



宅建 Takken

January 2025. **1**
vol.533



**小池都知事に要望書を提出
令和7年賀詞交歓会を開催**

PHOTO：神代植物公園(調布市) | 都立動物園・植物園の見どころを写真で紹介します。

新年のご挨拶

DXの加速で、 都宅協を更なる高みへと 昇華させる!

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 会長
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会東京本部 本部長
桑原 弘光



新年あけましておめでとうございます。

会員の皆様におかれましては、つつがなく新しい年をお迎えのことと心からお慶び申し上げます。日頃から本部並びにブロック事業に格別のご支援ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

様々な変化に 柔軟かつ前向きに対応

昨年は、パリオリンピック・パラリンピックでの日本選手の劇的な勝利や多くのメダル獲得で日本中が熱狂し、感動と勇気を与えてくれたことは記憶に新しいところです。

一方、海外に目を転じますと、ロシアによるウクライナ侵攻の長期化や、パレスチナ紛争を含む中東情勢の緊迫化などに加え、アメリカ大統領選挙で勝利したトランプ次期大統領の関税強化策

等が国際社会に与える影響などにより、今後の見通しは不透明感を増しており、日本経済にとっても大きな懸念材料となっております。

国内的には、円安等による原材料費、エネルギー価格の高騰や食料品などの相次ぐ値上げで、物価高に苦しめられましたが、賃金が上昇し雇用の改善も進み、日本経済が緩やかに成長した一年だったと認識しております。また、日銀により政策金利の0.25%への引き上げが行われ、金融政策の正常化へと舵を切りましたが、今後の動向次第では、住宅ローン金利のさらなる上昇により、不動産取引に影響がでるなど厳しい状況も予想されます。

さて、今年は巳(み)年です。

へびは、変化や再生を象徴する動物であり、古来より知恵や洞察力を表すと言われています。この巳年のエネルギーを力にして、新たな挑戦や変化に対して前向きな姿勢を示し、当協会をより

宅建 Takken 1 CONTENTS

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

vol.533 January 2025

新年のご挨拶 2 東京都宅建協会 会長 桑原 弘光	法律教室 178回 10 残置物モデル契約条項利用の留意点
新年のご挨拶 4 東京都住宅政策本部長 小笠原 雄一	くみあい通信 12 ハトサボBB Web研修動画/2025年度宅建士講座/ 「ハトマーク東京不動産」PR広告展開
トピックス&インフォメーション 5 賀詞交歓会/デジタル大臣に要望書提出/都知事に要望書提出/ 令和6年度 秋の褒章、東京都知事表彰/ 違反屋外広告物の共同除却/令和6年度第2回WEB研修/ 無料不動産相談会/全宅管理	東京都住宅政策本部からvol.59 14 宅建ブレインズ通信 15

一層の高みへと昇華させていくとともに、不動産業界の発展のために邁進する所存でございます。

変革の年に 新たな取組がスタート!

昨年の4月から、12ブロック体制に完全移行いたしました。本部並びにブロックをはじめ関係する皆様方の多大なるご理解ご協力のおかげで順調かつ円滑に当協会の運営を行うことができております。あらためて感謝を申し上げます。

昨今、IT・AI分野での技術革新のスピードは益々速くなっております。2～3年後には間違いなく押し寄せてくる不動産業界へのAIの浸透に、当協会青年部会を中心に検討をお願いしたところ です。

既にIT分野では、昨年5月以降、宅建業の大 臣免許申請等について、国土交通省の 手続業務一貫処理システム(eMLIT)による電子申請が開始されています。今年1月からは、このシステムを活用して宅建業の都知事免許申請等について、電子申請の受付が始まっています。

また、宅建士資格情報のマイナンバー活用によるデジタル化に関しては、昨年8月より国家資格等のオンライン・デジタル化が始まっており、一級建築士を含めた84の国家資格について、各種手続きのオンライン化やデジタル資格証の発行が可能となりますが、この対象に宅建士は含まれておりません。

昨年11月に、関東甲信越の会長の皆様にお声かけをし、全宅連に要望書を提出し、全宅連としても最重点要望と位置づけていただき、今年1月に、坂本全宅連会長と一緒にデジタル庁並びに国土交通省を訪問し要望活動を行っております。

さらに、当協会と関係団体で準備を進めております新会員管理システムについては、全国の宅建協会等に先駆けて、今年4月に稼働いたします。会員の皆様並びに運用される役職員の皆様には、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

一方、今年4月からは、改正建築物省エネ法が施行され、新築住宅に対する省エネ基準の適合が義務化されます。こうした動きに柔軟かつ的確に対応すべく、当協会としても会員の皆様への制度の周知・啓発や支援に万全を期してまいります。

同じく今年4月から改正公益認定法が施行されます。公益法人に課される、いわゆる財務三基準やガバナンス等に関する変更が見込まれますので、公益目的事業等に当協会の力を十分に活かせるよう対応してまいります。

組織レジリエンスの 強化を目指して

不動産業界及び当協会を取り巻く環境は、時代の潮流や法制度・施策の見直し等により、大きく変化しております。こうした変化に即座に適応して、的確に対応をしていかなければなりません。そのためには、組織レジリエンスを強化して、人材を重視したマネジメントを行うことが重要となります。

