



宅建 Takken

January 2018. **1**
vol.505



**都民公開セミナー
不動産のクレーム 対応のコツは？
小池都知事に要望書を提出**

新年のご挨拶

業界を取り巻く、多くの課題。 自覚と責任ある行動で、消費者のより安全・安心な 取引をめざす

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 瀬川 信義



新年あけましておめでとうございます。
会員の皆様には清々しい新春をお迎えのこと
と心からお慶び申し上げます。日頃から本部並
びに支部事業に格別のご支援ご協力をいただ
き、心より御礼申し上げます。

売り主からの低額物件媒介報酬額 の引き上げが実現

さて、宅建業界では、改正住宅セーフティネッ
ト制度、民泊新法施行に絡み、これらと密接に関
連する「空き家対策」、及び「媒介報酬適正化」
を目的に本会が関連団体とともに国に要望して
いた400万円以下の宅地建物に対する売り主
からの媒介報酬の最大18万円+消費税までの
引き上げが実現しました。今後の空き家解消・

利活用促進が期待
されています。また
取引実務へのIT利活用も徐々に活発化し、
2020年4月1日には改正民法施行への対応も控
えています。本会はこれら諸課題に臆さず取り
組み、会員の皆様の期待に応えるべく努めて参
ります。

宅地建物取引士への名称変更 に伴い、さらなる自覚と責任を

平成27年の宅地建物取引士(以下「宅建
士」という。)への名称変更とともに、新たに明文
化された信用失墜行為の禁止、法令遵守の徹
底などの高い倫理観と、知識・能力の恒常的な
向上は業界全体の資質向上に寄与するものと

宅建 Takken 1 CONTENTS

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

vol.505 January 2018

新年のご挨拶 東京都宅建協会 会長 瀬川信義	2	法律教室 150 地面師による詐欺事件	10
新年のご挨拶 東京都 邊見隆士 技監(都市整備局長)	4	トピックス	12
都民公開セミナー	5	賀詞交歓会/無料不動産相談会/消費者向け広報誌「Hato-san」/ 小池都知事に要望書提出	
不動産のクレーム 対応のコツは?		宅建業法改正「インスペクション」	15
税務教室 145	8	くみあい通信	16
歩道状空地の評価が変わる		REINSからのお知らせ/ハトさん広告等/ 「パーフェクト宅建」講座/「総代選挙告示」	
実務に即役立つ紛争事例 69	9	東京都不動産課からvol.31	18
地下水浸水事故の、建物施工業者と賃貸媒介業者の不法行為責任		東京都主税局からのお知らせ	19



考えております。そして、宅建士の「業務処理の原則」に基づく「公正誠実義務」、インスペクションあっせんに関する事項等、説明事項の追加により、宅建士は宅地建物取引の中で中核を担い、これまで以上に責任感を持ち消費者に多方面のアドバイスを行うことが求められます。会員一人一人の自覚と責任ある行動が一層求められるわけですが、本会としても消費者が安全・安心な取引を行えるよう、研修や情報提供を行って参ります。

入会促進等、様々な施策を実施。信頼される公益法人として、質の向上を図る

私は、平成28年に会長に再任いただき本年5月には2年の任期を終えますが、お陰様で会務も順調に推移してきております。今後も公益法人として、公益事業を進展させること、東京都はじめ行政の審議会への役員派遣等の行政協力など、信頼と安心のハトマークとしての責任を果たすこと、そして、会員支援の充実を図ること、これらのことを念頭に置いて、都宅協の発展のため邁進して参ります。

そして、これら事業を支える組織・財務基盤の一層強化のためには、会員規模の拡大が不可欠です。新宿の「開業支援センター」では昨年2月から新たに現職経営者である会員による開業相談の実施、新宿駅での案内広告掲示、賃貸住宅フェアへの新規出展、テレビCM実施等、本会活動を積極的にPRすることで、新たな会員獲得に努めております。しかしながら、本会単独での入会促進活動には限界があることから、全宅連に対して全国規模で促進活動を推し進める旨要望し、その結果、入会促進に関する検討会が設置され、会員業務支援ポータルサイト設置、ハトマークPRのテレビCM素材制作、WEB広告

をはじめとする施策が実施されることになりました。さらに、弁済業務保証金分担金の供託について、本会が毎週金曜日に行っているのに対し、他団体では毎週木曜日に行っており、本会よりも他団体の入会者の方が早く営業を開始できる状況にあります。そのため全宅連、全宅保証に対し、供託を毎週木曜日に変更いただけるよう要望書を提出し、現在両団体で実施に向けて検討をしているところです。

公益法人たる本会は、毎年東京都に提出する事業報告等の中で入念な財務チェックを毎年継続して受けておりますが、昨年1月には公益法人移行後2回目の東京都の定例立入検査が入りました。その際の指摘への対応を含め改善を重ね、透明性が高く安定した、信頼される公益法人として、さらなる質の向上を図って参ります。

東京オリンピック・パラリンピックに向けて、行政とともに責務を果たす

2020年東京オリンピック・パラリンピックまであと2年半余りとなりました。セーフシティ、ダイバーシティ、スマートシティを作るため道路などのインフラ整備、無電柱化、バリアフリー等の整備、アメニティ向上など都市基盤整備が一層進むものと思います。また、必ず起こることが想定される首都直下地震への備えも、ハード、ソフト両面から急務となっています。現在の良好な景気持続を願いつつ、地域で活躍する会員の皆様とともに本会は公益社団法人として、社会のため、都民一人一人のため、東京都はじめ行政とともに必要な責務を果たして参ります。

新しい年が皆様と業界にとってさらなる発展を遂げる一年となることを願い新年のご挨拶とさせていただきます。

新年のご挨拶

豊かな住生活の実現と持続に向け、 さまざまなまちづくりの事業を推進



東京都技監(都市整備局長)
邊見 隆士

新春を迎え、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

東京都宅地建物取引業協会並びに会員の皆様方には、日頃より東京の都市づくりに格別のご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

東京都では、昨年9月「都市づくりのグランドデザイン」を公表いたしました。この中では、2040年代を目標時期とし、目指すべき東京の都市の姿と、その実現に向けた都市づくりの基本的方針と具体的な方策を示しております。長期的な視点に立ち、さまざまな施策を進め、安全・安心と東京ならではの良好な街並みが両立した都市を目指します。具体的には、延焼遮断帯に囲まれた市街地において、防災生活道路に位置づけた狭あい道路を事業として拡幅整備するとともに、土地区画整理事業での道路整備の機会等も活用し、不燃化・無電柱化を、なお一層加速してまいります。

住宅施策では、住宅マスタープランの基本方針「豊かな住生活の実現と持続」に向け、既存ストックの有効活用などに着眼し、具体的な施策を総合的・計画的に一層推進してまいります。例えば、セーフティネット住宅関連では高齢者等の住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録を、空き家対策関連では、区市町村との空き家対策連絡協議会を通じた技術的支援を開始いたしました。今後も引き続き、既存住宅市場の活性化をきめ細やかに推進してまいります。

宅建業法関連では、改正法の柱の一つである建物状況調査(インスペクション)に係る規定が本年4月から実施されます。消費者が安心して既存住宅を取引できる市場環境の整備には、不動産取引の専門家である宅建業者の皆様のお力添えが必要です。ぜひ建物状況調査の活用を促していただくようお願いいたします。東京都としましても、消費者利益の保護の一層の徹底を図るとともに、宅地建物取引業に従事する方々の資質向上や不動産取引の専門家としての知識をより発揮できるよう、引き続き支援してまいります。

