

宅建

T a k k e n

The 50th anniversary



chuo

中央ブロック
無縁坂(台東区・文京区)



joto

城東ブロック
富士見坂(荒川区)



jonan

城南ブロック
権之助坂(目黒区)



johoku

城北ブロック
のぞき坂(豊島区)



tama

多摩ブロック
いろは坂(多摩市)

josai

城西ブロック
神楽坂(新宿区)

危険薬物・特殊詐欺の根絶で東京都と協定
「危険ドラッグ撲滅都民大会」が開催
くみあい通信 ハトマークフェアプレーカップ

木密地域不燃化10年プロジェクト

「木密地域における特定整備路線の整備」について

■東京を燃えないまち、燃え広がらないまちにする

東京都は平成24年1月に、山手線外周部を中心に広がる約16,000haの木造住宅密集地域(以下、「木密地域」という)のうち、特に甚大な被害が想定される約7,000haの整備地域を対象に「木密地域不燃化10年プロジェクト」を立ち上げました。5年後の平成32年度まで整備地域に重点的、集中的な取組みを実施することで、不燃領域率を70%に引上げる(=燃えないまちにする)こと、延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路28区間・約25kmの整備(特定整備路線整備事業)を完了する(=燃え広がらないまちにする)ことを目標としています。

■特定整備路線の整備で、地権者の相談窓口を設置

特定整備路線の整備が促進されることで、①延焼遮断帯形成による大規模な市街地火災の防止、②震災時における安全な避難路の確保、③緊急車両の通行確保等による救助・救援活動の円滑化が期待できます。

このため建設局では、特定整備路線の整備効果を早期に発現させるため、権利者のみなさまに対する特別な支援策を新たに設けました。

新たな支援策の柱は、移転・再建への相談窓口の設置と

移転資金貸付における優遇利率の適用です。窓口では、これまで権利者のみなさまご自身で解決を図っていた権利関係など法律面に対するアドバイスのほか、民間住宅等不動産情報の提供を行います。

■必要な支援をタイムリーに提供します!

新たな支援策の特徴は、都と契約を締結した民間事業者が窓口を運営し、協力する不動産事業者が代替地や賃貸住宅等の紹介を行い、権利者のみなさまが必要とする支援をタイムリーにお届けすることです。

災害に強いまちづくりを進めていくためには、権利者のみなさまをはじめ、事業者のみなさまのご協力が不可欠です。ぜひ、ご協力をお願いします。

■現在5支部と協定締結

東京都が整備する13区28区間において、地権者の代替地や代替住居の斡旋のため、不動産情報の提供を柱とする協定書の締結を、東京都宅建協会各支部にお願いしています。

現在、協定書締結支部は、足立区支部、豊島区支部、品川区支部、墨田区支部および中野区支部の5支部で、今後、さらに協定の締結をお願いする予定です。

お問い合わせ先

東京都 建設局 用地部 用地課 木密路線調整担当
TEL 03-5320-5214

- 都市整備局/木密地域不燃化10年プロジェクトにおける取組
<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bosai/mokumitu/index.html>
- 建設局/特定整備路線の整備について
<http://www.kensetsu.metro.tokyo.jp/douro/mokumitsu/index.html>



- 2 東京都(建設局用地課)から vol.25
- 3 27年度「街頭不動産相談」を都内18会場で開催
- 4 Information
警視庁から/平成27年国勢調査/マイナンバー制度
- 5 カラートピックス 第4回定時社員総会/国土交通大臣表彰
- 6 実務に即役立つ紛争事例59 開発道路等の陥没事故で
売主業者に損害賠償責任が認められた事例
- 7 税務教室135 扶養義務者の生活費や教育費贈与の贈与税

- 8 カラートピックス 危険ドラッグ撲滅都民大会/東京都・警視庁と
本会が危険ドラッグ等で協定/危険ドラッグ対策で杉並区支部が
協定/第66回世界総会/ハトマークフェアプレーカップ
- 10 法律教室140 悪臭に関する苦情
- 12 くみあい通信
ハトさんLINEスタンプ/宅建賠償保険と家賃保証/ハトマーク
フェアプレーカップ/不動産実務セミナー/宅建士講座
- 14 Information ハトマークサイト登録画像点数が最大24画像に
/創立50周年記念講演会/捨て看板等の共同除却/不動産相
談所・夏期休暇/多摩ニュータウン事業者の公募
- 16 住めば都 住むなら都 上の街と下の街をつなぐ坂

9月23日は「不動産の日」

27年度「街頭不動産相談」を都内18会場で開催します

毎年恒例の「街頭不動産相談」が9月23日の「不動産の日」に合わせて、9月～10月に都内18会場で実施されます。各会場では担当ブロック・支部が、都民のみならずの不動産相談にあたりるとともに、ハトマークグッズ等を配布して、ハトマークをアピールします。お客さまに、ぜひご案内ください。



