても売主は瑕疵担保責任を負わない」旨の特約について、経年劣化でも賃貸物件としての利用に相当の支障が生ずる程度に腐食等している場合には「瑕疵」に当たるから、これを含めて免責の対象とするならば、宅建業法40条に抵触し無効となるとした。

宅建業者売主の契約では、容認事項の対象となる欠陥を極力限定し、言い回しも「買主は〇〇を容認し

た」との表現にとどめるのが無難です。「よって売主は契約不適合責任を負わない」とまで記載すると、契約目的に支障があっても責任を回避しようとする広範な免責特約であると誤解される恐れがあります。

POINT 7 買主の「契約の目的」を意識する

(1) ポイント⑤やポイント⑥で紹介した裁判例は、容認事項が付されていても、土地に建物を建築する、建物を賃貸物件として利用するといった、「契約の目的」に支障となる契約不適合まで買主は容認していないと解釈しました。このように、裁判所は、「買主が契約の目的に支障を生じる欠陥まで容認するはずがない」との発想で、容認事項を制限的に解釈することがあります。

(2) 他方で、裁判所は、買主の契約の目的に支障がなければ、売主の責任を限定的に解釈する傾向もあります。

裁判例

大阪地裁判決令和3年1月14日は、学校法人間の土地売買で、「土壌汚染により土壌改良が必要な場合は売主が費用を負担する」旨の特約について、建物建設という買主の契約の目的を達成するには、土壌汚染について舗装や封じ込めといった低廉なコストの対応をすれば足りるから、買主が支出した高額な除去工事費用まで売主は負担する必要はないとした。

そこで、特約・容認事項において、買主の購入目的を明示し、それを阻害しない範囲の危険については容認する旨を明記することは、紛争予防として効果的です（戸建建築という購入目的に支障のない地下〇m以下に地中埋設物が存在しても買主は容認する等）。

POINT 8 免責や容認の内容が「売買代金」に反映していることを明示する

ポイント④の裁判例は、売主と買主が地中埋設物の存在を前提に代金減額などの話し合いをしていないことを、免責特約の効力を否定する根拠としています。裁判所は、「買主が欠陥について免責や容認をしなから、欠陥がない場合と同じ代金額で物件を購入するはずがない」と考える傾向がありますので、代金額交渉や値引きがあった場合は、その経過を特約欄に明記することがトラブル防止につながります。



教育事業委員会

2026年度「パーフェクト宅建士講座」まもなく開講！

基本講義と問題演習がセットになった「総合講座」、基本講義に絞った「短期集中講座」、試験直前の「ポイント講座」、「模擬試験」まで合格に必要なカリキュラムを段階的にご用意いたしました。

