令和8年10月10日発行（年4回、4·7·10·1月の10日発行）通巻第540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

October 2026. 10
vol.540

都内12会場で「無料不動産相談会」を開催

東京の橋、歴史と未来
御岳橋 | 青梅市

古くから御岳渓谷の両岸を結んできた御岳橋。深い谷をまたぐ美しいアーチが印象的で、周囲の山々や清流と調和した景観をつくり出している。四季折々に表情を変える御岳渓谷の風景とともに、観光客やハイカーにも親しまれている。

公益社団法人
東京都宅地建物取引業協会

宅建
Takken

10
October 2026
vol.540

CONTENTS

03 電子ブックの便利な使い方

03 トピックス&インフォメーション
熊本県宅建協会へ義援金、熊本県へ応援寄付金を贈呈／
令和8年度国土交通大臣表彰／第48回ゴルフ大会／
開業支援セミナー／不動産相談所冬期休暇／無料不動産相談会

08 実務に即役立つ紛争事例 99回
媒介業者が完全子会社に売買差益を取得させたことにつき
買主に対する誠実義務違反が認められた事例

10 税務教室 175回
一時使用建物賃貸借の建物と敷地の相続税評価

12 法律教室 184回
民法改正 ―成年後見制度等の改正―

14 くみあい通信
ハトサポBB「物件検索レンタル」のご紹介／
「HowTo」動画配信中／主なサービスのご案内

16 東京都住宅政策本部から vol.66

18 宅建ブレインズ通信

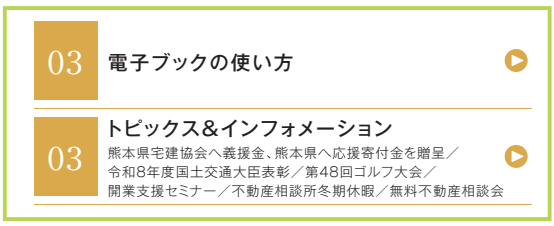
関連企業からのおしらせ

電子ブック版「宅建」をもっと便利に！

電子ブック版では、目次からの記事移動や画像の表示、
Webサイトへのアクセス、記事の検索など、便利な機能をご利用いただけます。

① 読みたい記事へすぐ移動

目次の記事タイトルをタップすると、その記事のページへ移動できます。

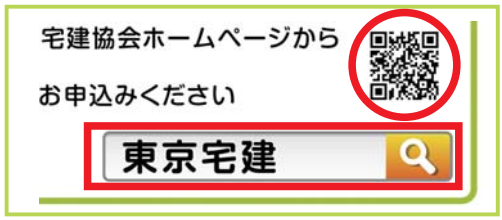


② ほかの画像もチェック

画像マークをタップすると、誌面に掲載しきれなかった画像もご覧いただけます。

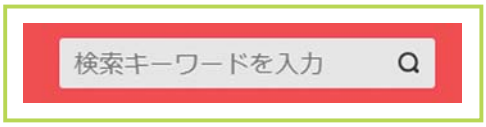
③ 関連サイトへアクセス

二次元コードやリンクボタンなどをタップすると、記事に関連するWebサイトをご覧いただけます。



④ キーワードで記事を検索

画面右上の検索ボックスに気になる言葉を入力すると、掲載ページを簡単に検索できます。



TOPICS

1 熊本県宅建協会へ義援金、熊本県へ応援寄付金を贈呈 被災地の一日も早い復旧・復興を願う

東京都宅建協会は10月9日、熊本県東京事務所を訪れ、熊本県に応援寄付金を贈呈しました。当日は桑原弘光会長と小澤明人総務委員長が訪問し、熊本県東京事務所の田口雄一所長に応対いただきました。

懇談では、田口所長から地震による被害状況について説明があり、特に八代地域では水道管や農業用水路などに大きな被害が生じていることが報告されました。

桑原会長は、被災地の一日も早い復旧・復興を願うとともに、熊本県宅建協会にも義援金を贈呈したことを伝えました。田口所長は協会による支援への感謝を述べられ、寄せられた応援寄付金を有効に活用していく意向が示されました。

左から、熊本県東京事務所田口雄一所長、桑原弘光会長、小澤明人総務委員長

2 令和８年度国土交通大臣表彰

令和8年度の国土交通大臣表彰について7月9日に発表され、本会から4名が受賞されました。

小林 大介氏
（副会長/第一ブロック）

淺原 賢一氏
（常務理事/第四ブロック）

増田 雅秀氏
（常務理事/第七ブロック）

戸田 高廣氏
（常務理事/第十ブロック）

3 第48回ゴルフ大会開催

第48回ゴルフ大会が10月7日、武蔵丘ゴルフコースで開催されました。今年は快晴の中、会員、招待者あわせて 140名がプレーしました。

桑原 弘光 氏（第七ブロック）

笠間 雅夫 氏（宅建ファミリー共済）

小島 紀昭 氏（第八ブロック）

瀧川 恵生 氏（第一ブロック）

4 新規開業者向け「開業支援（人材育成）セミナー」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いたします。

