

昭和42年12月2日第3種郵便認可 令和3年10月10日発行(年4回、4・7・10・1月の10日発行)通巻第520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 2021. **10**
vol.520

2021年上半期の不動産市況を振り返る 進化する住宅ローン コロナ禍の変動に対応



2021年上半期の

不動産市況を振り返る

一般財団法人 日本不動産研究所 研究部 主席研究員 吉野薫

日本経済は2020年前半にみられた著しい落ち込みを脱し、これまでに平静を取り戻した。不動産市況のつまずきも一時的なものに留まり、すでに2021年上半期には市況が持ち直している。今後ウィズ・コロナ時代に即した住宅のあり方が模索されるであろうし、そこに住宅市場における事業機会が潜んでいるものと期待される。

2021年上期を通じて、新型コロナウイルス感染症の収束に向けた道筋が不透明なまま、景気の足踏み感が続きました。とりわけ、飲食業や宿泊業などの対面型サービス産業において厳しい状況が続いています。それでも2020年第2四半期の景気後退時期と比べれば日本経済は持ち直しています。その主な背景に以下の3点を挙げるができます。

1点目は、雇用・所得環境の極端な悪化が避けられていることです。失業率の上昇は既に一服しており、求人倍率も下げ止まっています。雇用者の給与水準も底堅く、家計を巡る状況が大きく損なわれたとはいえません。

2点目は、企業のマインドが底堅いことで

す。2020年度前半は、業種業態に限らず全部門的に景気の不透明感にさいなまれました。しかしその後は、一部の部門を除いて経済活動が復調しています。とりわけ外需に起因する製造業はむしろ好調であるといえます。

3点目は、金融環境に変調がないことです。2020年3月には一時的に世界の金融、資本市場に狼狽がみられました。しかしその後は各国中央銀行の協調的な対策が奏功し、危機的な状況は早期に解消されました。日本国内においても金融機関による貸し渋り・貸し剥がしのような状況はみられず、企業の倒産も低位に抑制されています。

宅建 Takken 10 CONTENTS

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

vol.520 October 2021

2021年上半期の不動産市況を振り返る	2	トピックス&インフォメーション	10
東京都住宅政策本部から vol.46	4	令和3年度国土交通大臣表彰／宅建経営塾／ 日本サッカー協会100周年表彰受章／ 開業支援(人材育成)セミナー／無料不動産相談会	
実務に即役立つ紛争事例 84	6	くみあい通信	12
賃借人が入居した部屋から虫が大量発生し健康被害を受けたとして賃貸人に対し損害賠償を求めたが棄却された事例		東日本レイズに関するご案内／TAS-MAPのご案内／ ハトサポのご案内／組合で紹介している主なサービスのご案内	
税務教室 160回	7	宅建ブレインズ通信	14
空き家特例の適用は譲渡時のカタチがポイント		進化する住宅ローン	15
法律教室 165回	8		
越境枝を切除し易くする改正			

こうした経済の状況を背景に、不動産に対する実需・投資需要とも底堅く、不動産市場が大きく崩れる状況には至っていません。

住宅の取引の状況を見ると、去年はマンション市場などで取引件数が低調であったものの、2021年はほぼコロナ前の2019年並みの水準を取り戻しています。そしてマンション価格は新築・中古ともに上昇傾向を維持しています。また、安定的な日本の賃貸住宅に対しては国内外のプロの投資家からも高い関心が寄せられており、投資用不動産の取引も活発さを保っています。

地価の動向を振り返ると、住宅地においてはすでに持ち直しの動きを見せる地域も多く、商業地においても対面型サービスの受け皿となっているような地域を除いては、下げ止まりの様相を呈しています。このように、コロナ禍による不動産市況の停滞は一過性のものであったと概括することができます。この点は、不動産市場の機能が損なわれて不動産市況に大きな爪痕を残したリーマンショック後の状況とは大きく異なるといえます。

さて、コロナ禍を受けて不動産に対する人々の選好に構造的な変化は訪れているのでしょうか。2020年以降、東京からの人口流出が著しいと指摘されています。東京などの一部の大都市圏では、賃貸マンションの空室率が上昇する動きもみられたようです。

しかしこうした動向を「テレワークの普及によって人々の住まい方が変わっている」と単純に結びつけるのは適切ではありません。東京から人が流出していることの背景として、対面型サービス産業を中心に雇用機会が失われていることから、東京都心に近いエリアに住む動機を持つ人が減ったという結果も無視できません。大阪や名古屋などでは大規模に人口動態が変化している様子はみられず、そもそも「大都市圏から人口が流出している」という現象が全国で普遍的である訳でもありません。

それでも多くのオフィスワーカーが否応なくテレワークを経験し、そのメリットを体感したということは揺るぎのない事実です。コロナ禍が収束した後も、平時の働き方として少なくとも一定程度のテレワークを織り交ぜていくことは避けられないでしょう。

