



# 宅建 Takken

July 2021. **7**  
vol.519



**東京都宅建協会 第10回定時社員総会を開催**  
**令和2年度事業報告、決算書**

# 令和2年度事業報告(概要)

令和2年4月1日～令和3年3月31日

## 事業報告概要

- 1 新型コロナウイルスの感染拡大防止を図りながら、事業委員会、各種会議、研修等においては積極的にWEBシステムを導入、事務局運営においては、在宅勤務を導入し、出勤時においても時差出勤、時短勤務を併用し、入手困難な時機においても、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。
- 2 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。
- 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安否確認訓練を実施し、危機管理意識の醸成に努めました。
- 4 多様な入会促進策の実施により、新たな会員獲得に力を入れると同時に、事業を支える強固な組織と財務基盤を確立するため、支部等組織再編をはじめとする組織財政改革に向けた検討を行いながら、事業の見直しを進め、財務体質の健全化に取り組みました。  
以下に令和2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(7,585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)は開催見合わせとなりました。

### 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(ハトマークサイト)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.519 July 2021

令和2年度事業報告(概要).....	2	法律教室 164回.....	10
令和2年度損益収支計算書(概要).....	4	わかりにくい「私道にかかる制限」・「配管等の状況」の重要事項説明	
トピックス.....	6	くみあい通信.....	12
東京都宅建協会 第10回定時社員総会を開催／春の褒章 受章者のご紹介		宅建プレミアム講座 申込受付中／新型コロナウイルス対策ポスター／藤田観光リゾート施設特別料金のご案内／組合で紹介している主なサービスのご案内	
東京都住宅政策本部から vol.45.....	7	宅建ブレインズ通信.....	14
実務に即役立つ紛争事例 83.....	8	インフォメーション.....	15
買主による売主に対する建物の瑕疵(エレベーターの故障)に係る更新工事費用の支払い請求が棄却された事例		宅建経営塾／WEB研修／無料不動産相談会	
税務教室 159回.....	9		
2021年度改正・固定資産税等の評価替えと負担調整措置			

## 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2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共に、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116件)、会員事務所点検調査及び是正指導(436件)、業法等違反会員への団体指導(5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。令和3年2月には、東京都と協定締結団体で「賃貸型応急住宅供与訓練」をWEBにて実施しました。

## 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3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2回開催、参加者25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6,210名受講)、支部主催研修会、宅建経営塾(99名受講)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(52回実施、11,559名受講※)、宅地建物取引士証交付に係る諸事務(11,279名に交付)等を実施しました。※令和2年度の法定講習会は、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、対面では行わず、自宅でテキストを用いて学習する方法に変更しました。

### 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867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、他団体に対抗し「行政書士謝恩キャンペーン」、「入会金減額キャンペーン」を実施しました。加えて、入会時諸費用支払いの利便性向上を目的としてクレジットカード決済システムを導入しました。

### 2 福利厚生事業

賀詞交歓会、会員親睦のためのレクリエーション(ゴルフ大会)は、新型コロナウイルスの感染拡大状況に鑑み中止しました。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、時短勤務の導入などの施策を実施すると共に、新型コロナウイルス感染症対応マニュアル、在宅勤務ガイドラインを策定しました。

### 4 組織財政改革に関する検討

支部等組織体制の改革について会長宛に答申書を提出しました。

その後答申書を踏まえた理事会決議を受け、今後の会務運営の在り方について検討を行いました。

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/hatomark/disclosure/index.html>

## 令和2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 一般消費者の利益の 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	51,350,000	
受取会費	0	0	379,552,000	
その他交付金収入	0	0	0	
事業収益	65,735,431	188,988,637	7,587,461	
受取負担金	3,600,000	0	1,652,438	
寄付金収入	0	0	1,270,000	
雑収益	0	1,401,382	442,743	
他会計繰入収入	0	0	0	
経常収益計	69,335,431	190,390,019	441,854,642	
(2) 経常費用 事業費				
事業費計	333,331,208	395,888,669	0	
管理費				
他会計へ繰入支出	0	0	0	
管理費計	0	0	0	
経常費用計	333,331,208	395,888,669	0	
当期経常増減額	△ 263,995,777	△ 205,498,650	441,854,642	
2. 経常外増減の部				
(1) 経常外収益				
経常外収益計	0	0	0	
(2) 経常外費用				
固定資産除却損	0	0	0	
保証金償却	335,365	447,969	0	
雑損失	0	0	0	
経常外費用計	335,365	447,969	0	
当期経常外増減額	△ 335,365	△ 447,969	0	
他会計振替額	251,890,990	199,355,579	△ 441,854,642	
当期一般正味財産増減額	△ 12,440,152	△ 6,591,040	0	
一般正味財産期首残高	187,922,519	347,604,769	0	
一般正味財産期末残高	175,482,367	341,013,729	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	175,482,367	341,013,729	0	