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。

参加費無料

開催日程

開催日		会　場
2026（令和8年）	11月17日(火)	東京大神宮 大神宮会館
2027（令和9年）	2月 9日(火)	TKP新橋カンファレンスセンター【特別版】
	3月16日(火)	東京大神宮 大神宮会館

セミナー 13:00～15:00　**個別相談** 15:00～16:30

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

右記の二次元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、変更する可能性がございます。
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

不動産相談所冬期休暇のお知らせ

東京都宅建協会・不動産相談所は下記の日程で冬期休暇となります。
相談業務はお休みとなりますので、ご注意ください。

令和8年12月23日（水）
～ 令和9年1月7日（木）

5 都内12会場で「無料不動産相談会」を開催

9月23日の「不動産の日」にあわせて、都内12会場で「無料不動産相談会」が開催されました。相談員による不動産相談が行われたほか、ハトマークのPRにも努めました。今回は6会場を紹介します。

第四ブロック　9月9日（水）｜文京シビックセンター B2F 区民ひろば

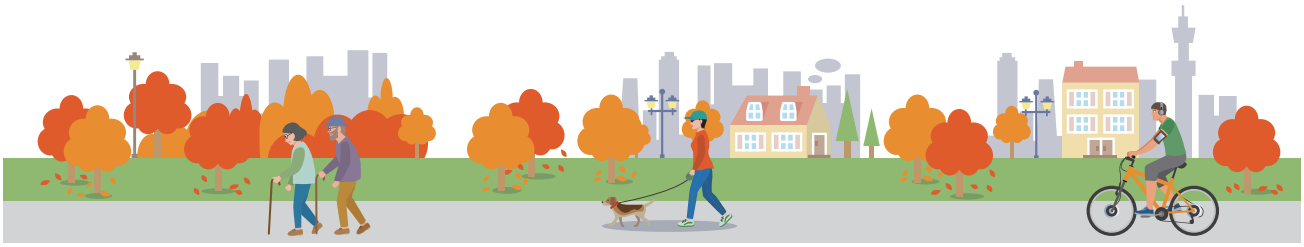
会場には76名が来場し、弁護士、建築士、司法書士、不動産鑑定士、税理士の専門家と不動産相談員が対応しました。相続に関する相談が多く、家族信託や成年後見など複数分野にまたがるケースでは、一つの相談について複数の専門家からアドバイスを受ける姿も。税務相談は昨年度より増加しました。町会の回覧や区ホームページを見て訪れる人も多く、午前11時過ぎからは来場者が増え、終了時間までほぼ途切れることなく相談が続きました。契約書やメモを持参し、具体的な相談をする姿も見られました。

第七ブロック　9月17日（木）｜新宿区役所 第一分庁舎

相続や売買、賃貸など幅広い相談が寄せられ、賃料の値上げや自宅の売却、相続時の税負担などについて専門家が対応しました。当日は、おそろいの法被を着たスタッフが受付や案内にあたり、ハトっちも相談会をPRしました。お昼ごろには吉住新宿区長が会場を訪れ、日頃の区の住宅施策への協力に感謝の言葉を述べられました。増田ブロック長は、今後も行政や関係機関と連携し、地域の皆さまが安心して相談できる場をつくっていきたいと話しました。相談者の悩みに寄り添いながら、丁寧に対応しました。

第八ブロック　9月17日（木）｜渋谷区役所 1階

秋晴れの気持ちの良い一日となり、区報や町内掲示板での告知を見た相談者が午前中から途切れることなく来場。渋谷区役所1階の落ち着いたスペースで、相談者がじっくりと話す姿が見られました。相続税や相続財産の処分、借地権、リースバックなどの多岐にわたる相談が寄せられ、専門的な内容については一般相談員から税理士や弁護士へ引き継ぐなど、連携して対応。「これまでずっと悩んでいた。今日相談できてよかったです」と、笑顔で会場を後にする相談者の姿も見られました。