『人は城、人は石垣』これは、戦国時代の武将の言葉です。組織にとって、人材こそが何にもまして大切な宝です。その際、都宅協チーム内の対話を重んじ、皆が納得した上で羅針盤たるセクションごとの組織目標を設定し、メンバーの自主的かつ前向きな行動とモチベーションを誘引していく。こうした考え方に立脚して、今後の当協会運営に努めてまいりたいと考えております。

新しい年が皆様にとりまして、活力に満ち溢れ、また、不動産業界にとりましても大きく発展する一年となりますことを祈念し、新年のご挨拶とさせていただきます。

新年のご挨拶

成長と成熟が両立した 未来の東京の実現に向けて



東京都住宅政策本部長
小笠原 雄一

新春を迎え、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会及び会員の皆様方には、日頃より東京都の住宅行政に格別のご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

加速する少子高齢化や住宅ストックの老朽化など、都民の住生活を取り巻く環境は大きく変化しています。また、気候変動やエネルギー危機等を踏まえた、「住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現」や防災対策等が急務となっています。

こうした状況に対し、都は各施策を積極的に展開してまいります。具体的には、子供の安全性の確保や、家事のしやすさなどに配慮された東京こどもすくすく住宅認定制度を活用した取組を都内全域で普及させるため、会員の皆様や区市町村等と連携して制度の普及啓発を行い、新築に加え、既存マンションの改修による認定取得も促進してまいります。さらに、住宅市場全体の取組の強化を図るため、子育てに適した住宅の普及の取組が戸建住宅にも拡大するよう、認定制度のあり方の検討を進めてまいります。

約90万戸に及ぶ東京の空き家への対策は、高齢者のみが居住する、いわゆる「空き家予備軍」の存在もあり、待ったなしです。都は、昨年4月から空き家に関する相談窓口を強化し、空き家の管理や家財整理、売却など所有者や家族の悩みにきめ細かく対応してきました。こうした取組に加え、空き家の所有者と活用を希望する事業者を結びつけるセミナーを新年から開催して利活用の好事例を創出してまいります。

住宅のゼロエミッション化では、建築物省エネ法の改正内容や省エネ性能表示制度等につい

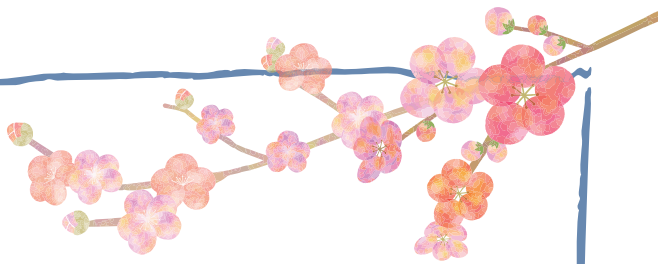
て、会員の皆様にご理解いただき、都民にご説明いただけるよう、省エネ・再エネ関連の動画を本年度も作成しました。貴協会の法定研修や顧客説明には是非ご活用ください。

皆様のご要望をお聴きしながら進めてまいりました宅建業免許申請等のDX化も、都において新年から受付を開始いたしました。今後とも貴協会及び会員の皆様のご意見をお聴きしながら、使い勝手の良い安全安心なシステムとなるよう、国と連携し対応してまいります。

頻発する大規模地震や水害など、自然災害への備えは益々重要になってきています。災害時でも生活を継続しやすい「東京とどまるマンション」の普及促進を図り、登録マンションに防災用備蓄資器材や非常用電源などハード・ソフト両面から支援を行うことで一層の防災力の向上を図るとともに、民間賃貸住宅を活用した応急仮設住宅の提供など、災害時における安全な居住の継続に向けて引き続き取り組んでまいります。

また、このほかにも、民間賃貸住宅を活用した「東京さきエール住宅」の普及・登録を促進することで、重層的な住宅セーフティネットを構築するなど、今後も社会環境の大きな変化に対応しながら、住宅政策が担うべき役割を確実に果たし、これまで取り組んできた施策を一層進め、更なる住生活向上に資するよう、取り組んでまいります。

結びに、巳年にちなみ、蛇が脱皮するように、新たな一年が現状を打破し、新しいステージへと成長する年となりますよう、貴協会の益々のご発展と会員の皆様のご健勝、ご繁栄を祈念いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。



1 デジタル化の一層の推進を 令和7年賀詞交歓会を開催

東京都宅建協会は1月15日、新宿・京王プラザホテルで令和7年賀詞交歓会を開催。小池百合子都知事をはじめ、国交省、東京都、議員、関係団体等の方々に多数ご出席いただきました。

桑原弘光会長は冒頭の挨拶で、昨年4月から12ブロック体制に完全移行したことに對して、会員の理解と協力に感謝の意を表しました。また、不動産業界に押し寄せるIT・AI分野について、「青年部会を中心に検討をお願いしている」とし、さらに、昨年8月に始まった国家資格等の各種手続きのデジタル化について、対象となる国家資格に宅建士を追加することを全宅連とともに国に要望していると述べ、「関係団体の皆様にもご協力いただき、要望実現によるデジタル化の一層の推進にご尽力いただきたい」と話しました。