東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会を迎えるに当たり、東京都がこれらの施策を着実に推進し実現するには、日々、東京のまちづくりに貢献されている皆様方との連携と協働が、大変重要です。今後とも、一層のご支援を賜りますようお願いいたします。

結びに、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。

不動産のクレーム 対応のコツは？

平成29年7月収録

東急リバブル(株)
ソリューション事業本部審査部長
橋本明浩



今日は、私たち宅地建物取引業者がクレームとどう向き合っていけばいいのか、今のお客様はどのようなことを考えているのか、そのようなお話をしたいと思います。

クレームとは何か

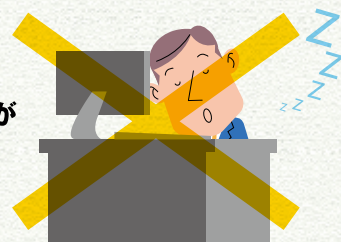
はじめに、クレームとは何かということを考えてみたいと思います。まずクレームにはお客様の意識や認識が大きく関わってきます。どのようなお客様でも、お客様という立場であれば「自分は特別な存在であって、特別な待遇を受けて当然」だと心の底では思っているといわれています。私たち不動産業者、宅建業者の店先に来られたときはまさしくそういう心理になっていると考えたほうがよいでしょう。これから数千万円の買い物をするとか、解約までの数年間で数百万円の賃料を払う契約をしようというときに、お客様は「私は素人です。よくわからないんです。教えてください」と言ってこられます。しかし、実はその裏側には、「ちゃんとやってね。私のことを他のお客様よりも軽く見たいかんよ」という意識があるわけです。まずは、そこをきちんと把握することが大事です。そこをないがしろにすると、ちょっとした対応のミスでお客様は不満を募らせ、最終的にはエキサイトして「責任者を出しなさい!」となるわけです。これまでの経験則も踏まえて申し上げると、お客様が一番感情的に暴発するのは、自尊心を傷つけられたと感じたときです。

なぜクレームは起きるのか

では、実際になぜクレームが起きるのかということですが、原因の所在は、宅建業者側と顧客側に分かれます。大まかに分けると、業者側には①接客技術が未熟、②業務知識不足、③業務懈怠、④社員の性格、⑤企業姿勢(売り上げ偏重)などがあります。

このうち、耳慣れない言葉が「業務懈怠^{けたい}」です。簡単に言うとサボることです。どんな仕事でもサボれば大きなツケがまわってきます。クレームが発生するのは当然ですね。

サボればクレームが発生するのは当然!



例えば、ある物件の査定に行きました。かなり高額物件で眺望もいい。しかし、眺望のいい物件は注意が必要です。その物件は、庭の5、6m先が下に落ちていました。RCの擁壁です。契約が終わりました。買主さんが増築しようとしたところ、その擁壁が問題で増築できませんでした。擁壁の一部がブロックになっている、いわゆる違法擁壁というもので、検査済み証も取れていなかったのです。たとえ高低差があっても、隣接地を経由しなければ立ち入ることができなくても、物件を余すところなくぐるっと見て回らなければいけません。面倒がらずに下まで降りて、仰角で見上げれば、擁壁の不備に気付いたはずですよ。

一方、お客様側の原因としては①自己愛過剰型の性格、②自信過剰、③高すぎるプライド、④判断力不足などがあります。先ほどの、「自分は特別な存在である」という気持ちが強過ぎる人に会うと交渉は難航し、トラブルは解決しにくくなる傾向にあります。

クレームが起きるとどうなるか

では、クレームが起きると、どうになってしまうのか。お客様も我々もクレームに関する事柄が思考の大部分を支配するようになり、その結果前向きな仕事ができなくなります。最悪の場合は当事者のどちらか、あるいは双方がうつ病になってしまうこともあります。



これは雨漏りの事件でした。一部がテラスハウス形状のマンションで、既に取引が終わっていたわけですが、後々よく調べたら、お隣も、そのお隣も契約前の数カ月間で雨漏りが始まっていました。要は防水シートがだめになっていたのです。管理組合の議事録をよく読み込んで調べていれば取引対象物件でも、いずれ雨漏りが出てくるだろうと予想できたのです。解決には相当な期間を要したわけですが、あるとき、そのお客様が白い袋を持っていました。そしてこう言いました。「これ何だかわかる？ うつ病の薬よ。あなたのせいでおんなになったよ」。

ある精神科のドクターが言っていました。「人間が最も大きなストレスに直面するときはどんなときか。それは肉親と死別するときだ」。では、2番目はどういうときか。それは、不動産屋に行くときだと思ってください。お客様が、我々不動産屋の門をくぐるときは、最初から相当大きなストレスがかかっているのです。なぜなら、今日初めて会う知らない人に向かって私の年収はいくらです、勤務先はどこです、こういう理由で買い替えたいのですなどと、詳細な情報まで全部さらけ出すわけです。その後、無事に契約が済んだあとでも、引っ越しとか、新しい家計のやりくりとか、ローンを払わなければいけないとか、お子さんの転校とか、数え上げればきりが無いほどの変化が起きます。まさにストレスの大群が押し寄せてくるようなものです。そうした中で、本来は安住の地、生物(いきもの)としての精神的安定の根幹となる肝心の住宅でトラブルが起きたら、発病してしまうことがあるわけです。

一つのポイントは、お客様がそのように、ものすごいストレスにさらされていることを理解することです。私たち宅建業者にとっては日常となっている不動産の売買ですが、多くのお客様にとっては初めてのことばかりです。「慣れ」を意識的に排除することで、お客様の立場に立って接していくことが大切です。

クレームへの初期対応

次に、クレーム対応の原則(初期対応編)について述べます。よくあるケースで、部下から報告を受けた上司が「そうか、そうか。そりゃとんでもないお客さんだな。わかった。じゃ、俺が出て話をつけるから」。これはだめです。話が始まった瞬間に、「あんたね、そんなこと言ってますけれども、それは違うでしょ」と、やってしまうと、まず感情的にもトラブルが拡大し、関係修復が極めて困難になります。ですから最初は先入観を持たずに、よく話を聞いてください。これが第一のポイントです。

相手が持っている情報を引き出し、どこに不満の原

因があるのか、私たちのどこにミスがあったのか、そうしたことをきちんと分析していくためのデータをしっかり収集するのが目的だと考えてください。

第二のポイントは、最初の段階では結論を言わないことです。まずはこちらも材料を整理しなければいけないので、相手方が何を言っているのか、よく聞き出して、メモをとることです。それから、お客様があまりにもエキサイトしているときは、怒りのトーンを下げるために、謝ってしまってもいいのです。それはまずいのではと思うかもしれませんが、そのようなことはありません。ただし、謝るときには、「さようでございますか。大変申し訳ありません。お客様がそういうお気持ちになってらっしゃること自体、不行き届きがあったものと私どもは考えます。大変申し訳ありません」と謝ります。そして、「では、お伺いしたことについて、改めて確認をさせていただきたいと思っております」と言うのです。そうすれば、「申し訳ありません」とは言っていますが、あなたの言っていることが本当かどうかはまだわからないから、少し時間をいただいて調べさせてもらいますね、という意味になります。はっきり、そう言ってはけんかになってしまいますからね。