また、「WEB動画」のみの単独申込も可能です。皆様からの受講を心よりお待ちしております。

受講特典

特典1

本試験に合格された方へ合格お祝いとして
30,000円相当の商品券を進呈！

特典2

氷見先生や受講生同士と講義外でも交流できる
チャットスペースをご用意！

特典3

講義内容を収録し、アーカイブとして配信！

特典4

予習・復習に最適な40単元・計30時間のWEB映像付き。
いつでもどこでも何度でも重要ポイントが確認できる！

特典5

全国模試「ジ・オープンモギ」に無料でご招待！（一般価格5,500円）

特典6

講義で使用した資料を毎回メール配信！

特典7

住宅新報「宅建試験 解答速報号」をプレゼント！



WEBからの
お申し込みはこちら



※特典1は総合講座、特典2～7は総合講座、短期集中講座の受講者が対象。

お問い合わせ先

住宅新報「宅建士講座」係 電話：03-6280-3369

教育事業委員会

不動産実務の「HowTo」動画 物件調査のノウハウ シリーズ 配信中

物件調査をするうえで、疑問や不安などありませんか。

不動産実務の「HowTo」動画～物件調査のノウハウシリーズ～は、物件調査のプロが、
現地から調査の方法を分かりやすく解説する実務に役立つ動画コンテンツです！

東京都宅建ホームページの会員専用ページで視聴できます。

私の現地調査の方法は
正しいかな
現地調査で見落として
いることはないかな



「HowTo」動画を見て、
「物件調査」の不安を解消しましょう。

配信中のテーマ

✓ 用途地域

✓ 開発行為

✓ 市街化調整区域の留意点

✓ 建蔽率・容積率

✓ 用途制限

✓ 河川法 など

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

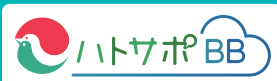


情報事業委員会

ハトサポBB 新機能「物件検索レンタル」をリリース

「物件検索レンタル」とは、ハトサポBB で登録した物件情報を自社ホームページにスムーズに掲載できるサービスです。

ハトマークサイトに準じた検索機能を標準搭載しており、条件に合った物件を簡単に検索可能！
自社ホームページの利便性を高め、より充実したコンテンツを提供できます。



こんな方に！



自社ホームページで物件検索機能をすぐに導入したい方



専門知識や開発作業に頼らず、手軽に始めたい方



自社ホームページのコンテンツを手早く充実させたい方



自社ホームページの集客力を高めたい方

詳細は、ハトサポBB物件検索レンタル紹介ページをご覧ください。

※ハトサポBBサイトから閲覧可能です。

※スマートフォンの方は右記QRコードをご利用ください。



情報事業委員会

法令制限調査ガイドブックの デジタル版が登場！

東京都内の不動産取引における重要事項説明の精度向上を目的とし、東京都内62区市町村を対象とした「法令制限調査ガイドブック」を公開しました。

法令改正・実務変化を踏まえ、「何を」「どこで」調べるべきかを分かりやすく整理した実務ガイドです。

重要事項説明における調査漏れ・説明ミスの防止にぜひご活用ください。



東京都宅建協同組合

理事長 桑原 弘光
広報委員長 有川 高利

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



01

令和8年度も実施します!「東京ささエール住宅貸主応援事業」

東京ささエール住宅とは?

住まい探しにお困りの「住宅確保要配慮者」の入居を拒まない住宅として、民間賃貸住宅の貸主様が登録した住宅のことです。

具体的な補助メニューを教えてください!

補助メニュー	補助率	補助上限額	補助対象経費
耐震改修費補助	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	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
見守り機器設置費等補助	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
少額短期保険等保険料補助	2/3	4千円/戸	●少額短期保険料

貸主応援事業とは?

東京ささエール住宅の「専用住宅」に登録すると活用できる東京都独自の補助金です。

特徴

- 4つのメニューから自由に選択できる
- 都内に所在する物件に活用できる

ささエール事例 検索

申請時期等の詳細は都HPから

貸主応援事業の詳細はこちら



補助金活用の詳細はこちら



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

02

子育てに適した住宅を認定し、応援しています!

東京都では、転落防止など子供の安全が確保され、快適な子育てが可能となる間取りや設備など、安全・安心な子育てのための工夫が凝らされた分譲・賃貸のマンションや戸建住宅を「東京こどもすくすく住宅」として認定し、応援しています。

あわせて、こうした住宅の供給を都内全域で推進するため、認定住宅の新築や改修に係る整備費の一部を都が直接補助していますので、ぜひオーナー様などへご紹介ください!

区 分		新築型		改修型	
		賃 貸	分 譲	賃 貸	分 譲
補 助 率		1 / 5	1 / 20	2 / 3	1 / 3
補 助 限 度 額	アドバンスモデル	200万円／戸	50万円／戸	260万円／戸	100万円／戸
	セレクトモデル	100万円／戸	25万円／戸	130万円／戸	50万円／戸
	セーフティモデル	50万円／戸	12.5万円／戸	65万円／戸	25万円／戸
	子育て交流促進施設	1 申請ごと最大500万円		1 申請ごと最大500万円	
耐震改修工事に係る加算(戸建のみ)		－		耐震改修工事費の2/3(限度額:200万円/戸)	

そのほか詳細はホームページをご覧ください。

東京こどもすくすく住宅を購入する子育て世帯等を支援しています!

