

月刊 宅建

T a k k e n

chuo

千鳥ヶ淵緑道(千代田区)
中央ブロック

joto

城東ブロック
都電荒川線と桜(荒川区)



jonan

城南ブロック
目黒川(目黒区)



josai

城西ブロック
善福寺川緑地(杉並区)



johoku

城北ブロック
飛鳥山公園(北区)



tama

多摩ブロック
井の頭恩賜公園
(武蔵野市・三鷹市)
国営昭和記念公園
(立川市・昭島市)



平成24年4月1日、公益社団法人に移行しました
平成24年度事業計画、予算を策定しました

くみあい通信 ハトさん(ハトマーク東京不動産)利用申込み好評受付中!

April 2012
vol.476

4

公益社団法人移行のごあいさつ

会員のみなさまには、日頃から当協会に対しましてご理解・ご協力をいただきありがとうございます。

当協会は、本年3月22日に東京都知事より「公益社団法人」としての認定をいただきました。これに伴い4月1日をもちまして、公益社団法人移行登記を完了し、行政庁に届け出をいたしました。

今後は、公益社団法人としてその意義、役割を自覚し、旧法人時にも増してより高い使命をもって、事業運営に努めてまいりたいと考えています。

今後とも尚一層のご指導・ご協力を賜りますようお願い申し上げます。



公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 会長
池田 行雄

1 法人の名称

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会
(旧名称) 社団法人東京都宅地建物取引業協会

2 代表者

代表理事(会長) 池田行雄

3 主たる事務所

東京都千代田区富士見2丁目2番4号 東京不動産会館内

4 協会の目的

本会は、宅地建物取引業法第74条に基づく団体として宅地建物取引にかかる一般消費者の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化を推進するための事業を行い、公益の推進に寄与すること並びに宅地建物取引業の適正な運営を確保するとともに宅地建物取引業の健全な発展を図るため、会員の指導及び連絡に関する事務を行うことを目的とする。

5 移行年月日

平成24年4月1日

6 監督機関

東京都知事及び東京都公益認定等審議会

2 公益社団法人移行のごあいさつ

3 平成24年度事業計画

5 平成24年度本部事業 収支予算

9 本部主催研修会(都民公開セミナー)
震災で罹災した建物の損壊に関する法律問題Q&A

12 実務に即役立つ紛争事例 40
浴槽内の自殺で損害賠償が認められた事例

13 税務教室 116 領収証がもらえない支出を経費にする方法

14 くみあい通信 ハトさん、申込み受付中/宅建講座/少額短期保険会社5

16 法律教室 121 賃借権の対抗力

18 カラートピックス

「ハトマークフェアプレーカップ」に協賛/ハトマークラッピング都電/
店内掲示物を配布/不動産の鑑定評価業務侵害防止/
「反社会的勢力データベース」の利用/城北ブロック 被災地視察報告

20 住めば都 住むなら都 桜一満開時の見事さ、散りぎわの花吹雪

◇公益社団法人への移行に伴い、これまでの5月の会員総会は、各支部で選出された社員による社員総会になります。一般会員の方は、この資料をご覧ください。

なお、事業報告と決算報告につきましては、7月号の「宅建」に掲載をいたします。

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 平成24年度事業計画

本会は、宅地建物取引業法第74条に規定される団体として宅地建物取引に係る一般消費者の利益保護と宅地及び建物の流通の円滑化を推進するための事業を行い、公益の増進に寄与すること並びに宅地建物取引業の適正な運営を確保するとともに宅地建物取引業の健全な発達を図るため、会員の指導及び連絡に関する事務を行うことを目的とする公益社団法人として、東京都知事の認定を受け、平成24年4月1日に公益社団法人に移行します。

平成24年度は、公益社団法人として最初の年となり、本会の47年の歴史と実績を踏まえて、国民住生活の安定向上のための宅地建物取引に係る「消費者保護」並びに「人材育成」を図るための公益目的事業及び会員の支援事業並びに社会貢献事業を実施いたします。

事業計画の執行にあたっては、本部・支部・ブロックが一体的に事業を行うと共に予算並びに決算、日常の会計処理についても公益法人会計基準「平成20年基準」に基づき厳格に行います。

また、会員の経費負担の軽減を図るために、組織・財政改革答申に基づき費用対効果の観点から不要不急の事業を徹底的に見直し、より効率的な事務執行体制の整備に取り組みます。

以下、定款第4条に基づく事業を実施するため事業計画を策定いたしました。

I. 宅地建物取引に係る一般消費者の利益の保護事業(公I)

1. 不動産取引相談所の運営(消費者保護推進委員会)

- (1) 公正な取引推進のための国民向けのPR活動
- (2) 不動産無料相談所の設置及び運営
- (3) 公正な取引推進のための実務相談窓口110番の設置及び運営
- (4) 関係官公庁及び諸団体等への委員・相談員の派遣
- (5) 相談業務向上のための相談員研修の実施
- (6) 無料街頭不動産相談の実施

2. 都民公開セミナーの開催及び運営(研修委員会)

- (1) ブロック別研修会の開催及び運営
- (2) 支部別研修会の開催及び運営

3. 宅地建物取引に係る情報公開機構の研究及び推進並びに国民への周知(情報委員会)

- (1) 情報公開機構研究及び推進に関する東京都不動産協同組合との共同事業
- (2) 公正な取引推進のための情報公開機構の国民への周知活動
- (3) 情報公開機構推進のための全宅連統合サイトへの参画
- (4) 情報公開機構推進のための不動産統合サイトへの参画
- (5) 情報公開機構推進のための財団法人東日本不動産流通機構

への参画

- (6) 情報公開機構推進のための全宅連東日本地区指定流通機構協議会への参画
- (7) 他宅建協会との情報事業における協力

4. 宅地建物取引に関する調査研究(情報委員会)

- (1) 東京都地価調査の実施
- (2) 調査研究事業の実施

5. 宅地建物取引に関する出版物の刊行(情報委員会)

- (1) 広報誌「宅建」の発行
- (2) 不動産業全般に係る実務小冊子等の制作・出版

6. 宅地建物取引に係る紛争の防止(社会貢献委員会)

- (1) 宅地建物取引に係る紛争の防止のための公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会との共同事業の実施
- (2) 新入会員への不動産公正競争規約及び公正競争ステッカーの配布
- (3) 業法等違反防止に係る関係団体等との連絡会の開催
- (4) 違反屋外広告物の防止対策及び東京都実施の「共同除却」への協力
- (5) 違反屋外広告実態調査の実施
- (6) 紛争防止のための会員事務所点検指導調査及び是正指導の実施
- (7) 紛争防止のための業法等違反会員への団体指導及び是正指導の実施
- (8) 懲罰審査の内容の調査及び申請

7. 宅地建物取引に係る関係官公庁及び諸団体等との連携(社会貢献委員会)

- (1) 関係官公庁及び諸団体との連携・協働
 - ① 関係官公庁との折衝及び連絡
 - ② 震災被災者等支援事業の実施
 - ③ 公共事業関係の情報提供事業
- (2) 関係官公庁及び諸団体からの事業の受託

8. 宅地建物取引に係る国政等の健全な運営の確保に資するための建議献策(情報委員会)

- (1) 公益目的事業推進に関する提言
- (2) 法令等の改正に関する情報及び対応のための調査研究
- (3) 関係官公庁及び諸団体等に対する土地・住宅・都市政策、税制改正等の要望

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(情報委員会)

- (1)最新のICT(情報と通信に関する技術: Information and Communication Technology)を活用した情報提供
- (2)ホームページの運営並びにリアルタイムな情報提供
- (3)人材育成セミナーの開催

2. 宅地建物取引に係る教育研修の実施(研修委員会)

- (1)支部主催研修会の開催
- (2)ブロック別研修会の開催
- (3)宅地建物取引主任者証更新のための講習会の実施
- (4)宅建経営塾の開催
- (5)広告関係法令の研修会の開催
- (6)IT関係研修会の開催
- (7)レディス部会・青年部会による後継者の育成

3. 社会貢献事業(社会貢献委員会)

- (1)関係官公庁及び諸団体との連携・協働
- (2)宅地建物取引主任者資格試験運営への協力
- (3)宅地建物取引主任者証交付に係る諸事務の実施

III. その他事業

1. ハトマーク東京不動産(通称「ハトさん」)の普及促進(情報委員会)

- (1)「ハトさん」に関する研修
- (2)「ハトさん」の国民への周知

2. 福利厚生事業(総務委員会)

- (1)賀詞交歓会の開催とその運営
- (2)会員親睦のためのレクリエーションの開催
- (3)各種協定事業の推進
- (4)福利厚生事業に関する調査・研究
- (5)共済制度の運営
- (6)社会福祉事業への協力

3. 東京・八王子不動産会館の管理(総務委員会)

IV. 法人管理事務

1. 庶務事務(総務委員会)

- (1)事業計画、事業報告の作成
- (2)一般管理事務
- (3)入会促進、入退会、会員情報の管理事務
- (4)広報・渉外活動

(5)組織財政改革の実施

- ①支部事務所の合同事務所化の推進
- ②本部一括会費請求の導入並びに会費等口座振替の導入
- ③事務執行体制の効率化の推進

(6)会員の懲罰審査の裁定

2. 経理事務(財務委員会)