**謝罪し、改めて確認、
ミスのデータ収集を
しっかりとする**



クレームを解決する方法

我が国には「金銭賠償の原則」という言葉があります。トラブルやクレームが出たときに考えることは、二つです。それは責任と損害です。この二つでトラブルとクレームを解決していきます。

例えば瑕疵があったら普通は売主さんの無過失責任です。知ってようが、知ってまいが、売主さんの責任になります。しかし、契約書で「売主は瑕疵担保責任を負わない」ということになっている場合は、売主が故意、すなわち悪意で事実を隠していなかった限り責任は問えません。その場合は物件調査をもっとよくやるべきだった我々にあるのか、あるいはこの場合は売主と仲介業者の責任が半々ではないかなどということを考えます。

そして一方では損害はどれぐらいなのかを考えます。

昨今は、ここに精神的な損害などということを持ってくる人もいます。裁判所も慰謝料を認めたりすること

があります。いずれにしても世の中のトラブルは、責任と損害を客観的かつ具体的に見ていくことで解決の落としどころが見えてきます。

あとは、ワーストストーリーはどうかを考えておかなければいけません。宅建業法違反による所管行政庁への告発がなされるケースもあります。民事訴訟への発展、さらにはマスコミ沙汰になったらどうするのか、影響はどの程度かといったことも考えながら、対応していくわけです。お客様の中には、インターネットで情報を独自に収集して「あんたたちのやったことは業務停止何日に該当しますよ」などということ言ってくる人もいます。

解決過程の原則

最後に、クレーム解決の過程の原則ということをお話します。大切なことは、まず書面で整理をすることです。ただし、トラブルになってからの経過だけではありません。もしかするとその前、例えば集客時点での販促広告や、初期接触時点における勧誘といったところに原因が潜んでいるかもしれないからです。ですから、お客様とのファーストコンタクトのところから、やり取りのすべてを書面で整理しておくことが解決の基本になります。

チラシ、紹介図面、お客様とやりとりしたメール、手紙すべてです。重説から契約書、引渡証、領収書まで含めて全部をもう一回点検してください。人間は必ずミスをするものです。どこかにミスが潜んでいます。不幸にして、私たちの監督官庁、都道府県庁、このようなどころへお客様が行かれてしまったときには、予想外の指摘を受けてしまうことがあります。お客様が例えば「建蔽・容積率の説明に間違いがあった。これじゃ私の希望の建物が建たないじゃないか」などという争いになったとします。そのときに、官庁側がよくよく調べていくと、「あれ、他にも間違いがあるな」、「謄本からここを書き写すの忘れてる」など、本筋とは異なるところに意外なミスが潜んでいたりします。

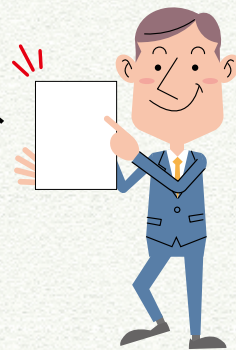
そうすると処分されるときは交通事故と同じ。わき見運転と飲酒と信号無視などが重なれば免許取り消しとなるように、我々も同じような形で判断されますから、とにかく提出した書類、交付したものすべてを確認しておいてください。

例えば売主が建築のプロ、工務店だったりすると宅建業者さん用の図面には、結構いろいろな表現をします。「日照最高」とか、「何々線の新駅開通予定」とかが物件概要に書いてあるわけです。私たちはそれをどうしますか。だまって下帯を変えて、自分の会社の名前をコピーして渡していますよね。

そうすると例えば、契約後になってから無傷で解約をしたいと考える買主が、こうした公正競争規約違反の表示を利用して、仲介業者に対して「誇大広告をやったの、おたくでしょう」「早く解決した方がいいんじゃないの」と主張してくることもなります。初期対応でよく図面を調べておけば、もめたら危ない事案であるとの判断もできたのです。

ですから、クレームに遭ったときは、小さいミスでも決して侮らない。事実経過をきちんと確認する。初期対応では、相手方の情報をすべて聞き出す。こうした対応が一番のポイントになってきます。

小さなミスでも、やりとりを書面に残しておきましょう!



最後に一つ申し上げておきますと、クレームを怖がっていると仕事はできません。何か仕事をすれば、摩擦が起きることも、トラブルになることもあります。そのときに適切な対応がいかに必要かということをお話します。本日も何度も申し上げたのは、ある研究機関によれば、お客様満足、すなわち「CSの法則」というものがあるからです。それは「不満を持った顧客のうち、苦情を申し立て、その解決に満足した顧客の同一ブランドについての再購入決定率は、不満を持ちながら苦情を申し立てない顧客より高い」ということです。

ですから、トラブルが起きたら、今日申し上げたようなやり方できちんと対応し、お客様の気持ちを元に戻して、「やはりこの会社に任せてよかった、人間誰しも間違いはあるけれども、そのようなきちんと適切な対応してくれる会社なのだ」ということになれば、より皆さんとの結びつきが強固なものになるということです。

ありがとうございました。



歩道状空地の評価が変わる

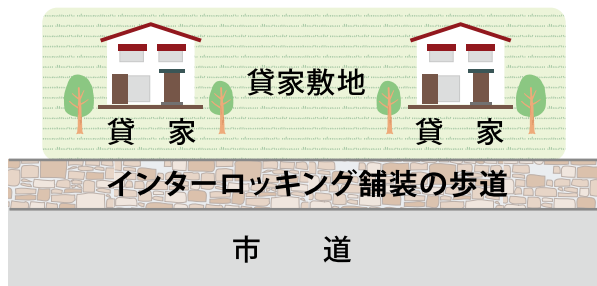


地主が負担した歩道状空地の相続税評価が見直され、場合によっては相続税が還付されると聞きました。どのようなことでしょうか。教えてください。

1 開発で負担した歩道の相続税評価の見直し

賃貸住宅を複数棟建てるプランの開発で、敷地に接する公道に、例えばインターロッキング舗装（コンクリートブロックを石畳風に敷き詰めた舗装）した歩道を設置するよう地主に行政指導がされるケースがあります。公道が通学路など地域の生活道路としての役目を果たしているケースなどでは、交通安全や街づくりの観点から、開発指導要綱等により地主が土地を負担して歩道の敷設が求められるというわけです。

地主は敷地を行政サイドに買い取ってもらうわけではありませんから、「私道」と同じような位置づけと把握されるのが通常でしょう。例えば下の図のような歩道です。



こうして設置された歩道部分（歩道状空地）の相続税評価は実は従来、法律上「道路」とされ、建築制限があるものでなければ「私道」にならず、貸家建付地（貸家の敷地）として評価されてきました。

しかし国税庁は平成29年7月、一定の要件を満たす場合に、財産評価基本通達24（私道の用に供されている宅地の評価）に基づき評価するものとして取扱いを変更することを明らかにしました。「私道」となると、貸家建付地より相続税評価が下がります。