そこには、住宅に対するニーズの多様性が生まれる余地があります。コロナ禍以前の住宅市場においては、「広さを犠牲にしても利便性の高い立地」がいわば“常識”のように考えられていましたが、そこには住宅市場の画一化やお仕着せといった側面があったことは否めません。コロナ禍はそうした住宅市場の偏りを見直す契機となる可能性があります。

それは「都心から郊外へのシフト」「利便性から広さへのシフト」といった分かりやすいトレンドとして現れる訳ではありません。それぞれの需要者がそれぞれのライフスタイルに適合した住宅を求めるに過ぎません。住宅業界はそのような需要にきめ細かく答えることができるでしょうか。そこには業界としての事業機会が存在し、社会的意義も存在するはずで、2021年後半以降、住宅市場でウィズ・コロナ時代に適合した需要発掘の動きがより一層広がることを期待したいところです。





東京都は、民間事業者等が取り組む空き家対策へ直接に財政支援を行う「民間空き家対策東京モデル支援事業」を令和2年度から引き続き実施しています。

現在、空き家を地域で効果的に活用する取組について、下記のとおり募集を行っていますので、適した空き家がありましたら奮ってご応募ください。

募集事業

1

新たな働き方支援



概要

東京都内にある空き家を活用して実施する、多様で柔軟な新たな働き方支援のための取組 **取組例**▶ 空き家を改修して、地域のテレワーク施設として活用など

補助金額

補助対象経費の3分の2(1件当たりの上限250万円※)

2

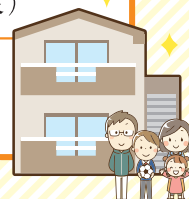
東京ささエール住宅への改修

概要

空き家を①子育て世帯向け、②ひとり親世帯向け、③外国人就労者世帯向けの賃貸住宅へ改修し東京ささエール住宅に登録(1棟当たり3戸まで補助対象)

補助金額

補助対象経費の3分の2(専用住宅に登録の場合6分の5)
(1戸当たりの上限200万円※)



3

コミュニティ支援

概要

東京都内にある空き家を活用して実施する、地域のコミュニティ支援のための取組 **取組例**▶ 空き家を改修して、子育て世帯の交流の場として活用など

補助金額

補助対象経費の3分の2(1件当たりの上限250万円※)



※耐震改修工事を実施する場合、耐震改修に係る補助金額を1件当たり150万円を上限に上乗せ

応募期間 **令和3年12月10日(金)まで**

※応募状況により期間内であっても応募を締め切ることがあります。

※補助要件や応募方法等の詳細については、以下のホームページをご覧ください。

東京都 民間空き家対策東京モデル支援事業

検索



https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/hojo_minkan.html

お問合せ先

住宅政策本部 住宅企画部 民間住宅課 空き家施策推進担当 電話 03-5320-7489

宅地建物取引業免許・宅地建物取引士登録の申請等のご質問に チャットボット*がお答えします！

*コンピュータを利用して文字入力による会話形式のコミュニケーションを自動的に行うプログラム



東京都住宅政策本部では、宅地建物取引業免許及び宅地建物取引士の申請等の手続きに関するチャットボットサービスを令和3年7月12日より開始しました。

チャットボットに表示される項目から知りたいことを選択していただくと、選択内容に応じて自動的に回答が表示され、知りたい情報に簡単にアクセスすることができます。チャットボットは多くの質問をお受けし、学習することでより良い回答を行えるようになりますので、ぜひご利用ください。

ご利用方法

「不動産取引」のページ

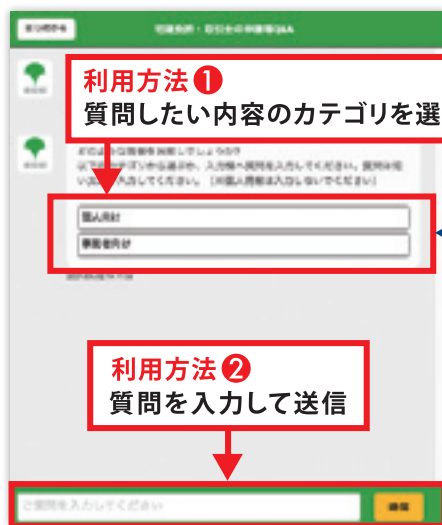
https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/bunyabetsu/jutaku_fudosan/torihiki_shisaku.html