第十二ブロック　9月19日（土）｜ぽっぽ町田

ときおり小雨が降る中、開始前から相談者が訪れ、56組の相談に対応しました。会場は、人通りの多い商店街にあるぽっぽ町田。相続した地方の土地や空き家の処分、将来の相続に伴う税負担など、さまざまな相談が寄せられました。30分刻みの整理券方式を採用し、相談内容に応じて税理士などの専門家と連携して対応。町田市や自治会連合会と連携した事前周知も行われており、地域にこの相談会が定着している様子がうかがえました。ハトさん＆ハトっちも子どもたちに囲まれ、会場を盛り上げました。

第十ブロック　9月23日（水）｜三軒茶屋ふれあい広場

小雨の降る中、午前中から多くの相談者が訪れ、一般相談員と弁護士、税理士が相続や借地などの相談に対応しました。同じ会場では献血活動も行われ、双方のスタッフが協力して来場者に声かけ。ハトさん＆ハトっちも登場し、子どもたちに風船をプレゼントしました。戸田ブロック長は、こうしたオープンな場所での相談会を通じて不動産会社をより身近に感じ、地域のハトマークの店にも気軽に相談してほしいと話しました。区報や街なかの掲示板に貼られたチラシを見て来場された方が多かったようです。

第十一ブロック　9月24日（木）｜府中フォーリス「光と風の広場」

秋雨のすっきりしない天気が続く中、久しぶりに青空が広がり、開始直後には市報を見て訪れた相談者で席が埋まりました。昼近くには、買い物中にチラシを受け取り「ちょうど相談したいことがあった」と、そのまま相談席に着く人の姿も。相談員によると、日頃の相談では相続関連のほか、賃貸住宅の立ち退きや退去時の原状回復などが多いとのこと。当日は地元ケーブルテレビも取材に訪れました。相談者は計26件、買い物途中でも気軽に立ち寄れる相談会となりました。

（一財）不動産適正取引推進機構

媒介業者が完全子会社に売買差益を取得させたことにつき買主に対する誠実義務違反が認められた事例

宅地建物取引業者が、媒介する不動産売買において完全子会社を売主として介在させ、媒介手数料に加えて売買差益を取得していた事案において、子会社である事実を買主に説明しないまま差益を得た行為は、宅建業法上の報酬規制の趣旨を潜脱（せんだつ）するもので、媒介業者の誠実義務違反にあたるとした事例

（東京地裁　令5・11・22　2023WLJPCA11228020・判例秘書L07831817）

1 事案の概要

海外在住のX1及びX2（原告・外国人夫婦）は、媒介業者Y（被告）から紹介を受けた投資用収益物件について、Yの媒介により、それぞれA（訴外）と売買契約を締結し、約1か月後に残代金決済のうえ引渡しを受け、Yに所定の媒介報酬を支払った。

X1 B県所在の土地建物（以下「B県物件」という。）。民泊事業目的。平成29年7月29日付売買契約。代金5400万円・手付金470万円・媒介報酬218万円余。

X2 C県所在の分譲マンションの一室（以下「C県物件」という。）。賃貸事業目的。平成29年10月5日付売買契約。代金2900万円・手付金250万円・媒介報酬100万円余。

本件各売買契約におけるAは、Yの100%子会社であったが、Yはその事実をXらに説明しなかった。

本件各物件購入後、XらはYに対して以下の通り主張して、契約を締結しなければ支出しなかった購入代金や各種費用相当額等、総額5514万円余の損害賠償を求める本件訴訟を提起した。

❶説明義務違反

B県物件購入後、近隣住民による民泊反対運動が起きて開業が困難であることが判明したが、契約締結前または手付解除可能期間中に、民泊事業が難しくなるリスクを説明しなかった。

❷説明義務違反

C県物件につき、管理規約に基づき所有者に月額49,100円の水道光熱費の負担がある旨の説明をしなかった。

❸説明義務違反

不動産売買において中間省略登記を用いる場合、元所有者及び中間介在業者との間で所有権取得を阻害する紛争のリスクが生ずるところ、媒介業者であるYは、両物件について、中間省略登記を用いることを説明しなかった。

❹誠実義務違反

両物件について、Yが媒介報酬を受領しつつ、合理的理由なく自社の100%子会社を三為契約の売主として介在させ、売買差益を取得したことは、宅建業者としての誠実義務違反にあたる。

2 判決の要旨

裁判所は、Xの上記主張のうち、Yの説明義務違反による損害賠償については、仮に説明義務違反があるとしても損害との因果関係がないとして請求を棄却したが、一方で、Yの媒介行為には宅建業者としての誠実義務違反があるとして、Xらの請求を一部認容した。

Yの説明義務違反について

B県物件での民泊運営が法律上不可能であったという事実はなく、その後、B県物件で民泊運営をすることについて周辺住民から理解が得られたことがうかがえることや、並行して本物件の売買や賃貸も検討していた事情が認められることに鑑みれば、仮に本件売買契約の締結前又は締結後に、民泊事業に関するリスクについて、Yに説明義務違反があったとしても、X1が主張する損害との間に相当因果関係があると認めることはできない。