2 私道の評価のキホン

ここで私道の相続税評価のキホンを押さえておきましょう。

- 被相続人の保有する宅地のうち、私道については、その宅地が市街化区域内にある場合には路線価方式で計算した評価額の100分の30に相当する価額で評価することになっています。また路線価ではなく固定資産税の評価額を基に倍率方式で評価する宅地についても、その宅地を倍率方式で計算した評価額の100分の30に相当する価額で評価することになります（国税庁・財産評価基本通達24）。
- ただし、その私道が不特定多数の人の通行の用に供されているならば、「0」評価となります。

一方、貸家の敷地の評価は、次の算式で求めることになっています（国税庁・財産評価基本通達26）。

$$\text{貸家建付地の相続税評価額} = \text{自用地の評価額} \times (1 - (\text{借家権割合} 30\% \times \text{借地権割合})) \times \text{賃貸割合}$$

借地権割合は普通住宅地区などでは60%～70%のケースが多いので、仮に貸家が満室ならば、30%×(60%～70%)すなわち18%～21%の評価減にとどまるということです。私道なら少なくとも30%評価、つまり70%も評価減となるのとは大きな差があります。

3 なぜ、見直されたのか— 裁判で勝ちとった評価減

実は、こうした評価の見直しは、平成29年2月28日の最高裁第三小法廷の判決が関わっています。この裁判は、賃貸住宅の建設にあたり、公道に沿った舗装歩道を設置した被相続人から、この賃貸住宅と歩道部分を含む敷地を継いだ相続人が、歩道部分を私道の用に供されている宅地として相続税の申告をしたところ、税務署は、これを貸家建付地として評価すべきであるとしたため、争いとなっていた裁判です。

最高裁は判決で、こうした歩道が私道として減額されるべき場合について「建築基準法等の法令によって建築制限や私道の変更等の制限などの制約が課されている場合に限定する」理由はないとしました。

国税庁はこれを受けて、こうした歩道の評価の取扱いを変更することにしたのです。減額される歩道は、次のような要件を満たすものです。

- ① 都市計画法所定の開発行為の許可を受けるために、地方公共団体の指導要綱等を踏まえた行政指導によって整備されたものであること
- ② 道路に沿って、歩道としてインターロッキングなどの舗装が施されたものであること
- ③ 居住者等以外の第三者による自由な通行の用に供されているものであること

この変更により、法定申告期限等から5年以内で、これまで変更前の取扱いにより相続税の申告をしていたケースでは、更正の請求をすることで、相続税の還付が可能になります。詳しくは国税庁のHPをご覧ください。

<https://www.nta.go.jp/sonota/sonota/osirase/data/h29/takuchi/index.htm>

実務に即役立つ紛争事例

連載
69回



(一財) 不動産適正取引推進機構

地下室浸水事故につき、建物施工業者及び排水ポンプの電源を切った賃貸媒介業者の不法行為責任が認められた事例

購入した建売住宅の賃貸を依頼したところ、客付側媒介業者の従業員が、誤って排水ポンプの電源を落としたために生じた地下室の浸水事故に伴う買主の損害につき、当該事故は建物の瑕疵によるものとして建物施工業者及び浸水事故の直接原因を作出した媒介業者の不法行為責任を認め、売主宅建業者については、期間2年とした特約により瑕疵担保責任及び不法行為責任を否定した事例
(東京地裁 平成27年4月8日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成17年5月、売主Y1(不動産業者)は、Y2(建築会社)に建物を施工させた本件土地建物につき、買主X(個人)と、代金7,000万円、売主の瑕疵担保責任を引渡し日から2年とした売買契約を締結し、同年6月に本件土地建物を引渡した。その後Xは、平成20年・21年に合計4回程本件土地建物の排水槽の排水ポンプを修理。平成22年7月、Xは海外転勤に伴い、媒介業者A等に建物管理と賃貸仲介を委託した。

平成22年10月、Y3(借主側媒介業者)はAより鍵を預かり本件建物の内覧終了後、本件建物の分電盤のブレーカーを落としたため、排水ポンプが作動せず排水槽の水が溢れ、その6日後、本件建物の地下室の浸水事故が発見された。

Xは、本件土地建物の排水槽には瑕疵があるとして、Y1及びY2に対しては、湧水の止水が不十分であることに対する不法行為責任に基づき、Y3に対しては、分電盤のブレーカーを落とし、その結果、浸水事故を発生させた不法行為責任に基づき、室内補修費用及び建物賃料逸失利益分等の損害賠償を求める訴訟を提起した。

これに対し、Y1及びY2は、排水槽内への湧水浸入については、止水処理をしており施工不良もないこと、また、引渡しに際し、排水槽内に湧水があったこと、貯留水については、ポンプアップ方式のため電源を絶対切らないようにXに説明し、かつ分電盤の蓋の上にも「ブレーカーは絶対に落とさないで下さい。」と赤字で大きく表示し、排水槽からの浸水事故を未然に防ぐ手段を講じていること、そして、Y3は、本件土地建物の排水施設に関する説明を受けていない以上、Y3にはブレーカーを止めたら地下室内へ浸水するという予見可能性はない、などと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの主張を一部容認した。

✓ 瑕疵の有無について

本件建物の建築中、地下水の湧水があったことが認められるところ、Y1とY2は、本件建物建築中の湧水は完全に止水したと主張したが、引渡し後、排水ポンプが平成20年及び21年に故障していることも併せ考えると、この頃から湧水が排水槽に出てきたと推認でき、瑕疵と認める。

この瑕疵が「隠れた」瑕疵であれば、Y1に瑕疵担保責任が生じるが、Xが本件建物の引渡しを受けたのは平成17年6月頃であるから、本件

浸水事故の発生の時点で、引渡し後2年の除斥期間が経過していると認められ、Y1に瑕疵担保責任(排水設備の保証含む)は認められない。

✓ 各社不法行為の成否について

Y1は宅建業者でもあるから、通常の調査を行い、そこで把握した瑕疵を買主に説明すべき義務があるといえるが、本件の瑕疵は、止水が不十分であったというものであり、Y1が通常の調査の範囲で認識しえたとは認め難く、Y1には不法行為が成立するとまでは認められない。

また、Y2は、ポンプの電源を止めないよう配電盤に「ブレーカーは、絶対に落とさないで下さい。」という貼り紙をすることによって、結果回避義務を果たしたと主張するが、当該義務を果たしたといえるためには、排水ポンプを止水が効かなくなった時に使う予定であること及びそのために排水ポンプの電源を切ってはいけないことをY1やXに周知する必要があるが、本件では、上記説明をした事実も認められないことから、Y2が結果回避義務を果たしたとはいえない。よって、Y2には、浸水事故の瑕疵について、不法行為が成立する。

Y3は、Xから湧水について聞いておらず、電源を切った場合に湧水が地下室に浸水することは予見できなかったとして、注意義務違反がなかった旨主張するが、Y3がブレーカーを落としてポンプの電源を切ったことが本件浸水事故の直接原因であることも認められるから、Y3には、不法行為が成立すると認められた。

以上により、XのY2及びY3に対する請求は、内装工事費等及び弁護士費用を含め合計653万円余の損害金が認められた。

3 まとめ

本件は、仲介業者の不注意及び排水槽の止水処理工事の不十分さが原因で生じた地下室浸水事故の事例である。

物件案内終了時において、照明等消し忘れ防止または電気代節約のために電源ブレーカーを落とすことが慣習としてあるが、稀に今回のような排水ポンプや防犯セキュリティが稼働しているため、案内時にブレーカーを落とすことを断るケースもある。賃貸に限らず売買案内時でも鍵を貸し出す側の媒介業者は、鍵貸出の際の相手方に、注意事項がある場合、案内時の口頭注意だけでなく、書面に注意事項を告知することが事故の防止につながると思われる。本事案は、案内時のトラブル事例として参考にして頂きたい。