1 住宅政策本部ホームページ内の下記「不動産取引」のページの右下に表示されるアイコンをクリックし、チャットボットを起動します。

ページ右下のアイコンをクリックするとチャットボットが起動

2 質問したい内容のカテゴリを選択、又は質問を入力すると、AI(人工知能)による自然言語分析技術を用いて内容を分析し、適切な回答を表示します。



利用方法①
質問したい内容のカテゴリを選択

利用方法②
質問を入力して送信

窓口等に寄せられたよくあるお問い合わせへの回答について、個人・事業者向けにカテゴリを整理し、わかりやすく案内します。

【個人向け】

- 宅地建物取引士登録申請について
- 宅地建物取引士変更等申請について
- その他

【事業者向け】

- 宅地建物取引業免許申請について
- 宅地建物取引業変更届出について
- その他

お問合せ先

住宅政策本部 住宅企画部 不動産業課

- 宅地建物取引業免許申請等に関すること… 審査担当 **03-5320-4929**
- 宅地建物取引士登録申請等に関すること… 免許担当 **03-5320-5033**

実務に即役立つ紛争事例

連載84回



(二財)不動産適正取引推進機構

賃借人が入居した部屋から虫が大量発生し健康被害を受けたが、貸借人に対して損害賠償を求めたが棄却された事例

アパートに入居した賃借人が、部屋から大量の虫が発生し、建物には、隠れた瑕疵があった。また、賃借人の喘息の持病を知りながら、体調に及ぼす影響等について説明もせず、害虫駆除作業を行ったため、建物で生活することができなくなり退去せざるを得なくなったとして、賃貸人に対し、退去費用等を請求した事案において、賃貸人は適切に対応したとして、その請求を棄却した事例（東京地裁 令和元年9月20日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成29年7月25日、借主X（原告：個人）、貸主Y（被告：法人）との間で、期間：同年8月1日から2年間、賃料：1か月5万8000円で、本件建物の賃貸借契約を締結した。

同年8月18日、夜間に虫が大量に発生したため、Xは、翌19日午後11時頃、Yに電話をして、翌20日の日曜日にメンテナンス業者が訪問することになった。

20日昼頃、メンテナンス業者が本件建物内を確認したが、虫を発見することができなかった。

翌21日、Yは専門業者Aを伴い本件建物内を確認したが、虫は発見できず、薬剤の散布についての提案をしたが、Xから持病の喘息があるため、薬剤の散布はしないでほしいと言われた。

同月25日、Xは捕獲した虫を保健所に調査を依頼し、翌26日に保健所からシバムシであるとの連絡を受け、Yにその旨報告をした。

同月27日、Xは消費生活センターに相談をし、そこでYとの調整の結果、同月31日に害虫駆除作業を行うことになった。

同月30日、Yが連絡したところ、Xから薬剤の臭いや人体への影響について質問を受け、Yは臭いについて、ほとんど感じないが個人差があり、換気を勧めた。また、人体への影響については、安全であると思うが、100%影響がないとは言えない旨伝えた。

翌31日、Aにより、本件建物内の巾木と壁との隙間のすべてに薬剤を散布した。Xは在室しており、リビングのカーペットにも薬剤を散布するよう指示し、指示どおり散布が行われた。Yは作業終了後、2回目の駆除作業を提案し、同年9月9日に行うことになり、Xは当日民泊施設に宿泊した。

翌9月1日、Xは本件建物に入ったところ、身体の不調を訴え、ホテルに泊まり、同日以後、本件建物に戻ることはなく、同月6日に解約を申し入れた。

同月9日、Xの従兄弟が立会い、2回目の駆除作業を行い、同月25日に本件建物を退去した。

Xは、「①入居した本件建物の部屋から、カビを食べて増殖するチャタテムシと呼ばれる微小昆虫が大量に発生し、防カビ対策が不十分であるという瑕疵があった。②入居間もなく、その虫が大量に発生したため、再三の害虫駆除作業を依頼していたが、Yは対応せず、賃貸人の義務に違反した。③平成29年8月31日、Yは本件建物の害虫駆除作業を行ったが、その際、持病の喘息を引き起こす可能性のある薬剤を使用し、本件建物で生活することができなくなり、Yは事前に適切な説明義務ないし持病に配慮する義務

に違反した。」と主張して、Yに対し、本件賃貸借に要した費用等、365万円余の損害賠償の請求をした。

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。

●本件建物の瑕疵の有無について

本件建物で発生した虫は、保健所で確認したところチャタテムシではなく、シバムシでカビを食べる習性も証拠上認められないから、本件建物の防カビ対策が不十分で瑕疵があったと認めることはできない。

●債務不履行、不法行為責任の有無について

Yは大量の虫が湧いたとの通報を受けた直後から、その要望に応じて応急の措置を講じ、専門の駆除業者に本件建物内を確認させ、その後日程調整をして、1回目の駆除作業を行った。その駆除作業が遅れたのは、Xが薬剤を使用することの影響について医師に確認すると述べ、Yへの連絡が遅れたためである。よって、Yは本件建物に虫が発生しないようにするため、必要な対応を行っていたと認めるのが相当で、Yが虫の調査やその駆除を適時に行わず、Xに賃借物を使用収益させる義務を怠ったと認めることはできない。