ハトマーク入り付箋



①法律 ②税務 ③建築 ④鑑定 ⑤一般

開催日時	担当	開催場所	相談種目	献血
9月6日(日) 10時～15時	町田支部	小田急町田駅東口広場(カリヨン広場)	①②③⑤	—
9月10日(木) 10時～16時	中野区支部	中野区役所正面玄関脇 *献血は10月9日(金) 10時～16時、中野サンプラザ前広場で実施	①～⑤	実施*
9月12日(土) 10時～16時	北多摩支部	西武新宿線田無駅北口 アスタビル2階センターコート	①②③⑤	—
9月12日(土) 10時～15時	西多摩支部	西多摩支部事務所(青梅市河辺町10-10-4)	①②③⑤	—
9月12日(土) 10時～16時	国分寺国立支部	JR国立駅南口 多摩信用金庫前	①②⑤	—
9月12日(土) 11時30分～16時	調布狛江支部	調布駅南口広場	⑤	実施
9月14日(月) 10時～16時	杉並区支部	杉並区役所 1階ロビー	①～⑤	—
9月17日(木) 10時～16時	新宿区支部	新宿区役所本庁舎 1階ロビー	①②⑤ 住み替え・防犯・空店舗相談	—
9月17日(木) 10時30分～ 16時30分	武蔵野中央支部	吉祥寺駅北口 コピス吉祥寺A館1階 「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	①～⑤	実施*
9月23日(水) 10時～16時	城南ブロック	三軒茶屋駅前キャロットタワープラザ *献血は、三軒茶屋交番横で実施	①④⑤	実施*
9月23日(水) 10時～16時	城北ブロック	豊島区民センター(コア・いけぶくろ)1階総合展示場	①～⑤	—
9月23日(水) 10時～16時	立川支部	立川タカシマヤ 1階正面入口	①②③⑤	—
9月23日(水) 10時～16時	八王子支部	三崎町公園 (ドン・キホーテ八王子駅前店前)	①②③⑤	—
9月24日(木) 10時～16時	府中稲城支部	フォーリス1階「光と風の広場」	①～⑤	—
9月25日(金) 10時～16時	城東ブロック	アリオ亀有 イベント広場	⑤ 防犯、防災相談	実施
9月26日(土) 10時～16時	中央ブロック	千代田区役所 1階区民ホール	①～⑤	—
9月27日(日) 10時～16時	南多摩支部	ヴィータ・コミュニネ「さくら広場」 (聖蹟桜ヶ丘駅西口OPA前)	①②⑤	—
10月2日(金) 10時～16時	渋谷区支部	渋谷区役所 2階ロビー *献血は、ハチ公前献血ルームで実施	①②⑤	実施*

警視庁からのお願い

空き室を悪用した振り込め詐欺被害が増加中!



被害の実態

● 空き室に侵入し、住民を装い宅配業者から被害品

(現金、カード類等)を受け取る。

侵入はしないものの住民を装い、玄関前で受け取る場合もあります。

侵入を果たした犯人は、表札に名前をつけたり、玄関ポストを活用したりします。

● 空き室の郵便受けに入れられた被害品等を回収する。

被害品の送付場所を空き室に指定し、不在を装い、投函された不在伝票を郵便受けから抜き取り、再配達を依頼し、被害品を受け取ります。

あらかじめ宅配業者に配送時間を指示しています。

狙われやすい環境を改善しましょう。

犯人は、内見を装ったり、空き部屋情報(鍵の隠し場所、キーボックスや宅配ボックスの暗証番号等)を収集し、管理の弱い建物を狙います。

犯人に合鍵を作られたり、勝手に使用されないよう、適正な鍵の管理をお願いします。

◎不審と思われる情報は、近くの警察署にお知らせください。

平成27年国勢調査にご協力ください 今年はインターネット回答を推進

平成27年国勢調査が実施されます。大正9年の調査開始以来、5年ごとに行われ、今回の調査は20回目となります。調査結果は雇用・福祉対策をはじめとする各種行政施策の立案等、これからの行政を考えるための欠くことのできない重要な基礎資料になります。

今年はインターネット回答を推進し、9月10日から「インターネット回答の利用案内」を各世帯に配布します。

調査が円滑に行われるよう、ご協力をお願いします。

■調査日：10月1日 午前零時現在

■調査方法：9月10日～10月20日まで実施。パソコンまたはスマートフォンによるインターネット回答を先行して実施。回答され

なかった世帯に紙の調査票を配布し、国勢調査員・指導員が回収、もしくは郵送により回収。

<会員のみなさまにご協力いただきたいこと>

- マンション内の掲示板等へのポスター掲示
- オートロックマンションでの国勢調査員の調査活動
- 空き室状況の提供
- 国勢調査員として調査事務に従事(区市町村が相談する場合があります)
- マンション管理人の方への周知

◆「国勢調査2015」ホームページ
<http://kokusei2015.stat.go.jp/index.htm>

国税庁からのお知らせ

マイナンバー制度の事業者の対応について

平成27年10月からマイナンバー(社会保障・税番号制度)の通知、平成28年1月からマイナンバーの利用が開始されます。

事業者は、源泉徴収義務者または法定調書提出義務者として、従業員や報酬などの支払いを受ける方からマイナンバー(個人番号)または法人番号の提供を受け、税務署に提出する書類(申告書や法定調書等)に、支払いを受ける方および自身のマイナンバー等を記載する必要があります。また、マイナンバーの提供を受ける場合には本人確認を行い、提供を受けた

マイナンバーには厳格な取扱いが求められています。

マイナンバー制度の導入まで内容を把握し、必要な対応をできるよう準備を進めてください。

なお、本誌と同送の全宅連発行「リアルパートナー7-8月号」4頁に、マイナンバー制度の詳細について国税庁からの記事が掲載されていますので、ぜひ一読ください。

◆「マイナンバー」ホームページ
<http://www.nta.go.jp/mynumberinfo/index.htm>



1 東京都宅建協会 第4回定時社員総会を開催 50年の歴史を未来につなげるために

東 京都宅建協会は5月27日、新宿・京王プラザホテルで第4回定時社員総会を開催しました。平成26年度事業報告が行われ、平成26年度決算、平成27年度収支予算の一部修正が審議・承認されました。

