

昭和42年12月2日第3種郵便認可 令和4年7月10日発行(年4回、4・7・10・1月の10日発行)通巻第523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

7
July 2022.
vol.523

**東京都宅建協会 第11回定時社員総会を開催
会長に桑原弘光氏を選出**

令和4・5年度新役員、委員会編成決まる

当協会の更なる飛躍と 品のある将来を見据えて

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会
会長 桑原 弘光



5月30日に開催された公益社団法人東京都宅地建物取引業協会第11回定時社員総会におきまして、皆様のご支援ご支持を賜り、瀬川信義前会長の後継として会長に就任いたしました。

まずは、組織財政改革をはじめ当協会が抱える困難かつ重要な課題に果敢に挑戦され、リーダーシップを発揮して解決への扉を開き、素晴らしい功績を残されました瀬川前会長のご尽力に敬意を表するとともに、感謝申し上げます。

これからは、改革の成果を引き継ぐとともに、当協会のさらなる飛躍を目指し、品のある将来を見据えて以下の重点課題を設定した上で、皆様と議論を重ね情報を共有しつつ、その解決に向けて粉骨砕身努力してまいります。

新組織体制への移行に向けた運用協議

組織体制についてですが、昨年の社員総会において定款の改正が行われ、3エリア・12ブロック体制に移行することが決まっております。現在、新ブロック事務局を設置することになっておりますが、交通手段の不便さや事務局での事務の煩雑さが生まれ、所属会員や行政に対しても不都合が生じることになる、また、呼称について、支部名・地域名で呼ぶほうが自然ではないか等のご意見も伺っております。

今後は、この組織体制を維持しつつ、これまでの取り組みを完結させるべく組織協議特別委員会を設置し、新ブロック事務局の開設にあたり発生する諸問題について再確認していただき、1～2か月を日途に各支部長の事務所を行政対応の窓口として活用するなど、様々な意見を頂戴しこの特別委員会の場においてスピーディーに協議していきたいと考えております。その上で、より良い形にして運用を開始し、スムーズに新体制に移行できるよう尽力したいと存じます。

関連団体と連携して会費徴収の一元化等を協議・検討

会費徴収のあり方については、現在議論が始まったところですが、会員の会費で運用している当協会ですので、低コストで、かつ、アウトソーシングという形で会費徴収の運用を開始することが不可欠であると考えます。

この度、当協会と関連団体である保証協会、協同組合と合同で新たに財政協議特別委員会を立ち上げ、会費徴収の一元化や低コストで会員管理に会費徴収業務を紐づけて運用できるよう検討していきたいと思っております。

また、当協会と協同組合で目的が重複している事業委員会は、合同委員会での開催を検討することで、情報の共有や無駄な予算支出が発生しないよう検討してまいります。

さらに、来年度の新ブロックへの交付金については、本部から新ブロックに付託する事業内容を精査し、入会金収入、

年会費収入等も勘案して決定し、会員支援を第一に考え、来年度予算に反映できるよう検討してまいります。

本部事務局組織の強化と執務環境の刷新

支部統合等の組織再編に伴い、今後、本部・支部事務局職員の配置換えが必要になってくることから、本部事務局内に人事部を創設し、職員の適正な評価システムの導入を図り、協会全体として適正かつ公平な人事異動等につなげていく必要があると考えます。

また、事務効率の向上や業務改善に資するためには、事務局内の執務環境を刷新することも重要です。ペーパーレス化を推進し、時代にマッチしたフリースペースのある事務室に改装し、将来にわたって事務の効率化を図り、快適な執務環境の整備を早急に進めていきたいと思っております。

会員支援等の共益事業をメインとした事業比率への見直し

当協会は、公益社団法人に移行して10年が経過しておりますが、国などからの援助は一切受けておりません。公益法人法上の公益財務三基準のうちの公益目的事業比率ですが、基本的には、本部で50%、支部で50%の振り分けが好ましいとはいえませんが、現在、本部で60%以上の公益目的事業比率となっていることを勘案すれば、支部での公益目的事業比率は30%から40%の範囲でよいと思われれます。

支部の公益事業のメインは顧客への不動産相談業務ですので、今後は、会員サービスの充実等の会員支援などの共益事業をメインとして、事業の比率を共益事業にシフトする形で見直しすべきと考えます。

将来ビジョンを見据えた次世代を担う人材の育成

当協会として不動産業界の発展を考える上で、一番重要なことは、次世代を担う人材の育成であるといえます。例えば、これから本部理事になる青年部会の若い力を活用して、5年先の業界についての将来ビジョンを見据えながら、未来につながる新たな事業や政策等の提言をいただきながら会務運営すべきであり、それが当協会発展の一助になると考えます。

こうした考え方に基づき、この度、当協会の次世代を担う人材育成の観点から、未来創造特別委員会を設置させていただきます。

以上の重点課題を迅速に解決し、会員支援を第一に事業を執行してまいりたいと決意を新たにしている次第でございます。

会員の皆様には、引き続き当協会へのご理解、ご協力をよろしくお願い申し上げます。

会長退任挨拶



瀬川 信義

瀬川信義でございます。

まずは、桑原新会長、ご就任おめでとございます。桑原さんは、私と同じ城西ブロックから立候補され、多くの支持を得て、私のあとを継いでいただくことになります。

さて、私が2014年に、当時の池田会長からバトンを受け取ってから、はや4期8年の日々が経過しました。年号も平成から令和へと変わり、その間首相は3人、東京都知事は舛添さん、そして現在の小池さんの二人が務められました。