また、C県物件については、売買契約締結前、Yの担当者は、本件水道光熱費に関する記載がある重要事項説明書を送付した上で、インターネットアプリケーションの音声電話でX2に対して母国語で説明をしており、Yに説明義務違反があったとは認められない。

Xらは、両物件について、中間省略登記に係る説明がされれば本件売買契約を締結することはなかったと主張するが、本件各売買契約の締結に当たり、所有権をXらに移転することに懸念があったことを窺(うかが)わせる形跡はなく、現にXらへの所有権移転は問題なく行われており、Xらが主張する損害との間に相当因果関係があると認めることはできない。

Yの誠実義務違反について

Aは、B県物件を4980万円で取得してX1に5400万円で売却し、C県物件を2800万円で取得してX2に2900万円で売却している。

Yが本件売買契約の締結を媒介し、Xらから媒介報酬を受領していることからすれば、YとXらとの間には、媒介に関する委任契約があったといえるから、Yは、当該委任契約に基づきXらに対して善管注意義務を負っていたといえるほか（改正前民法656条、644条）、Yが宅地建物取引業者であることからすれば、宅地建物取引業法31条1項により、取引の関係者に対して誠実に業務を行うべき義務も負っていたといえる。そして、宅地建物取引業者が宅地や建物の売買の媒介等に関して受け取ることができる報酬には上限があるところ（宅地建物取引業法46条1項、2項）、このような規定の趣旨を潜脱(せんだつ)して利益を得ることは、（上記の委任契約の債務不履行又は）不法行為を構成するというべきである。

本件において、本件各売買契約の売主となったAはYの100%子会社であるが、Yは、本件各売買契約の締結に当たり、そのことをXらに説明しておらず、Xらも上記の点を認識していなかった。その結果、Aは、B県物件につき420万円の、C県物件につき100万円の各売買差益を取得した。AがYの100%子会社であることからすれば、Yは、Xらから媒介報酬の支払を受けることに加えて、上述した宅地建物取引業法上の報酬規制の趣旨を潜脱して、Xらの犠牲の下に、上記売買差益分の利益を得たといえるから、Yは、Xらに対し、上記の善管注意義務又は誠実義務に違反したものとして不法行為責任を負うというべきである。

したがって、Yの上記不法行為によりXらが被った損害は、X1につき420万円、X2につき100万円と認められる。

3 まとめ

本裁判例は、媒介業者が取引相手方との間に資本関係や利害関係を有する場合、その事実を開示せずに取引を進めて買主の負担で利益を得ることは、たとえ契約形式上は適法であっても、宅建業者に求められる誠実・公正な業務遂行義務に反すると判断された事例である。個別事情に基づく事例判断ではあるが、宅建業者の参考に資するものとして紹介する次第である。

one rank up!

税務教室 一時使用建物賃貸借の建物と敷地の相続税評価はどうなるのでしょうか?

Q 借地借家法上、借家権として強い保護のない一時使用建物賃貸借として貸し付けられた建物と敷地の相続税評価は、どのようになるのでしょうか?

A 相続税の財産評価上、貸家・貸家建付地とは扱われず、貸家としてその固定資産税評価額の30%の減額及び、敷地の自用地としての評価額の一定割合の減額は認められません。

解説

相続税や贈与税の対象となる財産は、税額の計算上、金銭的価値を見積もる必要があります。財産評価基本通達は、相続財産等の金銭的価値を評価する方法について、国税庁が定めたルールです。このような統一的な簡便な評価方法を決めたのは、実務上公平が担保されるほか、納税者の便宜にもなるからです。財産評価に当たっては、その財産の価額に影響を及ぼすべきすべての事情を考慮することが大原則となっています。

貸家とその敷地である貸家建付地の相続税評価は、国税庁の財産評価基本通達によると、次のような計算式で求めることとされています。

●貸家の建物の評価額
＝その貸家の家屋の固定資産税評価額
－【同家屋の固定資産税評価額×借家権割合30%×賃貸割合】
（財産評価基本通達93）

●貸家の敷地の相続税評価額
＝自用地の評価額
－【自用地の評価額×その地域の借地権割合×借家権割合30%×賃貸割合】
（財産評価基本通達26）

上記計算式の【　】内の値が、減額の金額になります。この減額評価の前提となるのは、評価する借家が借地借家法に基づいて保護を受ける借家であることです。

※なお、賃貸割合とは、共同住宅の複数戸のうち一部が貸し付けられていない場合の全戸の床面積に対する空室の床面積の割合のこと。ここでも考え方はオーナーが、借家人のある程度の支配権による制限を受けることが前提となっています。