来賓として挨拶に立った小池都知事は、「今年4月からの太陽光パネルの設置について、大手だけではなく地域の工務店の皆様へもサポートをします。また、東京ささエール住宅や子育てしやすい住宅の普及を皆様とともに進めていきたいと考えています。」と述べられました。さらに、東京に90万戸ある空き家の対策についても来年度予算に織り込んだとし、DX化を進めている宅建業免許の申請等については、使い勝手の良い安全・安心なシステムを国とも連携して対応していくことを話されました。

そのほか、宇田川聡史東京都議会議員、川合紀子国土交通省不動産・建設経済局不動産課長、坂本久全宅連会長が祝辞を述べました。

その後、昨年1年間に受賞された6氏への花束と記念品の贈呈、他府県の宅建協会会長の紹介などが行われ、新年の幕開けを祝いました。



桑原弘光会長が挨拶



小池百合子都知事が祝辞



宇田川聡史都議会議員が祝辞



国土交通省不動産・建設経済局
川合紀子不動産課長が祝辞



坂本久全宅連会長が祝辞



昨年1年間に受賞された6氏へ
花束と記念品の贈呈



乾杯の音頭を取る(一社)不動産流通経営協会
太田陽一理事長



全国から15宅建協会の会長が出席

2 平デジタル大臣に「宅地建物取引士の デジタル化促進に向けた要望書」を提出

令和7年1月6日、桑原会長は全宅連坂本会長とともに、平将明デジタル大臣に「宅地建物取引士のデジタル化促進に向けた要望書」を提出しました。

< 要望事項 >

令和6年8月6日よりスタートした、一連の国家資格等のデジタル化について、対象となる国家資格に宅地建物取引士を追加すること



3 小池都知事に来年度予算等に関する要望書を提出

東京都宅建協会は昨年12月19日に、都庁で令和7年度東京都予算案に関する都知事ヒアリングに臨み、小池百合子都知事に要望書を提出しました。当日は、本会から桑原会長のほか、三ッ石副会長兼専務理事、岡田副会長、小能副会長、小原副会長が出席し、都からは小池都知事をはじめ、中村副知事、山下財務局長、小笠原住宅政策本部長等が出席しました。

主な要望内容は以下のとおりです。



1. 空き家の流通・活用促進のための支援策の拡充について

- 東京都で令和6年度より体制を強化している空き家ワンストップ相談窓口とともに、空き家所有者と活用希望者とのマッチングの仕組みを十分に活かし、空き家の活用を一層推進することが重要。そのため、空き家所有者と活用希望者の同意を得たうえで、空き家の情報や活用のニーズを広く公開する仕組みを構築するなどして、マッチングを一層促進することを要望。
- 相続に起因する権利関係がはっきりしていない空き家の増加に加え、住宅所有者が高齢者介護施設や病院等に入り、空き家状態になって、家財等の残置物が放置されたまま売却や賃貸等の活用につながらないケースが多いため、効果的な情報提供や実効性のある対策の検討・実施や家財整理に対する補助などの財政支援の拡充を要望。

2. 区市町村等と連携したセーフティネット専用住宅の登録促進等について

- 東京ささエール住宅の専用住宅の登録促進のために、令和5年度より創設された「貸主応援事業」の更なる活用促進に向けて区市町村のホームページ、広報誌などへの掲載の働きかけ等を通じた貸主への制度周知、また、利用のための条件緩和など、貸主にとって使いやすい制度への改善を要望。
- 生活保護受給者への住宅扶助において、生活保護が解除された場合の代理納付者以外の受給者の賃料滞納が問題となっている。住宅確保要配慮者に対する協力不動産店の登録を薦めているが、こうした状況では生活保護受給者へ積極的に住居を紹介することが難しいため、都として統一したルールを制定し、区市町村へ提示すること等を要望。

3. 子育てに適した住宅供給の促進について

- 令和5年度から開始された「東京こどもすくすく住宅認定制度」について、既存住宅に広げていくため、不動産事業者に十分認知されるよう、都による一層の普及啓発を要望。また、この認定制度や補助制度の対象を集合住宅だけでなく戸建住宅にも拡大して、財政支援策を拡充すること等を要望。



4 令和6年度 秋の褒章、東京都知事表彰

令和6年秋の褒章が11月3日に発表され、本会で大瀧陽平氏（第六ブロック）が黄綬褒章を受章され、11月13日に伝達式が執り行われました。

また、令和6年度の東京都知事表彰式が10月1日に東京都庁にて執り行われ、本会から小原啓嗣氏（第十一ブロック）が受賞されました。



黄綬褒章 大瀧陽平氏
(前副会長／第六ブロック)



東京都知事表彰 小原啓嗣氏
(副会長／第十一ブロック)

5 令和6年度「違反屋外広告物の共同除却」実施結果 1,358枚の違反屋外広告物を撤去

東京都宅建協会は、東京都による「違反屋外広告物の共同除却事業」に協力しており、昨年9月1日から10月31日までの間、都内10区5市において32名の会員が参加し、本年度は1,358枚の違反屋外広告物を撤去しました。なお、除却した広告のうち、不動産業関連が全体の9割を占めておりますので、会員の皆様には必ずルールを守っていただきますようご協力をお願いいたします。