## 内訳表)概要

令和2年4月1日から令和3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		
51,350,000	0	0	0	51,350,000	102,700,000
379,552,000	0	0	0	379,552,000	759,104,000
0	0	0	0	0	0
262,311,529	26,704,395	48,808,880	75,513,275	33,029,178	370,853,982
5,252,438	0	450,000	450,000	50,451,954	56,154,392
1,270,000	0	0	0	0	1,270,000
1,844,125	2,000,458	900,677	2,901,135	12,089,746	16,835,006
0	0	0	0	0	0
701,580,092	28,704,853	50,159,557	78,864,410	526,472,878	1,306,917,380
729,219,877	35,106,993	23,298,385	58,405,378	0	787,625,255
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	361,086,520	361,086,520
729,219,877	35,106,993	23,298,385	58,405,378	361,086,520	1,148,711,775
△ 27,639,785	△ 6,402,140	26,861,172	20,459,032	165,386,358	158,205,605
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
783,334	62,344	0	62,344	384,322	1,230,000
0	0	0	0	0	0
783,334	62,344	0	62,344	384,322	1,230,000
△ 783,334	△ 62,344	0	△ 62,344	△ 384,322	△ 1,230,000
9,391,927	0	△ 8,891,508	△ 8,891,508	△ 500,419	0
△ 19,031,192	△ 6,464,484	17,969,664	11,505,180	164,501,617	156,975,605
535,527,288	97,289,969	145,422,490	242,712,459	1,114,509,185	1,892,748,932
516,496,096	90,825,485	163,392,154	254,217,639	1,279,010,802	2,049,724,537
			0	0	0
			0	0	0
			0	0	0
			0	0	0
516,496,096	90,825,485	163,392,154	254,217,639	1,279,010,802	2,049,724,537

## 1 東京都宅建協会 第10回定時社員総会を開催

東京都宅建協会は5月27日、日本教育会館・一ツ橋ホールで第10回定時社員総会を開催しました。

冒頭の挨拶で瀬川信義会長は、令和2年度の決算状況について「コロナウイルス感染拡大による影響を心配していたが、例年並みの執行率で堅調な結果になった」と話し、その要因として「WEB会議の導入による会場費の削減、その他会議運営の合理化などにより本部及び支部の一部が黒字収支となった」と述べました。一方「昨今はSNS活用やオンラインでの業務も増え、我々を取り巻く環境は大きく変わった。この変革の波に流されることなく、安定的で強じんな組織をつくり上げなければならない。今後は、組織財政改革を推進していく。最終目標は会員支援。会長として強い責任感を持って、改革を実現させていく覚悟だ」と決意表明をしました。

令和2年度事業報告が行われ、「令和2年度決算」「定款と定款施行規則」の変更が審議されました。改革の一環として、代表理事に関する事項と、支部組織等の再編に関する事項について定款と定款施行規則変更案が可決・承認されました。代表理事に関しては、迅速な会務運営に向け、これまで会長のみとしていた代表理事に新たに副会長も加えることに、また支部・ブロック体制については、現在の32ある「支部」を12の「ブロック」に、現在の6つある「ブロック」を3つの「エリア」へと変更（令和5年4月からの適用）されることとなりました。



挨拶する瀬川会長



ソーシャルディスタンスを保って開催された総会



令和2年受章者に記念品を贈呈  
(左から山口利昭氏、永井彰氏、瀬川信義会長、大滝睦男氏、岩崎健恭氏、岩崎和夫氏)



令和2年に黄綬褒章を受章された佐久間直人氏より本会に寄付を賜り、令和2年12月10日に感謝状を贈呈しました。

## 2 春の褒章 受章者のご紹介

令和3年の褒章受章が4月28日に発表され、本会で飯野郁男氏（品川区支部）が黄綬褒章を受章されました。



黄綬褒章  
飯野郁男氏（専務理事/品川区支部）



## ① 東京ささエール住宅には、 様々な経済的支援などがあります！

住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅(東京ささエール住宅)の主な支援策をご紹介します。  
補助制度の活用や東京ささエール住宅の登録について、是非ご検討ください。

### 支援策1

#### 入居後の見守り・生活相談など要配慮者に対するサポート

- 貸主や要配慮者からのお困りごとに相談対応する**居住支援法人の指定**や**居住支援協議会の設立・活動を支援**し、地域の実情に応じたきめ細かい居住支援体制の構築を推進

### 支援策2

#### 東京ささエール住宅の登録をサポート

- 貸主が登録時に行く「**住宅情報提供システム**」の入力事務を**無料で支援**(夏頃に受付開始)
- **空き家等を新たに高齢者等の専用住宅に登録した場合**、貸主及び不動産事業者それぞれ**1戸当たり5万円の報奨金**を交付

### 支援策3

#### 居室内の事故や孤独死、騒音への不安軽減

- **バリアフリー改修費**や**子育て世帯対応改修費**などを補助【**最大200万円/戸**】
- 高齢者の受け入れ住宅で**見守り機器の購入費と取付費**を補助【**最大3万円/戸**】
- **残存家財整理費用**などを補償内容とする**保険料**を補助【**最大6千円/戸・年**】