一方、一時使用建物賃貸借については、借地借家法第40条で「この章の規定は、一時使用のために建物の賃貸借をしたことが明らかな場合には、適用しない」と規定されており、借家としての強い保護がありません。

したがって、一時使用建物賃貸借の建物とその敷地は、上記の貸家とその敷地の貸家建付地として扱われず、上記の減額の計算は認められません。

連載175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

実際に次のような事例がありました（国税不服審判所裁決令和8年3月11日・情報公開による）。

事例は、売主の資金繰りなどの都合から、売主が入居していたビルを買い取った買主が、売主の移転先が決まるまでそのビルを一時的にリースバックするケースで、不幸にも買主に相続が開始し、買主が買い取った不動産につき、貸家・貸家建付地として相続税評価されるか、それとも貸付に伴う評価減のない自用の不動産として扱われるかが争われたものです。

判断のポイントになったのは、一時使用のための賃貸借契約かどうかの判断基準で、賃貸借の目的、動機、その他諸般の事情から、当該賃貸借契約を短期間内に限り存続させる趣旨のものであることが、客観的に判断されるか否かです。これは、最高裁昭和36年10月10日第三小法廷判決などから導かれたものです。

国税不服審判所は、前提事実等に基づき、次のような事実関係を指摘しました。

ア　賃貸借の目的は、移転先が決定するまで建物を一時的に借り受けるためのもの。
イ　賃貸借の動機等としては、賃貸借契約では建物に係る修繕費はA社（借主）の負担とされていたことから、A社には、賃貸借契約を短期間に限り存続させる意思があった。
ウ　貸借期間は、実質約2か月半であり、当初の賃貸借期間の2分の1にも満たない短期間であった。
エ　敷金の定めがなく、賃貸借契約を短期間に限り存続させることが予定されていたことを推認させる。

これを踏まえ国税不服審判所は最終的に、問題の不動産の賃貸借契約が一時使用のためと認定、相続税の財産評価をする上で「貸家・貸家建付地」として評価すべきでないと判断しています。

※令和9年1月からは、「貸付不動産の相続税評価」が、取得から5年間、時価水準（一定の場合8割相当）とされる改正が適用されます（令和8年度税制改正大綱）。ただし、国税庁が9月18日、パブリック・コメント手続きで明かにした「貸付不動産の相続税評価」の通達案によれば、上記「貸付不動産の相続税評価」の適用を受けるのは、「借家権」のあるものと定められており、同通達が額面通りに適用されるなら、一時使用建物賃貸借は「貸付不動産の相続税評価」の対象外になるかと思われます。国税庁が今後示す上記通達の解説等の動向に注意しましょう。

一時使用の契約を結ぶ可能性は、リースバックでなくとも、全くないとはいえません。たとえば建替えや買い換え等で発生する仮住まい目的などの短期賃貸借（旧制度ではないもの）のニーズがあります。賃貸不動産の空室長期化を避ける見地から、スポットで短期賃貸借のニーズを取り込む算段をする向きもあるでしょう。

その場合、法令上、賃貸借期間が最短で1年未満となっても有効な定期借家や一時使用の賃貸借の契約が有力な検討材料になります。このうち、一時使用の賃貸借を採用する場合では、ご紹介したように借家権の有無が判断されることを念頭に契約する必要があります。ただし、賃貸人の一時使用の意図に反して契約上の不備などで、逆に期間の定めのない賃貸借とされるリスクもあります。その場合は、貸家・貸家建付地として相続税評価されることになります。

そこでオーナーとサブリース業者の間では普通借家で賃貸することに支障がないことを前提に、サブリース業者と転借人との間では一時使用賃貸借にすれば、貸家・貸家建付地の評価も手にすることができる可能性があります。税理士など専門家に相談してみましょう。

Law Classroom
法律教室

民法改正 ―成年後見制度等の改正―

令和8年6月24日に、「民法等の一部を改正する法律（令和8年法律第45号）及び民法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」（令和8年法律第46号）が公布されました。それらの法律は公布日から起算して2年6月を超えない範囲内において政令で定める日に施行されます。本書では本改正の全てを記載しきれないため、成年後見制度の改正の概要についてのみ記載をします（本文中の条文番号は改正後の民法によります）。

成年後見制度の見直しと「補助」への一本化

成年後見制度の改正後は後見と保佐の制度がなくなり、新しい制度としての補助のみとなります。補助は、精神上の理由により事理を弁識する能力が不十分である者を対象として、本人の請求または本人以外の請求では本人の同意（本人がその意思表示を出来ない場合はこの限りでない）があり、必要があると認められる場合に開始されます（7条）。