共同除却キャンペーンの除却枚数の推移（令和5～6年度）

	種類別			業種別		
令和6年度	計1,358枚(参加区市:10区5市)					
	はり紙	1,176枚	86.6%	金融業	8枚	0.6%
	はり札等	136枚	10.0%	不動産業	1,267枚	93.3%
	広告旗	1枚	0.1%	風俗営業	6枚	0.4%
	立看板等	45枚	3.3%	その他	77枚	5.7%
令和5年度	計1,337枚(参加区市:10区7市)					
	はり紙	1,049枚	78.5%	金融業	23枚	1.7%
	はり札等	246枚	18.4%	不動産業	1,252枚	93.6%
	広告旗	0枚	0.0%	風俗営業	7枚	0.5%
	立看板等	42枚	3.1%	その他	55枚	4.1%

(東京都都市整備局 報道発表資料)

6 令和6年度第2回WEB研修 動画配信中

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、現在「WEB動画配信システム」にて配信中です。

詳細は令和6年12月の会員配送にて同封しましたチラシ及びホームページのお知らせをご確認ください。



都内12会場で「無料不動産相談会」を開催

第八ブロック

9月26日(木)

渋谷区役所 1階ロビー

区役所で行われた相談会には、特に女性の相談者が多く来訪されました。所有する畑を隣地の人から買いたいと言われたが、根抵当権が付いているため売却できるかといった相談や、銀行の不動産部にアパートの売却相談に行ったところ、他の不動産会社からDMなどが来るようになり対応に苦慮しているといった内容まで、各分野の相談員が真摯に対応しました。相談者には防災グッズのほか、今年からオリジナルの折り畳み傘を配り、公益事業として新たなアピールを行いました。



第二ブロック

9月28日(土)

アリオ亀有 屋外イベント広場

日頃から密接に連携している地域の皆様への事前告知等によって、不動産に関するお悩みを抱えた方々がこの相談会の開催を知り、多くの方が相談に訪れました。また土曜日に開催したことや、会場がショッピングモールの一角だったため、買い物の途中に立ち寄った高齢者や親子連れの方々も来訪されました。底地の売却に関することや相続税に関する事など、寄せられた様々な相談に対して、中には1時間ほどの時間をかけて説明するなど、相談員が丁寧に回答しました。



第九ブロック

9月30日(月)

板橋区役所 1階

板橋区の後援による区の広報誌や回覧板での告知も功を奏し、今回は事前に多くの予約があり、開始と同時に6つの相談ブースと建築、法律、税務の各窓口もすぐに相談者でいっぱいになりました。借地が多いという土地柄のため、借地権の更新料や税金に関する相談が目立ったほか、バブル期に親族が購入した土地を売りたいが調整区域になっているためどうすればいいかといった相談など、多様な案件がありました。相談員は親身に対応し、活気あふれる相談会となりました。



第三ブロック

10月8日(火)

台東区民会館

あいにくの小雨模様でしたが、会場入り口で熱心に声をかけるなど、通りがかった地域住民の皆様積極的に相談会の案内を行いました。会場にはご年配の相談者が多く訪れ、寄せられた相談の内容も相続に関連することが多く、それぞれの質問に対して不動産取引等実務の面からや相続税・贈与税等の税務の観点から、丁寧かつ時間をかけて回答しました。参加者からは「有益だった」「相談して良かった」など感謝の声もいただき、満足度の高さがうかがえた相談会となりました。



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。今回は後半に行われた6会場を紹介します。

第六ブロック 10月10日(木) | 港区役所 1階ロビー

区役所本庁舎や各支所にもチラシ、ポスターを配布するなどしてのぞんだ当日、開場を待つ希望者が行列を作り開始30分で相談件数は10件を数えました。ご夫婦で訪れ不動産の相続について相談される方、漏水があった場合の修理費負担についてお悩みの賃貸オーナーの方など、様々なお困りごとに相談員も熱心に対応しました。また、弁護士相談の後に税理士相談も受けるなど、相談者の真剣さも目立ちました。会場周辺では消費者保護推進委員が防災グッズ等を配布し、積極的にPRしました。



第十ブロック 11月5日(火) | 中野区役所 1階ナカノバ

令和6年5月、新庁舎に移転した中野区役所。吹き抜けで自然光のたっぷり入る1階イベントスペース「ナカノバ」にて行われた相談会には、事前に予約をされた方をはじめ、相談者が次々に訪れました。所有するマンションの売却や賃貸、相続について様々な相談があり、弁護士、税理士、司法書士に加え、一級建築士、不動産鑑定士もそろえた相談員がじっくりと耳を傾けていました。区役所の協力で壁面の大型モニターにポスター画像が掲示され、来庁者が足を止める姿も目立ちました。



『全宅管理』が賃貸管理を全力サポート!