最近は、とりわけ世界情勢が急激に変化し、現在その激動の真ただ中にあります。ご案内のように、2020年に新型コロナウイルスの感染爆発が起こり、それまでとは社会が一変してしまいました。移動すること、人と接することに対する制限が日常的なものとなり、学校生活や、働き方が大きく変化しました。また、現在最も関心の高いロシアのウクライナ侵攻は、わが国におけるエネルギーの問題や、安全保障の問題を国民に投げかけることとなりました。こうした大きな出来事は、経済に多大な影響をもたらすこととなり、結果として住宅事情にも反映されます。

わが都宅協は、2012年に公益社団法人となりました。私が会長にあった時期は、まさに公益社団法人としていかにあるべきか、ということに取り組む期間でもありました。

その間、例えば、宅建取引主任者からの士業化への働きかけなどの仕事も行いましたが、多くの時間を、公益性保持という観点からの運営と、会員獲得などの組織強化に時間を割いてまいりました。

4期目に入った2年間は、世の中の変化に耐えうる組織基盤を作るということを目的として、組織財政改革に取り組みました。

これは、昭和47年から40年間、何度も討議が重ねられ、その必要性や有用性が認められていたにもかかわらず、全ての人を納得させることが難しいために、着手が遅れている課題でした。私は、組織財政改革特別委員会を立ち上げ、どうあるべきかを諮問しました。

その時に起こった新型コロナウイルスの蔓延は、そうした改革が今こそ必要であるとの確信につながりました。結果として、32支部を12ブロックにまとめて、財政の地域間格差を是正すべく、昨年の総会に諮って定款の変更を行いました。そして、令和6年の本格移行に向け、この改革を何としてもやり遂げるために、私自身が次期会長として采配を振るう覚悟を決めておりました。

一方で、4期8年の長きにわたり会長が変わらずにいることは、組織として必ずしも望ましいとは言えず、私の

取り組んできた仕事を受け継いでくださる後進に、道を譲りたいという思いもございました。そして、副会長とともに改革を推進してきた桑原さんが立候補の意思を表明された時に、私は退く決意を固めました。

新会長にお願いしたいことは、ただ一つです。それは、次の3つの観点を踏まえて、改革を推進していただきたいということです。

まずは、会員ファースト。改革の第一の受益者は会員一人ひとりであるべきで、一部の役職者のものではない、ということです。

第二は、全体の最適化を図るということです。ブロック間の格差是正と同時に、本部と支部のバランスをよく考えた財政運営であることが求められます。縄張り争いのようなことがあってはなりません。

第三は、長期的な視野を持つということです。これからの時代はどうなるのか、という見通し、先見性を持って変化に対応する体質に導くことが肝要かと思えます。

そのことを踏まえ、是非、改革の歩みを止めることなく、都宅協の組織財政の強化に取り組んでいただきたいと思えます。

冒頭に申し上げたように、現代は、急激な変化の波に晒されています。その変化に適応し、組織の持続可能性を高めるために、やるべきことは山積しています。例えば、多様性を取り込み、女性や若手がより活躍できるようにすることや、テクノロジーによる業務改革、すなわちデジタルトランスフォーメーションを進めていくことなどが挙げられます。

そのような課題を乗り越えるために、桑原新会長には、是非、のびのびと仕事をしていただき、存分に力を発揮していただきたいと思えます。

私も、今後は一社員として、皆様とともに桑原新会長を応援してまいります。

都宅協の発展は、日本の宅建業界の発展とともにあります。どんな世の中になろうとも、住まいが人々の生活の重要な部分を占めることに変わりはありません。そのような中、都宅協は、全員が一丸となって、全国の業界をリードしていこうではありませんか。

さて、私は、都宅協会長を退くこととなります。ここに至るまで、私は本当に多くの方々のご理解とご協力に支えられてまいりました。それは、感謝してもし尽くせないほどであると思っております。都宅協の職員の皆さん、会員の皆さん、社員の皆さん、役員の皆さん、本当に、本当にありがとうございました。それではこれにて、退任のご挨拶とさせていただきます。

令和4・5年度新役員紹介

東京都宅建協会、全宅保証協会東京本部、東京都宅建協同組合の新役員が決定しました。
令和4・5年度の2年間にわたり、役員全員が結束して会務運営にあたります。

■ (公社) 東京都宅地建物取引業協会

■ (公社) 全国宅地建物取引業保証協会東京本部

【凡例】 氏名(支部)

● 上段・青字は東京都宅建協会の役職

● 下段・緑字は保証協会東京本部の役職



桑原弘光(新宿)

● 会長
● 本部長



佐久間直人(江戸川)

● 副会長/財政協議特別委員長
● 常任幹事



大瀧陽平(港)

● 副会長/組織協議特別委員長
● 常任幹事



菅野俊彦(大田)

● 副会長/宅建試験対策特別委員長
● 常任幹事



山口利昭(豊島)

● 副会長
● 常任幹事



岡田英樹(足立)

● 常務理事
● 副本部長



渡辺博(渋谷)

● 常務理事
● 副本部長



小原啓嗣(北多摩)

● 常務理事
● 副本部長/幹事長



三ッ石孝司(港/支部長)

● 専務理事
● 常任幹事



小澤明人(墨田/支部長)

● 副専務理事
● 常任幹事



小能大介(文京/支部長)

● 常務理事/総務委員長
● 常任幹事



石井弘美(中野/支部長)

● 常務理事/財務委員長
● 常任幹事

宅建 Takken 7 CONTENTS

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

vol.523 July 2022

新会長就任挨拶	2
会長退任挨拶	3
令和4・5年度 新役員紹介	4
令和4・5年度 委員会編成	9
トピックス	12
第11回定時社員総会	
東京都住宅政策本部から vol.49	14
実務に即役立つ紛争事例 87	15
売買契約締結時までに提示された建物図面と建物現況が異なることは、隠れた瑕疵にあたるとする買主からの損害賠償請求が棄却された事例	