- (1)予算、決算の作成
- (2)予算の執行管理
- (3)資金管理及び固定資産管理
- (4)公益法人会計「平成20年基準」への対応
- (5)会計処理の研究及び研修会の開催
- (6)会計担当者への指導・支援

役員を選任および選挙に関する告示

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会
中央選挙管理委員会告示第1号

平成24年度の役員選任および選挙に関し、役員選任規約第8条により下記のとおり告示する。

1. 期日 平成24年5月28日(月)
2. 時間 午後1時より午後3時までの間
3. 場所 新宿京王プラザホテル(新宿区西新宿2-2-1)
4. 届け出受付期間
平成24年4月27日(金)より
平成24年5月11日(金)午後5時まで
ただし、土曜日・日曜日、祝日は除く。
5. 届け出受付場所
〒102-0071
千代田区富士見2丁目2番4号 東京不動産会館
公益社団法人東京都宅地建物取引業協会
中央選挙管理委員会
6. 選挙人の資格
会長となる理事の選挙における選挙人は、社員選挙により選出された社員とする。

(注)候補者届け出書類を郵送する場合は、すべて書留郵便にすること。

平成24年4月27日

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会
中央選挙管理委員会

平成24年度/本部事業 収支予算書

自：平成24年4月1日

至：平成25年3月31日

【1】事業活動収支の部

(単位:円)

科 目	予算額	前年度予算	差異(△)	備 考
1. 事業活動収入				
(1) 入会金収入	435,000,000	470,000,000	△ 35,000,000	(700名⇒650名)
① 正会員入会金収入	385,000,000	420,000,000	△ 35,000,000	@70万×550名
② 準会員入会金収入	50,000,000	50,000,000	0	@50万×100名
(2) 会費収入	739,400,000	734,600,000	4,800,000	
① 会員会費収入	739,200,000	734,400,000	4,800,000	@4000円×15,400名×12ヵ月
② 賛助会員会費収入	200,000	200,000	0	農住都市支援センター/年
(3) 本部交付金収入	0	0	0	
① 入会金交付金収入	0	0	0	
② 会費交付金収入	0	0	0	
③ その他交付金収入	0	0	0	
(4) 事業収入	197,507,600	139,635,100	57,872,500	
① 法定講習事業収入	106,202,500	75,290,000	30,912,500	
取引主任者法定講習会受講料収入	94,600,000	67,100,000	27,500,000	11,000円×8,600名(含む他県登録11,000円×100名)
取引主任者法定講習会事務受託料収入	11,602,500	8,190,000	3,412,500	1,365円×8,500名
② 賃貸事業収入	29,345,100	29,345,100	0	会館管理およびメインビル賃貸事業による事業収入
家賃収入	22,581,780	22,581,780	0	
共益費収入	4,753,320	4,753,320	0	
清掃費・水道光熱費収入	2,010,000	2,010,000	0	
③ その他事業収入	61,960,000	35,000,000	26,960,000	
宅建試験事務等交付金収入	34,905,000	29,080,000	5,825,000	まちづくりセンター(34,825,000円)、都職員共済組合(80,000円)
会員権承継事務手数料収入	1,420,000	1,420,000	0	@1万×70名 @4万×18名
通信講座事務手数料収入	1,625,000	1,750,000	△ 125,000	@2,500円×650名
宅建経営塾受講料収入	2,530,000	2,750,000	△ 220,000	会員@1,000円×2,500名 一般@3,000円×10名
事務受託料収入	21,480,000	0	21,480,000	保証協会からの事務受託料収入(※実績に応じて変動)
その他事業収入	0	0	0	
(5) 負担金収入	33,806,000	100,000,000	△ 66,194,000	
① 事業費負担金収入	30,206,000	96,400,000	△ 66,194,000	
各種事業負担金	30,206,000	96,400,000	△ 66,194,000	保証協会(2,159万※事務受託料除く)、協同組合(861.6万)
② 管理費負担受入収入	3,600,000	3,600,000	0	
事務費等	3,600,000	3,600,000	0	東日本不動産流通機構協議会(360万)
(6) 寄付金収入	0	0	0	
(7) 雑収入	3,904,000	3,054,000	850,000	
① 受取利息	274,000	234,000	40,000	定期預金利息ほか
② その他収入	3,630,000	2,820,000	810,000	
(8) 他事業等からの繰入金収入	9,100,000	47,100,000	△ 38,000,000	
① 研修センター事業からの繰入金収入	2,500,000	2,000,000	500,000	退職給付資産負担分@50万×5名
② 共済会計からの繰入金収入	0	45,000,000	△ 45,000,000	
③ 会館管理事業からの繰入金収入	100,000	100,000	0	
④ 他団体からの受入収入	6,500,000	0	6,500,000	退職給付資産負担分@50万×13名
(9) 預り保証金収入	0	0	0	
① 預り保証金収入	0	0	0	
事業活動収入計(A)	1,418,717,600	1,494,389,100	△ 75,671,500	

科 目	予算額	前年度予算	差異(△)	備 考
2. 事業活動支出				
(1) 事業費支出	1,285,219,760	1,390,658,633	△ 105,438,873	
① 公一般消費者の利益の保護事業費	111,640,000	170,780,000	△ 59,140,000	※交付金・管理費除き、直接事業費に該当する旅費交通費等含む
消費者保護推進委員会(相談)	18,810,000	17,800,000	1,010,000	不動産取引相談所運営
情報委員会①情報公開機構調査研究(広報/情報流通)	59,550,000	98,750,000	△ 39,200,000	情報公開機構研究推進、広報誌の発行、消費者向けPRほか
情報委員会②調査研究事業(総務/企画/政策)	10,545,000	9,300,000	1,245,000	宅建業関連法令研究、地価調査、宅地建物取引の調査研究等
研修委員会①(教育研修)	18,960,000	38,300,000	△ 19,340,000	都民公開セミナーの開催
社会貢献委員会①社会貢献事業(企画/広報/厚生)	550,000	3,650,000	△ 3,100,000	関係官公庁連携事業、社会福祉事業調査研究ほか
社会貢献委員会②企業倫理事業(自主規制)	3,225,000	2,980,000	245,000	違法屋外広告調査、紛争防止事業ほか
② 公II人材育成事業費	86,141,400	67,906,000	18,235,400	※交付金・管理費除き、直接事業費に該当する旅費交通費等含む
情報委員会③情報提供事業(広報/組織)	8,650,000	6,000,000	2,650,000	人材育成セミナーの開催、ホームページによる情報提供
研修委員会②(教育研修/レディース/青年部会)	16,980,000	0	16,980,000	宅建経営塾、各種研修会の開催、レディース・青年部会研修ほか
社会貢献委員会③(研修センター)	33,586,400	38,356,000	△ 4,769,600	研修センター事業支出
社会貢献委員会④(宅建試験)	26,925,000	23,550,000	3,375,000	宅建試験事務運営費
③ その他事業費	17,760,000	16,560,000	1,200,000	
情報委員会④情報流通事業(情報流通)	1,200,000	0	1,200,000	ハトマークネット関連費用
賃貸事業支出	16,560,000	16,560,000	0	メインビルの家賃・共益費
収益事業(事務受託)	0	0	0	
④ 地域振興事業活動費支出(支部交付金)	513,818,800	554,324,400	△ 40,505,600	
入会金交付金	240,000,000	260,000,000	△ 20,000,000	(手数料分)正5万×550 準2.5万×100(会員数制)正35万×550 準17.5万×100
会費交付金	184,656,000	183,600,000	1,056,000	1,000円×15,388名×12ヵ月
諸交付金	68,862,800	81,124,400	△ 12,261,600	入会事務交付金、会員権承継事務手数料、通信講座事務手数料等
ブロック交付金	20,300,000	29,600,000	△ 9,300,000	ブロック運営補助150万×6ブロック、研修・相談事業からの交付金
⑤ 負担金支出	111,008,800	110,401,600	607,200	
全宅連会費	55,440,000	55,080,000	360,000	@300円×15,400名×12ヵ月
公取協会費	15,000,000	15,000,000	0	125万×12ヵ月
諸会費	2,500,000	2,500,000	0	関東地区連絡会費、宅建倶楽部賛助金、日本不動産学会会費ほか
東日本不動産流通機構協議会分担金	32,524,800	32,313,600	211,200	176円×15,400名×12ヵ月
全宅統合サイト分担金	5,544,000	5,508,000	36,000	30円×15,400名×12ヵ月
⑥ 事業管理費負担支出	444,850,760	470,686,633	△ 25,835,873	
給与手当支出	151,424,000	180,776,633	△ 29,352,633	基本給・諸手当・時間外手当・賞与・社会保険料・通勤費(19名分)の66.6%+研修センター分
支部人件費支出	197,469,000	206,460,000	△ 8,991,000	給与・諸手当・時間外手当・賞与・通勤費・法定福利費・臨時雇用費(63名分)の66.6%
退職給付費用支出	0	0	0	
職員福利厚生費支出	1,800,000	1,800,000	0	厚生費、傷害保険料ほか66.6%分+研修センター分
会議費支出	500,000	2,000,000	△ 1,500,000	
会場費支出	810,000	0	810,000	
旅費交通費支出	1,120,000	8,680,000	△ 7,560,000	委員会旅費交通費は直接公益事業費または管理費へ分配
委託費支出	0	0	0	
交際費支出	500,000	500,000	0	
通信運搬費支出	18,719,930	19,420,000	△ 700,070	一般管理費および委員会管理費の66.6%配賦分+研修センター分 電話料・会員配達費ほか
水道光熱費支出	4,440,000	4,440,000	0	一般管理費の66.6%配賦分+研修センター分等 電気・水道料
印刷費支出	12,337,400	5,930,000	6,407,400	一般管理費および委員会管理費の66.6%配賦分+研修センター分 資料印刷代ほか
消耗品支出	6,282,200	5,180,000	1,102,200	一般管理費および委員会管理費の66.6%配賦分+研修センター分 各種備品・事務用品ほか
図書費支出	949,900	0	949,900	委員会管理費の66.6%配賦分+研修センター分 資料購入費ほか
保険料支出	1,469,730	0	1,469,730	委員会管理費の66.6%配賦分+研修センター分 会議出席者傷害保険料
賃借料支出	14,770,000	2,070,000	12,700,000	一般管理費の66.6%配賦分+研修センター分 OA機器リース料ほか
修繕費支出	360,000	0	360,000	