Xは喘息の持病があり薬剤の散布の影響を懸念し、医師に確認すると述べていたことから、散布する薬剤の影響ないし危険性について認識し、細心の注意を払っていたことは認められるが、医師に確認した事実は証拠上認められない。また、消毒を行った業者において、散布する薬剤が絶対安全であると言った内容を敢えて告げて、Xの不安を払拭させたと言った事実も認められないことから、Yが駆除作業前に適切な説明をする義務を怠ったとか、Xの健康等に配慮する義務に反したと認めることはできない。

●結論

以上によれば、XのYに対する本件請求は理由がない。

3 まとめ

本判決は、賃借人が入居した部屋から虫が発生し、賃貸人の責任について争われたが、賃貸人は適切に対応したとして、請求が棄却された事案である。

不動産の取引において、害虫などで紛争になった場合、害虫などによる損害の立証が難しく、契約者双方で話し合うことが最も大切である。

連載160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 遠藤純一空き家特例の適用は
譲渡時のカタチがポイント

「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」を適用する場合に、更地で売ることが選択できる要件になっていますが、売買代金を値引きして買主側で家屋の取壊しをしてもらうなら、家屋を残したままでも結果が同じことなので、特例を適用できないのでしょうか？

1 回答

ご質問のケースでは、「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」(租税特別措置法35条3項、以下、空き家譲渡特例といいます。)を適用することはできません。理由は3の通りです。

2 空き家譲渡特例とは？

まず、空き家譲渡特例について概要を説明します。空き家譲渡特例は、一人住まいの親が住んでいた住宅(土地・建物)を、その親の死亡に伴い相続した人が売るときに譲渡益から3,000万円を控除できる優遇税制です。国税庁の内部資料によると、適用件数は毎年増加し、令和元年度(令和元年7月1日から令和2年6月30日)の適用件数は9,468件に上っており、大都市圏に居住する人が、相続により取得した住宅を売却するケースが多い状況です。

空き家譲渡特例は、「相続開始の直前まで被相続人が居住の用に供していた居住用家屋とその敷地」が対象です。ただし、①家屋が区分所有建築物でないこと、②昭和56年5月31日以前に建築されたものであること(つまり旧耐震など)、③相続開始の直前まで同居人がいなかったこと(同居人要件)が条件です。

適用できる人は、上記の住宅等を相続により取得した人です。この人が相続した空き家の実家を平成28(2016)年4月1日から令和5(2023)年2月31日までの間に、一定の要件を満たす譲渡した場合に適用があるとされます。ただし、ア、相続が開始した日から3年を経過する日の属する年の年末までに譲渡すること、イ、譲渡対価が1億円以下であることが適用の前提条件です。

一定の要件を満たす譲渡とは次の2つのパターンです。

1号譲渡 = 空き家の実家を新耐震基準に適合するようリフォームして敷地とともに譲渡する場合

2号譲渡 = 空き家の実家を除却し、敷地のみを譲渡する場合

いずれも、相続してから譲渡するまでに、建物や敷地を相続人が商売など事業の用に供したり、他へ貸付たりしていないことなど転用制限が要件になっています。

なお、適用対象となる「住宅に相続開始の直前まで被相続人が居住の用に供している」という要件については「被相続人が介護保険法に規定する要介護認定等を受け、かつ、相続の開始の直前まで所定の介護施設等に入所をしていた」ケースで、③の同居人要件については施設に入所して住宅に住まなくなる直前で判定されるなど、緩和されています。

3 ご質問のケースで適用できない理由

実は、売買契約時に買主側で古い家屋を取壊すこととし、その前提で売買金額を調整していたケースで、実質的に売主側で取壊費用を負担したも同然と考えて、譲渡したときの土地は更地ではなかったのに、空き家譲渡特例を適用しようと確定申告をした相続人がいました(国税不服審判所、平成31年1月17日裁決)。

事案の概要は次の通りです。相続人が譲渡したのは、被相続人が昭和46年に買っていた約100㎡の土地で、昭和52年新築の建物(旧耐震)がありました。譲渡は平成28年6月で代金は約2,800万円でした。買受人が建物を取壊したのは同年の11月でした。

相続人の申告には、建物が新耐震基準に適合することの証明書が添付されていませんでした。所轄税務署は、空き家譲渡特例の1号譲渡にも、2号譲渡にも該当しないとして、特例の適用を否認し不足分の税額と過少申告加算税の賦課(追徴)をしたことから、相続人が追徴の取消しを求めて国税不服審判所へ審査請求したものです。

相続人は、売買代金から取壊費用を値引きした契約は、「建物の取壊しを前提としたものであり、実質的には土地のみの譲渡であるから2号譲渡に該当し、(中略)この特例が周辺の生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家の発生を抑制し、地域住民の生活環境への悪影響を未然に防ぐという政策的見地から創設されたものなので、更地譲渡と結果が同じならば特例の適用が認められるべき」と主張しました。