- 住宅金融支援機構【フラット35】と連携しています
- 借入当初5年間の金利を年0.5%引き下げ



東京こどもすくすく住宅認定制度



東京こどもすくすく住宅供給促進事業補助金

こどもすくすく住宅 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 子育て支援住宅担当
電話:03-5320-5011 03-5320-4907 メール:S1090502@section.metro.tokyo.jp

宅地建物取引士賠償責任保険(宅建賠)

宅建賠は宅建協会会員のみが加入できる制度保険です。

宅地建物取引士必見!!

宅建業務の安心を補償します。

宅建賠の特長

- ① **割安**な保険料！
- ② **「宅建賠」**は宅建協会の制度商品！
宅建士1名につき、年間7,000円で5,000万円プランに、年間9,000円で1億円プランに加入できます。
- ③ **専門性が高い**事故対応！

※上記は概要を説明したものです。詳細はパンフレットをご確認ください。

重要事項説明の
業務に係わるリスクに
備えていますか？



SJ25-13486 2026/01/23

取扱代理店

株式会社宅建ブレインズ

宅建賠のお問い合わせは保険部

引受保険会社：損害保険ジャパン株式会社

株式会社宅建ブレインズは東京都宅建協会グループの100%出資会社です。

TEL：03-3261-1423 FAX：03-3239-7540

(受付時間：平日午前9時から午後5時まで)

URL：<https://takken-b.co.jp>

〒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

検索

パンフレットへの
リンクはこちら



事故事例の動画への
リンクはこちら



お問い合わせフォーム
へのリンクはこちら



東京都宅建協会グループが100%出資している関連団体
株式会社宅建ブレインズによる

家賃保証

宅建ハトさん保証

全商品集金代行に対応!

毎月の賃料の自動引落しサービスと、安心の保証内容。

駐車場1台からの保証も対応!

駐車場単体も充実の安心サポート。集金代行にも対応可。

口座引落とし手数料0円!

居住用集金代行は、お客様の口座引落とし手数料がなんと0円!

孤独死にも対応!

入居者の孤独死に対応した家主保険を、居住用保証に付帯。

事務所・店舗の保証も充実!

事業用も手厚い保証で安心。集金代行にも対応可。

家賃保証のことなら**宅建ブレインズ**にお任せください!

株式会社宅建ブレインズ

家賃保証のお問い合わせは
保証事業部

株式会社宅建ブレインズは東京都宅建協会グループの100%出資会社です。

TEL：03-3239-6407

FAX：03-3239-6409

URL：<https://takken-b.co.jp>

〒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

検索



東京のひらかれた風景

だれもが歩ける公共空間を訪ねて

国営昭和記念公園

東京都立川市・昭島市

開園日・アクセス等は
コチラから
昭和記念公園HP



取材協力・画像提供：国営昭和記念公園



菜の花と桜のコントラストが美しい春の花畑



「みんなの原っぱ」に立つ大ケヤキは
公園のシンボル



四季の自然と伝統的な美を味わえる
池泉回遊式の日本庭園

東京都心部から西へ約35km、狭山丘陵と多摩丘陵の間に広がる武蔵野台地の一角にある国営昭和記念公園。昭和天皇御在位50年記念事業の一環として、立川飛行場跡地に国が設置した公園です。総面積は180ha、東京ドーム約39個分の広さを誇ります。

昭和58年開園当初は「みんなの原っぱ」「花木園」「ふれあい広場」など限られた施設のみでしたが、その後こどもの森や日本庭園などが整備され、公園の機能も充実してきました。平成17年には「みどりの文化ゾーン」が整備され、昭和天皇記念館も開館。近年は立川の魅力発信拠点として、花みどり文化センター内にカフェ&ショップ「TiSTORE」がオープン。地元の名産品の販売や市民交流の場としても活用されています。

国営昭和記念公園は大きく二つの役割を担っています。一つは多摩地域の人々にとっての憩いとレクリエーションの場です。広大な園内では四季折々の自然が訪れる人々を楽しませています。1月～2月には約200本の梅が咲き始め、3月下旬からは1500本以上の桜が見頃を迎えます。菜の花やネモフィラなど春の花々も園内を彩ります。秋にはイチョウ並木の黄葉も多くの来園者を魅了しています。



黄金色に染まる「かたらいのイチョウ並木」は
秋の人気スポット



自然と調和した「花みどり文化センター」では
さまざまなイベントも開催