業務支援事業

- 弁護士による無料電話法律相談 (週1回)
- 賃貸不動産関係書式の提供 (賃貸借契約書、管理委託契約書他)
- 賃貸管理業賠償責任保険 (掛け金は年会費24,000円に含まれています)

知識啓発事業

- インターネットセミナーの無料視聴
※テーマは常時750超! →

教えて! 佐藤弁護士

敷金・修繕
賃借物の一部滅失等による賃料減額等
賃貸不動産管理業務トラブル対応

みんなで考える
これからの高齢者入居

実務家と全宅管理顧問弁護士が解説します!

情報提供事業

- 会報誌の定期発行 (年4回) …業務に関する最新トピックス等を掲載
- オーナー通信の定期発行 (年4回) …オーナー向け情報が満載!
- メールマガジンの配信 (月2回) …業務に役立つ最新情報を配信

今なら入会金 (2万円) が免除になるサポーター制度あり!

ご入会に関するお問合せ ▶ zentakukanri@bz01.plala.or.jp



(一社) 全国賃貸不動産管理業協会
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館

全宅管理

検索

<https://chinkan.jp>



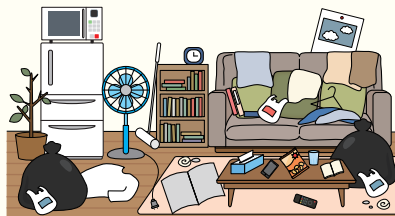
残置物モデル契約条項利用の

近年、「高齢者の孤独死」に関する相談が増加傾向にあります。家庭を持つ者も最期は一人。家族が居ても離れて暮らせば「一人暮らし」です。そうした中、単身高齢者に対して、賃貸人が残置物の処理などをリスクと感じ、賃貸を躊躇する現象が起きています。前号（宅建10月号）の「法律教室」では、借地人・借家人に孤独死があった場合の対応方法について解説しましたが、今回は、高齢者の円滑な入居を促進するため国土交通省が公表している、賃借人死亡による賃貸借関係の解除や家財の処分等を第三者に委任するスキーム「残置物の処理等に関するモデル契約条項」（以下「モデル条項」といいます）の概要と留意点を解説します。

単身高齢者の孤独死。残置物はどうなる？

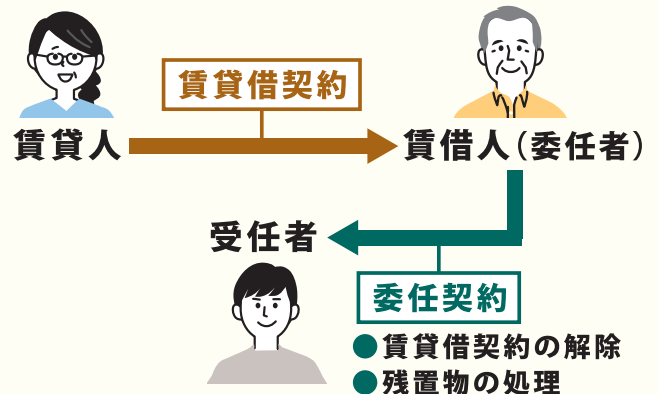
賃借人の死亡は賃料不払いで発覚するケースが多く、賃料滞納を理由に賃貸借の契約解除及び建物明渡請求をするにしても、宛先が問題で、煩雑になりがちで相続人調査が必要です。また、法定相続人全員と協議による解決ができればよいのですが、無回答で放置されることもあります。無回答でも、相続人全員が相続放棄をして相続人が不存在になっても、荷物を勝手に処分することは許されません。建物明渡請求訴訟など法的手続が必要で、手間と費用がかかるうえ、解決するまで家財の処分や原状回復工事に着手できず、新規契約もできません。

かかる事態を防止するため、国土交通省は「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を公表しており、主に、解除関係事務委任契約と残置物関係事務委託契約で構成されています。



1 解除関係事務委任契約

これは、賃借人が、賃借人自身の死亡時に賃貸人との合意によって賃貸借契約を解除する代理権及び賃貸借契約を解除する旨の賃貸人の意思表示を受領する代理権を受任者に与える委任契約です。



① 受任者の適格者

入居者の推定相続人が望ましい。原則、入居者（被相続人）の死亡により、法定相続人が包括承継し賃借人たる地位を承継するとともに、物件内の家財の所有権も、相続人が取得すると考えられるからです。推定相続人の所在が明らかでない場合（相続人調査は不要）は、居住支援法人など第三者を受任者とすることも可能です。

一方、賃貸人、家賃債務保証業者は、入居者及び相続人と利害が相反する関係にあるため、不適切です。

管理業者は、もし、受任者となった場合は、委任契約に基づき入居者及び相続人の利益のために誠実に対応する義務を負うため、賃貸人に対する管理受託事務と両立するか微妙な問題（委任契約の解除、残置物処理の範囲、法定相続人との調整において利益が相反する可能性）が生じ、受任にあたって慎重な判断が必要です。

② 受任者の任務

受任者は、委任者の死亡後、相続人の希望を確認し、賃貸借契約を継続させる必要がなければ、賃貸人と合意のうえ、賃貸借契約を解除できます。

他方、相続人が賃貸借契約の承継を希望する場合は、被相続人の希望と相続人の意向が食い違うこととなりますが、一般的には、賃貸借契約を承継させることになるでしょう。受任者は委任者の意向に沿う必要がありますが、事務処理時点では、元委任者は死亡しているため、委任者の地位を承継した相続人の利益のために委任事務を処理する必要があるからです。