しかし国税不服審判所は、2号譲渡は被相続人居住用家屋の全部の取壊し若しくは除却をした後、又はその全部が滅失をした後における被相続人居住用家屋の敷地の譲渡をいうとされ、その解釈は厳格にされるべきものであり、条項で規定する文言を離れて、みだりに実質的妥当性や個別事情を考慮して、拡張解釈や類推解釈をすることは許されないと解すべきとして、相続人の言い分を認めませんでした。

まとめ

- 空き家譲渡特例の適用できるカタチは
① 空き家の実家を新耐震基準に適合するようリフォームして敷地とともに譲渡するか、② 実家を除却し、敷地のみを譲渡するかの2択
- 売買代金から取壊費用を値引きして旧耐震の家屋を残して譲渡しても空き家譲渡特例の適用はない

越境枝を切除し易くする改正

Q

隣地に生えている樹木の枝が、私の所有する駐車場に越境し、大量の落ち葉が車やバイク等の上に積もったり、排水溝の清掃費用もかかったりして、迷惑しています。私は、隣地所有者に対し、玄関ポストに手紙を入れるなどして越境枝を切除するよう求めています、応じてくれません。

弁護士に聞いたところ、現行法では、相手が任意に応じない場合は手間と費用をかけて判決を得なければ、他人の枝を切除できないけれども、2021年の改正民法で越境枝を切除しやすくなるという話でした。詳しく教えてください。



A

はい。おっしゃるとおりです。現行法と改正法の概要をご説明します。



1 現行法

民法には、不動産相互間の利用を調整する相隣関係の規律があり、樹木の枝に関しては「竹木の所有者に、その枝を切除させることができる」とされています(民法233条1項)。

もし、隣地所有者と樹木所有者が異なる場合は、切除させる相手方は樹木所有者です。

権利を実現するためには、枝の所有者を探索し、その者に対して越境枝を切除するように求め、それでも解決しない場合は、地方裁判所に切除請求訴訟を提起し、認容判決を得たうえで民事執行を申立て、枝所有者の費用負担で第三者に切除させる方法(民事執行法171条1項、4項)で、執行官立会いのもとで枝を切除する必要があります。裁判を経ずに、いきなり枝を切除することは認められていません。

因みに、ドイツ民法では、相当の期間を定めて枝の切除を催告し、その期間内に切除しないときは、越境された側の土地所有者が自力で切除できるとされているのと比較すると、我が国の現行民法は、司法手続を要する点で枝の所有権保護を重視していたといえます。

2 現行法における課題

現行法では、このように、枝という保護対象がさほど重大でないのに対し、切除を求める側に時間と労力の負担が大きいアンバランスに加え、一旦、切除に至ったとしても、翌年には枝が伸びて、同じことを繰り返す

煩わしさがありませんでした。

殊に、隣地が「所有者不明土地」(所有者が不明又は所有者の所在が不明)の場合、事態は深刻であり、樹木が管理されず荒れ放題で、越境したり害虫が発生して近隣に迷惑を及ぼしたり、住宅地における日常問題にとどまらず、鉄道線路や送電線に枝がかかって運行の危険や送電に支障を生じたり、災害時の救助活動の妨げになるなど、さまざまな箇所の問題が指摘されています。

このような中で、裁判を経なければ越境枝を切除できない現行法を改良すべきとの指摘がありました。

3 今年の改正

竹木所有者の権利保護、土地所有者の手続き負担の軽減、改正による利益・不利益の程度等を法制審議会で検討されたうえで、2021年4月21日成立し同月28日公布された「民法等の一部を改正する法律」において、相隣関係の規律に手が増えられ、施行後(公布から2年以内に施行予定)は、竹木所有者に対して切除を求めることを原則(新233条1項)としつつ、例外的に、催告し相当期間内に切除しない場合(新233条3項1号)や、竹木所有者が不明または所在不明の場合(同条同項2号)、あるいは、急迫の事情がある場合(同条同項3号)には、訴訟を経ずに切除できるようになりました。

裁判を経ずに自ら切除できる3つの例外類型(同条3項1号～3号)を整理すると、以下の通りです。

第1類型は、切除を催告したにもかかわらず相当期

改正法	現行法
<p>(竹木の枝の切除及び根の切取り)</p> <p>第233条 土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。</p> <p>2 前項の場合において、竹木が数人の共有に属するときは、各共有者は、その枝を切り取ることができる。</p> <p>3 第一項の場合において、次に掲げるときは、土地の所有者は、その枝を切り取ることができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。 二 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき。 三 急迫の事情があるとき。 <p>4 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。</p>	<p>(竹木の枝の切除及び根の切取り)</p> <p>第233条 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。</p> <p>2 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。</p>

間内(この催告期間について、基本的には2週間程度は要するとの国会答弁があります)に切除されなかった場合です。枝の所有者に切除の機会を与えられており、相当期間内に切除しなかった以上、土地所有者に直接の切除を認めることが具体的妥当性を有するからです。