総会で挨拶に立った瀬川信義会長は、「本会は昭和40年4月に創立され、本年で50周年を迎えます。この50年という半世紀にわたる歴史を称えるため、記念事業として記念誌の発行や、12月2日には記念講演会、そして来年1月には記念祝賀会を予定しています。私は昨年、会長に就任して1年がたちました。この間、本

会を未来につなげるために入会促進特別委員会を立ち上げ、入会促進キャンペーンの実施や開業案内センターの設置等、組織拡充に取り組んできました」とし、組織の基盤強化については27年度も引き続き、力を入れていくとしました。また、「2020年のオリンピック・パラリンピックの東京開催が追い風となり、東京のインフラ整備に伴って、不動産業界の発展・活性化を期待しています。東京都の舛添知事は今年3月、世界一の都市・東京と題する『東京都長期ビジョン』を発表されました。その中で、世界一安全な都市を実現するため、現在、問題となっている危険ド

ラッグや特殊詐欺の撲滅に業界としても協力し、本会は東京都・警視庁との間で5月19日に協定を締結しました(本誌8頁参照)。本会は公益法人として今後も国や都に協力していきます」と述べ、さらに「民法改正や重要事項説明のIT化問題など、これらは不動産業界に大きな影響を与えることは必至です。今後も全宅連と連携して、これらの課題に対応するために必要な提言を行っていきます」と今後の方針を示しました。

なお、26年度決算、27年度収支予算については本部ホームページ・ディスクロージャーに公開しています。

◆東京都宅建協会・ディスクロージャー <http://www.tokyo-takken.or.jp/hatomark/disclosure.html>



東京都宅建協会 第4回定時社員総会



挨拶する瀬川会長



全宅保証東京本部 第43回通常本部総会



東京都不動産協同組合 第34回通常総代会



国土交通大臣表彰
小田桐 信吉氏
(本会副会長／新宿区支部)

平成27年度国土交通大臣表彰 本会から小田桐氏が受賞

平 成27年度の国土交通大臣表彰式が7月10日に行われ、全国の宅建協会関係では27名が表彰されました。

本会関係では、小田桐信吉氏(本会副会長／新宿区支部)が受賞されました。

開発道路等の陥没事故で、道路を管理する市と土地の売主業者に損害賠償責任が認められた事例

■道路陥没事故により所有建物に居住できなくなった原告が、開発許可をするなどした被告市と本件土地の宅地造成を行い原告に売却した被告売主業者に対し損害賠償を求めた事案で、被告市は本件道路の安全確認が不十分なまま漫然と開発許可手続等をしており、通常有すべき安全性を欠いた本件道路の管理について瑕疵があったと認められるとして、陥没を予見できなかったとする被告市の主張を退けた上、被告売主業者には宅地建物取引業者として本件開発許可条件の内容について説明義務違反が認められるとして請求を一部認容した事例
(津地裁 平成26年3月6日判決 一部認容(控訴)判例時報2229号50頁)

1 事案の概要

本件は、X(原告)が所有していた土地と、これに隣接する道路(以下「本件道路」)で陥没事故(以下「本件道路陥没事故」)が発生し、Xが土地上に所有する建物に居住できなくなったところ、Xが、①土地を含む区域の宅地造成事業について開発許可を行い、かつ、本件道路を管理する市Y1(被告)に対し、国家賠償法(以下「国賠法」)に基づく損害賠償として、2,745万6,300円並びに5,104万3,201円に対する損害発生の日である平成18年7月9日から平成25年3月8日(債権譲渡の日)まで民法所定の年5分の割合による遅延損害金および2,745万6,300円に対する平成25年3月9日(債権譲渡の日の翌日)から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の支払を求めるとともに、②土地の宅地造成を行った上でXに土地を売却した業者Y2(被告)に対し、民法415条に基づく損害賠償として、5,104万3,201円と、これに対する損害発生の日である平成18年7月9日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金などの支払を求めた事案である。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおりXの請求を一部認容した。

(1) 本件道路の管理の瑕疵の有無

本件道路は、本件道路陥没事故発生当時、Y1の管理下にあったとした上、本件道路は、陥没の現実的な危険性を内包していたものというべきところ、Y1は、安全性を十分に確認することが要請されていたにもかかわらずその安全確認が不十分なままに漫然と一連の開発許可手続を行ったために、上記の危険性を除去することのないままに本件道路の管理者となるに至り、その後も特段の安全対策を施すことのないままに本件道路陥没事故に至っているのであって、本件道路は、公の営造物たる道路として通常有すべき安全性を欠くものであると認められ、その管理に瑕疵があったというべきである。

よって、Y1は、本件道路陥没事故によってXに生じた損害を賠償すべき責任を負う。

(2) 説明義務違反

本件開発許可には、当該開発区域が磨き砂の採掘跡地であり、地盤に問題がありうるため、Y2が責任を持って空洞調査および安全対策を実施することなどを定めた許可条件が付されていた。かかる開発許可の条件は、開発許可の内容を構成するものであるから、宅建業法35条1項2号に定める重要事項に該当するものと解される。

また、宅建業法35条1項は、宅地建物取引業者が重要事項として説明すべき事項を限定して列挙しているものではなく、同項各号に列挙した事項について「少なくとも」これを説明しなければならないと定めていることから、宅地建物取引業者は、同項各号に列挙された事項についてのみ説明すれば足りるというのではなく、ここに掲げられていない事項であっても、購入者の判断や意思決定に影響を与える事項についてはこれを説明すべき義務を負うと考えられる。そして、Xは住宅を建設するための敷地として土地を購入したものであり、仮に磨き砂の坑道跡を原因とする陥没事故が発生した場合には、契約の目的を達することができなくなると考えられることからすれば、磨き砂の採掘跡地であることは、購入者の判断や意思決定に影響を与える事項に該当するというべきであって、Y2において、これを重要事項としてXに説明すべき義務を負うものである。