補助開始の審判は、民法9条2項の特定行為※のうち家庭裁判所が定めるものをするには補助人の同意を得なければならない旨の審判（9条）や、特定の法律行為について補助人に代理権を付与するとの審判（11条）とともにされます。

また、精神上の理由により事理弁識能力（自分の行為の意味や結果を理解し、適切に判断する能力）を欠く常況にある者を対象とし、必要があると認められるときにできるとされている「特定補助人」を付する旨の審判（補助の手続の一環としてなされるもの）の仕組みが設けられています（10条）。なお、事理弁識能力を欠く常況にある者は、必ず特定補助人を付する旨の審判をしなければならないものではないとされています。

特定補助人は、包括的な代理権を有するとされている成年後見人とは異なり、原則として民法9条2項の特定行為※の取消権の行使ができるほか（10条2項、5項1号。9条2項各号以外の特定行為については10条3項）、補助開始の審判を受けた者に対する意思表示の受領及び同人の財産に関する保存行為の権限を有します（10条5項2号、3号）。

補助開始の審判等の取消し

補助開始の審判は、事理弁識能力が回復し事理弁識能力が不十分でなくなったとき、特定補助人を付する旨の審判は、事理弁識を欠く常況でなくなったときは取り消されます（12条1項、3項）。また、家庭裁判所が、必要がなくなったと認めるときは、補助人の同意を要する旨の審判、特定補助人を付する旨の審判等（10条1項又は3項の審判）、補助人に代理権を付与する旨の審判の全部若しくは一部を取り消すことができるとされています（12条2項、4項、5項）。そして、補助人の同意を要する旨の審判、特定補助人を付する旨の審判、補助人に代理権を付与する旨の審判の全てを取り消す場合には、補助開始の審判が取り消されます（12条6項）。

補助人による本人の意向の把握

補助人は、補助の事務を行うにあたっては、補助開始の審判を受けた者の心身の状態に応じて、その者に対し、その事務に関する情報の提供をしてその者のその事務に関する陳述を聴取することその他の適切な方法によるその事務に関する意向を把握するようにしなければならないとされています（876条の11）。これは努力義務ではなく、本人への情報提供及び本人からの陳述聴取を全くしないと違法となります。

居住用不動産の処分と家庭裁判所の許可

補助開始の審判を受けた者の居住の用に供する建物又はその敷地について、売却、賃貸、賃貸借の解除又は抵当権の設定その他これらに準ずる処分について補助人に代理権を付与する旨の審判があった場合には、代理権を付与された補助人は、これらの処分をするには家庭裁判所の許可を得なければならない、とされています（876条の13）。

本人の死亡後に補助人が行うことができる事務

補助人は、補助開始の審判を受けた者が死亡した場合に、必要があるときは、家庭裁判所の許可を得て、その死体の火葬又は埋葬に関する契約の締結をすることができる、補助開始の審判を受けた者の相続人の意思に反することが明らかなときを除き、相続人が相続財産を管理することができるに至るまで、以下に掲げる行為（当該死亡時における権限内の行為に限る）をすることができるとされています（876条の26）。ただし、③の行為をするには家庭裁判所の許可を得なければならないとされています。

① 相続財産に属する特定の財産の保存に必要な行為

② 相続財産に属する債務（弁済期が到来しているものに限る）の弁済

③ ①②に掲げるもののほか、相続財産の保存に必要な行為

上記以外にも補助の事務等改正事項は存在するため、成年後見制度改正の詳細について、また本改正では、任意後見制度や遺言に関する改正等もなされていますので、詳細については、法務省の改正に関する資料をご確認ください。

※参考 ｜ 民法9条2項に定める「特定行為」

1. 預金又は貯金の預入又は払戻しの請求をすること。
2. 元本を領収し、又は利用すること。
3. 借財又は保証をすること。
4. 居住の用に供する建物の大修繕に関する工事の請負契約その他の重要な役務の提供に関する契約を締結すること。
5. 不動産その他重要な財産に関する権利の得喪を目的とする行為をすること。
6. 訴訟行為をすること。
7. 贈与、和解又は仲裁合意（仲裁法（平成15年法律第138号）第2条第1項に規定する仲裁合意をいう。）をすること。
8. 相続の承認若しくは放棄又は遺産の分割をすること。
9. 贈与の申込みを拒絶し、遺贈を放棄し、負担付贈与の申込みを承諾し、又は負担付遺贈を承認すること。
10. 民法602条に定める期間を超える賃貸借をすること。
11. 前各号に掲げる行為を制限行為能力者（未成年者及び補助人の同意を要する旨の審判又は特定補助人を付する旨の審判を受けた者をいう。以下同じ。）の法定代理人としてすること。