第2類型は、枝の所有者が不明又は所在不明の場合です。この場合は、枝の切除をおよそ期待できないので、催告をせずに、切除が可能となります。ただし、所有者が不明又は所在不明であることが要件となっているため、単に従前の連絡先に連絡しても返答がない程度では足りず、不動産登記簿、住民票等公的記録の確認及び現地調査による合理的方法によって調査しても不明であることが必要と考えられています。

第3類型は、たとえば、地震で破損した建物の修繕工事のための足場を組む為、越境枝を切り取る必要がある場合のような、急迫の事情があるケースにおいて、裁判を経ないで、例外的に切除が可能です。

このように切除に時間をさほど要しなくなることから、伐採する枝の範囲は、越境する部分に限られると解されます。

竹木所有者が複数である場合も、実務の多くは第1類型に基づき、竹木の共有者全員に枝を切除するよう催告することで対応可能と思われます。緊急の場合は第3類型により対応し、一部の共有者を知ること

ができず又は所在不明の場合は、その者との関係では第2類型に基づき対応が可能です。

しかし、竹木所有者が多すぎて全員の前所在調査が煩雑なケースでは、「竹木が数人の共有に属するときは、各共有者は、その枝を切り取ることができる。」という第2項を用いることで対応可能です。すなわち、枝の共有者の一人でも単独で越境枝を切除できるので、越境された土地所有者としては、その枝の共有者の一人に対して切除請求訴訟を提起し判決を得ることで、その人に代わって権利実現が可能と解されています(法務省見解)。

4 話し合いは有意義

改正前後に関わらず、円満な相隣関係を壊さないためには、やはり、樹木の所有者自身に枝を切除してもらえよう口頭又は書面で要求するのが基本となります。

相隣関係の規律は任意規定ですので、樹木所有者との話し合い次第で、自由に合意することが可能です。将来のことも視野に入れて、切除者、切除時期、範囲、高所作業を要する場合における足場の確保、費用負担割合などを決めて、確認書を樹木所有者との間で取り交わすことは引き続き有益と思われます。



トピックス & インフォメーション



令和3年度国土交通大臣表彰

令和3年度の国土交通大臣表彰について7月12日に発表され、
本会から2名が受賞されました。



寺村光司氏
(元副会長/文京区支部)



浅野達哉氏
(常務理事/千代田中央支部)



「宅建経営塾」令和3年度講座開講中!

今年度、「宅建経営塾」は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。なお、お申込は12月10日までとなっております。



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/>

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きますので、ご確認ください。





日本サッカー協会100周年表彰受章

本会・東京都宅建協同組合が共同実施している「ハトマークフェアプレーカップ」協賛による日本サッカー界への貢献が認められ、日本サッカー協会(JFA)創立100周年表彰にて、感謝表彰をいただきました。



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開業を検討されている方を対象にした「開業支援(人材育成)セミナー&個別相談会」をコロナ対策を取った上で実施いたします。

会員のみなさまの周囲で開業をお考えの方がおられましたら、ぜひ、この「開業支援(人材育成)セミナー&個別相談会」をご案内ください。現役の経営者による体験談を交えながら、入会メリット・事業支援内容についてご紹介します。

参加費は無料です。参加には事前予約が必要ですので、協会本部ホームページでご確認ください。

開催日

令和3年 11月16日(火)
令和4年 2月15日(火)、3月15日(火)

会場

東京都宅建協会 本部5階会議室
(千代田区富士見2-2-4 東京不動産会館)

申込・詳細

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

参加費無料!
事前予約が必要です。
協会本部ホームページで
ご確認ください。



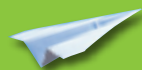
令和3年度「無料不動産相談会」開催中止

令和3年度「無料不動産相談会」は、新型コロナウイルス感染症の緊急事態宣言の中、先が見えない状態で関係者・一般消費者の方々の健康と安全を最優先に考慮し、今回は中止といたしました。

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3年12月22日(水)～令和4年1月5日(水)



情報事業委員会

東日本レインズに関するご案内

- 2022年1月、全国4指定流通機構のレインズシステムが統合化されます!
- 年末年始のシステム休止日・本稼働日について

休止日 2021年12月28日(火)～2022年1月5日(水) 本稼働日時 2022年1月6日(木) 7:00～

③ 統合化に伴うシステムの変更点

項目	現行の東日本システム	統合化システム
物件掲載期間 (登録期間)	東日本圏域 ● 売買: 180日 ● 賃貸: (居住用) 30日 (左記以外) 180日	全圏域: 92日(初日不算入)※1
業務名と 処理内容	物件再登録 ● 物件掲載期間延長される ● 物件番号新規採番 ● 物件情報変更可 物件変更 ● 物件掲載期間延長される ● 物件情報変更可	物件更新 ● 物件掲載期間延長される ● 物件番号は 変わらない ● 物件情報変更可 物件変更 ● 物件掲載期間 延長されない ● 物件情報変更可
成約画像 保持期間	● 画像保持期間: 永年 ● 図面保持期間: 永年	● 画像保持期間: 1年間 ● 図面保持期間: 永年
物件登録 可能圏域	● 東日本: 登録可 ● 近畿圏: 登録不可 ● 中部圏: 登録可 ● 西日本: 登録不可	● 東日本: 登録可 ● 近畿圏: 登録可 ● 中部圏: 登録可 ● 西日本: 登録可