### 支援策4

#### 家賃滞納の不安軽減

- 専用住宅の入居者の**家賃減額**を行った貸主に補助【**最大4万円/戸・月(10年間)**】
- 専用住宅の**家賃債務保証料を減額**した保証会社等に補助【**最大6万円/戸**】

※補助の適否や補助限度額等は、登録住宅の種別や区市町村の補助制度の有無などによって変わります。  
詳細な支援内容や補助要件については、以下のホームページをご覧ください。

東京都 住宅セーフティネット制度・パンフレット

検索



[https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku\\_seisaku/chintaitorokuseido.html](https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/chintaitorokuseido.html)

お問合せ先

住宅政策本部 住宅企画部 民間住宅課 住宅セーフティネット担当 電話 03-5388-3320

## ② 東京既存住宅ガイドブックを発行しました！

既存住宅の流通が促進されることを目的として、既存住宅を売りたい人・買いたい人のために、参考となるポイントをわかりやすくまとめました。

ガイドブックの  
主な内容

- **事例でみる売買成立のポイント**  
具体的な事例により、売買成立のポイントを説明しています。
- **東京都既存住宅流通促進事業者グループ登録制度**  
制度の概要と登録された事業者グループの紹介をしています。



お問合せ先

住宅政策本部 住宅企画部 民間住宅課 市場環境整備担当 電話 03-5388-5006

# 実務に即役立つ紛争事例

連載83回

(一財)不動産適正取引推進機構

## 買主による売主に対する建物の瑕疵(エレベーターの故障)に係る更新工事費用の支払い請求が棄却された事例

賃貸物件の買主が、引渡後にエレベーターが故障したため、売主業者に対し、瑕疵担保責任もしくは説明義務違反に基づく更新工事費用支払を求めた事案において、引渡時には問題なく稼働していたうえ、契約上相応の経年劣化は想定されており、売主が資料開示を怠ったとも認められない、として請求が棄却された事例(東京地裁 平成30年3月19日判決 ウエストロー・ジャパン)

### 1 事案の概要

平成27年7月、Y(宅建業者)は、築約26年の賃貸マンション(以下「本物件」)を購入した。本物件には竣工時からエレベーター(以下「本件昇降機」)が設置されており、平成28年6月にYは、保守業者Aと本件昇降機について期間1年とする保守契約を締結した。

平成28年6月頃、Yは本物件を売却の方針とし、媒介業者B等に購入者探索を依頼したところ、Bから紹介を受けたX(個人)が関心を示し、XはBにその資料提供を求めた。同年9月、BはYの事務所を訪れ、Yから本物件の各種資料の開示を受け、希望した資料の写しの交付を受ける等をした。

同年10月、YとXはBの媒介で、①売買金額:1億2500万円、②売主の瑕疵担保責任期間:引渡から2年間、③本物件の設備等には、経年変化等による性能低下・汚れ等があることを買主は了承の上これを買受ける、等とした本物件の売買契約(以下「本契約」)を締結し、同年12月に引渡がされた。なお、契約締結前の本物件内覧時にXが、ならびに引渡後の翌年1月にX・Y・Bが、本件昇降機に乗った際には特に不具合等はなかった。

その後、XはAに本件昇降機の保守業務を依頼したところ、大半の部品更新工事を引受条件とされ、これには855万円余を要する旨の返答があり、他の保守業者からも同様の回答を受けた。同年2月にXから本件昇降機の調査を依頼されたBは、Yから平成28年6月と10月に実施した定期点検報告書、Aから平成28年10月実施の法定点検報告書の写しを受領し、これらをXに交付した。なお、いずれの報告書にも「要是正(既存不適格)」の判定はあったが、その余は「指摘無」とされていた。

同年4月、XはYに本件昇降機の更新工事費用の支払いを求めたが、Yは、本件昇降機は、引渡時点では正常に作動しており、築年数相応の経年劣化は契約上想定されていた、としてこれを拒否した。

同年5月、本件昇降機着床時に異音や振動が感じられ、床とずれて着床する事態が生じたため、Xは本件昇降機の使用を停止し、その後本件昇降機に瑕疵があった、もしくはYがその状況の説明を怠ったとして、A提示の更新工事費用の支払いをYに求めて、本訴を提起した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

①Aは、平成28年6月に翌年5月を期限とする本件昇降機の保守契約締結に依拠していること、②Aによる同年6月と10月の定期点検及び同年10月の法定点検において、「要是正(既存不適格)」判定はあったが、その余は「指摘無」とされ、その後定期検査報告済証も発行されていること、③本契約締結前及び引渡後の平成29年1月には、本件昇降機は支障なく使用できていたこと、④適切な保守管理を前提としたエレベーターの計画耐用年数は25年とされており、本契約締結時点で本件昇降機は設置後27年以上を経過していたこと、からすれば、本契約締結時点において、本件昇降機に相応の経年劣化は想定されていたと言える一方、使用につき特段の支障もなく、直ちに安全性を欠く状態とは認められず、「瑕疵」があったとは認められない。