よって、Y2には、Xに対する重要事項の説明義務違反があったと認められ、これによってXに与えた損害を賠償すべき責任を負う。

3 まとめ

本件開発許可には、当該開発区域が磨き砂の採掘跡地であり、地盤に問題があるため、Y2が責任を持って空洞調査および安全対策を実施することなどを定めた許可条件が付されていたにも関わらず、この許可条件の内容をXに説明せず、その後Xの建物に傾きが生じたため転居を余儀なくされたとして、Y2の損害賠償責任が認容された珍しい事例である。



扶養義務者が生活費や教育費を贈与した場合の贈与税

平成27年1月1日以降の相続から基礎控除額が引下げられました。相続税の節税対策として孫への「教育資金の一括贈与」や「結婚・子育て資金の一括贈与」を検討しています。その他、今からでもできる節税方法があれば教えてください。

■直系尊属からの教育資金、結婚・子育て資金の一括贈与

「教育資金の一括贈与」や「結婚・子育て資金の一括贈与」に係る贈与税の非課税制度は、「教育資金」や「結婚・子育て」に充てるために、その直系尊属が金銭等を出して金融機関に信託した場合等には、各々の限度額まで贈与税が非課税となる制度です。

2つの制度の概要は表のとおりです。この2つの制度には、次の2つの大きなメリットがあります。

- ①一括して金銭を贈与できるという点。
- ②金融機関が領収書などで「教育資金」または「結婚・子育て」に使ったことを確認し、それぞれの用途で贈与を受けたことを金融機関が証明してくれる点。これにより、将来の税務調査で、贈与の成立について税務署から指摘を受けるリスクが減少されると思われま

す。デメリットとしては、信託口座からお金を引出した場合には、その支払いに充てた金銭に係る領収書など、その支払の事実を証する書類を金融機関等に提出する手間がかかるという点です(平成27年の改正により、平成28年1月以降提出する書類については、領収書等に記載された支払金額が1万円以下で、かつ、その年中における合計支払金額が24万円に達するまでのものについては、領収書に代えて、教育資金の内訳などを記載した明細書を提出することが認められることになりました)。また、対象年齢を過ぎた際に残額があるときは、その残額は、その年の贈与税の対象となります。

●直系尊属からの「教育資金」「結婚・子育て資金」の一括贈与

	期間	受贈者の対象年齢	限度額	申告方法
教育資金	平成25年4月1日～平成31年3月31日	30歳未満	1,500万円(※1)	金融機関等に信託口座を開設し、金融機関等を経由して申告書を提出
結婚・子育て資金	平成27年4月1日～平成31年3月31日	20歳以上50歳未満	1,000万円(※2)	

(※1) 学校等以外に支払う金銭については、500万円を限度
(※2) 結婚に際して支払う金銭については、300万円を限度

教育資金等とは	学校等に支払われる金銭	学校等以外に支払われる金銭
	①入学金、授業料、入園料、保育料等 ②学用品の購入や修学旅行費や学校給食費など	①教育・スポーツ(学習塾、水泳教室など) ②通学定期代・留学渡航費など
結婚・子育て資金とは	結婚に際して支払う金銭(300万円限度)	妊娠、出産及び育児に要する金銭
	①挙式費用、衣装代等の婚礼の費用 ②家賃、敷金等の新居費用、転居費用	①不妊治療・妊婦健診に要する費用 ②分娩費用等・産後ケアに要する費用 ③子の医療費、幼稚園・保育所等の保育料など

※結婚・子育て資金については、受贈者が50歳に達するまでの間に、贈与者が死亡した場合には、残額を贈与者の相続財産とみなされ、相続税の対象となり、節税効果は低くなります。一方、教育資金については、受贈者が30歳に達するまでの間に、贈与者が死亡した場合でも、残額は贈与者の相続財産とみなされませんので、相続税の節税となります。

■扶養義務者からの生活費または教育費の贈与

上記の2つの制度も活用のメリットは十分にありますが、この他にも「扶養義務者」からの「生活費」または「教育費」の贈与については、通常必要と認められるものについては贈与税が非課税となっていますので、これをうまく活用することも大きな節税となります。

「扶養義務者」とは、①配偶者、②直系血族(父母、祖父母等)および兄弟姉妹、③三親等内の親族で生計を一にする者、をいいます。

扶養義務者は、同居である必要はなく、別居でもかまいません。

「生活費」とは、その者の通常の日常生活を営むのに必要な費用(教育費を除く)をいいます。また、治療費や養育費等を含みます。具体的には、食費や家賃の負担、入院費用や出産費用の負担などがあげられます。

「教育費」とは、子や孫(被扶養者)の教育上通常必要と認められる学資、教材費、文具費、通学のための交通費、学級費、修学旅行参加費等をいい、義務教育に係る費用に限りません。具体的には高校の学費、塾の月謝等も「教育費」となります。

なお、贈与税の課税対象とならない生活費または教育費は、生活費または教育費として「必要なつど直接これらの用に充てるために

贈与を受けた財産」であり、数年間分の生活費または教育費を一括して贈与を受けた場合に、その財産が「預貯金となっている場合」や「株式や家屋の購入費用に充てられた場合」など、その生活費または教育費に充てられなかった部分については、贈与税の課税対象となるので注意が必要です。