地面師による詐欺事件

地面師による不動産の大型詐欺事件が報道されています。地面師とは、書類を偽造し、他人になりすまして、勝手に他人の土地を売り払ったり、抵当権設定を受けるなどして、買主や抵当権者からお金をだまし取る犯罪者のことですが、ドラマや映画の中の話ではなく、地面師は本当に存在します。不動産取引においては、地面師のことを頭の片隅に置いておく必要があります。

1 地面師の手口

地面師が目をつける不動産の多くは、土地、それも未利用の更地ですが、誰も住んでいない古家付きの土地という場合もありますし、場合により立派なアパート等が建っている収益物件ということもあり得ないわけではありません。対象となる不動産の種類により限定することは困難であり、あらゆる不動産が対象となると考えておいたほうが良いでしょう。

地面師の手口を、真実の所有者との関係で分類しますと、地面師が所有者と全く接点を持たないケースと、何らかの接点を持つケースとに大別できます。



① 所有者と接点がないケース

これには、地面師側が偽造書類を使用していったん不動産の所有権移転登記を受けた上で詐欺を行うケースと、所有権移転登記を受けることなく偽造書類を使用して所有者(登記名義人)になりすまして買主等をだますケースとがあります。

前者は、所有者(登記名義人)の登記済権利証、登記委任状、印鑑登録証明書等を偽造して法務局に申請し、自己又は関係者の名前で所有権移転登記を受け、その後に事情を知らない第三者に不動産を売却したり、抵当権設定を受けたりして、売却代金や融資金をだまし取るという手口です。地面師と事情を知らない買

主との間の売買取引について、媒介という形で宅地建物取引業者が関与してしまうことがあります。この場合、媒介をした宅地建物取引業者からしますと、売主である地面師は、まぎれもなく所有者(登記名義人)ですので、登記記録の調査だけでは、見抜けません。

後者は、所有者(登記名義人)がAという人物であるにもかかわらず、地面師側が別人のBという人物を用意し、BをしてAになりすまして、Aとして不動産の売却等を持ちかけるケースです。媒介をする宅地建物取引業者も、BをAだと信じてしまい、売買取引を進めてしまうことになります。Aの身分証明書や、印鑑登録証明書などが偽造されますが、この場合、過失の有無は別として、媒介業者に結果として本人確認上の誤りがあったこととなります。

このように、前者であっても、後者であっても、必ず書類の偽造が伴うわけですが、偽造はそれほど難しいことではないようです。例えば、印鑑登録証明書は、闇の世界では役所が使用する本物の印鑑登録証明書「用紙」が流通しているようで、これが手に入れば、後は印字するだけで偽造完了です。また、一時流行したのですが(一家で海外転勤する資産家が狙われました)、所有者になりすまして住民票を勝手に移してしまえば、後は、移転先の役所で自分の好きな印章で実印登録することができ、そうすれば、偽造するまでもなく、「本物」の印鑑登録証明書が手に入ります。



② 所有者と何らかの接点があるケース

この典型は、言葉巧みに所有者(登記名義人)に接近して、登記済権利証、登記委任状、印鑑登録証明書等(これらの全部又は一部)をだまし取る手口です。これらだまし取った書類を濫用して法務局で所有権移転登記を受け登記名義人となり、この不動産を売却等して売却金等をだまし取るわけです。

このケースにおいては、偽造書類が使用されるのではなく、地面師は所有者との間に一定の関係を有していますので、媒介業者が見抜くことは、より難しいと考えられます。

2 買主は保護されない

買主が地面師にだまされて売買代金をだまし取られた被害者であっても、日本の不動産登記には公信力はありませんので、買主は救済されません。真実の所有者は必ず買主（被害者）から不動産を取り戻すことができます。不動産を奪われることになる（そして売買代金も戻ってこない）買主＝被害者にとっては、極めて酷な結果となります。

ただ、例外的に、地面師と所有者との間に何らかの接点があるケースにおいては、所有者側に帰責原因があると認定されて、不動産を取り戻せないということもありえます（民法94条2項類推適用）。例えば、土地所有者が地面師に請われて、自らの意思で虚偽の登記委任状を発行し、虚偽の登記を発生させたようなケースです。

逆にいうと、真実の所有者側に地面師側と接点がなく、帰責原因がない場合には、真実の所有者が不動産の所有権を失うことはありません。土地を未利用のまま放置したからといって、帰責原因となるわけではありません。真実の所有者は、最終的には、必ず不動産を取り戻すことができるのです。動産の場合は、民法192条の即時取得の制度があり、取引の安全が優先されていますが、不動産には、即時取得のような善意者保護の一般的制度はありません。よく、「善意の第三者だから保護されるはずだ」ということを言う人もいますが、これは間違いです。

3 媒介業者の責任

地面師と買主との間の売買契約を媒介した宅地建物取引業者は、その媒介業務の過程において過失が認められれば、買主に対する損害賠償義務を負うことになります。この場合、買主側に過失はないのが普通ですので、過失相殺はなく、買主が被った全損害が賠償対象となります。媒介業者に少しでも過失があれば、全損害の賠償ということになりますので、今度は、媒介業者にとって極めて酷な結果となります。

もちろん、媒介業者が行うべき、売主が所有者であるか否かの調査として最も重要なのは、登記記録の調

査です。偽造書類で虚偽の登記がなされているとしても、地面師側の人物が登記名義人となっている場合には、それ以上の調査は難しいこともあるでしょう。しかし、地面師が関与する取引においては、やはり、一般的な取引とは異なる特徴がみられることが多いことも事実です。例えば、媒介の依頼をしてきた所有登記名義人について、その直前に贈与を原因とする所有権移転登記を受けているにもかかわらず、同人が当該贈与について合理的な説明ができないようなケースや、上記事例において所有権取得原因が贈与ではなく売買である場合において、抵当権設定登記がなく現金での購入と考えられるにもかかわらず、当該現金の手当てについては、後日の訴訟においては、この時点で一定の「疑い」が生じていると認定される可能性があります。何らかの「疑い」が生じた場合には、当該「疑い」を払拭するだけの追加調査が必要となりますので、このことを肝に銘じてください。この「疑い」を無視し、登記記録を妄信して取引を進めてしまった場合には、「過失」があると判断されることがあります。

4 最後に

極論すれば、不動産の売買の媒介に際しては、「売主を疑え」ということになります。大多数の取引が正常な取引であることを踏まえたと、言い過ぎかも知れませんが、万一、売主が地面師であった場合には、買主に巨額の損害を生じさせることになるわけですから、やはり、買主の立場に立ち、「売主を疑う」という視点を常に持ち続けるべきなのです。

地面師の取引には
何らかの
「疑い」が生じやすい

「疑う」視点を
持つことも重要



1 東京都をはじめ行政とともに、必要な責務を果たす 平成30年賀詞交歓会を開催

東京都宅建協会は1月19日、新宿・京王プラザホテルで、平成30年賀詞交歓会を開催しました。会場には小池百合子東京都知事、国交省、東京都、関係団体の来賓の方々等約440名が出席され、盛大に催されました。