Yは、平成28年9月にBがYの事務所を訪れた際、本件昇降機の同年6月の定期点検報告書を含む本物件の各種資料を開示し、依頼された資料の写し等の交付をしたと主張する。Yに開示資料から当該報告書のみを除外する理由があったとは認め難く、これらが本契約締結までにXに提示されていなかったとしても、それはBの責任ないし判断と言える。また、同年10月の定期点検や法定点検の報告書については、本契約締結時点でYがこれを保持していたか明らかでない上、その内容も同年6月の定期点検報告書と同様であり、これをBに開示していたYに説明義務違反は認められない。

### 3 まとめ

本判決を不服としたXは控訴したが棄却され、その後確定した。

「瑕疵」の有無は、あくまでも引渡の時点が基準となり、本事例の様に引渡時点で不具合や故障の兆候もなく、問題なく作動していた設備であれば、その後に故障等が発生したとしても、売主が責任を負わなければならない瑕疵には原則としてあたらない。

本事例においては、買主は媒介業者の責任を追及していないが、売主から開示を受けた資料のうち重要なものについて買主にこれを伝達しなかった場合、その責任を問われることもあり得よう。ただし、宅建業者は建物や設備についての専門家ではなく、中古建物の購入にあたっては、建物状況調査等の利用も含め、慎重な対応が望まれよう。



連載159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



2021年度は固定資産税の土地や家屋の評価額の評価替えの年といわれています。しかし、地価下落傾向や新型コロナウイルス感染症対策の影響等で固定資産税の負担感が強まっていることを踏まえ、2021年度税制改正では固定資産税の課税標準の据置措置が手当てされたと聞きました。どのような場合に課税標準額が引下げとなり、あるいは据え置きとなるのでしょうか？

## 1 固定資産税等の課税標準の据置措置

ご質問のように固定資産の評価替えの節目を迎える**2021年度から2023年度までの固定資産税・都市計画税は原則として現行の負担調整措置が維持されます**が、2021年度に限り、たとえば商業地等は負担水準が60%未満の土地、商業地等以外の住宅用地等は負担水準が100%未満の土地に限って、課税標準を(つまり税額も)前年度のまま負担を据え置き措置が設けられました。

## 2 固定資産税評価の評価替え

固定資産税の税額計算の基になる課税標準は原則として、誰にいくらで課税するかが決まる**賦課期日**、つまりその年の「**1月1日時点**」の固定資産の**適正な時価**です(地方税法341条、349条)。

しかしその課税標準は、当分の間、**前年の1月1日時点の公示地価**をベースに、下落が認められる場合には**前年7月1日時点の基準地価**により修正し、その7割水準として求めた固定資産評価額によることになっています(地方税法388条の総務大臣告示、固定資産評価基準第1章土地第12節経過措置)。

すなわち固定資産税評価額(固定資産課税台帳に登録された価格)とは、固定資産評価基準に基づき評価された基準年度(3年に1度、直近では2021年度)の価格ということになります。この評価額は原則として3年間据え置かれます。

## 3 負担調整措置

ところが、地価が急激に高騰した土地や、もともと地価に対して固定資産税の負担が小さい土地については、本来、公平性を保つため、地価の7割水準を課税標準とする負担にすべきです。それは地価水準に対する税負担の割合を引上げることを意味しますが、それではいきなり税負担が重くなって困るケースもあります。そこで、いきなり負担が重くならないように、なだらかに重くする「負担調整措置」が設けられています(地方税法附則18条)。

その負担調整措置(2021年度税制改正後)は改正前と仕組みそのものは変わらず、次のようになっています。

商業地・負担水準	課税標準
70%超	新年度評価額の70%まで引き下げ
60%以上70%以下	前年度課税標準額のまま据え置き
60%未満	前年度の課税標準額+新年度評価額に住宅用地の課税標準の特例適用した額の5%
20%未満	新年度評価額に住宅用地の課税標準の特例適用した額の20%

負担水準とは「前年度課税標準額」の「新年度評価額(住宅用地の場合は住宅用地の課税標準の特例を適用した金額)」に対する割合のことです。お尋ねの課税標準の据置措置は、次の通りです。商業地等は負担水準が60%未満の土地に限り、商業地等以外の住宅用地は負担水準が100%未満の土地に限って(前表アミカケ部分)、2021年度の課税標準額を2020年度の課税標準額のまま、引上げされないというものです。税額は課税標準額×税率ですから税額も据置きです。

## 4 住宅用地の具体例で確認する

### ①負担水準が100%未満の場合

2020年度の課税標準額が166万円だった住宅用地で、2021年度の固定資産税評価額が1,200万円の住宅用地の場合、小規模住宅用地の特例を適用した後の価格が200万円となり負担水準は83%です。この場合は、本来2021年度の課税標準額は、2020年度課税標準額166万円に2021年度の200万円の5%分を加算した176万円になります。しかし、据置措置により166万円のまま据え置かれます。