2 残置物関係事務委託契約

これは、賃借人が、賃借人自身の死亡時における残置物の搬出・廃棄や指定先への送付等の事務を受任者に委託する準委任契約です。受任者の適格者は上記1と同じです。

① 指定残置物(残したいもの)

賃借人は、生前、廃棄せず相続人等に渡す家財の指定、送付先の指定、死亡時通知先を明らかにしておきます。

死亡後、受任者において、通知先に死亡通知をし、指定残置物を賃貸借契約の終了後に、指定された相手方に送付します。

② 非指定残置物

食料品等保管に適しないものは廃棄します。

高価な宝石や衣類など、廃棄が不適切な物は、指定忘れの可能性を踏まえ、なるべく換価する努力をします。

それ以外は、死亡から3か月後、かつ、賃貸借契約終了後、廃棄可能です。換価代金や居室内の金銭は、委任事務処理費用を控除のうえ、残額を相続人に返還し、相続人不明の場合は供託します。

③ 廃棄と不法行為責任

委任者が死因贈与していた動産や他人の動産を指定残置物として指定し忘れていたため、受任者がそれを過失なく知らず廃棄した場合は、受贈者や他人に対する不法行為責任は生じないと思われます。

とはいえ、入居者(委任者)は、生前こまめに指定

残置物の指定を行い、遺贈や死因贈与をしたときは遺言執行者を指定するようにしましょう。

④ 廃棄等に関して指定しない(②) 委任者と相続人の意向が異なる場合

「委任者の意向、残置物の性質、価値、保存状況一切の事情を考慮して」個別事情に応じて判断します。例えば、廃棄に着手するまでに相続人や利害関係者が現れて引取りを希望した場合、その者に交付することも可能と思われます。

3 留意事項

モデル条項は、その制度趣旨から、単身高齢者(60歳以上)が賃貸住宅を借りる場合を想定しています。

賃借人による財産管理に一定の負担を課するため、高齢者が内容を十分に理解したうえで任意に同意していることが必要です。途中で、財産管理に負担を感じた場合など、賃借人は、賃貸借契約を継続しつつ、解除関係事務委任契約や残置物関係事務委託契約だけをやめることは可能です。その場合は、賃貸人に通知してください。

制度趣旨から、高齢者でも2人世帯のケース、個人の保証人がいるケース、若年層が賃借人であるケースなどで利用すると、民法や消費者契約法に違反して無効となる可能性がありますので、留意が必要です。

※詳細は国土交通省ホームページ、各種書式、活用ガイドブック、手引き、Q&Aをご覧ください。

なお、改正高齢者住まい法(令和6年5月30日成立)では、賃借権が相続されない終身賃貸事業の認可手続きが緩和され、改正住宅セーフティネット法(令和6年5月30日成立)では、高齢者その他住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅、入居後の見守りや福祉サービスへの連携も行う「居住サポート住宅」が創設され、居住支援法人の業務に入居者からの委託に基づく賃貸借契約の解除並びに残置物処理を明文化し、住宅確保要配慮者の保証申込を原則拒まない認定家賃債務保証業者の制度も設けられるなど、高齢者にとって選択肢が広がります。



情報事業委員会

ハトサポBB Web研修動画アーカイブ配信中

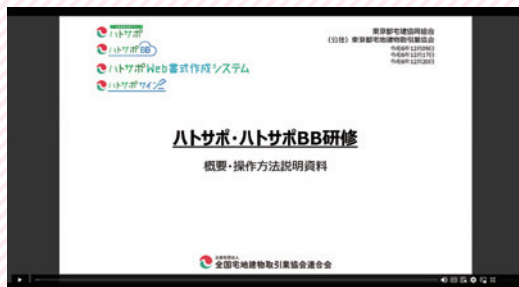
令和6年12月に開催したハトサポBB Web研修動画のアーカイブを公開しております。

民間ポータルサイトに1物件から公開できる「スポット公開」機能、クラウドシステムでいつでもどこでも各種契約書式が作成できる「Web書式作成システム」、そして、賃貸・売買などの電子契約をサポートする「ハトサポサイン」機能につきまして詳しく解説をしておりますので、是非ご覧ください。

研修会の内容

- ▶ スポット公開
- ▶ Web書式作成
- ▶ ハトサポサイン

● 東京国税局からのお知らせ



まだ視聴されていない方は、東京都宅建ホームページ会員専用サイトからアーカイブをご覧ください。



ハトサポ ログインページはこちら!

<https://account.zentaku.or.jp/login>

教育事業委員会

2025年度「パーフェクト宅建士講座」5月開講!

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となりました。皆様の受講を心よりお待ちしております。

特典1

早期申込割引: 2025年3月末までのお申込かつ受講料の入金確認が取れた方には、**総合講座の受講料を割引(昼間コース10,000円割引、夜間コース5,000円割引)**いたします!

特典2

本試験に合格された方へ**お祝いギフト(3万円)進呈!**

特典3

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4

講義で使用した資料を毎回メール配信!