そのつど「生活費」や「教育費」の贈与を受ければ、贈与税は非課税ですので、贈与する際には、毎月必要に応じて使い切る金額で行う必要があります。また、支払方法ですが、将来の税務調査を考えて、振込みで証拠が残るようにするのがいいと思われま

1 警視庁主催「危険ドラッグ撲滅都民大会」が開催

式典のもよう

危 険ドラッグ使用の重大事件・事故や意識障害者の緊急搬送事案が続発し、大きな社会問題となっています。

こうした状況を背景に、「危険ドラッグ撲滅都民大会」が7月14日、有楽町・よみうりホールで開催されました。主催は警視庁で、東京都が協力し、来賓として本会・瀬川信義会長も出席しました。

同都民大会・式典第一部では、主催者を代表して、高網直良警視総監と舩添要一東京都知事が挨拶に立ち、危険ドラッグ撲滅を訴えました。続いて、危険ドラッグ撲滅大使に、ももいろクローバーZが任命され、撲滅宣言が行われました。

第二部では、有識者によるパネルディ

スカッションと、ももいろクローバーZによる〇×クイズが行われました。

第三部では、警視庁音楽隊の演奏と同音楽隊とももいろクローバーZのコラボによるライブが行われ、一気に会場を盛り上げました。



撲滅を訴え挨拶する高網警視総監



ももいろクローバーZと来賓で「危険ドラッグ、撲滅するゼット!!」の決めポーズ

2 東京都・警視庁と本会が危険ドラッグ、特殊詐欺で協定



(写真左から) 全日東京都本部・中村本部長、高網警視総監、舩添東京都知事、瀬川本会会長

東 京都宅建協会は5月19日、都庁第一本庁舎で、東京都、警視庁と「危険薬物および特殊詐欺の根絶に係る協定」を締結しました。

都内では危険薬物吸引後の重大事件が多発し、また特殊詐欺の都内での被害額は昨年1年間で約80億円と、深刻な状況が続いています。こうした喫緊の課題に対応するため協定締結になりました。

調印式には、舩添要一東京都知事、高

網直良警視総監、公益社団法人全日本不動産協会東京都本部・中村裕昌本部長、本会・瀬川信義会長が出席しました。

東京都と警視庁は今後、危険薬物および特殊詐欺に関する情報を、本会に提供し、本会と会員の不動産会社が情報を入力した場合は、速やかに警察へ情報提供するなど、それぞれが役割を明確にしたうえで連携を強化して対策に取り組めます。

3 危険ドラッグ対策で、杉並区支部が協定

安 全で安心して暮らせる杉並区の実現を図るため、東京都宅建協会杉並区支部は5月11日、杉並区役所で、杉並区と区内3警察署と「危険ドラッグの売買等の対策に関する覚書」を締結しました。

また同日、「危険ドラッグ一日根絶大使」としてモデルの広瀬麻伊さんに委嘱状が交付され、高円寺駅北口広場で、危険ドラッグ、振り込め詐欺根絶キャンペーンを実施しました。



田中良杉並区長(中央)と3警察署長、全日本不動産協会中野・杉並支部・林直清支部長(右)、本会杉並区支部・宮嶋三世支部長(右から2人目)

4

世界不動産連盟 第66回「世界総会」が開催

世界不動産連盟の第66回世界総会が5月26日から31日までの6日間、マレーシア・クアラルンプールで「都市化：危機か繁栄か？」をメインテーマとして開催されました。世界47カ国・地域からの参

加者は909名。日本支部からは瀬川信義・支部会長（本会会長、全宅連副会長）以下総勢36名が参加しました。

総会期間中は、幅広い分野でフォーラムが開催されるとともにスタディツアー（現

地視察）も企画され、参加者はマレーシアの重要な文化的土地・建物、開発プロジェクト等を見学しました。



開会式のもよう。
瀬川日本支部会長（左から4番目）も登壇



本会からも多数参加

5

ハトマークフェアプレーカップ 「第34回東京都4年生サッカー大会」開催 次代を担う子どもたちを応援！〈6月20日、21日府中市〉

毎年恒例のハトマークフェアプレーカップが開催されました（13頁くみあい通信にも掲載）。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5年目。今年は、開催1日目は天気に恵まれましたが、2日目は小雨まじりの開催になりました。今回からは女子だけのチームも参加するようになりました。

全試合が終了した後に子供たちが観客席等のゴミ拾いをするチームがあり、2014年にブラジルで開催されたワールドカップの際、日本の応援団がゴミ拾いをしてメディアに取上げられた光景が子供たちにも浸透しているようで、とても印象的な大会になりました。

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が主催、東京新聞・東京中日スポーツ共催、東京都サッカー連盟が主管しています。協賛は、本会と東京都不動産協同組合です。



開会式で挨拶する瀬川会長



竹内美江協同組合広報委員長から参加賞（記念品）を贈呈



飯野郁男副会長からフェアプレー賞を贈呈



優秀選手に楯を贈呈

【大会結果：フェアプレー賞】

- Aグループ：シルクロードサッカークラブ
- Bグループ：FCTリブレッタ渋谷ジュニア
- Cグループ：九曜フットボールクラブジュニア
- Dグループ：FC南大沢



閉会式で挨拶する
榎崎博副会長

悪臭に関する苦情

マンションの賃借人が焼鳥屋を営業しているのですが、その臭いがとても気になります。

臭いを規制する法律というものはあるのでしょうか。

また、どのような場合に、損害賠償や臭いの差止めを請求することができるのでしょうか。

1 悪臭防止法という法律

臭気を規制する法律としては、悪臭防止法、あるいは各地域の条例があげられます。

本稿では、臭気に関する規制の基本となる悪臭防止法の概要を解説します(以下の解説では、「臭気強度」「臭気濃度」「臭気指数」という似た言葉が出てきますが、悪臭防止法を理解するためには、各言葉の違いを意識していただく必要があります)。