情報事業委員会

ハトサポBB 物件検索レンタルのご紹介

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。→

東京都宅建ホームページ会員専用サイトから「ハトサポBB」Web研修動画のアーカイブをご覧いただけます。
今年もハトサポBB研修会を12月に開催予定！

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

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

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

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。

「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

- ☑開発行為
- ☑宅地又は建物に関係する事項
- ☑建蔽率･容積率
- ☑土地の表示
- ☑河川法
- ☑建物の表示　など

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:04-2946-5171

福利厚生代行サービス

- **福利厚生倶楽部**
  （株）リロクラブ
  …TEL:03-3225-1730

不動産査定サービス

- **TAS-MAP**
  （株）タス
  …TEL:03-6222-1023

不動産専用ファイルの販売

- **重要書類ファイル**
  （株）ソノ…TEL:0853-62-2427

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

この他にも東京都宅建ホームページ「会員専用ページ」内にて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　佐野 哲平 | TEL：03-3262-9381　FAX：03-3262-9385 / URL.https://www.tokyo-takken.or.jp

東京都住宅政策本部から　vol.66

01 「東京都高齢者いきいき住宅」認定制度・補助制度がスタート!

東京都では、元気で自立した高齢者の住まいの選択肢の充実に向け、見守りや防犯対策などの安全・安心機能を備え、入居者同士や地域とのコミュニティ形成にも配慮された賃貸集合住宅を「東京都高齢者いきいき住宅」として、都が独自に認定する制度をこの度開始いたしました。

あわせて、認定事業者に対する都による直接補助制度を開始し、都内全域で認定住宅の普及を加速化させます。補助制度では、新築に加え、既存住宅を改修して活用する取組を手厚く支援し、戸当たり最大260万円まで補助するとともに、耐震改修やヒートショック対策のため高い環境性能に向上させる取組などに対して補助金を加算します。

【認定住宅における取組イメージ】

▲見守り設備

▲日常的な交流機会の提供

▲ニーズに応じた居住サポートが受けられる環境

▲高齢者が利用しやすいキッチン

認定制度の詳細は東京都住宅政策本部HP（https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/kourei/kourei_ikiiki_seido）よりご確認ください。

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 高齢者事業担当
電話：03-5320-4967
Mail：S1090502@section.metro.tokyo.jp

02 賃貸住宅を経営されている皆様へ 賃料見直しのルールをご存じですか？

近年、物価の高騰や、オーナーチェンジなどに伴い、賃貸住宅の賃料値上げのトラブルに関する相談が多く寄せられています。

賃貸住宅の賃料を変更する場合、借地借家法に基づくルールがあります。借主の方に対する賃料値上げの請求を検討されている貸主様に、ぜひご案内ください。

ルール1
賃料の見直しにあたっては、貸主・借主双方の合意が必要です。
トラブルになる前に、まずは、借主の方に、賃料の改定が必要である理由や根拠を説明していただき、話し合いによる解決を図っていただくことが大切です。

ルール2
借主に賃料の値上げを請求する場合、借地借家法第32条に基づき、以下のような事由が必要であるとされています。
①土地・建物に対する租税（固定資産税など）等の増加
②経済事情の変動（土地・建物価格の上昇など）
③近傍同種の建物の賃料と比較して不相当になった場合
※一定期間、建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合、その定めに従う必要あり

お困りの場合は、お早めにご相談ください。

お問合せ先　賃貸ホットライン（賃料値上げ特別相談窓口）　電話：03-5320-4958

03 マンションで災害時の備えをすすめてみませんか。「東京とどまるマンション」への支援

東京都では、災害による停電時でも自宅での生活を継続しやすいマンションを**「東京とどまるマンション」**として登録・公表し、普及を図っています。賃貸マンションでも、耐震性を有し、ソフト対策（防災マニュアルの策定+安否確認方法の構築など）に取り組むことで登録できます。登録したマンションの**管理組合**や**賃貸オーナー**を対象に、**防災備蓄資器材への補助**等を実施しています。また、今年度から、**防災備蓄資器材補助への複数回申請を可能**とするとともに、**補助率や補助上限額の引き上げを行う**など、**支援制度を拡充**しています。この機会に、「東京とどまるマンション」にご登録いただき、災害時に備えましょう。

とどまるマンション促進課長
“トドまるくん”

主な補助制度 **他にも様々な支援を実施中!**

防災備蓄資器材（通常分/地域連携分） 拡充

- 補助率 …… 2/3 / 10/10
- 上限額 …… **100万円 / 150万円**
- 要　件 …… 通常分▶マンション単体で防災訓練
  地域連携分▶町会等と連携して防災訓練
- 補助対象…簡易トイレ、防災キャビネットなど
- 備　考 …… **補助上限額に達するまで複数回申請可能**

簡易トイレ

防災キャビネット
など

各種支援制度のご案内
詳細はこちら!