特典5

住宅新報「解答速報号」を**プレゼント!**

※特典1・2は総合講座、特典3~5は総合講座、短期集中講座の受講者が対象

宅建試験の
カリスマ講師
氷見敏明先生



お問い合わせ先

住宅新報「宅建士講座」係 電話: **03-6403-7810**

※令和7年2月25日(火)以降は、03-6280-3369へおかけください。

広報委員会

「ハトマーク東京不動産」PR広告を展開

幼稚園ぬりえ配布

園児が楽しく遊んで学べるオリジナルぬりえコンテンツを毎年配布しています。本年度は、ぬりえの他、めいろ、まちがいさがしを掲載し、ご家庭や園内でお楽しみいただきました。コンテンツはホームページで公開しておりますので、店頭でもご活用ください。



● 配布開始日：2024年12月2日 ● 配布先：都内幼稚園507園

東京メトロ・JR東日本 デジタルサイネージ

東京メトロおよびJR東日本の主要な駅でサイネージ広告を掲出しました。



● 期間：1月1日～1月31日

● 掲出駅：

飯田橋駅・明治神宮前駅・錦糸町駅・豊洲駅前交差点改札・北千住駅西口駅前広場

● 期間：1月6日～2月2日

● 掲出駅：

池袋駅中央改札内・新宿駅東口・五反田駅・品川駅中央改札内・東京駅丸の内地下連絡通路・上野駅公園改札内・吉祥寺駅南北自由通路・八王子駅自由通路南・赤羽駅北改札



差別をなくすために

同和地区の出身という理由で様々な差別を受け、基本的人権を侵害される同和問題は重大な人権問題であり、その解決のため、国や地方公共団体は様々な取組を行ってきました。

しかし、現在もおお部落差別が存在するとともに、情報化の進展に伴って部落差別に関する状況の変化が生じていることを踏まえ、部落差別は許されないものであるとの認識の下にこれを解消することが重要な課題であるとし、部落差別のない社会を実現することを目的として、平成28年12月16日に部落差別の解消の推進に関する法律が成立し、施行されています。

不動産取引に関しては、同和地区に関する問合せを行うなどといった差別につながるおそれのある土地調査やインターネットへの悪質な書込み等も後を絶ちません。

様々な差別をなくし人権が尊重される社会をつくるために、一人ひとりがどう行動すればよいかを真剣に考え、実行することが大切です。

皆さんも不動産取引に関連して、宅地建物取引業者として人権侵害につながる行為を行わないよう、同和地区に関する調査や問合せを行わない、顧客や取引先からの依頼に応えない、依頼者には差別行為であることの理解を求めるといったことを心掛けてください。



「人権に関する都の取組」について

宅地建物取引業は、住生活の向上等に寄与するという重要な社会的責務を担っており、また、人権問題の早期解決は国民的課題です。同和地区出身者、外国人、障害者、高齢者、性的マイノリティなどをめぐる人権問題に対する意識の更なる向上を図る必要があります。

東京都では、「東京都障害者への理解促進及び差別解消の推進に関する条例」及び「東京都オリンピック憲章にうたわれる人権尊重の理念の実現を目指す条例」を制定・施行するとともに、差別をなくすために、様々な取組を行っており、令和4年11月からは性的マイノリティのカップルからパートナーシップ関係にあることの宣誓・届出を受理したことを証明する「東京都パートナーシップ宣誓制度」を運用しています。また、人権に関する正しい理解と認識を深めるとともに人権意識の高揚を図ることを目的として、5月の「憲法週間」や12月の「人権週間」に合わせて様々な事業を実施しています。さらに、人権啓発イベント「ヒューマンライツ・フェスタ東京」を開催し、会場では、同和問題をはじめとする様々な人権課題について都民の皆様にご意見を伺うためのパネル展示なども行っています。その他、国や区市町村でも、人権に関する様々なイベントを開催しています。

都人権部ではホームページ「じんけんのとびら」で人権に関する様々な情報提供を行っているほか、人権啓発の拠点として東京都人権プラザ（公益財団法人東京都人権啓発センターが指定管理者として運営）を設置していますので、ご活用ください。

人権部HP

<https://www.soumu.metro.tokyo.lg.jp/10jinken/>



東京都人権プラザHP

<https://www.tokyo-hrp.jp/>

パネル等展示、図書・DVD等の閲覧・貸出、人権相談事業等



公益財団法人 東京都人権啓発センターHP

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

東京都人権プラザの管理運営、人権研修への講師出講事業（有料／要予約）等



保険・保証

なら

「いざ」という時の



株式会社 宅建ブレインズ

当社は東京都宅建協会グループの**100%出資会社**です。

宅建ブレインズは会員の皆さまの事業リスクに特化した商品、サービスをご提供しております。複雑で項目が多い重要事項説明書、記載ミスなどによる損害賠償は高額訴訟にも発展します。また賃貸物件においては入居者の滞納家賃問題、孤独死による残置物撤去など様々なことが発生します。是非下記の3つの商品、サービスをご活用ください!!



損害賠償のリスク



宅建賠パンフレット



宅建賠事故事例動画



お問い合わせフォーム

宅地建物取引士賠償責任保険

重説作成、説明、交付で突然起こりうる、リスクをカバー!