諸謝金支出	8,988,800	7,790,000	1,198,800	一般管理費および委員会管理費の66.6%配賦分+研修センター+会館管理分 弁護士・税理士・社労士顧問料
諸会費支出	0	0	0	
租税公課支出	12,300,000	12,300,000	0	一般管理費および会館管理の66.6%配賦分 固定資産税・消費税ほか
負担金支出	0	0	0	
雑支出	10,609,800	13,340,000	△ 2,730,200	一般管理費および委員会管理費の66.6%配賦分+センター+会館分 清掃費・修繕費・火災保険料・管理費ほか雑費
(2) 管理費支出	257,421,970	289,225,719	△ 31,803,749	
庶務事務費	0	36,550,000	△ 36,550,000	24年度より一般管理費に統合
経理事務費	0	4,260,000	△ 4,260,000	24年度より一般管理費に統合
① 福利厚生研究費	15,675,000	9,810,000	5,865,000	
会員相互事業費(厚生/広報)/支部/ブロック	11,555,000	9,810,000	1,745,000	賀詞交歓会・ゴルフ大会・各種協定等会員福利厚生事業費
会員相互事業費(レディス、青年部会その他)	4,120,000	0	4,120,000	レディス・青年部会ほか会員相互事業費
② 一般管理費	241,746,970	238,605,719	3,141,251	
慶弔費支出	4,000,000	4,000,000	0	関係団体・会員慶弔金ほか
給与手当支出	53,376,000	58,915,719	△ 5,539,719	基本給・諸手当・時間外手当・賞与・社会保険料(19名分)の33.4%
通勤手当支出	1,400,000	1,550,000	△ 150,000	通勤費
支部人件費支出	99,031,000	103,540,000	△ 4,509,000	給与・諸手当・時間外手当・賞与・通勤費・法定福利費・臨時雇費用(63名分)の33.4%
職員福利厚生支出	500,000	500,000	0	厚生費、傷害保険料ほか33.4%分
委託費支出	5,000,000	0	5,000,000	サーバー管理、管理業務委託費用
会議費支出	16,860,000	25,000,000	△ 8,140,000	
総会費	0	8,000,000	△ 8,000,000	
社員総会費支出	6,500,000	2,000,000	4,500,000	開催費・速記料ほか
理事会費支出	2,100,000	2,500,000	△ 400,000	開催費・速記料ほか
常務理事会費支出	480,000	500,000	△ 20,000	速記料ほか
諸会議費(支部は、総会・役員会・常任役員会等)	7,780,000	12,000,000	△ 4,220,000	正副会長会、支部専務理事会、委員会会議費のうち管理費該当分ほか
会場費支出	755,000	0	755,000	委員会会場費のうち管理費該当分
旅費交通費支出	17,720,000	17,000,000	720,000	諸会議の会議出席交通費および委員会交通費のうち管理費該当
交際(渉外)費支出	12,970,000	2,000,000	10,970,000	一般管理費の交際費および各委員会の交際費(他団体渉外費等)
通信費支出	1,850,000	2,000,000	△ 150,000	電話料、会議招集費および委員会の管理費のうち33.4%分
発送費支出	6,535,070	6,680,000	△ 144,930	会員配送費ほか33.4%分
水道光熱費支出	1,260,000	1,260,000	0	電気・水道料33.4%分
印刷費支出	5,142,600	2,170,000	2,972,600	一般管理費および委員会管理費の33.4%配賦分 資料印刷代ほか
消耗什器備品費支出	410,200	310,000	100,200	各種備品 33.4%分(委員会33.4%含む)
一般消耗品費支出	1,497,600	1,030,000	467,600	各種事務用品代 33.4%分(委員会管理費33.4%含む)
新聞図書費支出	330,100	280,000	50,100	新聞購読料・図書購入費 委員会管理費33.4%含む
保険料支出	668,000	0	668,000	委員会管理費の33.4%配賦分 会議出席者傷害保険料
賃借料支出	1,030,000	1,030,000	0	一般管理費の33.4%配賦分 OA機器リース料ほか
諸謝金支出	3,941,200	3,340,000	601,200	一般管理費および委員会管理費の33.4%配賦分 弁護士・税理士・社労士顧問料
諸会費支出	0	0	0	
租税公課支出	4,500,000	4,500,000	0	一般管理費の33.4%配賦分 固定資産税・消費税ほか
退職給付費用支出	0	0	0	
負担金支出	0	0	0	
雑支出	2,970,200	3,500,000	△ 529,800	一般管理費および委員会管理費の33.4%配賦分 清掃費・修繕費・火災保険料・管理費ほか雑費
(3) 雑損失	0	0	0	
(4) 他事業への振替	2,600,000	2,100,000	500,000	
一般事業への繰入金支出	2,600,000	2,100,000	500,000	
事業活動支出計 (B)	1,545,241,730	1,681,984,352	△ 136,742,622	
事業活動収支差額 (C)=(A)-(B)	△126,524,130	△187,595,252	61,071,122	

【Ⅱ】投資活動収支の部

科 目	予算額	前年度予算	差異(△)	備 考
1. 投資活動収入				
(1) 特定資産取崩収入	300,000	100,000,000	△ 99,700,000	
① 退職給付引当資産取崩収入	0	0	0	
② その他	300,000	100,000,000	△ 99,700,000	特定資産(長期修繕積立金)取崩し
(2) 特定資産受入収入	0	6,500,000	△ 6,500,000	
① 退職給付引当資産受入収入	0	6,500,000	△ 6,500,000	
(3) 固定資産売却収入	0	0	0	
(4) 敷金・保証金戻収入	0	0	0	
① 敷金・保証金戻収入	0	0	0	
投資活動収入計 (D)	300,000	106,500,000	△ 106,200,000	

2. 投資活動支出				
(1) 特定資産取得支出	50,000,000	50,000,000	0	
① 退職給付引当資産取得支出	50,000,000	50,000,000	0	@50万×100名
② その他	0	0	0	
(2) 固定資産取得支出	1,220,000	1,220,000	0	
① 什器備品購入支出	1,220,000	1,220,000	0	
(3) 敷金・保証金支出	0	0	0	
① 敷金・保証金支出	0	0	0	
投資活動支出計 (E)	51,220,000	51,220,000	0	
投資活動収支差額 (F)=(D)-(E)	△50,920,000	55,280,000	△ 106,200,000	

【Ⅲ】財務活動収支の部

科 目	予算額	前年度予算	差異(△)	備 考
1. 財務活動収入				
財務活動収入計 (G)	0	0	0	
2. 財務活動支出				
財務活動支出計 (H)	0	0	0	
財務活動収支差額 (I)=(G)-(H)	0	0	0	

【Ⅳ】予備費支出

予備費支出 (J)	9,838,804	289,898,963	△ 280,060,159
当期収支差額 (K)=(C)+(F)+(I)-(J)	△187,282,934	△422,214,215	234,931,281
前期繰越収支差額 (L)	187,282,934	422,214,215	△ 234,931,281
次期繰越収支差額 (K)+(L)	0	0	0

※本部、支部、ブロックを加えた全体の予算は、本部ホームページをご覧ください。

東京都宅建協会・ディスクロージャー／情報公開

URL <http://www.tokyo-takken.or.jp/hatomark/disclosure.html>

※次頁(7-8P)の正味財産増減計算書内訳表については本部、支部、ブロックの全体を記載しています。

正味財産増減計算書内訳表 平成24年4月1日から平成25年3月31日まで

(単位:円)