※1 既存の在庫物件については、登録・変更時の物件掲載期間(登録期間)の満了日が設定されますが、2022年1月以降に更新した場合は、92日が適用されますのでご注意ください。

■ その他事項含め詳細は「レインズIP型」ログイン後メインメニュー画面の「お知らせ」欄でご確認下さい。

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~

東京都宅建協同組合
組合員様**限定**

受託率&成約率をUPしませんか?

TAS-MAPは、トヨタ自動車グループである株式会社タスが提供する、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)

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

土地建物評価



マンション評価



収益評価(一棟)



※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、所定の契約更新同意書のご提出があった場合、有効期間を1年間延長します。ご提出がない場合は、有効期限を以てご利用終了となります。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(小川)

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





情報事業委員会

業務支援システム「ハトサポ」をご活用ください！

「ハトサポ」は、全宅連が提供している無料で使える会員システムです。

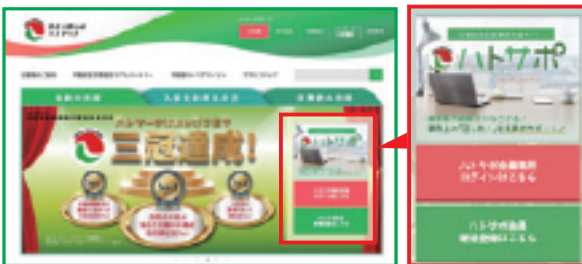
ハトサポの機能概要

- Web書式作成システム
Web上で様々な契約書類をいつでも簡単作成！
- 書式ダウンロード
最新の法令改正に対応した書式をダウンロード！
- 特約・容認事項文例集
実務に役立つ文例を多数掲載！
- その他
法令改正情報／Web研修／提携サービス不動産取引に関するご相談／出版物のご案内



登録方法

全宅連ホームページ



「ハトサポ」のご利用には各会員個別に発行されるハトサポID・パスワードが必要です。

※ハトサポID・パスワードは東京都宅建協会会員専用サイトのユーザー名・パスワードとは異なります。

- ハトサポ会員専用ログインはこちら
- すでにハトサポID・パスワードをお持ちの方はこちらから
- ハトサポ会員新規登録はこちら
- 初めてご利用される方はこちらから

URL: <https://www.zentaku.or.jp/>

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

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

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

「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

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。



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。

【売買に関する事例】

Case 1

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)

【売買に関する事例】

Case 2

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)

【賃貸に関する事例】

Case 3

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)

【賃貸に関する事例】

Case 4

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。

宅建士 1 名あたり年間保険料5,000円で重要事項説明や書面の交付の業務に係わる損害賠償リスクに備えられます!!

※年間保険料5,000円は1事故5,000万円、年間保険料7,000円は1事故1億円の支払限度額となります。

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!

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 takken-b.co.jp



SJ21-02494 (2021/07/27)

進化する住宅ローン

コロナ禍の変動に対応

株式会社A&Pフィナンシャル 代表取締役 木澤 和也

従来、住宅ローンは、銀行にとって他社との優位性を打ち出しにくいとされてきましたが、最近では多様なニーズに対応する、時代を反映した商品の開発も進んでいます。ここでは、その背景とともに、開発された商品の一部を紹介していきます。

1 コロナで住宅市場が多様化

新型コロナウイルス感染症拡大により、新しい働き方としてリモートワークが定着しつつあります。同時に自宅がオフィスになるなど、家のあり方も変化しています。一方で、在宅ワークに適した住宅は、特に賃貸の場合それほど多いわけではなく、転勤が多くこれまで持ち家を検討してこなかった層がマイホームを取得する動きもあります。

また、企業も、「在宅勤務50%を目指す方針」「リアル会議を極力減らしオンラインを活用する」「在宅勤務を基本とし職場への出勤者を75%削減する」等の方針を打ち出しており、住まいを構える際に当然のように上位にきていた「駅近」や「通勤に便利」といった選択理由は、「在宅ワークに適した環境」や「ステイホーム重視」と優先事項が変わってきています。

2 金利よりサービスを競うステージに

マイホーム取得に欠かせない住宅ローンですが、銀行間の金利競争が激化し、一時は撤退するところもありました。しかし多くの銀行にとって、長期にわたって取り引きのできる住宅ローンは、家計のメイン化を図る上で、つまり自行口座をいちばんに利用してもらうためにも欠かすことができません。