2 臭気強度

悪臭防止法では、まず臭気強度という基準が設けられています。

臭気強度とは、分かりやすく表現すれば、においの強さを数値化したものであり、0から5までの6段階で表示されます。

具体的には、下記のような基準となります。

臭気強度:0=無臭

臭気強度:1=やっと感知できるにおい

臭気強度:2=何のにおいか分かる弱いにおい

臭気強度:3=らくに感知できるにおい

臭気強度:4=強いにおい

臭気強度:5=強烈なにおい

そして、悪臭防止法では、上記の臭気強度の概ね2.5~3.5の範囲が敷地境界線の規制基準として定められています。

3 悪臭防止法の規制方法

① 2種類の規制の仕方

悪臭防止法の規制の方法は、(1)不快なにおいの原因となり、生活環境を損なうおそれのある物質を指定し、当該物質の排出を規制する「特定悪臭物質による規制」と、(2)人間の嗅覚によって、においの強さの程度を数値化したもので規制する「臭気指数による規制」に分けられます。

つまり、特定悪臭物質による規制はにおいの種類として誰もが悪臭とを感じるような物質を特定し、当該物質の排出を規制する方法であり、臭気指数による規制は悪臭というにおいの種類ではなく、においの有無、強さによる規制ということになります。

以下、それぞれの概要を説明します。

② 特定悪臭物質による規制

特定悪臭物質としては、アンモニア、硫化水素、トルエン、アセトアルデヒドなど合計22の物質が指定されています。

特定悪臭物質については、事業場の敷地から外には出さないという規制が基本となります。

③ 臭気指数による規制

臭気指数とは、嗅覚が正常であることの検査を合格した被験者が、採集した試料を無臭臭気で希釈したものを嗅いでいき、臭気が感じなくなったときの希釈倍数(臭気濃度)を求め、その常用対数値に10を乗じた数値とされています。

例えば、あるにおいのある気体を採集し、その気体を10000倍に薄めた時に無臭となった場合、そのにおいの臭気濃度は10000と表記されます。

そして、臭気濃度10000の場合の臭気指数は、臭気濃度の常用対数値に10を乗じた数値が臭気指数であることから(10の4乗が10000であることから)、 $10 \times 4 = 40$ で、臭気濃度10000の臭気指数は40となります。

一応、計算式として表記すれば、「臭気指数=10×log臭気濃度」ということになります。

既述の臭気強度との対応関係でいえば、下記のように説明されるのが通常です。

臭気強度:2.5=臭気指数:10~15

臭気強度:3.0=臭気指数:12~18

臭気強度:3.5=臭気指数:14~21



4 悪臭防止法による規制基準

悪臭防止法においては、上記のような「臭気強度」「特定悪臭物質」「臭気濃度」「臭気指数」といった基準を設定した上で、住居地域、商業地域、準工業地域、工業地域の各地域ごとに、敷地境界線、気体排出口（排出口の口径や排出口の高さごとに基準を設定）、排水等について規制を設けています。

例えば、住居地域における敷地境界線の臭気指数は10、商業地域、準工業地域における敷地境界線の臭気指数は12、工業地域における敷地境界線の臭気指数は13といった具合です（気体排出口の規制は、排出口の高さや口径によって異なります）。

各地域の具体的な規制基準は、特別区または市の環境所管部署に問い合わせさせていただくのが最も確実な方法です。

5 受忍限度論

ところで、ご質問のような紛争の場合、裁判所において、差止めあるいは損害賠償等が認められるか否かは、結局は、個々の案件の具体的な事情によることになります。

具体的には、においが、一般社会生活上受忍すべき（我慢すべき）程度を越えると認められるか否かによって判断は分かります。そして、受忍すべき限度を超えるか否かを判断する際に考慮すべき事情としては、後述の大阪高等裁判所の裁判例（大阪高等裁判所平成14年11月15日）では、侵害行為の態様、侵害の程度、被侵害利益の性質と内容、地域性、侵害行為開始後の当事者間の交渉経緯、公法上の基準の遵守などを総合的に考察すべきであるとしています。

6 裁判例

焼鳥屋から出る臭気に対して、近隣住民が受忍限度を超えるものとして、損害賠償と差止めを求めた事案があります（大阪高等裁判所平成14年11月15日）。

その事案は、排出される臭気は悪臭防止法による規制基準は遵守していましたが、神戸市指針の定める排出口における臭気濃度は同指針を上回っているという事実関係でした。

大阪高等裁判所は、まず上記のような公法上の基準の遵守の有無を確認した上で、臭気は拡散すること、神戸市指針はあ

くまでも指導目標であり罰則はないこと、排出口が被害を主張している家とは反対を向いていること、焼鳥屋の営業時間が限定されていること、窓を閉めることによって臭いを防ぐことができないわけではないこと、焼鳥屋が排気ダクトについて改善策を講じており、その後隣接地の居住者からの苦情はなく、被害の程度も改善されているといった具体的な事情等を総合考慮して、結論としては、当該臭気は、受忍限度を超えるものではないとし、近隣住民からの損害賠償や差止めの請求を認めませんでした（なお、一審判決は、近隣住民の請求を一部認めています）。

この裁判例は、あくまでも事例判決であり、一般化できるものではありませんが、裁判所においても臭気指数という客観的な数値は一つの考慮対象となること、また従前の交渉態度等も判断要素となる点は注意すべきと考えます。

7 まとめ

あるにおいを悪臭と感じるか否かは、個人差があることから、客観的な基準を設けることが非常に難しいのが実情です。さらに、この種の紛争には、においの他にそれまでの長年にわたる人間関係や、境界に関する争いといった、におい以外の紛争が背景に存在していることもあります。交渉での解決が難しい場合には、裁判という法的解決を求めることになりますが、そのためには証拠が必要になります。においの立証については、当事者の「陳述書」といったものの他に、悪臭防止法に基づく臭気指数という数値化できるものもありますので、検討の対象としていただければと思います。



情報事業委員会

「ハトさんLINEスタンプ」好評販売中!!