科 目	公益目的事業会計										小計	法人会計	内部取引消去	合 計	
	公Ⅰ・宅建建物取引にかかる一般消費者の利益の保護事業					公Ⅱ・宅建及び建物の流通の円滑化を図るための人材育成事業									
	消費者保護 推進事業	情報流通事業	調査研究事業	教育研修事業	社会貢献事業	企業倫理 推進事業	情報流通事業	教育研修事業	社会貢献事業 (宅建法線)	法定講習事業					
I 一般正味財産増減の部	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	337,500,000	0	337,500,000	△ 240,000,000	435,000,000
1 經常増減の額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	337,500,000	0	337,500,000	△ 240,000,000	435,000,000
(1) 經常収益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	462,028,000	0	462,028,000	△ 184,656,000	739,400,000
受取利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	462,028,000	0	462,028,000	△ 184,656,000	739,400,000
受取利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	89,162,800	0	89,162,800	△ 89,162,800	0
事業収益	6,040,000	0	0	18,115,000	0	0	12,250,000	34,825,000	106,202,500	106,202,500	8,779,125	29,345,100	21,480,000	50,825,100	240,092,725
法定講習事業	0	0	0	0	0	0	0	34,825,000	106,202,500	106,202,500	0	0	0	0	106,202,500
宅建試験講習事業	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34,825,000	0	34,825,000	0	34,825,000
賃貸事業	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全宅連との共済事業	0	0	0	1,625,000	0	0	0	0	0	0	1,625,000	0	1,625,000	0	1,625,000
公取協との共済事業	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
東日本との共済事業	0	0	0	0	0	0	3,600,000	0	0	0	3,600,000	0	3,600,000	0	3,600,000
保証協会との共済事業	4,540,000	0	0	10,100,000	0	0	5,150,000	0	0	0	19,790,000	0	19,790,000	1,800,000	43,070,000
協同組合との共済事業	0	0	0	3,660,000	0	0	3,500,000	0	0	0	7,360,000	0	7,360,000	0	8,616,000
その他本部事業	1,500,000	0	0	2,530,000	0	0	0	0	0	0	4,030,000	0	4,030,000	0	4,030,000
その他本部事業	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,779,125	0	8,779,125	0	8,779,125
受取負担金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22,877,000	0	22,877,000	0	20,536,000
受取負担金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22,877,000	0	22,877,000	0	20,536,000
寄付金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
雑収益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,300,000	0	2,300,000	26,282,850	29,986,850
雑収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,300,000	0	2,300,000	26,282,850	29,986,850
他会計繰入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,100,000	6,500,000
経常収益計	6,040,000	0	0	18,115,000	0	0	12,250,000	34,825,000	108,502,500	108,502,500	920,346,925	1,100,079,425	21,480,000	52,229,100	1,471,515,575
(1) 經常費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事業費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
役員報酬	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
本部人件費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	148,424,000	0	148,424,000	0	148,424,000
支那人件費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	197,469,000	0	197,469,000	0	197,469,000
退職給付費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33,300,000	0	33,300,000	0	33,300,000
臨時雇費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,000,000	0	3,000,000	0	3,000,000
福利厚生費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,577,188	0	4,577,188	0	46,507,188
電算運用費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全場費	8,486,000	2,864,800	3,651,900	4,819,450	5,826,600	2,182,200	436,000	4,687,250	1,650,000	1,650,000	36,500,200	7,988,400	7,988,400	0	44,488,600
会場費	2,145,000	2,490,000	743,000	10,483,500	1,044,500	435,000	315,000	5,500,200	10,610,000	10,610,000	34,527,200	0	34,527,200	0	40,578,200
旅費交通費	25,626,200	5,470,000	5,153,600	6,885,150	16,776,000	7,185,400	1,053,000	1,943,250	5,098,000	1,120,000	78,285,600	0	78,285,600	0	85,358,800
委託費	880,000	13,791,900	1,630,000	1,761,500	12,940,000	850,000	8,276,000	3,072,000	400,000	400,000	43,171,400	3,281,912	3,281,912	0	46,883,312
交際費	374,000	120,000	0	250,000	925,000	20,000	230,000	47,250	3,320,910	3,320,910	2,366,250	100,000	2,280,000	0	2,916,250
通信運搬費	1,209,672	4,765,071	111,982	3,033,297	1,824,406	60,000	2,429,000	1,103,850	210,000	210,000	54,391,758	0	54,391,758	0	56,928,318
水道光熱費	45,000	30,000	27,000	30,000	30,000	2,000	0	0	1,000,000	1,000,000	900,000	900,000	0	11,567,000	
印刷費	5,881,810	43,705,200	5,935,000	6,987,200	4,496,875	976,000	1,670,000	4,686,000	10,000	2,359,080	9,054,300	9,054,300	0	105,684,856	
消耗品費	876,000	813,500	510,000	683,250	5,619,000	0	69,000	140,250	19,750,000	19,750,000	120,000	120,000	0	23,540,546	
図書費	1,199,200	100,000	277,000	719,400	50,000	700,000	50,000	50,000	13,750,000	13,750,000	1,336,828	1,336,828	0	18,682,628	
医薬料	320,000	0	0	500,000	310,000	0	0	0	559,130	559,130	150,000	150,000	0	4,445,677	
修繕費	3,259,980	478,000	400,000	1,985,000	540,000	0	60,000	100,000	12,700,000	12,700,000	16,560,000	16,560,000	0	108,958,574	
修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	360,000	360,000	1,500,000	1,500,000	0	1,860,000	
広告宣伝費	5,745,370	28,132,000	0	4,791,000	1,744,000	0	130,000	120,000	0	0	40,662,370	0	40,662,370	0	40,662,370
諸謝金	15,590,400	4,357,520	770,000	20,843,100	809,000	595,000	760,000	14,613,500	7,790,000	7,790,000	103,170,204	900,000	934,000	105,004,204	
協賛金	50,000	2,000,000	0	0	3,854,800	0	0	5,000	0	0	5,904,800	0	5,904,800	0	5,904,800
支那事業費	0	0	0	500,000	1,102,000	0	0	0	0	0	430,162,430	0	430,162,430	0	3,165,430
プロック事業費	0	0	0	2,800,000	0	0	0	0	0	0	11,300,000	0	11,300,000	0	11,300,000
支部事業費負担金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42,900,000	0	42,900,000	0	42,900,000
諸会費	47,000	48,078,800	0	19,242,000	0	0	90,000	0	0	0	67,457,800	0	67,457,800	0	67,457,800
租税公課	0	0	0	10,000	0	0	0	0	0	0	9,113,220	0	9,113,220	0	12,443,220
雑費	3,763,526	3,758,669	1,000,000	2,241,924	10,459,411	264,500	444,000	1,352,900	880,000	629,550	15,313,560	100,000	11,608,562	0	51,816,992
減価償却費	83,908,268	160,775,460	201,189,462	67,768,771	88,838,592	13,810,100	15,642,000	37,674,200	32,404,000	101,157,130	12,903,977	3,814,501	29,574,501	0	167,181,476
事業費計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,023,055,346	1,023,055,346	29,574,501	121,112,625	1,285,555,974



震災で罹災した建物の損壊に関する 法律問題Q&A



弁護士 柴田龍太郎

■耐震に関する重要事項説明について

平成17年10月28日に改正耐震改修促進法が可決・成立し、これを受けて宅地建物取引業法施行規則第16条の4の2および「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」も改正され、「耐震診断の有無」が重要事項説明に追加されている。

取引における具体的な調査・説明方法は、まず昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた建物であるかを調査する。この調査にあたっては、建築確認通知書(確認済証)または検査済証に記載された建築確認通知書交付年月日の日付をもとに判断する。この日付が昭和56年5月31日以前である場合には耐震診断の有無を調査し、その結果を説明する必要がある。建築確認通知書も検査済証もない場合は、建物登記簿の表題部の建築年月日または家屋課税(補充)台帳の建築年月日をもとに判断する。この場合の注意点として、若干のタイムラグを考慮する必要がある。居住の用に供する建物(区分所有建物を除く)の場合は、昭和56年12月31日以前である場合に説明義務があり、事業用に供する建物もしくは区分所有建物の場合には、昭和58年5月31日以前である場合に説明義務がある。理由は、建築確認を取って実際に建物を建て始める間の工事の期間がある。普通の居住用であれば6ヵ月位となり、新築年月日で登記をすると、約6ヵ月位ずれた年月日になる。事業の用に供する建物もしくは区分所有建物の場合には、やはり2年ぐらいかかるため、2年後の昭和58年5月31日を基準としている。

【建物登記簿の表題部の建築年月日または家屋課税(補充)台帳の建築年月日をもとに判断する場合】

- 居住の用に供する建物(区分所有建物を除く)の場合は、昭和56年12月31日以前である場合に説明義務あり
- 事業の用に供する建物若しくは区分所有建物の場合は、昭和58年5月31日以前である場合に説明義務あり

説明義務がある場合、建物の売買・交換の場合には「売主」に対し、区分所有建物の売買・交換の場合には「売主、必要に応じて管理組合、管理業者」に対し、建物貸借の場合には「所

有者、必要に応じて管理業者」に対し、区分所有建物の貸借の場合には「所有者、必要に応じて管理組合、管理業者」に対して、耐震診断の結果の記録の有無を照会する。

耐震診断の記録がある場合、建物の耐震診断の結果を説明しなければならない。耐震診断記録が存在しないことが確認された場合は、照会をもって調査義務を果たしたことになり、その旨を説明することになる。