冒頭、挨拶に立った瀬川信義本会会長は、「今後も公益法人としての事業を進展させること、東京都はじめ行政の審議会への役員派遣等の行政協力、そして、会員支援の充実を図ること等を念頭に置き、都宅協の発展のためにまい進して参ります」と述べ、次に会員業務支援への取り組みを紹介しました。さらに、「2020年東京オリンピック・パラリンピックに向け急務となる都市基盤整備や首都直下地震への備え等に関し、地域で活躍する会員の皆様とともに本会は公益法人として、社会のため、都民お一人お一人のため、東京都をはじめ行政とともに必要な責務を果たして参ります」と、新年の抱負を力強く述べました。

来賓として挨拶に立った小池都知事は「一昨日の1月17日は阪神大震災から23年目で、私も体験し、いかに耐震化するか、また木造密集地域をどのように安全にする

かがいかに重要か痛感しました。ご要望いただいている予算ヒアリングの3本柱の1つである無電柱化(14頁参照)については国・東京都それぞれで法律・条例ができあがってきました。これからさらに進めていきたいと思っています。また、木造密集地域の解消と耐震化を加速させ、安心・安全なまちづくりをすすめ、2020年の東京オリンピック大会を安心して迎えられるような対策を行います」と語りました。

また、中田裕人国土交通省土地・建設産業局不動産課長は、4月1日施行のインスペクションへ向け業界の協力を仰ぎました。また、買取再販で扱われる住宅取得に関わる特例措置等平成30年度税制改正について言及し、今後も既存住宅の流通・促進に向けた環境整備と、不動産市場の活性化を図るとともに、豊かな暮らしの実現に向かって国交省として取り組んでいくことを述べました。

その後、昨年1年間で表彰された方々の紹介、業界団体の方々による鏡開き、他府県の宅建協会会長紹介などが行われ、新年の幕開けを祝いました。



瀬川信義本会会長が挨拶



小池百合子東京都知事が祝辞



国交省土地・建設産業局
中田裕人不動産課長が祝辞



伊藤博全宅連会長が祝辞



昨年1年間に永年の功績による受賞者3氏に花束贈呈



威勢よく鏡開き




乾杯の音頭をとる
榎真二(一社)不動産流通経営協会理事長



全国から16宅建協会会長・副会長が参加。
代表して埼玉宅建協会・内山俊夫会長が挨拶

2 「無料不動産相談会」を開催

9月23日の「不動産の日」にあわせて開催された「無料不動産相談会」のうち、10月号で掲載できなかった、都内3会場の様子をご紹介します。

 = 献血実施会場

【城東ブロック】9月30日(土)
JR錦糸町駅北口
アルカキット錦糸町前

錦糸町駅北口から人の流れがでる、商業ビル「アルカキット」前で開かれた。「すみだトリフォニーホール」やホテルのある再開発地区である。土曜日ということもあり、すぐに家族連れで賑わった。テントの中では相談者の真剣な表情が見られ、様々な人が行き交う駅前で協会のPRに大いに役立ったようだ。



【城北ブロック】10月9日(月・祝)
池袋西口公園

今年初めて「東京芸術劇場」のある、池袋西口公園へと会場を移した。消防署の協力による子供用の消防車の運転や、AEDを体験するスペースなどが確保され、会場を大いに盛り上げていた。



【城南ブロック】10月21日(土)
自由が丘女神広場
(自由が丘駅前ロータリー)

カフェやレストランなど、おしゃれな店が軒を連ねる自由が丘で初めて、相談会が開かれた。当日は、台風の影響であいにくの雨のなかでも、相談者の声に熱心に耳を傾けていた。



3 新宿駅西口広場に 入会促進広告を展開

東京都宅建協会は、11月13日から12月10日まで、新宿駅西口広場にある国内最大級の広告ジャック媒体「ブライトサインII」に入会促進用の広告を展開しました。

1日の平均乗降客数が約300万人を超えるエリアでもあり、インパクトが大きく、好評でした。



4 消費者向け広報誌「Hato-san」vol.2を発行

東京都宅建協会は、一般消費者の方を対象にした広報誌「Hato-san」vol.2を発行しました。

今号は「まるごと人工知能&IoT特集」として『海馬』『進化しすぎた脳』などの著者である、大脳生理学が専門の池谷裕二氏(東京大学教授)のインタビューや、使って便利な「IoT、AI家電」などを掲載し、「IoT」「AI(人工知能)」を基礎から学べるテーマになっています。

今号と同送で、会員のみなさまに1冊送付しています。追加希望の方は所属の支部事務所にご用意しています。



5 小池都知事に都政の課題についての要望書を提出

東京都宅建協会は昨年11月1日、都庁第一庁舎で、平成30年度東京都予算に対する知事ヒアリングに応じ、小池百合子東京都知事に要望書を提出しました。ヒアリングには、本会から瀬川信義会長をはじめ佐久間直人副会長、新居常男副会長、飯野郁男専務理事、小林勇常務理事が出席し、都からは小池知事をはじめ長谷川明副知事、邊見隆士東京都技監(都市整備局長)等が出席しました。

本会の要望内容は、①空き家の有効活用及び既存住宅の流通促進について、②木造密集地域解消と改善策に対する支援について、③無電柱化推進策への支援についての3点です。空き家問題については、有効活用や流通促進に向け、東京都におけるルール作りを早急に策定し、東京都のみならず各区市町村にも協力を求め、歩調を合わせて必要な空き家所有者情報を宅建業者に開示できる仕組みの構築を要望しました。

木密については、本会は平成25年から「不動産情報の提供に関する協定」を締結し、対象となる支部が地権者等への移転に伴う生活再建を支援しており、今後とも「燃え広がらない、燃えない」まちづくりの推進を訴えました。

無電柱化対策については、防災や都市景観の観点からも重要であるため、区市町村に対してより一層の財源支援を行うとともに新技術の開発及び技術支援の拡充を図り、早急に推進することを要望しました。



瀬川会長が小池都知事に要望書を手渡す



都知事に説明する瀬川会長

6 29年度「違反屋外広告物の共同除却」実施結果 3,281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14日から10月末までの間、都内10区13市(雨天により4カ所で中止)において41名の会員が参加し、本年度は、3,281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割近く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(平成28～29年度)

	種別			業種別		
	平成29年度	計3,281枚 100.0%				
はり紙		2,569枚	78.3%	金融業	16枚	0.5%
はり札等		272枚	8.3%	不動産業	2,868枚	87.4%
立看板等		362枚	11.0%	風俗営業	125枚	3.8%
広告旗		78枚	2.4%	その他	272枚	8.3%
平成28年度	計2,796枚 100.0%					
	はり紙	2,090枚	74.7%	金融業	16枚	0.6%
	はり札等	307枚	11.0%	不動産業	2,483枚	88.8%
	立看板等	312枚	11.2%	風俗営業	31枚	1.1%
	広告旗	87枚	3.1%	その他	266枚	9.5%