只今、スマホ用メッセージアプリ「LINE」の
ハトさんスタンプを好評販売中です。
みなさまのコミュニケーションに「ハトさん」と「ハトっち」の
キャラクターを、ぜひご活用ください。



ご購入はこちらのURLから <http://line.me/S/sticker/1109051>



金融事業委員会

協同組合100%出資子会社 宅建ブレインズが販売する 「宅建賠償保険」と「家賃保証」!

「宅建賠償保険」のご案内

宅建賠償保険は、平成27年10月1日に改定します!
新たに下記の2つのプランを追加します。

- 1 『支払限度額1億円プラン』を新設
- 2 事業者向けの『ワイド補償』を新設

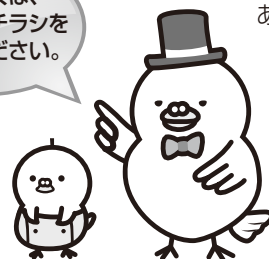
借家人賠償保険のご案内

協同組合は、ジャパン少額短期保険(株)、日本共済(株)の
2社を推薦しています。

家賃保証の「宅建ハトさん保証」

家賃保証の宅建ハトさん保証は、おかげさまでご利用の
取次店様が700社を超えました! 5月からは
あらたなサービスも開始しています。
これからも、さまざまなプランを
ご用意していきますので、ぜひ
ご利用ください。

詳しくは、
同封のチラシを
ご覧ください。



広報委員会

ハトマークフェアプレーカップ 第34回東京都4年生サッカー大会開催!!

ハトマークフェアプレーカップ第34回東京都4年生サッカー大会が6月20日、21日の2日間、府中市少年サッカー場と府中市朝日サッカー場で開催されました。

東京都不動産協同組合が、この大会をサポートするようになって今年で5年目を迎えました。協同組合は、大会で使用する「大型テント」、「横断

幕」、「のぼり旗」、「参加賞」等に「ハトマーク」および「ハトさん」のデザインを使用し、広くPR活動を行っています(大会のもようは本誌8頁参照)。



テント



カップと楯

横断幕



参加賞の
ナップザック



教育事業委員会

ご好評につき 2015年度不動産実務セミナー開催決定!



ご案内▶

日程 10月 2日(金) なかのZERO 大ホール
10月22日(木) よみうりホール
受講対象者 東京都不動産協同組合組合員、(公社)東京都宅地建物取引業協会会員
入場方法 入場無料! 事前申込不要! 当日は名刺をお持ちください。

チラシ
同封!

本試験まであとわずか! 宅建士試験対策「直前講座」開講迫る!

チラシ
同封!

下記の講座で合格を掴み取ろう!

- 1.「直前ポイント講座」で重要ポイントを総復習。万全の体制で本試験へ!
- 2.「直前模擬試験」で実力チェック! 実践力を強化して合格圏内へ!



ハトマークサイトの登録画像点数が最大24画像に増えました

ハトマークサイトの登録システムの物件画像点数が、1物件につき最大24点まで登録可能に拡充されました。

これに伴い、ハトマークサイト検索システムやレインズ、有料提携サイトなどの物件検索サイトでも、公開される画像点数が変更になります。

〈登録できる画像の種類〉

- 物件画像(間取り・外観・内観等) →16点
 - 周辺環境画像(学校・病院・公園等)→ 8点
- 合計で最大24点まで登録が可能

ハトマークサイトBtoB(会員間流通)検索および成約事例検索でも24画像を表示します。

▼ハトマークサイト(一般消費者向け)での表示イメージ



〈他サイト等への連携〉

- ①レインズ:物件画像10点を表示(※下記注意点参照)
- ②不動産ジャパン:物件画像6点を表示(変更なし)
- ③有料提携サイト(ATBB・アットホームサイト):物件画像16点、周辺画像8点を表示
- ④有料提携サイト(SUUMO):
賃貸は物件画像13点・周辺環境画像6点
売買は物件画像16点・周辺環境画像8点のうち最大21点
※SUUMOに掲載するには、別途SUUMOへの入会手続きとSUUMO連動オプションの申込が必要となります。

〈レインズ公開物件の注意点※〉

レインズは従来、画像掲載は6点まででしたが、10点まで掲載可能になりました。

レインズへすでに公開中の物件の場合は、物件入力画面で“画像7~10”の物件画像を追加登録後、「更新」ボタンをクリックして物件情報の更新を行うと、翌日、レインズに追加画像が反映されます。