### ②地価下落で負担水準が100%を超えた場合

2020年度の課税標準額が166万円だった住宅用地で、2021年度の固定資産税評価額が900万円の住宅用地の場合はどうなるのでしょうか?小規模住宅用地の特例を適用した後の価格が150万円となり負担水準は約110%です。

この場合は100%まで引き下げとなりますので、2021年度の課税標準額は150万円となり、減税となります。

## まとめ

- 固定資産税の負担調整措置は、従来の方式が維持される。
- 商業地等は負担水準が60%未満の土地に限り、商業地等以外の住宅用地は負担水準が100%未満の土地に限って、2020年度の課税標準額のまま据え置かれる。

住宅用地・負担水準	課税標準
100%以上	新年度評価額に住宅用地の課税標準の特例適用した額
100%未満	前年度の課税標準額+新年度評価額に住宅用地の課税標準の特例適用した額の5% ただし、この計算で新年度評価額に住宅用地の課税標準の特例適用した額の100%を超える場合には100%が限度
20%未満	新年度評価額に住宅用地の課税標準の特例適用した額の20%



# わかりにくい「私道にかかる制限」・「配管

## 1 はじめに

宅建業者の方から、重要事項説明書の作成にあたって、書式を使っても記載すべき内容に今ひとつ自信が持てないとの話が出る箇所として、「私道にかかる制限」と「配管等の状況」の欄が挙げられます。たしかに書式の不動文字のみではわかりにくいかもしれませんが、基本的な考え方を確認しておきましょう。

## 2 私道にかかる制限

⑫ 私道にかかる制限	私道の変更・廃止は、 <input type="checkbox"/> 原則としてできません。・ <input type="checkbox"/> できます。
------------	---

(全宅連版重要事項説明書 土地建物の売買・交換用より)

**1** 全宅連の書式では、「都市計画法・建築基準法に基づく制限の概要」の一つとして「⑫私道にかかる制限」の欄が設けられています。

この欄は、宅建業法35条1項2号→宅建業法施行令3条1項2号→建築基準法45条1項に基づいて設けられたものです。

建築基準法45条1項は「私道の変更又は廃止によって、その道路に接する敷地が第43条第1項の規定（※筆者注:接道義務）又は同条第3項の規定に基づく条例の規定に抵触することとなる場合には、特定行政庁は、その私道の廃止又は変更を禁止し、又は制限することができる。」と規定しています。

本来は私道の所有者が私道を変更・廃止することは自由なはずですが、典型的には当該私道が位置指定道路(42条1項5号道路)の指定を受けた場合には、その変更・廃止は当該道路で接道義務を満たす他の土地に重大な影響を与えることから、原則として所有者であっても私道を変更・廃止することはできなくなります。そのため、売買対象物件にこのような私道が含まれている場合には、買主に土地利用や敷地面積・建蔽率計算などで不測の損害を与えないために、宅建業者はかかる制限について説明しなければなりません。

**2** このような趣旨で設けられた欄ですので、この欄の「私道」とは、あくまで建築基準法42条で定める「道路としての私道」をいい、「接道義務」に関わる場合にこの欄を用いて説明します。建築基準法とは無関係に存在する私道が隣地間の合意や地域の公共財として利用されているために廃止が困難といったケースについては、この欄ではなく、「私道の負担に関する事項」の欄を用いるなどしてください。

**3** 位置指定道路(42条1項5号道路)の場合、「私道の変更・廃止は原則としてできません。」にチェックを入れるのが通常です。ただ、別に道路が新設されたり、隣地との一体利用で別の道路で接道義務が満たせるようになるなどの事情で、位置指定道路に接していた土地すべての所有者が承諾するような場合には、私道の変更・廃止の申請が認められる場合もあります。

**4** 42条2項道路(みなし道路)が私道の場合も、同様の制限がありますので、この欄の説明をしてください。2項道路が公道の場合は、この欄は斜線を引いて対応してください。

なお、この欄は、あくまで道路としての私道の変更・廃止に制限があるかどうかを説明するところであり、私有のセットバック部分の利用が制限されることと直接関係があるわけではありません。ただし、セットバックした土地が宅地として利用できないことなどは、「敷地と道路の関係による制限」の欄や「私道の負担に関する事項」の欄で必ず説明してください。



## 3 配管等の状況

項	目	直ちに利用可能な施設※	配管等の状況	整備予定・負担金予定額
①	飲用水	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 水道 ( <input type="checkbox"/> 公営・ <input type="checkbox"/> 私営) <input type="checkbox"/> 井戸 <input type="checkbox"/> 無	前面道路配管 ( <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無) 口径 ( mm ) 敷地内配管 ( <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無) 口径 ( mm ) 私設管の有無 ( <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無)	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 _____年__月頃 _____円