法律教室 168回	16
土地の所有者による隣地の利用に関する民法改正	
くみあい通信	18
2022・2023年度新役員、委員会編成/ハトマークフェアプレーカップ/パーフェクト宅建士講座オンラインにて開講中!	
税務教室 163回	20
買取再販住宅の取得に対する優遇税制	
宅建ブレインズ通信	21
インフォメーション	22
「宅建経営塾」令和4年度講座開講/令和4年度WEB研修 無料不動産相談会/不動産相談所 夏期休暇のお知らせ	



浅原賢一(豊島/支部長)
●常務理事/組織委員長
●常任幹事



小林大介(千代田中央/支部長)
●常務理事/情報委員長
●常任幹事



谷 雄介(渋谷/支部長)
●常務理事/研修委員長
●常任幹事



長坂博隆(立川/支部長)
●常務理事/消費者保護推進委員長
●常任幹事



幸田隆一(足立/支部長)
●常務理事/社会貢献委員長
●常任幹事



井上 寛(武蔵野中央/支部長)
●常務理事/未来創造特別委員長
●常任幹事



藤田克彦(調布泊江/支部長)
●常務理事
●副幹事長



千葉信行(世田谷/支部長)
●常務理事
●常任幹事/総財委員長



長谷川守信(台東/支部長)
●常務理事
●常任幹事/
苦情解決・研修業務委員長



小國敏雄(杉並/支部長)
●理事/
コンプライアンス特別委員長
●幹事



鈴木史高(目黒/支部長)
●理事/
危機管理対策特別委員長
●幹事



瀬川信義(渋谷)
●理事
●幹事



渡邊 勉(世田谷)
●理事
●幹事



岩崎和夫(練馬)
●理事
●幹事



海老根宏(千代田中央)
●理事
●幹事



小川賢一(千代田中央)
●理事
●幹事



児玉 裕(千代田中央)
●理事
●幹事



外川隆康(千代田中央)
●理事
●幹事



早水達也(千代田中央)
●理事
●幹事



松井伸彦(千代田中央)
●理事
●幹事



向井史朗(台東)
●理事
●幹事



榎本美知子(港)
●理事
●幹事



大倉光晴(港)
●理事
●幹事



小野信一(港)
●理事
●幹事



渡邊ひとみ(港)
●理事
●幹事



嶋田清和(江東/支部長)
● 理事
● 幹事



武松伸人(江戸川/支部長)
● 理事
● 幹事



柏木恒二(江戸川)
● 理事
● 幹事



青木堅治(葛飾/支部長)
● 理事
● 幹事



井田祐樹(荒川/支部長)
● 理事
● 幹事



田中敏昭(品川/支部長)
● 理事
● 幹事



菊田秀高(品川)
● 理事
● 幹事



飯村康彦(大田/支部長)
● 理事
● 幹事



山本 修(大田)
● 理事
● 幹事



山根一浩(世田谷)
● 理事
● 幹事



澤田展志(新宿/支部長)
● 理事
● 幹事



飯島英次(新宿)
● 理事
● 幹事



川田光代(新宿)
● 理事
● 幹事



増田雅秀(新宿)
● 理事
● 幹事



金城勝哲(渋谷)
● 理事
● 幹事



近藤芳則(渋谷)
● 理事
● 幹事



澤 和美(渋谷)
● 理事
● 幹事



戸田高廣(杉並)
● 理事
● 幹事



山崎耕司(豊島)
● 理事
● 幹事



松下福利(北/支部長)
● 理事
● 幹事



姫野祐子(板橋/支部長)
● 理事
● 幹事



豊田昌之(板橋)
● 理事
● 幹事



有川高利(練馬/支部長)
● 理事
● 幹事



金沢景一(練馬)
● 理事
● 幹事



本橋竜平(北多摩/支部長)
● 理事
● 幹事



小柳洋次(国分寺国立/支部長)
●理事
●幹事



中村健泰(西多摩/支部長)
●理事
●幹事



山田昭典(府中稲城/支部長)
●理事
●幹事



福山 稔(南多摩/支部長)
●理事
●幹事



山口 覚(八王子/支部長)
●理事
●幹事



松永磨章(町田/支部長)
●理事
●幹事



岩崎健恭(江東)
●監事
●—



毛塚尚明(杉並)
●監事
●—



永井 彰(立川)
●監事
●—



東 潔(員外)
●監事
●—



小林勝義(千代田中央)
●—
●監査



渡部正輝(目黒)
●—
●監査



福島孝人(練馬)
●—
●監査

■東京都宅建協同組合

【凡例】 氏名(支所)

●役職



桑原弘光(新宿)
●理事長



井上 寛(武蔵野中央)
●副理事長



澤田展志(新宿)
●副理事長



石井弘美(中野)
●副理事長



長坂博隆(立川)
●専務理事



有川高利(練馬)
●常務理事



小川賢一(千代田中央)
●常務理事/総務委員長



増田雅秀(新宿)
●常務理事/財務委員長



戸田高廣(杉並)
●常務理事/広報委員長



小池武次(豊島)
●常務理事/金融事業委員長



井田祐樹(荒川)
●常務理事/情報事業委員長



中村哲也(文京)
●常務理事/教育事業委員長



岸 栄一(台東)
●常務理事/
企画・販売事業委員長



小林大介(千代田中央)
●理事



北口 和(台東)
●理事



山中秀樹(港)
●理事



桑原賢児(港)
●理事



高橋克典(墨田)
●理事



梅津 茂(葛飾)
●理事



飯野郁男(品川)
●理事



塩澤正徳(大田)
●理事



高尾隆一郎(目黒)
●理事



深町美佳子(世田谷)
●理事



金城勝哲(渋谷)
●理事



富澤龍雄(渋谷)
●理事



猪俣充弘(北)
●理事



岡田俊介(国分寺国立)
●理事



野口裕司(西多摩)
●理事



芹澤利之(江戸川)
●監事



染谷一郎(品川)
●監事



青木雅彦(板橋)
●監事



山野井孝(員外)
●監事

令和4・5年度 委員会編成 (令和4年6月30日現在)