レインズへこれから公開する物件の場合は、“画像1~10”に登録されている物件画像が、公開設定を行った翌日にレインズに反映されます。

新機能

ハトマークサイトの物件情報を SNSで拡散

ハトマークサイトの物件情報詳細画面で、該当物件の情報をSNS等で拡散する新機能が追加されました。

LINE・メールで送る ⇒ 『情報の共有』

- 家族や友人等、クローズドな環境で物件情報を発信して共有

Facebookでシェア ⇒ 『情報の共有・拡散』

- 個人から個人へ繋がることで、物件情報を拡散

Twitterでツイート ⇒ 『情報の拡散』

- ツイートした時点でオープンな場所(タイムライン)で、物件情報を発信・拡散



東京都宅建協会 創立50周年記念講演会 12月2日に東京国際フォーラムで開催

東京都宅建協会は創立50周年を迎えました。これを記念して講演会、祝賀会、記念誌の発行を行います。まず初めに、12月2日に東京・有楽町の東京国際フォーラムで、「創立50周年記念講演会」を開催します。会員の方、都民の方も参加できますので、ぜひ出席してください。

講師、講演テーマ等は、本誌「宅建」次号および協会本部ホームページでお知らせします。



東京都・捨て看板等の共同除却キャンペーンに 本会も協力します

東京都は9月1日～10月31日まで、道路内の電柱等に放置された捨て看板、はり紙、はり札等の除却キャンペーンを実施しています。同キャンペーンは平成9年度から実施され、今年で19回目です。

本会は、各行政機関との連携による共同除却活動に参加しています。昨年度は10区13市(27ヵ所)で実施され、会員のみなさまにご協力いただきました。

今年度も同活動にご理解とご協力をお願いします。

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。弁済業務の受付は通常通り行います。ご注意ください。

●夏期休暇

8月10日(月)～8月14日(金)

多摩ニュータウンの商業・業務施設用地事業者の公募を開始

本会は、東京都都市整備局・市街地整備部多摩ニュータウン事業室と覚書を交わし、東京都が所管する多摩ニュータウン事業用地の販売業務委託を実施しています。

東京都は7月1日、多摩ニュータウンの商業・業務施設用地について、右記のとおり募集を開始しました。

〈募集を開始した画地(南大沢西側エリア)〉

●物件：多摩ニュータウン事業用地
G-2③、G-2④、G-42(3画地)

●面積：2,545.51平方メートル～3,741.39平方メートル

●応募受付：9月30日(水)午後1時～午後4時まで

詳細は、東京都都市整備局のホームページ等をご参照ください。

■東京都都市整備局 URL <http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/topics/h27/topi016.html>

編集 後記

◆昭和40年4月に東京都宅建物取引業組合連合会と東京都宅建物取引員会・三多摩連合会が一つになり、東京都宅建物取引業協会が発足して50周年! 諸先輩のご努力に感謝申し上げ、さらなる発展に期待します!
◆東京都登録の「宅建物取引主任者証」から「宅建物取引士証」への切替交付が6月1日から即日発行になり、申請すれば窓口で新しい「取引士証」が交付されるそうです。早めに新しい「取引士証」に変更を希望される方は、協会本部ホームページで確認して研修センターで手続きしてください。 桑原

発行人/瀬川信義 編集人/桑原弘光
発行所/公益社団法人東京都宅建物取引業協会
公益社団法人全国宅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
TEL.03-3264-7041 FAX.03-3264-7047
<http://www.tokyo-takken.or.jp/>



住めば都
住むなら都

中央ブロック 無縁坂(台東区・文京区)

台東区池之端から文京区湯島へつながる坂。坂の横にあった無縁寺が名前の由来と伝えられています。明治の文豪・森鷗外の小説『雁』は、この界隈が舞台。さだまさしさん作詞・作曲の名曲『無縁坂』も有名です。



城東ブロック 富士見坂(荒川区)

富士山が見えるという理由で名づけられた富士見坂は、都内にもいくつもあります。荒川区西日暮里にある富士見坂は平成16年に「関東富士見100景」に選ばれましたが、現在は眺望が問題になっています。



富士見坂



城南ブロック 権之助坂(目黒区)

目黒通りの一部で、400mほどの坂。坂の名前は、江戸時代中期に中目黒にいた名主・菅沼権之助に由来します。現在は、坂全体に権之助坂商店街が広がり、学生や若者も多い楽しい界隈です。



城西ブロック 神楽坂(新宿区)

早稲田通りにあり、大久保通り交差点から外堀通り交差点までの坂。神社が奏でる神楽の音が聞こえたことが名前の由来ですが、どこの神社かは諸説あります。個性的な老舗やモダンな飲食店等で賑わっています。

城北ブロック のぞき坂(豊島区)

豊島区高田にあり、東京でいちばん急な坂と言われています。長さは約200mで、自転車で最後まで上りきると、多くの坂道

マニアがトライしています。別名は胸突坂(むなつきざか)。



多摩ブロック1 いろは坂(多摩市)

多摩市桜ヶ丘にある坂で、スタジオジブリの『耳をすませば』で有名になりました。図書館に向かう坂道のモデルになっています。主題歌の『カントリー・ロード』が頭の中に蘇ってきそうです。



多摩ブロック2 多間院坂(調布市)

調布市深大寺にある坂で、昔、深大寺の末寺であった多間院があったことが名前の由来です(現在は深大寺小学校になっています)。



上る人と下る人が行き来、 上の街と下の街をつなぐ坂

東京には意外と坂が多く、坂のつく地名もたくさんあります。

目の前に坂があったとき、人はどう思うでしょうか? つい、ため息をついてしまう人、前屈みになって足に力を入れる人、思わず走りたくなる人など、さまざまでしょう。

人生を坂にたとえることもあります。小泉純一郎元首相が「人生には、上り坂もあれば下り坂もあります。もう一つ“まさか”という坂があります」と言ったのを、覚えている人もいます。

上る人と下る人が行き来する坂、上の街と下の街をつなぐ坂、今回は、各ブロックから坂をピックアップしました(東京には、このほかにも歩いてみたくなる坂がたくさんあります)。



富士見坂