(全宅連版重要事項説明書 土地建物の売買・交換用より)

**1** 宅建業法35条1項4号は、「飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設の整備の状況（これらの施設が整備されていない場合においては、その整備の見通し及びその整備についての特別の負担に関する事項）」を重要事項として説明することを求めています。この点、「設置」でなく「整備」の状況とあることから、買主が引渡し後「直ちに利用可能な施設」の有無を説明しなければならないと解釈されています。

そして、「直ちに利用可能な施設」とは、説明時において現に利用している施設か、誰の承諾も必要とせず容易に利用可能な状態にある施設をいうものとされています。

「配管等の状況」の欄は、用語の使用にやや混乱が見られるのですが、上記の「直ちに利用可能な施設」の有無を説明するという観点から、以下のような思考過程を踏まえるとわかりやすくなると思われます（飲用水の欄を例とします）。

**2** まず、直ちに利用可能な施設の有無を調査するためには、

**①敷地の前面道路に本管が通っているか否か**

**= 前面道路配管の有無**

を確認しなければなりません。

次に、前面道路配管があったとしても、ここから敷地内に引き込まなければなりませんので、

**②前面道路配管から敷地内に引き込む配管があるか否か**

**= 敷地内配管の有無**

を確認します。

さらに、この敷地内配管を引き込むためには、これが前面道路配管に接続される必要があります。ただ、前面道路配管が公設のものであればほとんど問題ないでしょうが、私設のものだった場合には、接続を承諾してもらえなかったり、使用料を支払わなければならないといった不都合が生じる可能性があります。そこで、

**③前面道路配管が私設管か否か**

**= 私設管の有無**

を確認することになります。

**3** 「前面道路配管」については、これがない場合は、遠い本管から分岐する工事が必要となり、道路所有者の承諾が必要となったり、局納金や工事費用がかかることを説明してください。

**4** 「敷地内配管」については、これを敷地内のみ敷設された配管のように説明してしまうこともありますが、前面道路と敷地を跨いでいる配管（前面道路からメーターまでの配管、敷地内引込管）を指すものと理解してください。

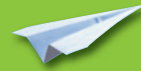
敷地内配管がない場合は、引き込み工事のために道路所有者の承諾が必要となったり、工事費用がかかることを説明してください。

**5** 「私設管有り」とは、あくまで「前面道路配管が私設管である場合」を指すのが原則です。言葉や重説の体裁から、敷地内に隣地を通過して引き込む売主所有の配管があるとか、敷地内に隣地のための他人所有の配管が通過しているといったケースで、「私設管有り」と説明する場合もあるようですが、全宅連としては、混乱をさけるため、そのようなケースでは「私設管有り」とはせず、備考欄で状況を具体的に記載して説明することを推奨しています。

なお、前面道路配管が私設管だった場合には、管の所有者・管理者の承諾や金銭負担が必要になったり、将来配管の老朽化に伴う取替え工事にあたり負担金が発生する可能性があることなどを説明しておく必要があります。

**6** これらの施設の整備状況については、用語やチェック欄のみに頼るのではなく、誤解のないように実際の状況を備考欄や図面を用いて具体的に説明することが大切です。

**7** その他、水道設備について配管の口径不足による供給容量不足や、下水道設備について汚水枘の設置費用負担に関して、宅建業者の説明不足によるトラブルが多くなっていますので、注意してください。



教育事業委員会

## 宅建プレミアム講座 申込受付中!

宅建試験のカリスマ講師「氷見敏明」先生の宅建WEB講座がパワーアップして配信中!

合格請負人「氷見敏明」の  
宅建プレミアム講座

### カリキュラム

#### 基本講座 全30コマ

(宅建業法×8、権利関係×12、法令制限×8、税・その他×2)  
★各コマごとに講義内容がチェックできる“おさらいテスト”付き  
★その他に確認テスト、科目別テスト集、模擬試験問題も付属

### 講座テキスト2冊付き

『パーフェクト宅建士 基本書』  
『パーフェクト宅建士 分野別過去問題集』

### 視聴期間

2021年2月～本試験当日

### 受講料

組合員52,500円  
協会員60,000円(一般75,000円)  
※金額はすべて税込み

WEBからの  
申込は  
こちら



お問合わせ先

(株)住宅新報 [宅建士講座] 係 電話: 03-6403-7810

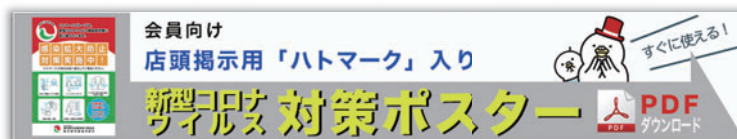
広報委員会

## 新型コロナウイルス対策ポスター

東京都宅建協同組合では、組合員・会員の皆様が店頭・店内でご使用いただける「新型コロナウイルス対策ポスター」をご用意いたしました。

東京都宅地建物取引業協会ホームページ「会員専用ページ」の下記バナーよりダウンロード後、ご自由なサイズに印刷のうえご利用ください。

※必ず注意事項をご確認のうえご利用ください。



ハトマーク  
入り!