【補償内容】

- 重要事項の説明等（宅地建物取引業法第35条に定める）
- 書面の交付（宅地建物取引業法第37条に定める）
- 退職した宅建士が退職後5年以内に受けた損害賠償請求
- 宅地建物取引業法第2条に定める代理・媒介業務
- 業務中の自転車加害事故

引受保険会社：損害保険ジャパン株式会社

入居者の滞納家賃を保証



家賃保証「宅建ハトさん保証」

居住用の集金代行プランは口座振替手数料0円!

家賃保証WEBシステムを稼働しました。是非ご活用ください。

- 連帯保証人不要
- 事務所、店舗、駐車場単体など豊富な商品で安心の保証
- 入居者の孤独死・自殺にも対応万全
(原状回復費用最大50万円、空室損失補償最大6ヶ月)

※商品名:家主費用・利益保険 引受保険会社:三井住友海上火災保険株式会社
詳細につきましては当社ホームページ(家賃保証 家主様向け資料)をご参照ください。

賃貸入居者向けに 家財保険サポート!



少額短期保険 (賃貸住宅向けに販売する家財保険)

ジャパン少額短期保険、日本共済、宅建ファミリー共済を推薦!

魅力的な代理店手数料と充実した補償内容をご確認ください。

- ジャパン少額短期保険株式会社
TEL. 03-3516-8550 担当部署:営業推進部 宅建業務室
- 日本共済株式会社
TEL. 03-3292-6904 担当部署:営業部 宅建サポートセンター
- 株式会社宅建ファミリー共済
TEL. 03-3234-1151 担当部署:営業部



ここに記載されている宅地建物取引士賠償責任保険はあくまで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のホームページおよびパンフレットをご参照ください。

■ 取扱代理店

株式会社宅建ブレインズ

〒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



宅建ブレインズHP takken-b.co.jp



TEL: **03-3261-1423** (保険) TEL: **03-3239-6407** (家賃保証)

保険部受付時間: 平日の午前9時から午後5時まで

SJ24-09738 (2024/10/31)

高橋是清邸

港区赤坂
明治35年建築

江戸東京たてももの園

都立小金井公園(小金井市)内に平成5年に開園した野外博物館。約7ヘクタールという広大な園内に、江戸時代から昭和中期に建てられた文化的価値の高い歴史的建造物30棟が移築、復元されている。



高橋是清邸の正面玄関。玄関前には車寄せがあり、重厚な雰囲気。



この2階の部屋で二・二六事件が起こった。



食堂や庭に面した縁周りには、当時としては高価だったガラス障子を取り入れている。

明治から昭和初期にかけて、持ち前の強い意志と行動力で立身出世を果たした政治家、高橋是清。誰もが歴史の教科書でその名を目にしている有名な人物です。明治期には日本銀行総裁、大正期には第20代内閣総理大臣、そして計7回、大蔵大臣を務めています。昭和11年に軍部のクーデター、二・二六事件で青年将校らに襲撃され、命を落としました。

明治32年、是清は赤坂表町(現在の港区赤坂)にあった丹波篠山藩青山備前守の中屋敷跡の約2000坪を購入し転居。当初は古い屋敷に住んでいましたが、この家の完成を待って、明治35年から以後、亡くなるまでの30年を過ごしました。江戸東京たてももの園に移築されたのは、主屋の部分のみで、実際には他に離れと三階建ての蔵などがありました。

玄関は禅宗寺院の趣を感じさせる両折の棧唐戸。そこから建物に入ると左側に洋間があります。ここは食堂だった部屋で南に出窓があり、床は寄木張り。日本建築の要素である長押や欄間もあり、和の要素も取り入れています。

移築された主屋は、仏間と前室を除き、すべての部屋に床の間があります。なぜそのようにしたのかは分かっていませんが、この邸宅を建てた当時は日銀副総裁だったため、来客が多かったからなのかもしれません。その床の間の設えは、各部屋の特性に合わせて、少しずつ異なっています。仏間には火灯窓があり、玄関の棧唐戸同様、禅宗寺院の影響を感じさせます。

1階南側の十畳二間は美しい庭園を風景として取り込んでいて、明るい空間になっています。天井の棹縁が少なく、天井板の幅も他の部屋より広いことから、主要な部屋として位置づけていたと考えられます。2階は是清の書斎や寝室として利用されていたプライベートな空間で、天井が低くなっています。

是清は多忙な日々の中で、この家に帰り家族との団らんや夕食をととても楽しみにしていたといいます。また、2階の寝室と書斎でラジオを聴いたり、読書をしたりして過ごしていたそうです。そんな安らぎの場だった2階で、皮肉にも是清は青年将校の凶弾に倒れ、生涯を終えました。



庭園からの高橋是清邸。

庭園は是清が暮らしていた当時の姿をイメージしている。



庭に面した1階の十畳二間。

是清はここで過ごす家族との時間を大切にしていた。



日本の伝統的な建築要素である長押、欄間が各部屋に施されている。

参考:『新江戸東京たてももの園物語』東京都江戸東京博物館(平成26年7月発行) 協力:(公財)東京都歴史文化財団 江戸東京たてももの園