昭和56年6月1日以降に建築確認を取得した物件は、本説明義務の対象外になっているが、適用対象外の建物の取引においても買主から建物の耐震性・安全性について質問を受けた場合には、耐震診断の有無について確認の上、無い場合には「無」とし、「本件建物の耐震性・安全性については、耐震診断を実施しないと判明しません。耐震診断については、行政の窓口や専門家等に相談ください」と説明する。

■東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例

東京都では、「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」を制定し、4月から施行している。対象となる建築物に耐震診断の実施が義務付けられているということから、いくつかの義務が発生する。

まず義務の対象となる建物の所有者は、特定緊急輸送道路の沿道にある特定沿道建築物の所有者ということになる。特定緊急輸送道路とは、いわゆる主要道路で実際に緊急車両が通るようなものが指定されている。そのような道路の沿道にある特定沿道建築物とは、次の3つの要件を備えているものとなる。①敷地が特定緊急輸送道路に接していること②昭和56年6月1日施行の耐震基準改正前に建築された建物③道路の幅員のおおむね2分の1以上の高さの建築物。2分の1以上の高さがあれば、地震で倒壊した場合には、その主要道路をふさいでしまうという可能性があることから、そのような建物を対象としている。

対象となった場合には、その所有者は平成23年10月以降、耐震診断や改修の実施状況を報告する。耐震診断を実施していない場合には平成24年4月以降、耐震診断を実施する。耐



震診断の結果、耐震性能を満たしていない場合には、耐震改修等を実施するよう努める。そして、耐震診断や改修を実施した際は、その旨を知事に報告するとなっている。これらの義務が履行されない場合には、建物の名称を公表されたり、罰金、過料が科せられたりすることがある。



主な法律問題Q&A

Q いくつかのビルを賃貸していますが、震災後、応急危険度判定士に建物の危険性を判定してもらったところ、賃貸ビルに赤紙(危険)、黄紙(要注意)、緑紙(調査済み)が貼られました。ビルは傾いてはいますが、赤紙が貼られたビルの借家人から安心してビルに立ち入ることができないということで、賃料全額の支払を拒否されています。賃料の請求はできませんか？

A 応急危険度判定士は、プロの建築家・建築技術者が2人一組になって建物の外観を目視して、危険か否かということとを緊急に判定する。応急危険判定は簡易な判定であって精密な鑑定ではないこと、所有者や使用者に注意を喚起する目的にすぎず行政上・裁判上の法的効果に直結するものではないこと、建物使用の危険性を問題にしているだけであって修繕可能かどうかや建物が滅失に至っているかどうかの評価とは一応無関係なこと、罹災証明等にいうところの「全壊」、「半壊」、「一部損壊」の判定とも一応異なった尺度による判定であるということが共通する性質として挙げられる。

しかし、「危険」の札を貼られた場合、借家人は安心して建物に立ち入ることはできないため、危険を避けるために使用を差し控えたりすることは当然の常識的判断となる。そもそも建物賃貸借においては「建物の安全性」は必要不可欠の要素であり、それが欠けて生命、身体、財産に対する危険性が発生して

いるならば、それは「使用不能」に該当するので、その危険性が除去されるまでの間、賃料全額の支払いを拒絶されることはやむを得ないことになる。

民法601条は、建物所有者(建物賃貸人)に「賃借人に使用収益をさせる義務」を課しているので、危険の札が貼られた場合、建物所有者としては直ちに専門家に検査を依頼し、危ないのであれば「危ない」、危なくないのであれば「危なくないから住んで大丈夫」と、十分な情報や資料を開示して、危険性について正確に賃借人に知らせる必要がある。危険性がなければ住めることになるので、そこから賃料の請求が可能になる。

Q 当社が管理をしているアパートの敷地内のブロック塀が地震で傾き、アパートの隣人から、危ないのですぐに撤去するように強く求められています。傾いてはいますがすぐに倒れるとも思えないのですが、撤去しなければいけませんか？

A 隣人は、ブロック塀が倒れて自己の所有地の正常な使用が妨げられる恐れが発生している場合、ブロック塀の所有者に対し、ブロック塀が倒れることを防ぐ措置を講じるよう請求することができる(民法199条、202条)。これを「妨害予防請求権」という。危険なブロック塀をそのまま放置しておいたために、その後ブロック塀が倒壊し、倒壊したブロック塀で隣人に損害が発生したような場合(二次災害)には、民法717条により、損害賠償責任が発生することも考えられるので、ブロック塀の状況をよく見て、必要であれば修繕や撤去などを急ぐ必要がある。

Q 地震でブロック塀や建物が倒壊し、他人に損害を与えてしまいました。地震によるものなので不可抗力と思いますが、損害賠償責任の有無は地震の震度と関係がありますか？

A ブロック塀等は土地の工作物にあたり、工作物責任(民法717①)の問題となる。土地の工作物の設置または保存に「瑕疵」(その物がその種類において本来備えているべき(特に安全性に関する)性状・設備を欠いていること)があった場合、その瑕疵による損害の賠償責任は、一次的には占有者に、占有者に注意義務違反がない場合は所有者の責任となる(民法717①)。所有者の責任は無過失責任とされており、「瑕疵」につき何の落ち度がなくとも責任を負わなければならないのが原則。

宮城沖地震における仙台地判の昭和56年5月8日判例では、震度5に耐えられないような建物やブロック塀、そのような工作物は通常有すべき性状・性能を有しないということで瑕疵があり、それ以上の震度で倒れるのであれば、これは天災地変

によるものであるとしている。

一方、震度6以上の地震で建物が倒壊した事例で、損害賠償義務を認めた次のような事例があるので注意が必要となる。

①阪神・淡路大震災によりホテルが崩落し、崩落部分の下敷きとなって宿泊客が死亡した事案について、「本件建物付近の兵庫県南部地震による震度は6であり、本件建物の近隣の古い木造の家屋も多数が倒壊を免れている」と事実認定し、「被災増床は、その増築手法の結果、地震の際にその接合部が破壊され易いという構造的な危険性を有することになっていたのであり、本件建物は被災増床において、地震に耐えて崩落・倒壊を免れ、もって建物内を安全な居住空間として保つという通常要求される強度を保持していないことが明らかであり、その設置に瑕疵があるといわざるを得ない」として、ホテル所有者の損害賠償責任を認めた(神戸地判平10.6.16)。

②賃貸マンションの1階部分が倒壊し、1階部分の賃借人が死亡した事故につき、「本件地震は行政の設計震度をも上回る揺れの地震であったのであるから、本件建物が仮に建築当時の設計震度による最低限の耐震性を有していたとしても、本件建物は本件地震により倒壊していたと推認することができるし、逆に、本件地震が建築当時想定されていた水平震度程度の揺れの地震であったとしても、本件建物は倒壊していたと推認することができる」とした上で、「しかし、本件建物は、結局は本件地震により倒壊する運命にあったとしても、仮に建築当時の基準により通常有すべき安全性を備えていたとすれば、その倒壊の状況は、壁の倒れる順序・方向、建物倒壊までの時間等の点で本件の実際の倒壊状況と同様であったとまで推測することはできず、実際の施工の不備の点を考慮すると、むしろおおいに異なるものとなっていたと考えるのが自然であって、本件賃借人らの死傷の原因となった、一階部分が完全に押しつぶされる形での倒壊には至らなかった可能性もあり、現に本件建物倒壊によっても本件地震の際に本件建物一階に居た者全員が死亡したわけではないことを併せ考えると、本件賃借人らの死傷は、本件建物という不可抗力によるものとはいえず、本件建物自体の設置の瑕疵と想定外の揺れの本件地震とが、競合してその原因となっているものと認めるのが相当である」と判示し、所有者の工作物責任を認めた(神戸地判平11.9.20)。その上で、損害賠償額の算定にあたり、「ただ、本件のように建物の設置の瑕疵と想定外の自然力とが競合して損害発生の原因と

なっている場合には、損害の公平な分担という損害賠償制度の趣旨からすれば、損害賠償額の算定に当たって、自然力の損害発生への寄与度を割合的に斟酌するのが相当である」とし、地震による損害発生への寄与度を5割と認定し、所有者に5割の損害賠償義務を認めた。

Q 平成12年3月以前に一戸建てを販売しましたが、今回の地震でその家だけが傾いてしまいました。このような場合、販売業者に法的な責任はありますか。仲介業者の責任はどうですか？

A 付近の建物が傾いていないのに、その建物だけが傾いたということであれば、何らかの瑕疵があったという強い推定が働くことになる。瑕疵がある、つまり通常有すべき性状・性能を有しないということであれば、売主は責任を負わなければならない。この売主の責任は、無過失責任で売主がその原因を作ったか否かにかかわらず、あるいはその状況を知っていたか否かにかかわらず、当然に責任を負わなければいけないという内容。無過失責任としての瑕疵担保責任は、一般の契約違反あるいは不法行為責任よりは賠償額が少ない信頼利益の賠償で足りるとされている。