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

【常任委員会】

■総務委員会 委員長／小能大介(文京) 副委員長／飯村康彦(大田)

委員／児玉裕(千代田中央) 渡部康秀(台東) 中村哲也(文京) 大倉光晴(港) 板倉健司(江東)
進藤久明(江戸川) 高橋克典(墨田) 片岡信郎(葛飾) 高塚功行(足立) 国府田鉄也(荒川) 白井大介(品川)
内山隆文(大田) 荒井知之(目黒) 深町美佳子(世田谷) 内藤工嗣(新宿) 近藤芳則(渋谷) 田中一光(杉並)
佐野哲平(中野) 齋浩介(豊島) 吉倉恵一(北) 寺本和孝(板橋) 篠太郎(練馬) 浦部純(武蔵野中央)
齋藤正人(北多摩) 宮崎昭人(立川) 渋谷修一(国分寺国立) 澤田亮(西多摩) 田中正勝(調布狛江)
横山光芳(府中稲城) 石川裕規(南多摩) 横山瀬如(八王子) 鈴木博文(町田)

■財務委員会 委員長／石井弘美(中野) 副委員長／武松伸人(江戸川)

委員／関口雅之(千代田中央) 向井史朗(台東) 奈良部年緒(文京) 渡邊ひとみ(港) 貝瀬栄治(江東)
井上勝弘(江戸川) 進士栄一郎(墨田) 宍戸功(葛飾) 昼間隆之(足立) 岡安博(荒川) 金山友繁(品川)
三野太郎(大田) 数度貴志(目黒) 清水豊(世田谷) 椎名克典(新宿) 北岡真紀子(渋谷) 江島利江(杉並)
生形昌道(中野) 岩崎崇(豊島) 坪川満(北) 金谷修男(板橋) 増田菊次(練馬) 須藤吉章(武蔵野中央)
溝井裕之(北多摩) 久住俊夫(立川) 新井勲(国分寺国立) 森田義典(西多摩) 元木茂昭(調布狛江)
森藤郁成(府中稲城) 梅田俊幸(南多摩) 加藤叔永(八王子) 青木巧典(町田)

■組織委員会 委員長／浅原賢一(豊島) 副委員長／小野信一(港)

委員／矢口淳(千代田中央) 北口和(台東) 上野拓哉(文京) 坂本章彦(港) 杉浦亘彦(江東)
森田肇(江戸川) 小林隆司(墨田) 嘉野雅章(葛飾) 早乙女俊一(足立) 山森浩之(荒川) 渡辺勝見(品川)
米永孝行(大田) 井河元広(目黒) 須藤慎太郎(世田谷) 廣瀬幸隆(新宿) 金城勝哲(渋谷) 田中一光(杉並)
糠信誠吾(中野) 森下智樹(豊島) 西出邦宏(北) 宮嶋正邦(板橋) 岩崎孝治(練馬) 安藤敏夫(武蔵野中央)
名古屋瑞範(北多摩) 辻直樹(立川) 本多幸雄(国分寺国立) 大野利幸(西多摩) 松崎学(調布狛江)
佐藤伸(府中稲城) 佐藤弘之(南多摩) 建部好正(八王子) 大寶弘(町田)

■情報委員会 委員長／小林大介(千代田中央) 副委員長／嶋田清和(江東) 川田光代(新宿)

委員／菅沼千香子(千代田中央) 馬場康如(台東) 三浦孝志(文京) 桑原賢児(港) 高橋信雄(江東)
滝沢正博(江戸川) 町田久(墨田) 上野正人(葛飾) 吉田則行(足立) 山下征隆(荒川) 上島和広(品川)
井上卓弥(大田) 鄭勝云(目黒) 瀬下禎生(世田谷) 大塚文彦(新宿) 天達稔(渋谷) 江島利江(杉並)
手塚修太郎(中野) 柳国承(豊島) 角田恵太(北) 青木雅彦(板橋) 鳥海寿徳(練馬) 鈴木隆之(武蔵野中央)
塩月哲朗(北多摩) 三浦哲(立川) 佐藤竜太(国分寺国立) 高野貴弘(西多摩) 小西敏弘(調布狛江)
永田明治(府中稲城) 平滋雄(南多摩) 山本昭治(八王子) 沖垣啓(町田)

■研修委員会 委員長／谷雄介(渋谷) 副委員長／大倉光晴(港)

委員／大森英央(千代田中央) 川端康之(台東) 渡辺武志(文京) 山ノ井茂雄(港) 三川勝己(江東)
佐藤久幸(江戸川) 村田憲一(墨田) 松澤潤(葛飾) 千原真里(足立) 長友享志(荒川) 白井嘉英(品川)
馬場宏二郎(大田) 内田浩彰(目黒) 平山祥子(世田谷) 森田弘和(新宿) 富澤龍雄(渋谷) 稲垣雅也(杉並)
井上統介(中野) 粟林久恵(豊島) 木下浩一(北) 岡部慎(板橋) 米持順一郎(練馬) 徳山洋(武蔵野中央)
篠宮修(北多摩) 島谷達也(立川) 高島恵子(国分寺国立) 原岳彦(西多摩) 渋谷潤(調布狛江)
山村憲太郎(府中稲城) 荒川大輔(南多摩) 大貫雅之(八王子) 高石泰輔(町田)

令和4・5年度 委員会編成 (令和4年6月30日現在)

■消費者保護推進委員会 委員長／長坂博隆(立川) 副委員長／早水達也(千代田中央) 姫野祐子(板橋)