いよいよ始まる、インスペクション



平成30年4月からインスペクションが始まります。すでに周知されていますが、今後の取引に大きく影響してくることなので、改めておさらいしてみましょう。

インスペクション(建物状況調査)が仲介業務に

4月に施行される宅建業法改正により、インスペクション(建物状況調査)が仲介業務に組み込まれます。

まず、媒介契約時に宅建業者は単なるインスペクション業者に関する情報提供にとどまらず、実施に向けた具体的なやりとりを行います。売主に対してインスペクションの制度の概要を説明したうえで、事業者のあっせんを希望するか確認をします。なお、買主がインスペクションを実施したいとして事業者をあっせんする場合には、建物の所有者である売主に、あらかじめ承諾を得る必要があります。

また重要事項説明(以下、「重説」)時には、インスペクションの結果概要を宅建業者が説明します。書面については調査を実施した者(インスペクター)が責任を持って作成します。調査から1年以内のものが有効で、複数ある場合には直近の調査結果が重説の対象になります。ただし、「1年以内の調査」以外で建物の劣化事象が確認され、取引判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合には、説明を加えなければなりません。

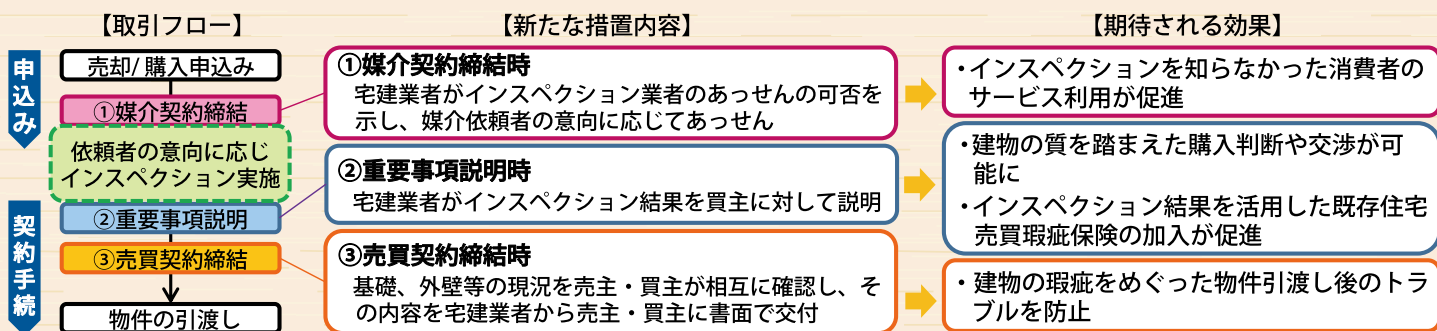
37条書面への記載、その他

調査結果を重説時に説明した場合には、37条書面にそのことを明記します。インスペクションを行わなかった場合には「当事者の双方が確認した事項」は「無」として記載します。この場合に、売主・買主双方が劣化事象を確認し、それが取引価格に反映したなどの特別な場合には、37条書面にその内容を記載します。

インスペクションの客観性については、宅建業者がインスペクターの資格を持っている場合でも、自らが取引の媒介を行うとき、依頼者の同意がある場合を除いてはインスペクションを実施することは望ましくありません。購入希望者がインスペクションを実施する際には、物件所有者の同意が必要です。また宅建業者はインスペクションのあっせんによる報酬を受け取ることはできません。

国交省では、インスペクションや既存住宅瑕疵保険の普及は、「隠れた不具合」など中古住宅に対する不安を解消するためには欠かせない施策としています。

市場が整備され、中古でも安心して購入できるようになれば中古を選ぶ人は増えるでしょう。そうなれば売り手も強気になり、中古の相場価格は上昇します。安心・安全な中古流通市場が確立される、スタートの年となるかもしれません。



(国交省資料)



東日本REINSからのお知らせ

レインズ「取引状況の補足」欄の入力必須化について

平成30年1月4日より売物件の「専属専任」・「専任」媒介契約物件の入力において、取引状況が「書面による購入申込みあり」「売主都合で一時紹介停止中」の場合、「取引状況の補足」欄の未入力はエラーと致します。

売物件の専属専任・専任媒介契約物件で運用を開始している「取引状況管理」機能においては、「取引状況の補足」欄に条件や変更原因が発生した日付等を具体的に明示することとなり、「**規程**」及び「**レインズ利用ガイドライン**」を確認の上、「**取引状況の補足**」欄に**必要な事項を記載するようお願い致します**。

※同様の案内をレインズログイン画面にも掲載しております。

※「規程」及び「レインズ利用ガイドライン」につきましては、レインズログイン後の画面より、ご確認をお願いいたします。

取引状況とは

売物件の「専属専任」または「専任」媒介契約物件の場合、【取引状況】は入力必須項目です。レインズ登録物件の取引物件情報の状態を表す項目で、以下の3種類から選択して設定できます。

- (I) **公開中**………客付業者から案内等が受けられる状態のときに設定
- (II) **書面による購入申込みあり**…客付業者等から書面による購入申込みを受けた状態のときに設定
- (III) **売主都合で一時紹介停止中**…売主の事情により一時的に物件を紹介できないときに設定

(1) 売主から紹介の条件が付けられている場合

- ①取引状況 「公開中」
- ②**取引状況補足欄 条件の内容を具体的に明示**
記載例:「売主都合で土・日の午前中のみ案内可」

(2) 購入申込み書面を受領した場合

- ①取引状況 「公開中」⇒「書面による購入申込みあり」
- ②**取引状況補足欄 書面を受領した日付を明示**
記載例:「購入申込み書面受領日:平成〇年〇月〇日」

(3) 購入申込みが破棄された場合

- ①取引状況 「書面による購入申込みあり」⇒「公開中」
- ②**取引状況補足欄 破棄を受け付けた日付を明示**
記載例:「公開再開日(購入申込み破棄受付日):平成〇年〇月〇日」

(4) 売主から申し出を受け、売主の都合により紹介を一時停止する場合

- ①取引状況 「公開中」⇒「売主都合で一時紹介停止中」
- ②**取引状況補足欄 具体的な内容や期間、売主からの意向の申し出を受け付けた日付を明示**
記載例:「売主が〇〇により平成〇年〇月〇日まで紹介停止、売主申し出日:平成〇年〇月〇日」

ハトさん広告掲載のご案内

大型ビジョン

今年度も大型ビジョンにてハトさん動画を絶賛放映中です!!



<放映期間>

2017年12月1日~2018年3月31日

<放映場所>

- ◆アメ横センタービル(上野)
- ◆品川駅前港南ビル(品川)
- ◆渋谷東映プラザ(渋谷)
- ◆シネマサンシャイン(池袋)
- ◆甲州街道 横山町交差点(八王子)
- ◆吉祥寺ステーションビル(吉祥寺)

つり革広告

都内を走る鉄道6路線各2車輛をハトさんのつり革広告がジャックしています!

<期間>

掲載開始より1年間
(2018年1月頃より順次掲載開始予定)

<広告掲載路線>

- ◆小田急線 ◆京王線
- ◆都営4路線(新宿線・大江戸線・三田線・浅草線)

アドトラック

トラック側面にハトさんの広告を掲載した、アドトラックが都内を絶賛走行中です!

<掲載期間> 2018年1月12日(金)~2018年3月8日(木)

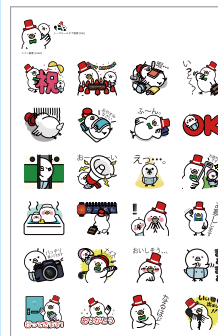
LINEスタンプ絶賛販売中

第2弾:2017年11月7日より

第3弾:2017年12月14日より販売開始!!