売主が瑕疵担保責任を負うのは、買主が事実を知ってから1年以内(民570・566③)。ただし、除斥期間内に裁判外で権利を行使すれば、一般の消滅時効期間まで責任を負うことになるが、今回の販売は平成12年3月以前ということであり、すでに10年が経過しているので、時効の援用の選択肢もある。また、除斥期間経過あるいは時効期間経過後でも、売主の過失が立証されれば不法行為責任を負う(大阪地判平10.7.29)。なお、平成12年4月1日に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」では、瑕疵担保責任期間が10年とされたが、品確法は平成12年4月1日に施行されているので、本件では適用されない。

売買仲介業者に対する責任追及という点では、調査・説明義務違反になったか否かという、過失責任ということが問題になる。調査・説明義務違反になったか否か、つまり通常要求される業者の注意義務を果たしても発見できなかった瑕疵については、責任を負う必要がないということになる。

ちなみに、軟弱地盤の基礎工事不良による不等沈下事例について、説明告知義務は宅地建物取引業法35条の事項に限られず、本件土地が軟弱地盤であることを認識しながらその説明をせず、またはこれを否定する説明をしたのは不法行為に当たるとした判例(東京地判平13.6.27)がある。

浴槽内の自殺で、ユニットバス交換費用、賃料減額分の損害賠償が認められた事例

■賃借人が貸室の浴槽内でリストカットにより自殺をしたことにより損害を被ったとして、賃貸人が、賃借人の相続人に対して損害賠償を求めた事案において、ユニットバス交換費用および賃料減額分の損害について賠償責任が認められ、賃貸人の請求の一部が認容された事例
(東京地裁判決 平22年12月6日 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

賃貸人Xは、平成13年6月、Aに対し、所有していたアパートの2階部分の201号室(専有面積23.55㎡)を期間2年、賃料月額8万5,000円、敷金17万円、共益費2,000円等の約定で貸し渡した。その後、本件賃貸借契約は、平成15年6月および平成17年6月に更新され、Aは、本件貸室を継続的に使用していた。

なお、Aの父であるBは、平成13年6月、本件賃貸借契約上の債務について連帯保証したが、平成16年6月に死亡した。

Aは、平成18年10月28日ころ、本件貸室の浴室において、いわゆるリストカット等の手段により自殺した。自殺後、Aの相続人である母C、兄Dは、相続放棄の申述をしたことから、姉であるYが単独相続した。Xは、新たな賃借人の募集はしなかった。

Xは、賃借人Aの自殺により損害を被ったとして、Aの相続人であるYに対し、債務不履行に基づく損害賠償請求権に基づき、クリーニング費用および内装造作取替費用として150万円、本件貸室は社会通念上使用し得ない状態になったことを理由とする賃料等相当額の逸失利益として330万円の合計480万円の損害があるとし、その一部である250万円の損害賠償を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように判示し、Xの請求を一部(142万円余)認容した。

(1) Aは、本件賃貸借契約に基づき、Xに対し、原状回復義務を負っていたところ、これに付随する義務として、自然減耗以外の要因により目的物件(本件貸室)の価値が減損することのないように本件貸室を返還すべき義務を負っていたものと解される。そして、社会通念上、自殺があった建物についてはこれを嫌悪するのが通常であり、その客観的価値が低下することは当裁判所に顕著な事実である。そうすると、Aには本件賃貸借契約に基づく原状回復義務に付随する義務の債務不履行があったといわざるを得ない。

(2) 見積書の内容をみるに、本件自殺が行われた浴室以外の部屋に係る補償費用やエアコンの交換に係る費用が含まれており、それらは本件自殺とは無関

係のものであり、また、クロス貼替費用などは通常損耗によるものと考えられるから、損害と認めることはできない。そうすると本件自殺と関係が認められるのは、本件自殺が行われたユニットバスの交換費用のみである。YはAの兄によって洗浄したから損害はないと主張するが、いかに洗浄しようともそれに対する強い社会的嫌悪感をぬぐうことは困難であると認められる。そして、証拠によれば、その額は55万6,500円および消費税2万7,825円と認められ、これに反する証拠はない。そして、この費用はいわば本件貸室の修繕費用であるから、これをさらに経年減価するのは相当ではない。

したがって、58万4,325円をもって、内装造作取替費用に係る損害とみるのが相当である。

(3) 本件アパートの貸室にはなお新規の賃借人が現れる状況にあるものの、Aとの本件貸室の賃料月額8万5,000円は本件自殺当時には客観的相場よりも割高となっていたと認められ、5万6,000円が本件貸室の客観的賃料相当額として相当であると考えられる。自殺による賃料の低下の幅は時の経過により縮減していくものと考えられる。そして、本件全証拠をもってしても、本件貸室の賃料額が本件自殺によってどの程度低下したかを判断することは困難であるから、民事訴訟法248条により、最初の2年間については1ヵ月あたり2万5,000円、次の2年間については1ヵ月あたり1万円の低下が生じたと認めるのが相当である。

そうすると、本件貸室明渡しの翌日(平成18年11月7日)から本件口頭弁論終結時(平成22年11月1日)までの賃料減額分の損害としては、48ヵ月分84万円をもって相当と認める。

3 まとめ

本件では、原告の賃貸人は、クリーニング費用および内装造作取替費用として150万円、賃料全額の空室月分(提訴日現在で38ヵ月分)の逸失利益330万円の合計480万円の一部である250万円の損害賠償請求をしていたが、上記のように、浴室以外の部屋に係る補償費用やエアコンの交換に係る費用は本件自殺とは無関係のものとして認められず、また、賃料の逸失利益分についても、客観的賃料相当額を認定した上で、その一部に限り認められている。賃貸住宅における自殺をめぐる損害賠償請求の事例の一つとして参考にしていただきたい事例である。

領収証がもらえない支出を経費にする方法



不動産管理業の会社を経営しています。仕事関係の人たちとの飲食で、領収証がもらえないことがよくあります。そのほかの領収証がもらえない支出についても、経費に落とす方法があれば教えてください。

領収証をもらえない経費についての税務の取扱いは、以下のとおりとなっています。

■領収証がもらえない飲食代

(1) どのように対応したらよいか?

仕事関係の人たちで飲みに行って、領収証をもらえないことはよくあります。たとえば、5人の飲食代が5万円かかり、割り勘で1万円ずつ支払って、領収証をまとめて1枚もらう、といったケースです。

「領収証なしだから経費に落ちないか…」と考える人が多いのですが、これは帳簿に、①年月日、②支払先(店の名前)、③支払った金額、④内容(飲食代)、⑤参加者、の記載があれば問題なく経費になります。

店の名前を忘れないように、名刺やチラシをもらっておくこともお勧めです。名刺を領収証代わりに使うことができます。

だからと言って、飲食代のほとんどが領収証なしでは不自然です。やむを得ないケースに限られますのでお気を付けください。

また、領収証の代わりにレシートを受領することも、まったく問題ありません。税務調査では、偽造の恐れがない点で、「上様」領収証よりむしろレシートを勧められます。

(2) 消費税の取扱い

上記は法人税での取扱いですが、消費税での取扱いは、法人税よりも厳格に定められています。支払った経費(たとえば10,500円)のうち消費税分(500円)を、消費税の税金計算で差し引くためには、帳簿に取引の明細を記載して、領収証(レシート)や請求書を保存することが要件となっています。

ただし、領収証がなくても、①税込み3万円未満の場合、②税込み3万円以上でもやむを得ない場合なら、支払った消費税を差し引くことはかまいません。

よって、一般的な飲食代なら、領収証なしで消費税分を差し引いても問題ないことになります。

■その他領収証がもらえない経費

(1) 電車、バス代

精算書を月ごとに作成して、それに記載しておけば経費となります。パスモやスイカのようにお金をチャージして使う場合は、定期的に履歴を出力して保存しておくことも一つの方法です(図表1参照)。

(2) 冠婚葬祭の費用

取引先の結婚式のお祝い金や、通夜・告別式の香典も経費に

落とすことはかまいません。出席したときにもらう礼状は保存しておくのがよいでしょう。これを社内ルールとしておくと、社内の不正防止にもつながります。

(3) お車代

接待したときに渡す「お車代」も、相手の名前を帳簿に記載すれば、交際費として経費に落とせます。お車代の注意点は、もらった側で給料以外の所得が20万円を超えると、確定申告が必要になることです。

税務調査が入ると、多額のお車代については、「相手の方は申告されていますか?」と質問されて、相手に聞けずに、結局こちらが修正せざるを得ないことがあります。

あらかじめ「タクシー券」を購入しておき、それをお客様に渡すほうが税務署への説明は付きやすくなります。

(4) 相手先や用途が明示できない経費

支払いの相手先や用途が明示できないいわゆる「裏金」は、会社の経費に落とせないのはもちろん、「使途秘匿金(しとひとくきん)」として、支出額の40%が追加課税になります。