**REAL PARTNER** ハトマークグループは、  
新型コロナウイルス感染症対策に  
取り組んでいます。

**感染拡大防止  
対策実施中!**

「ハトマーク」のあるお店へ安心してご来店ください。

- 手洗いの徹底・マスクの着用
- ソーシャルディスタンス
- 「3つの密(密閉、密集、密着)」を避けて行動
- 換気の清掃・消毒
- 利用者・従業員の体調管理

**お客様へ  
のお願い**  
ご入店の際は  
マスク着用は  
ご協力ください

公設社団法人  
東京都宅地建物取引業協会  
東京都宅建協同組合

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

総務委員会

## 組合員限定 藤田観光リゾート施設 特別料金のご案内

藤田観光株式会社が運営する以下の宿泊施設を、特別価格でご利用いただけます。どのWebサイトよりもお得な料金です。インターネット、お電話どちらからでもお申込みいただけます。



箱根小涌園 天悠



伊東 緑涌



藤乃煌 富士御殿場



箱根小涌園 三河屋旅館

公式WEBサイト



宿泊施設名		特別料金	正規料金	予約電話番号
箱根小涌園 天悠(神奈川)	1泊夕朝付	29,700円~	37,400円~	0465-20-0260
箱根小涌園三河屋旅館(神奈川)	1泊夕朝付	22,550円~	23,100円~	0465-43-8541
伊東 緑涌(静岡)	1泊夕朝付	30,800円~	40,700円~	0465-20-0027
伊東小涌園(静岡)	1泊夕朝付	9,350円~	14,850円~	0465-20-0026
藤乃煌 富士御殿場(静岡)	1泊夕朝付	28,600円~	34,100円~	050-3504-9933
Nordisk Village Goto Islands(長崎)	宿泊のみ	8,800円~	11,000円~	050-3504-9956
永平寺 親禅の宿 柏樹閣(福井)	1泊夕朝付	17,600円~	22,000円~	050-3504-9914
十和田ホテル(秋田)	1泊夕朝付	14,960円~	18,700円~	0176-75-1122
ホテル椿山荘東京(東京)	1泊朝付	33,000円~	38,500円~	03-3943-1111

上記料金はサービス料・消費税込み。地方における宿泊税別。1室2名利用時の平日料金。ご宿泊時期、人数により料金は異なります。

### インターネット予約方法

- 1 <https://www.fujita-resort.com/>にアクセス(QRコードもご利用ください)
- 2 画面を下にスクロールしお好きな施設の「法人契約アカウントをお持ちの方」をクリック。
- 3 「コーポレートログイン」画面から「アカウント2248」「パスワード2248」を入力し「ログインして進む」をクリック。
- 4 商品選び「予約をする」をクリック。内容確認し画面を下にスクロール「一般予約」から詳細入力

お電話でのお申込みの場合は、ご予約時に「東京都宅建協同組合」組合員である旨をお伝えください。

アカウント: 2 2 4 8 パスワード: 2 2 4 8

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

この他にも東京都宅建協会ホームページ「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。



### 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

### 不動産評価サイト

- 不動産評価WEBサイトTAS-MAP  
(株)タス…TEL:03-6222-1023

### 「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  
アットホーム(株)…TEL:0120-692-168

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

宅建賠に関する様々な  
情報をご案内します!



宅地建物取引士賠償責任保険

会員の皆さま、宅建士の皆さまへ

## 重要事項説明の業務に係わる 損害賠償のリスク に備えていますか?

東京都でも重要事項説明に関する宅地建物取引に関する苦情や紛争などが多く発生しています! 下記はその一例です。

### Case 1 [売買に関する事例]

中古住宅付の土地の売買仲介で、**がけ条例の説明や明確な記載が重説になかった**とする訴え

支払総額 約 **860万円**  
(弁護士費用含む)

### Case 2 [売買に関する事例]

10年前の土地売買仲介で一部境界確認が出来ず、**境界を内側にして契約した事**が債務不履行と提訴されたもの

支払総額 約 **360万円**  
(弁護士費用含む)

### Case 3 [賃貸に関する事例]

飲食店のテナント貸借仲介で**対象地区が第一種文教地区だったため**に営業が不可だったとして賠償請求を受けたもの

支払総額 約 **1,050万円**  
(弁護士費用含む)

### Case 4 [賃貸に関する事例]

賃貸契約締結後、**建築基準法に違反していた事**が確認され、契約解除、契約金全額を返金した。

支払総額 約 **60万円**  
(弁護士費用含む)

この4つのケース、  
**宅地建物取引士賠償責任保険**※1  
のおかげで保険金が  
支払われました!  
自己負担額は  
3万円だけ!