第1弾も引き続きご購入できます。ぜひ、皆様ご購入の上、ご利用ください!

第2弾



第3弾



教育事業委員会

2018年度「パーフェクト宅建」講座 開講決定！ ～ 組合主催「宅建士講座」～

合格にトコトンこだわった通学講座！

あの宅建試験対策テキストの定番「パーフェクト宅建」シリーズ(住宅新報社刊)を使用した組合主催の講座です。当組合ホームページには、講師陣による「ガイダンス動画」をアップしておりますので、是非ご覧ください！

皆様のご受講心よりお待ちしております！

お問合せ先 東京都不動産協同組合〔宅建士講座〕係

TEL03-3262-9360



金融事業委員会

◆宅地建物取引士賠償責任保険

この保険は、宅建業務の「まさか」を補償する保険です。宅建士の行う宅建業法第35条、第37条に係る損害賠償リスクに対応する基本補償に加え、より幅広く損害賠償リスクに対応できるワイド補償もセットでご加入いただけます。お申し込みは随時受付けておりますので、ぜひご加入ください！

◆宅建ハトさん保証 (家賃保証事業)

当社では、おかげさまで取次店様は1,350社を超え、お取扱い件数も順調に増加しております。連帯保証人様をご用意出来ない方など、様々な方の保証をお引き受けしておりますのでお気軽にご相談ください。取次店様には特にノルマはありませんので、ぜひこの機会にご登録ください！



◆宅建ハトさん決済

ご存知ですか？入居費用もカード決済の時代です！

賃貸住宅の入居時費用の支払いなどに、入居者が今お持ちのクレジットカードで決済出来る「宅建ハトさん決済」の取扱いを組合員様限定でご紹介しております！他社との差別化に、ぜひご利用ください！

【少額短期保険(家財保険)】

組合は、賃貸住宅・テナント向けに販売する家財保険について、ジャパン少額短期保険(株)、日本共済(株)の2社を推薦しております。ぜひご利用ください！

【がん保険・医療保険】

法人契約も出来ます！ 組合員・協会の皆様が対象となる、集団取扱いの「がん保険・医療保険」のご紹介です。「がん保険・医療保険」で一番選ばれている※1「アフラック」の商品に割安な保険料でご加入頂けます。組合HPより資料請求ができますので、ぜひご確認ください！

※1：平成27年版「インシュアランス生命保険統計号」

総務委員会

「総代選挙に関する告示」について

東京都不動産協同組合は2018年3月下旬に、「総代選挙に関する告示」を協同組合ホームページや支部事務局に掲示いたします。

東京都不動産協同組合

理事長 瀬川 信義
広報委員長 小能 大介

TEL:03-3262-9381 FAX:03-3262-9385
URL:http://www.kyodokumiai.org

東京都不動産業課から vol.31

「人権に関する都の取組」について



東京都では、差別をなくすために様々な取組みを行っています。5月の「憲法週間」や12月の「人権週間」にちなみ、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、毎年、イベントを開催しています。

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と考えていただくためのパネル展示なども行っています。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。ぜひご参加ください。

なお、今回、「やめよう!差別につながる土地調査」を別途同封させていただきました。職場等で掲示するなど、昨年6月に会員の皆様へ送付した都不動産業課作成の改訂版啓発リーフレットとあわせ、従業員の方へ広く周知をお願いいたします。

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

<http://www.soumu.metro.tokyo.jp/10jinken/tobira/>



東京都人権プラザHP

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



平成29年2月移転オープン（移転先：港区芝2-5-6）。パネル展示、図書・ビデオ閲覧・貸出、人権相談事業等。経過措置として、従前の施設（台東区）は分館とし、今年度末まで一部継続（詳細は、HP参照）。

公益財団法人

東京都人権啓発センターHP

<http://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。

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、国や地方自治体は様々な取組みを行ってきました。

しかし、現在も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、同和地区に関する調査や問合せ、行政書士等による戸籍謄本等の不正取得、企業の採用に際し就職差別につながるおそれの強い身元調査が行われるなどの事例が起きています。インターネットの掲示板等への悪質な書込みや公共施設等への差別落書き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などを心掛けてください。

東京都主税局からのお知らせ

納税管理人制度について

地方税法では、納税義務者が、納税義務を負う区域内に住所等を有しない場合には、納税に関する一切の事項を処理させるために納税管理人を定めることが規定されています。


東京23区内の土地・家屋に係る固定資産税・都市計画税及び東京都内の不動産の取得に係る不動産取得税について、納税管理人を定めた場合には、資産の所在地を所管する都税事務所・支庁に「納税管理人申告書」を提出していただく必要があります。

特に国内に住所等を有しない方※については、郵便事情や言語の問題から連絡が困難となる等、適正・公平な賦課徴収に支障をきたしますので、納税管理人制度をご案内いただきますよう、申告促進へのご協力をお願いいたします。

- ※例 国外に住所を有する不動産取得者の方
- 転勤等により、国外へ引越しをされる方

なお、東京23区以外に所在する不動産に関する固定資産税・都市計画税については、各市町村にお問い合わせください。




 [納税管理人申告書の様式
及びご案内はこちら
\(東京都主税局HP\)](#)

[納税管理人申告のご案内](#)

[検索](#)

媒介契約書の特約事項に基づき 評価証明書等の交付申請をされる場合の留意事項について

納税者の個人情報を守るため、媒介契約書の特約事項に基づき評価証明書等の交付申請をされる場合には「留意事項」の記載内容をご確認の上、ご申請ください。

 [「留意事項」についてはこちら
\(東京都主税局HP\)](#)

[媒介契約書 留意事項](#)

[検索](#)


保育所等整備促進減免について (東京23区内)

東京都では、不足する保育所等の整備促進を税制面から支援するため、保育所等の設置者に土地を有料で直接貸し付けている方※へ、当該土地に係る固定資産税・都市計画税を最長5年度分減免します。

土地の所有者の方への減免制度周知にご協力を賜りますようお願い申し上げます。

※平成28年11月1日から平成33年3月31日までの間に、当該土地(当該土地を敷地とする家屋を含む。)に係る賃貸借契約を新たに締結した場合に限ります。



 [詳細についてはこちら
\(東京都主税局HP\)](#)

[有料保育所減免](#)

[検索](#)

TOKYO MX 「5時に夢中！」

毎週月曜日 午後5時からの番組で、
3種類のCMをオンエア中



公益社団法人東京都宅地建物取引業協会（以下、都宅協）は、都宅協の周知徹底と会員業務支援、新規会員の獲得を目的として、平成29年10月から平成30年3月までの毎週月曜日・午後5時の番組「5時に夢中!」（TOKYO MX）でテレビコマーシャルをオンエア中です。

都宅協の強みの1つである、長年にわたって積み重ねてきた信頼と安心・安全をアピールしています。また、新規の入会者はもちろん、既存会員の皆様にも貢献できる印象を意識した内容となっておりますので、ぜひご覧ください。

その1 “業界最大の加盟店数で細やかに。”

～キメ細やかな対応篇（15秒）



その2 “業界最大の加盟店数で地域密着。”

～地域密着篇（15秒）



その3 “業界最大の加盟店数で任せて安心。”

～プロの提案力篇（15秒）