委員／原田正(千代田中央) 戸谷佳隆(台東) 鶴賀谷弘顕(文京) 谷昭祐(港) 門戸暢(江東)
大野昭二(江戸川) 齋藤浩康(墨田) 稲生文明(葛飾) 横内浩(足立) 高橋一俊(荒川) 杉山元資(品川)
塩澤正徳(大田) 四宮秀一(目黒) 石川和寿(世田谷) 山本昌生(新宿) 栖原興一(渋谷) 寺島隆治(杉並)
酒井一男(中野) 大坂晃一(豊島) 飯野正則(北) 関光浩(板橋) 河上道明(練馬) 園部一之(武蔵野中央)
中澤一郎(北多摩) 豊泉俊(立川) 田和洋太(国分寺国立) 古屋圭一(西多摩) 荒井一如(調布狛江)
榎ヶ埜俊一(府中稲城) 萩原秀樹(南多摩) 鈴木卓(八王子) 増子里美(町田)

■社会貢献委員会 委員長／幸田隆一(足立) 副委員長／福山稔(南多摩)

委員／瀧口和子(千代田中央) 佐藤慎(台東) 原晴紀(文京) 久保幸雄(港) 庄司明由(江東)
大塚光二郎(江戸川) 郷義彦(墨田) 豊田泰介(葛飾) 島本達人(足立) 遠藤純也(荒川) 松本一毅(品川)
伊藤豊久(大田) 橋本欣一(目黒) 長嶋均(世田谷) 飯島英次(新宿) 千脇広久(渋谷) 稲垣雅也(杉並)
吉田倫子(中野) 深山大介(豊島) 武藤浩一(北) 廣澤健一(板橋) 夏苺直(練馬) 本間政史(武蔵野中央)
和田哲也(北多摩) 竹崎靖彦(立川) 浅見正一郎(国分寺国立) 高水欣也(西多摩) 杉崎吉則(調布狛江)
齊藤千穂(府中稲城) 金澤亨(南多摩) 矢野輝子(八王子) 峰尾俊明(町田)

■宅建試験対策特別委員会 委員長／菅野俊彦(大田) 副委員長／澤和美(渋谷)

委員／小林大介(千代田中央) 小能大介(文京) 三ッ石孝司(港) 小澤明人(墨田) 鈴木史高(目黒)
小國敏雄(杉並) 石井弘美(中野) 有川高利(練馬) 井上寛(武蔵野中央)

■コンプライアンス特別委員会 委員長／小國敏雄(杉並) 副委員長／山口覚(八王子)

委員／小林大介(千代田中央) 小澤明人(墨田) 鈴木史高(目黒) 有川高利(練馬) 井上寛(武蔵野中央)

■危機管理対策特別委員会 委員長／鈴木史高(目黒) 副委員長／金沢景一(練馬)

委員／小林大介(千代田中央) 小能大介(文京) 三ッ石孝司(港) 小澤明人(墨田) 小國敏雄(杉並)
石井弘美(中野) 有川高利(練馬) 井上寛(武蔵野中央)

■財政協議特別委員会 委員長／佐久間直人(江戸川) 副委員長／井上寛(武蔵野中央)

委員／三ッ石孝司(港) 小澤明人(墨田) 小能大介(文京) 石井弘美(中野) 小原啓嗣(北多摩)
千葉信行(世田谷) 澤田展志(新宿) 長坂博隆(立川) 小川賢一(千代田中央) 増田雅秀(新宿)
オブザーバー／野口文男(八王子)

■組織協議特別委員会 委員長／大瀧陽平(港) 副委員長／井上寛(武蔵野中央)

委員／小林大介(千代田中央) 武松伸人(江戸川) 小澤明人(墨田) 浅原賢一(豊島) 鈴木史高(目黒)
三ッ石孝司(港) 澤田展志(新宿) 谷雄介(渋谷) 松下福利(北) 小國敏雄(杉並) 藤田克彦(調布狛江)
福山稔(南多摩)

■未来創造特別委員会 委員長／井上寛(武蔵野中央) 副委員長／豊田昌之(板橋)

委員／篠太郎(練馬) 綱島陽介(文京) 荒岡崇一(葛飾) 篠原正憲(杉並) オブザーバー／北村哲彦(大田)
岡英司(国分寺国立)

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会東京本部

■ 総財委員会 委員長／千葉信行(世田谷) 副委員長／海老根宏(千代田中央) 青木堅治(葛飾)

委員／渡邊ひとみ(港) 井田祐樹(荒川) 田中敏昭(品川) 川田光代(新宿) 豊田昌之(板橋) 松永磨章(町田)

■ 苦情解決・研修業務委員会 委員長／長谷川守信(台東) 副委員長／児玉裕(千代田中央) 嶋田清和(江東) 菊田秀高(品川) 近藤芳則(渋谷) 松下福利(北) 本橋竜平(北多摩)

委員／松井伸彦(千代田中央) 海老根宏(千代田中央) 大倉光晴(港) 小野信一(港) 柏木恒二(江戸川)
青木堅治(葛飾) 飯村康彦(大田) 山本修(大田) 飯島英次(新宿) 澤和美(渋谷) 戸田高廣(杉並)
山崎耕司(豊島) 姫野祐子(板橋) 金沢景一(練馬) 小柳洋次(国分寺国立) 中村健泰(西多摩)
山田昭典(府中稲城) 山口覚(八王子)

他団体派遣役員等

■ (公社)全宅連 派遣理事

桑原弘光(新宿) 瀬川信義(渋谷) 佐久間直人(江戸川) 大瀧陽平(港) 岡田英樹(足立) 三ッ石孝司(港)
小澤明人(墨田) 小能大介(文京) 石井弘美(中野) 谷雄介(渋谷) 井上寛(武蔵野中央) 長谷川守信(台東)
澤田展志(新宿)