このようなものは、会社で少しずつお金をためて、なんらかの支出に充てるというケースが見受けられます。出張したときの「日当」をためている会社もあるようです。日当は支払った会社で「旅費交通費」として経費に落ちます。一方、もらった個人も、所得税、住民税、さらに社会保険の対象にもなりません。だから、日当をためようとする会社があるのですが、日当は規定を定めて(図表2参照)、出張した役員・社員に支払うことになります。

図表1 ● 交通費精算書の事例

月日	行き先	内容	区間	片道/往復	金額
4/2	〇〇商事	打合せ	用賀-渋谷	往復	380
4/4	△△製作所	納品	品川-東十条	往復	580
4/6	□□企画	打合せ	用賀-新橋	往復	700
・	・	・	・	・	・
・	・	・	・	・	・
・	・	・	・	・	・
4月分合計					¥8,540

図表2 ● 日当等の規定の事例

役職	交通費			日当	宿泊費
	鉄道	船舶	その他		
役員	グリーン	1等	高級クラス	10,000円	20,000円
部長	普通	普通	実費	3,000円	8,000円
課長				2,500円	7,000円
一級				1,500円	



法律教室

賃借権の対抗力

事例

AはBとの間で土地の賃貸借契約を締結し、その地上建物を所有し、占有している。しかし、同土地についての賃貸借および地上建物の登記のいずれも具備していなかったところ、同土地について抵当権が設定され、その抵当権設定登記がなされた。その後、競売により同土地を取得したCは、Aに対し、建物収去土地明け渡しを請求した。なお、Aは抵当権設定登記の後も、引き続き、長期間にわたり、Bに対して地代を継続して支払い、同土地を占有してきた。

Aは、Cに対し、抵当権設定登記後、賃借権の時効取得に必要な期間同土地を占有してきたので賃借権を時効取得したとして、同賃借権をもって対抗することはできないか。

1 はじめに

賃借権が抵当権に対抗できない場合、抵当権が実行され、目的物件が第三者（買受人）に移転すると、賃借人は、目的物件を買受人へ明け渡さなければなりません。そのため、抵当権に賃借権が対抗できるか否かは、賃借人にとって重大な問題となります。

そこで、まずは以下に抵当権と賃借権との関係について記載します。

2 抵当権と賃借権との関係

抵当権の目的物件について賃借権を有する者は、当該抵当権の設定登記に先立って対抗要件を具備しなければ、抵当権を消滅させる競売等により、目的物件を買受けた者に対し、賃借権を対抗することができないというのが原則です。

賃借権の対抗力については、賃借権の登記をしたとき（民法605条）、建物所有目的の借地につき、土地上に借地権者が登記されている建物を所有するとき（借地借家法10条1項）、借家につき、建物の引き渡しがあったとき（借地借家法31条1項）に取得するとされています。

なお、例外的に抵当権登記の後に対抗要件を備えた賃借

権であっても、抵当権に対抗しうる場合として、抵当権者の同意の登記がある場合（同法387条）や短期賃貸借制度の改正前（平成16年4月1日以前）の短期賃貸借があります。

(1) 抵当権者の同意の登記がある場合

民法387条には「1項:登記をした賃貸借は、その登記前に登記をした抵当権を有するすべての者が同意をし、かつ同意の登記があるときは、その同意をした抵当権者に対抗することができる。2項:抵当権者が前項の同意をするには、その抵当権を目的とする権利を有する者その他抵当権者の同意によって不利益を受けるべき者の承諾を得なければならない」と規定されています。

同意の登記が必要とされており、借地借家法の定める対抗要件を備えただけでは、本条の適用がないことに注意が必要です。本条の要件を充たした場合には、設定登記前に登記された抵当権者にも対抗することができます。競売によって売却された場合にも、その賃貸借が差押債権者または仮差押債権者に対抗することができない場合を除いて（民事執行法59条2項）、従前の内容で買受人が賃貸人となります。

(2) 短期賃貸借

短期賃貸借については、平成15年法律第134号改正により廃止されています。ただし、平成15年法律第134号改正の施行（平成16年4月1日）の際に、現に在する短期賃貸借については、その後更新されたものを含めて従前の例によるとされています。

3 本事例について

本事例では、抵当権の設定登記よりも前に、賃借権の登記等の対抗力を賃借人は取得していませんので、原則に従えば、抵当権に対抗することはできません。では、抵当権設定登記後、賃借権を時効取得したとして、同賃借権をもって対抗することはできるのでしょうか。この点、本事例と類似の事案について、平成23年1月21日に最高裁の判決が出ており、「対抗することはできない」との結論を出しています。

判例の事案は、賃借人が途中で死亡し、以降、妻が賃借権を相続により承継取得し、長期間にわたり地代を支払い、土地



を占有してきたところ、大蔵省が抵当権を設定し、公売が実行されたという事案でしたが、裁判所は「不動産につき賃借権を有する者がその対抗要件を具備しない間に、当該不動産に抵当権が設定されてその旨の登記がされた場合、上記の者は、上記登記後、賃借権の時効取得に必要とされる期間、当該不動産を継続的に用益したとしても、競売又は公売により当該不動産を買い受けた者に対し、賃借権を時効により取得したと主張して、これを対抗することはできないことは明らかである」と判示しました。

以上から、抵当権設定登記前に締結された賃貸借契約であっても抵当権に対抗できない場合があること、賃借人としては、対抗力を取得しない限り、原則として賃借権を抵当権に対抗できないため、対抗力を取得しておく必要があること等に注意が必要です。

なお、賃借権の時効取得についてですが判例では、土地の賃借権について、土地の継続的な用益という外形的事実が存在し、それが賃借の意思に基づくことが客観的に表現されているときは、土地賃借権の時効取得が可能とされています。

4 法定地上権について

賃借権が対抗できるか否かという問題とは異なりますが、抵当権の実行の際に、地上権を主張できる場合として、法定地上権という制度がありますので、ここで紹介します。法定地上権については、民法388条に規定されており、同条(前段)には、「土地及びその上に存する建物が同一の所有者に属する場合において、その土地又は建物につき抵当権が設定され、その実行により所有者を異にするに至ったときは、その建物について、

地上権が設定されたものとみなす」と規定されています。

土地と建物が同一の所有者に属する場合で、i) 土地だけに抵当権が設定され、同抵当権が実行されて、第三者が買い受けた場合、第三者が取得する土地は地上権を負担する、また、ii) 建物だけに抵当権が設定され、同抵当権が実行されて第三者が買い受けた場合、第三者が取得する建物には地上権が付随する、とされているのです。

これは、土地と建物が同一の所有者に属する場合、他物権は独立の存在を認められない建前であるため(同法179条)、地上権が設定されたものとみなすことによって、地上建物の存続を図ろうとすることなどから定められたものです。

法定地上権が成立するための要件として、①抵当権の設定当時に、土地上に建物があること、②土地と建物が同一の所有者に属すること、③土地、建物の一方に抵当権が設定されたこと、④土地、建物の所有者が競売により異なるに至ったこと、が必要とされています。

なお、③の抵当権の設定については、土地、建物の双方に抵当権が設定されて、どちらか一方だけが実行された場合、また双方が実行されて別々に買い受けがあった場合も含むとされています。

以上の要件を満たした場合、法定地上権は法律上当然に発生することになります。法定地上権の具体的な内容については、当事者が協議をして決めることができますが、地代について協議が調わない場合には、当事者の請求により裁判所が定めると規定されています(同388条後段)。

また、存続期間について当事者間で協議が調わない場合には、存続期間の定めがないものとして、借地借家法の規定に従うことになります。



1 東京都少年ジュニアサッカー大会に協賛 「ハトマーク フェアプレーカップ」を開催します!!

東 京都宅建協会は昨年度に引き続き、今年度も「ハトマークフェアプレーカップ(第31回東京都4年生サッカー大会)」(公益財団法人東京都少年サッカー協会主催)に協賛します。

4月1日～5月31日まではブロック大会が行われ、勝ち抜いた各ブロック3チームが6月30日、7月1日の2日間、府中市少年サッカー場で行われる中央大会で熱い戦いを繰り広げます。大会の応援をお願いします!

2 ハトマークラッピング都電 都電荒川線に登場!