そのような状況下、住宅ローンは、金利競争からサービスを競うステージに変わってきています。また、住宅ローン利用者のニーズも多様化してきており、宅建事業者としては、Webによる情報収集や、金融機関からの情報発信につねにアンテナを張って、最新の住宅ローン知識を身に付けておくことが求められると考えます。

多様なニーズに対応する住宅ローン(一部)

ノンリコース型

債務の支払責任が担保価値までのローン。返済不能時、家を売却すれば残債務があってもそれ以上請求されない。住宅金融支援機構のリ・バース60が代表例。リ・バース60は60歳以上が対象のリバースモーゲージで、ノンリコース型では、利用者が死亡した

際に担保物件を売却して返済した後に債務が残った場合でもその残債務分の返済が不要となる。

自然災害対応

近年多発する自然災害に対応すべく、罹災の程度に応じて一定期間返済の一部を免除(もしくは払い戻し)。一部のメガバンクや都市銀行などで取り扱っている。

返済猶予型

元金返済を一定期間据え置くことができる。据え置き期間は利息のみを返済。一部の金融機関にて個別に相談を受け付けている。希望する場合は、金融機関に要相談。

団体信用生命保険

死亡・高度障害時だけでなく、重度の疾病、ケガによる就業不能、入院、失業等のリスクをカバーする。保険料は、金利に上乗せ等して支払う場合が多い(最近では保険料無料のものもある)。多くの銀行で取り扱っているが、それぞれ保障内容が異なるので確認が必要。

LGBT向け

同性パートナーが利用できる住宅ローン。住宅ローンの申し込みには、同性パートナーであることを証明する公的な書類等が必要となる。メガバンクから地銀、ネット銀行まで広く取り扱っているが、必要書類や条件については金融機関によって異なるため確認を行う必要あり。

残価設定型

借入額から、将来価値(残価)をマイナスし、差額分について返済を行っていく。返済期間終了時、残価分を一括返済またはローンの延長、売却等から選択する。自動車ローンでは毎月返済額を低く抑えられるとして普及が進んでいるが、住宅ローンでは、国(国土交通省)が普及を推進しているものの現状では取り扱いが見られない。

天体観測の歴史が息づく

東京都三鷹市

子午儀資料館・ ゴーチェ子午環室 (国立天文台)



©国立天文台

子午儀資料館(レプソルド子午儀室) / 随所に趣向を凝らし、外壁にはセセッション様式が取り入れられている



©国立天文台
レプソルド子午儀



©国立天文台

旧図書館 / 微妙に色の違うスクラッチタイルで装飾された、美しいモザイク風の外観が目を引く

まるで大きな森に入り込んだような国立天文台の敷地内には、大正時代や昭和初期に建てられた数々の観測施設があり、その多くが国の登録有形文化財に指定されています。三角屋根が特徴の「子午儀資料館」は大正14年に建設、レプソルド子午儀が設置された観測施設です。子午儀とは子午線(南北)に沿って回転する望遠鏡。そのため屋根はドーム型ではなく、南北方向にのみ開く三角屋根になっています。奥の壁にある木製の窓も屋根と同じ方向に開き、開口部が一直線につながります。子午儀を乗せたコンクリートの台座は建物の基礎とは別に造られ、床との間には隙間が。これは、人が歩く時の振動が観測に影響しないようにするためです。外壁にある縦じま模様は、19世紀末に流行した“セセッション様式”と呼ばれるもの。建物の中も外も最適な観測環境のために設計された施設ですが、こういった装飾が見られるのは当時の建築家たちの粋な遊び心だったのでしょうか。昭和5年に完成した旧図書館も、釘で筋模様をつけたスクラッチタイルで飾られています。

大きなかまぼこ型の屋根が目を引く「ゴーチェ子午環室」も、まもなく建設から100年。ゴーチェ子午環には直径

1mほどの大きな分度器のようなメモリがついています。そのおかげで、より精密に望遠鏡の角度を測ることができ、天体の子午線を通る時刻とともに地平線との高さも測れます。木の床板には、まるで路面電車の線路のようにレールの敷かれた切込みがいくつもあり、大きく重い機器の移動を助けていました。

高さ16m、ドームの直径が15mという巨大な建物は、大正15年建設の「大赤道儀室」(今は歴史館として利用)。太い柱に巨大な望遠鏡が据え付けられています。当時の技術ではこの巨大な木製ドームの建設はとて難しく、造船技師の手を借りて作られたそう。

現在は使われなくなった観測施設も、天文台の歴史を語るうえでとても重要なもの。宇宙へのロマンとともに、大切に保存されています。



©国立天文台

ゴーチェ子午環室



大赤道儀室(天文台歴史館)



正門を入るとすぐに見える守衛所も国の登録有形文化財



©国立天文台

自然豊かな三鷹キャンパスの広さは約26万㎡、東京ドーム6個弱