情報登録・閲覧制度のご案内
パンフレット・
動画はこちら!

お問合せ先　東京都住宅政策本部　民間住宅部 マンション課
マンション防災力向上支援担当　電話：**03-5320-5007**

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。

SJI26-12394　2026/8/24

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

〒102-0071 東京都千代田区富士見 2-2-4 東京都宅建会館 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。

口座引落し手数料０円!
居住用集金代行は、お客様の口座引落し手数料がなんと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
〒102-0071 東京都千代田区富士見 2-2-4 東京都宅建会館 3・4 階

宅建ブレインズ　検索

東京のひらかれた風景

誰もが歩ける公共空間を訪ねて

都立野川公園

東京都三鷹市、調布市、小金井市

野川公園の詳細はこちら

©武蔵野の公園パートナーズ

野川の南側に広がる大芝生。かつてここは国際基督教大学（ICU）のゴルフ場だった。

国分寺崖線の湧水からなる水辺や雑木林など、地域特有の自然を保全する自然観察園。

ヒマラヤスギの林に囲まれた、木漏れ日が気持ちいいバーベキュー広場。

三鷹、調布、小金井の3市をまたがる都立野川公園。園内には、ゆったり流れる野川をはじめ、広々とした芝生や雑木林など、東京とは思えないほど豊かな自然が広がっています。なぜ、ここにこれほどの風景が生まれたのでしょうか。その背景にはこの土地ならではの地形と水の存在があります。

野川公園が位置するのは、武蔵野台地と低地の境にあたる場所。長い年月をかけて多摩川が大地を削ったことで生まれた段丘の境目が、「国分寺崖線」として武蔵野台地の縁に沿って続いています。国分寺崖線は、大田区の田園調布付近まで約30㎞にわたる崖線で、この地域ではこの崖を「ハケ」と呼びます。

野川公園周辺では、「ハケ」の斜面から地下水が湧き出しています。湧水は小さな流れとなって園内を潤し、湿地や水辺をつくりながら、やがて野川へ。こうした水辺には植物が育ち、昆虫や野鳥など、さまざまな生き物が集まります。園内で目にする豊かな緑や水辺の風景は、もともとこの土地にあった地形と水の働きによって生まれたものなのです。

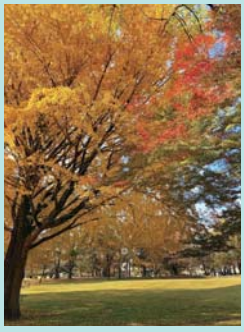
そして、現在の野川公園の風景を形づくっているのは、自然だけではありません。公園の一部は、もともと国際基督教大学（ICU）のゴルフ場だった場所です。東京都が土地を取得した後、公園として整備され、1980年に開園しました。広々とした芝生やそれを囲む木立、緩やかな起伏、ゆったりとカーブする園路などから、土地の特徴を生かしてつくられた公園であることがうかがえます。

さらに、園内には自然観察園や自然観察センターがあり、季節ごとの自然に触れたり、園内の生き物について知ったりすることができます。興味深いのは、ここの自然が、ただ「残されている」のではないことです。自然観察園の管理や環境保全には人の手が入り、ボランティアをはじめとする地域の人々の活動も、豊かな自然を守る力になっています。

そして、守られている自然は眺めるだけのものではありません。バーベキューを楽しんだり、テニスコートなどスポーツ施設を利用したりと、それぞれのスタイルで自然を楽しめる、ひらかれた場所でもあります。

多摩川がつくった地形があり、そこから湧き出る水があり、その環境を人々が楽しみながら、豊かな自然を守る取り組みも続けられてきました。

野川公園の見どころや植物、野鳥、昆虫などについて展示・解説している自然観察センター。パークレンジャーが常駐している。



秋にはイチョウの見事な黄葉が訪れる人々を楽しませる。

宅建 Takken
2026年10月号 | vol.540

令和8年10月10日発行（年4回、4・7・10・1月の10日発行）通巻第540号
■発行人／桑原弘光　■編集人／井田祐樹
■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
〒100-0006 東京都千代田区有楽町1丁目9-1 日比谷サンケイビル9階