都 電荒川線は、早稲田から三ノ輪橋までの約12.2kmを結び、1日平均約5万人(平成22年度)が利用する交通手段です。東京都宅建協会は3月28日から「ハトマークラッピング都電」を走らせています。ハトマーク都電の車両番号は8802です。都電運行情報のホームページで、走行場所を確認できますので、車両番号8802を探してください。

●都電運行情報サービス
<http://navi.tobus.jp/tlsys/navi>
→「都電運行情報」のアイコンをクリック
→地図の上の矢印に、カーソルを当てて、8802の番号を出るところを探す。



「ハトマーク フェアプレーカップ」ポスター

3 公益社団法人への移行に伴い 店内掲示物を配布

本 誌2ページでご案内のとおり、本会は4月1日から公益社団法人に移行しました。会員のみなさまは店内掲示物の張替えをお願いします。

- 会員之章(プラスチック看板)用法人修正ステッカー
- 安全取引の店 ●業務上の遵守事項
- 建物賃貸借契約に係る預り金の取扱いについて
- 倫理綱領 ●建物の契約更新時の労務報酬

※4月の会員配送物に一式を同封しております。ご協力をお願いします。

4 不動産の鑑定評価 業務侵害防止にご協力ください

不 動産の価格・賃料を査定することを業とする場合には、不動産鑑定業者として登録を受ける必要があります。不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することは、不動産の鑑定評価にあたります。

不動産鑑定業者の登録を受けず、報酬を得て不動産の価格や賃料を査定することを業として行うことは、不動産の鑑定評価に関する法律では、不動産の鑑定評価に該当することになり、これに違反すると罰則が課せられます。

本会会員のみなさまはご注意ください。ご協力をお願いいたします。

5 「反社会的勢力データベース」の利用について

本 会を含む不動産5団体は、契約前に取引の相手方が反社会的勢力であるか否かを確認するための支援ツールとして、「反社会的勢力データベース」を運用しています。2008年8月以降全国紙に掲載された逮捕・検挙歴が蓄積されており、取引の相手方がデータベースの該当者である場合には、「反社会的勢力である可能性が

ある」として、最終的に警察に情報提供(公助)を求める際の有力な資料となります。

データベースの利用は本会本部ホームページの会員専用ページ(要ID・パスワード)から申込みできます。

●東京都宅建協会本部
<http://www.tokyo-takken.or.jp/>

6 城北ブロック 被災地視察報告 『忘れない、あの日のこと。東日本大震災』

東 京都宅建協会城北ブロックは震災から1年経った3月17、18日の両日、東日本大震災の被災地を訪れました。今後、長期にわたり被災地域を支援する方法を検討し、被災者の方々と交流を図ることを目的として現地視察を実施しました。

本会からは池田会長をはじめ26名が参加、東北の子どもたちの支援活動をしているNPO法人エンジェルピース(※)の一井事務局長とともに、バスで宮城県石巻市に向かいました。石巻駅からは一井事務局長の紹介で被災者の勝又様がバスに同乗され、1年前の悲惨な体験を伺いながら市内を案内していただきました。電気がない、食べ物がなく、家がなく、情報がない、何をしたらいいか、どこから手をつけていいかわからない、その貴重な情報、体験談は、3.11の悲惨さ、現実を知るには十分なものでした。また震災前は元気な小学生たちの笑い声が絶えなかったであろう小学校は何十年も経過したかのような姿で、校舎屋上の『すこやかに育て心と体』というスローガンに今更ながら心を打たれました。

次に向かったのは女川町です。この町は宮城県の海岸沿いに位置し、大津波の被害で建物の7割が倒壊。1年たったとは思えない惨状でした。須田善明女川町町



至るところに瓦礫の山



石巻市立門脇小学校



転倒した建物(女川町)

長が女川町仮庁舎会議室(本庁舎は全壊)で被害状況、復興計画等をお話しされ、さらにバスに同乗し町内を案内していただきました。杭がついたままパイルごと転倒した建物は例がないとのこと、保存の話も出ているそうです。テレビ・新聞・ネットが被害状況を詳しく伝えていますが、バーチャルな捉え方でしかないことを被災地に立って身にしみて感じました。

宿泊地は仙台市青葉区のビジネスホテル。今回は被災地視察が主眼ですのでビジネスホテルに宿泊しました。仙台市内は海岸線に位置する石巻市、女川町と違い、繁華街は大勢の人に溢れミニバブル状態の活気が感じられました。

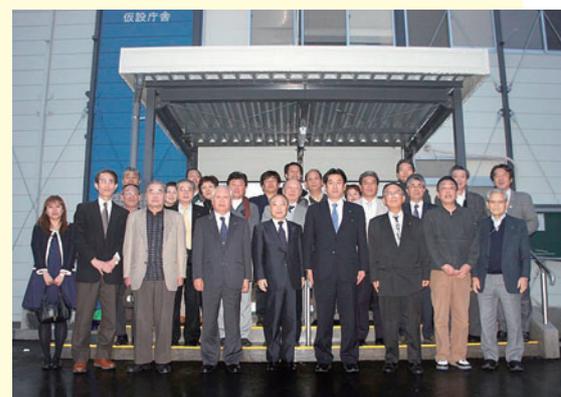
2日目は、宮城県マンション管理士会の崩壊マンションの案内、マンション管理組

合理事長による大規模修繕の成功事例紹介等の話を、実際の被災マンション集会所で伺いました。

今回の視察研修で被災地の市民生活の苦難をしっかりと目に焼付け、宅建業者として被災地域を支援する手法を、ひとつずつ検討していきたいと思っております。多くの会員のみなさまに、被災地について考えていただく機会となれば幸いです。

(豊島区支部・専務理事 小池武次)

※エンジェルピースは、東日本大震災後、東北の子どもたちへの支援活動を長期的に継続するために立ち上げられた活動支援組織です。
<http://angel-peace.jp/>



女川町仮庁舎前で。
(中央)池田会長、(中央右)須田女川町町長

広報
委員

委員長 銭場敏晴(豊島)
副委員長 半田眞三(荒川)
委員 宇治川 俊(千代田中央)
田村 聡(台東)
三浦孝志(文京)
千歩優美子(港)

庄司明由(江東)
倭 康雄(江戸川)
小林隆司(墨田)
持田二郎(葛飾)
竹内千弘(足立)

岡安 博(荒川)
鈴木まり子(品川)
鈴木敬一(大田)
橋本欣一(目黒)
南 利幸(世田谷)
松井信孝(新宿)

入来和哉(渋谷)
松本孝子(杉並)
酒井一男(中野)
大武純夫(豊島)
松下宇利(北)
南雲芳恵(板橋)

八重田 茂(練馬)
安藤敏夫(武蔵野三鷹)
高木 聡(小金井)
名古屋瑞範(北多摩)
鈴木健造(立川)
奈良重安(国分寺国立)

岩田啓行(西多摩)
斎藤信太郎(調布狛江)
森藤郁成(府中稲城)
峯岸 努(南多摩)
栗田 彰(八王子)
志水哲也(町田)

発行人/池田行雄 編集人/銭場敏晴

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
〒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/>

中央ブロック 千鳥ヶ淵緑道(千代田区)

千鳥ヶ淵緑道は全長約700mの遊歩道で、春になると桜のトンネルの中を歩いているような気分が体感できます。2012年は「千代田のさくらまつり」が2年ぶりの開催となり、LEDによる省電力・環境配慮型の夜桜ライトアップが実施されました。



城東ブロック 都電荒川線と桜(荒川区)

東京都内を走っている都電は現在、荒川線ですが、駅周辺や線路沿いの道で桜が満開になっているところがたくさんあります。電車に乗っているだけで、お花見気分が満喫できます。なかでも荒川二

丁目駅付近の桜には目を奪われます。

城南ブロック 目黒川(目黒区)

目黒川沿い約3.8kmの両岸に、約800本の桜(大部分がソメイヨシノ)が咲き競い、穏やかに桜並木を散策できます。橋から見ると、両岸に遠くまで続く桜と川面に映る桜が一望できます。中目黒駅付近は交通の便もよく、お勧めです。

城西ブロック 善福寺川緑地(杉並区)

善福寺池を源とする善福寺川に沿った緑地公園で、園内には約400本の桜が植えられています。いずれも樹齢約30年から40年ぐらいで勢いがよく、見事な花をつけます。隣接する和田堀公園にも約280本の桜が植えられています。



城北ブロック 飛鳥山公園(北区)



飛鳥山を桜の名所に仕立て上げたのは、江戸幕府八代将軍・徳川吉宗でした。約280年前、吉宗が享保の改革の施策の1つとして、江戸っ子たちの行楽の地とするため、ここを桜の名所にしたのでした。江戸っ子たちは大いに楽しみました。

多摩ブロック 1 国営昭和記念公園 (立川市・昭島市)



桜はもちろん、さまざまな花が楽しめます。3月24日から5月20日にかけて「フラワーフェスティバル2012」が開催され、桜、ムラサキハナナ(紫花菜)、チューリップ、アイスランドポピー、シャーレポピーなどが咲き競っています。

多摩ブロック 2 井の頭恩賜公園 (武蔵野市・三鷹市)



井の頭池を中心とした公園で、池の周辺には約250本のソメイヨシノ・ヤマザクラが咲き誇っています。散策しながらの花見はもちろん、ボートに乗って水面から見る花見も最高です。桜だけでなく、その他の樹木も約2万本あります。



桜一満開時の見事さ、 散りぎわの花吹雪

万葉集・古今和歌集の時代から現代の演歌・J-POPに至るまで、数えきれないぐらいの古今の日本人が桜を歌い上げています。ときには、その美しさを謳歌し、ときには恋心を投影し、ときには散っていくのを惜しみ、ときには別離と重ね合わせ、さまざまな人が、さまざまな思いを桜に込めました。

東京都の花もソメイヨシノで、昭和59年(1984年)に「都の花選考会」で正式に決定しました。ソメイヨシノは、江戸時代末期から明治時代初期にかけて、染井村(現在の豊島区駒込)に住んでいた植木職人がヤマザクラの品種を改良したと伝えられ、満開時の見事さ、散りぎわの花吹雪は格別です。今回は東京都の桜にスポットをあてました。



住めば都
住むなら都