■ (公社)全宅保証 派遣理事

桑原弘光(新宿) 瀬川信義(渋谷) 佐久間直人(江戸川) 大瀧陽平(港) 岡田英樹(足立) 三ッ石孝司(港)
小澤明人(墨田) 小能大介(文京) 石井弘美(中野) 谷雄介(渋谷) 井上寛(武蔵野中央) 長谷川守信(台東)
澤田展志(新宿)

■ (公社)首都圏不動産公正取引協議会

理事・副会長／小田桐信吉(新宿) 岡田英樹(足立) 理事・広報委員・調査指導副委員長／山口利昭(豊島)
理事・審理副委員長／井上寛(武蔵野中央) 調査指導委員／武松伸人(江戸川) 松下福利(北)

■ (公財)東日本不動産流通機構

理事長／瀬川信義(渋谷) 理事／桑原弘光(新宿) 総務財政委員長／佐久間直人(江戸川)
倫理紛争副委員長／小原啓嗣(北多摩) 企画システム委員／三ッ石孝司(港)

■ 全宅連東日本地区指定流通機構協議会

代表幹事／桑原弘光(新宿) 幹事長／三ッ石孝司(港) 副幹事長／小能大介(文京) 評議員／澤田展志(新宿)

■ 全宅連関東地区連絡会

会員／桑原弘光(新宿)

■ (一社)全国賃貸不動産管理業協会

理事(支部長)／岩崎和夫(練馬)

■ 東京都不動産コンサルティング協議会

会長／桑原弘光(新宿) 副会長／渡辺博(渋谷)
理事／大瀧陽平(港) 小原啓嗣(北多摩)

■ (公財)東京都防災建築まちづくりセンター

評議員／桑原弘光(新宿)

東京都宅建協会第11回定時社員総会を開催 会長に桑原弘光氏を選出



退任の挨拶をする瀬川信義氏



桑原弘光新会長



令和4・5年度の会長(右)、副会長

東京都宅建協会は5月30日、日本教育会館において第11回定時社員総会を開催しました。令和3年度事業報告が行われ、令和3年度決算の承認、ならびに組織財政改革に係わる定款施行規則変更に関する件について、審議・承認されました。

総会冒頭では瀬川会長が挨拶にたち、令和3年の事業を振り返り、引き続きコロナ感染防止対策を実施しながら、宅建士試験の運営や相談業務、法定講習など、本会の核となる重要な事業を継続、実施してきたことを報告。また入会促進活動についても触れ、「開業支援セミナー



昨年度各章受賞者へ記念品贈呈

や入会金減額キャンペーン等を実施し積極的な活動を行った結果、目標を大きく超える新規入会者を獲得でき、収入面での貢献も含め満足のいく結果を得られた。」と述べました。あわせて、ここ数年続いていた入会者獲得のための過度な値下げ競争には区切りをつけ、入会金を

もとに戻すこととしたとし、「組織財政改革の成果と相まって、より財務体質の健全化に資するものと考えている。」と述べました。

昨年の定時社員総会で承認された組織財政改革についても、「特別委員会において鋭意詳細な協議が行われ、確実な前進が図られている。令和3年度決算においては、公益財務三基準ともクリアすることができた。今後も、時勢に影響されない

中長期安定的な運営ができる収支管理方法の見直しと財務基盤の確立を目指した組織財政改革の真価はこれから問われてくるものと考えている。」と話しました。

役員選任議案については、瀬川会長の退任にともない新会長選出選挙が行われ、桑原弘光氏（新宿）が当選、令和4・5年度の会長に就任しました。桑原新会長は、就任の挨拶で「本会が抱える重点課題を迅速に解決し、会員支援を第一に事業を執行してまいりますと決意を新たにしている次第です。」と話し、今後の協会運営に意欲を示しました。また、副会長の4名が選出、承認されました（令和4・5年度役員は4頁に掲載）。この後、会長を退任される瀬川氏は挨拶の中で、役員、社員、職員への感謝の言葉を述べ、会場からは、これまでの功績に対して大きな拍手が送られました。

同日、全宅保証東京本部「令和4年度通常本部総会」ならびに東京都宅建協同組合「第41回通常総代会」が行われました。協同組合の総代会では、事業報告・決算関連が承認され、また、第7号議案役員選任について理事会を開催、新理事長に桑原弘光氏が選出されました。



全宅保証東京本部 本部長(右)、副本部長



東京都宅建協会第11回定時社員総会

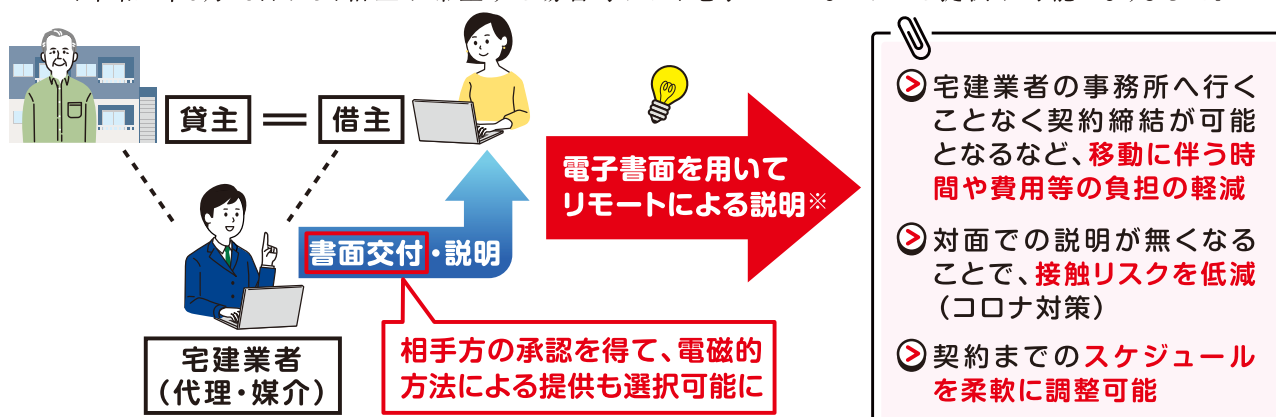


全宅保証東京本部 令和4年度通常本部総会



賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書面が、 電子メール等で提供可能になりました！

デジタル改革関連法を踏まえた宅地建物取引業法の改正に合わせ、東京都は「賃貸住宅紛争防止条例」を改正し、従来、書面の交付（手渡し又は郵送）が必要とされていた条例に基づく説明書面について、令和4年5月18日から、借主が希望する場合等には、電子メールなどによる提供が可能となりました。