※1 宅地建物取引業協会の会員のみが加入できる保険商品です。  
\* 上記事故事例および実際の事故は調査・確認していることが前提となります。\* 同様の事故事例であっても取引の過程や、調査・確認状況で補償の対象とならない可能性があります。  
\* お客さまから損害賠償請求された際に宅建賠にご加入されていない場合は補償の対象となりません。

宅地建物取引業協会では、会員限定で「宅地建物取引士賠償責任保険」のご案内をしております。  
**ぜひご活用ください!**

2021年6月、8月発送の定期配送物に  
「宅建賠」のパンフレットがございますので是非ご覧ください!!



このチラシは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または損保ジャパンにお問い合わせください。



■ 取扱代理店  
株式会社宅建ブレインズ 東京都千代田区飯田橋3-7-12 K・Pビル5階

TEL: **03-3261-1423** (保険部) 受付時間: 平日の午前9時から午後5時まで

※当社は東京都宅建協会グループの100%出資会社です。

■ 引受保険会社 損害保険ジャパン株式会社

宅建ブレインズ

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



SJ21-02494 (2021/06/08)

## 「宅建経営塾」令和3年度講座開講

今年度、「宅建経営塾」は7月26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。

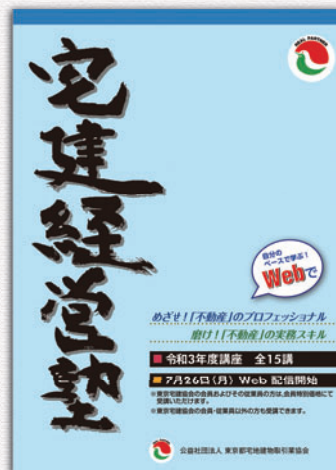
Web配信に伴い、コース毎に料金を設定しており、東京都宅建協会会員の方なら1人1コース5講座を10,000円で受講いただけます（会員以外の方は12,000円）。主催は東京都宅建協会、実施協力は日建学院。

受講を希望される方は

東京都宅建協会 宅建経営塾

検索

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



## 令和3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「法定研修（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。



## 令和3年度「無料不動産相談会」を都内各所で開催します

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」を都内各所で開催します。

各会場では都民の皆さまの不動産相談にあたりるとともに、ハトマークのPRを行います。

詳細は東京都宅建協会ホームページからご確認ください。

※新型コロナウイルスの感染拡大状況により、中止となる場合があります。

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。



## 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  
8月10日(火)～13日(金)

百年の時を刻み、  
今も生きつづける奇跡の学び舎

東京都豊島区

じゅう がく えん みょう にち かん

# 自由学園明日館



2×4構法の先駆けともいわれるライトの芸術的な建築



幾何学模様が特徴的なホールの大きな窓。南面を向き、たくさんの光を取り込む



建築当時(写真右)、教室に照明器具はなく、窓から差し込む日の光で勉強していた

池袋駅から徒歩5分とは思えないほどの静けさの中、鳥のさえずりが聞こえる住宅街に「自由学園明日館」はあります。大正10年、羽仁もと子・吉一夫妻の“新しい教育”を実現するため、フランク・ロイド・ライトの手により女学校の校舎として建築され、いくつもの奇跡が重なり、100年の時を刻んできました。

そのひとつ目の奇跡は、巨匠ライトが校舎建築を引き受けてくれたこと。帝国ホテルの建築で来日していたライトに、羽仁夫妻と旧知の間柄でライトの高弟である建築家・遠藤新が二人を引き合わせてくれました。羽仁もと子の教育理念に深く共感したライトは、激務の中、快く校舎建築を引き受けたそう。ライトの故郷、アメリカの草原に建つ家(プレーリーハウス)をイメージして建てられた校舎は、青々とした芝生の広場を囲むようにコの字に配置され、子どもたちを温かく包み込む“ひとつの大きな家”になりました。

その後、太平洋戦争の空襲で池袋駅周辺はほぼ焼け野原になりましたが、ここでも奇跡

が起こります。なんと、明日館周辺は消失から免れたのです。池袋駅との間にあった「鉄道教習所」のグラウンドが火除地になったとの理由が一説として残されています。

生徒数が増え校舎としての機能が移転したあとも、卒業生の活動の場として大切に利用されていましたが、老朽化が進み、解体か、保存か議論が重ねられました。資金も潤沢ではなく、解体やむなしかという状況にまでなっていた頃、文化庁から建物を使いながら維持保存する「動態保存」という方針が出されたことで、平成9年に国の重要文化材の指定を受ける道が開け、国や都、区の補助事業による保存修理事業が行われました。これが三つ目の奇跡です。こうして現在は、建物見学のほか、公開講座、結婚式、コンサートなども行われ、多くの人に愛されています。



「火のあるところには人は集まり、団欒の場を共有するのだ」というライトの考えから、5か所に暖炉が設置されている



保存修理時にまだ使える床材を集めて、オリジナルの床を再現(左側の色の濃い部分)



食堂に設置された電球の吊り具もライトが設計