東京都 賃貸住宅紛争防止条例

検索

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-0-juutaku.htm

※書面の電磁的提供やIT重説の詳細については、国土交通省のマニュアルをご参照ください。

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000092.html



▲ 条例

▲ マニュアル

お問合せ先 住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課 指導相談担当 電話 03-5320-5071

お客さまにお伝えしたい
ポイントが詰まった

「TOKYOすまいと」を公開しています！

住み替えやリフォームをお考えの方に向けて、契約する前に知っておきたい、良質な住まいを選ぶためのヒントや気を付けるべきポイントなどをお客様目線に立ったテーマ毎にまとめた、東京都の公式サイト「TOKYOすまいと」を開設しています。

例えば、「初めての住宅を借りる時に気を付けるべきことは？」では、大学入学や就職を機に一人暮らしを始める方を対象に、賃貸契約や入居の際の注意点、トラブル時の対応方法などを掲載しています。宅建事業者の皆様におかれましても、お客様への説明の補助資料として、また社内研修用の資料としましても、ご活用いただけるものとなっております。

都民の皆様が安心して不動産契約に臨める環境づくりにも役立ちますので、是非、お客さまへのご紹介などにご活用ください。

※当サイトでは、掲載情報の充実やサービス向上に向けて、ご意見等を募集しています。サイト内に掲載された問い合わせ先まで、現場の知見からのご意見を是非お寄せください。

TOKYOすまいと
住まい選びの専門アクセスガイド

- 賃貸住宅トラブル防止ガイドライン
- 住宅賃貸借（借家）契約の手引き
- 最近の不動産相談事例
- 不動産相談
- 東京くらしWEB
- 不動産取引の手引き

初めて住宅を借りる時に
気を付けるべきことは？

TOKYOすまいと

検索

<https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/tokyosumaito/>



QRコードは(株)デンソーウェーブの登録商標です。

お問合せ先 住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 住宅戦略担当 電話 03-5320-5481

建物の現況が、売主側から提示された図面とは異なり、これらが建築基準法違反等の瑕疵に当たるとして、買主が売主に対してその修補費用等の支払いを求めた事案において、その請求が全て棄却された事例(東京地裁 令和2年12月9日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成30年3月、Y1(被告・個人)は、約2年前に新築した東京都内にある5階建賃貸マンション(本物件)を売却するため、Y1自身が代表を務める宅建業者Y2に媒介を依頼し、Y2はインターネットでその広告を出した。その頃、賃貸マンション取得を検討していたX(原告・個人)は、この広告を見て面識のあった宅建業者Aに媒介を依頼、同月中にAの手配によりY2の立会いで本物件を内見するとともに、本物件建物の建築確認済証や建物図面(当初図面)の写しを受領した。

同年4月、Y2とAの媒介によりXとY1は、①売買金額:1億9300万円、②手付金:900万円、③残代金:1億8400万円、④売主は、引渡しから3か月以内に請求を受けた雨漏り・シロアリの害・建物構造上主要な部位の木部の腐食・給排水管の故障のみ責任を負う、とする本物件の売買契約書(本契約)を締結した。

本契約締結の2日前に、Y2はAに売買契約書と重要事項説明書をメール送信し、本契約締結日には、Y2は自社の宅建士に重要事項説明をさせ、その添付書類として建築確認申請図面(確認図面)の写しをXに交付した。同年6月、XはY1から本物件の引渡しを受けた。

その後Xは、本物件建物には以下の瑕疵があり、これについて説明もなかったとして、Yらに対処を求めた。①当初図面や確認図面に記載のないバルコニー廻りの隔て壁が存在する、②当初図面に記載のある屋上点検口がない、③建築確認申請上床面積に算入すべき隣地との離隔距離が500mm未満のバルコニー部分が算入されていない、④建築基準法令上要求されている耐火基準に不足する壁面がある、⑤確認図面に下水排水の経路が示されておらず、これが適法になされていないと窺えるうえ、維持管理に支障をきたしている。

これに対してYらは、Xが瑕疵にあたるものとはそもそも隠れた瑕疵ではない、Xの申出は引渡しの3か月以上経過後になされたものである、契約上売主が責任を負うとされた項目にはあたらぬ等Yらが責任を負う必要はない、として対応を拒んだ。

これを受けてXは、Y1の瑕疵担保責任、もしくはこれらについてYらに説明義務違反があったとして、改修工事費用等として973万円余の支払いをYらに求めて提訴した。

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。

《本物件の隠れた瑕疵の有無》

①バルコニー廻りの隔て壁

Xはこれが建築基準法等に違反するものと主

張するが、具体的な主張立証はないうえ、本物件前面道路からも容易に確認できるものであるが、Xがこれを問題とした形跡もない。

②屋上の点検口

たしかに当初図面にはその記載があり、Y2がXにこれを送付したのは相当とは言えないが、契約締結時までにXに交付された確認図面にはその記載はなく、その後引渡しまでの間にXは本点検口がないことを問題にした形跡がないことからすると、その存在が本契約において重要な要素であったとは認められない。

③床面積

バルコニーと隣地との離隔距離が500mm未満であれば、床面積に参入すべきところ、本物件のバルコニーは床面積に算入されておらず、確認図面によれば離隔距離が500mm未満であると認められ、床面積不算入は法令に抵触するものと考えられるが、Xに是正措置が迫られていたという事情は認められない。

④耐火基準

建築基準法令上、最上階から数えた階数が5以上で14以内の階の耐力壁については、2時間耐火とすべきとされており、確認図面上1時間耐火とされている壁が存在するが、当該壁が耐力壁であるか否か等具体的な主張立証がない。

⑤下水排水

Xの主張からしても、具体的にどこにどのような法令違反があるのか明らかとはいえない。

《結論》

以上の通り、Y1の瑕疵担保責任に基づくXの主張は理由がなく、これらの問題点について、法令違反またはXの本契約締結にあたっての重要な要素とは認められず、Yらに説明義務違反があったとも認められない。

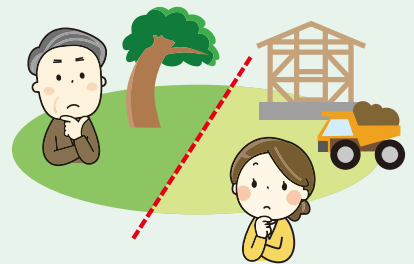
3 まとめ

本件は、法令に抵触するものも含め買主の指摘する建物の問題点が、買主の契約締結に際し重要な要素にあたるものや隠れた瑕疵にあたるものではなく、買主に損害は認められないとして、買主からの売主と媒介業者に対する瑕疵担保責任や説明義務違反に基づく損害賠償請求が棄却されたものです。

宅建業者は建物や建築の専門家ではないため、買主にとって取得予定建物の違法性が契約締結の重要な要素であるならば、宅建業者は買主に対して、契約締結前に建築士等による調査を行うよう勧める必要があるでしょう。また、誤った図面を売主側が買主に提供したことは相当ではないとされており、売主や売主側媒介業者は資料提供時に注意を払うことが必要です。

土地の所有者による隣地の利用に

令和3年4月に成立した民法、不動産登記法の改正については、本誌520号(2021年10月発行)で「越境枝を切除しやすくする改正」、522号(2022年4月発行)で「所有者不明土地の発生を防ぐ相続制度」としてその一部が紹介されましたが、今回は、土地の所有者による「隣地を使用する権利」と、「隣地にライフラインの導管等の設備を設置する権利」「隣地にある導管等の設備を使用する権利」について解説します。この部分の改正民法は、令和5年4月1日から施行されます。



1 隣地使用権(改正民法209条)

土地の所有者による隣地の使用については、改正前の現行民法にも条文が置かれていましたが、権利の法的性質は、隣地の使用を請求できる権利とされてきました。従って、隣地を使用するには隣地所有者の承諾が必要とされ、承諾してもらえないときは、裁判所の承諾に代わる判決が必要でした。これに対し、改正民法では、一定の要件が整えば当然に発生する法定の使用権に変更され、隣地所有者等の明示の承諾がなくても隣地を使用することができるものとされました。

即ち、土地の所有者(地上権者も同じ。民法267条)は、次に掲げる目的のため、必要な範囲内で、隣地を使用することができるようになります。ただし、住家については、その居住者の承諾がなければ、立ち入ることはできません。

隣地を使用できる目的とは、

- ア 境界またはその付近における障壁、建物その他の工作物の築造、収去または修繕
- イ 境界標の調査または境界に関する測量
- ウ 境界線を越える竹木の枝の切除(詳細は、本誌520号参照)

の3つで、限定列举と考えられています。アでは、現

行民法の障壁、建物に加え、新たに「工作物」の築造、修繕と、それらの「収去」が加わりました。この「境界」は、いわゆる筆界ではなく、所有権の及ぶ範囲である所有権界を指します。

これらの目的のため隣地を使用しようとする者は、あらかじめ、その目的、日時、場所および方法を、隣地の所有者および隣地を現に使用している者に通知しなければなりません。通知をしないで隣地を使用すると、違法となります。ただし、隣地所有者が判らなかつたり、所在が不明など、あらかじめ通知することが困難なときは、使用を開始した後、遅滞なく通知すれば足りるとされています。

また、この場合、隣地使用の日時、場所および方法は、隣地所有者及び隣地使用者のために損害が最も少ないものを選ばなければなりません。もし、隣地の使用により、隣地所有者または隣地使用者が損害を受けたときは、隣地を使用した者に対し、その償金※を請求することができます。

※「償金」とは、今回の隣地使用権や設備使用権、設備設置権の行使など、違法ではない原因により生じた土地の所有者、使用者などの損害を償う金銭、をいいます。

2 設備設置権、設備使用権(改正民法213条の2)

他の土地に設備を設置するか、他人が所有する設備を使用しなければ電気、ガスまたは水道水の供

給その他これらに類する継続的給付を受けることができない土地の所有者（地上権者も同じ。民法267条）は、継続的給付を受けるために必要な範囲内で、他の土地に導管などの設備を設置し、または他人が所有する設備を使用することができるようになります。必ずしも、袋地であることを要しません。電気、ガス、水道水に類するものとして、下水道や電話などが想定されています。これらの権利も、他の土地や設備の所有者の承諾を要しない法定の権利とされています。このライフラインを設置、使用できる権利は、改正民法で新たに条文が設けられたものです。

この規定により他の土地に設備を設置し、または他人の所有する設備を使用しようとする者は、あらかじめ、その目的、場所および方法を、他の土地や設備の所有者および他の土地を現に使用している者に通知しなければなりません。ただし、前記の隣地使用权の場合と異なり、設備設置権や設備使用权では、事後通知は認められていません。

この場合も、設備の設置または使用の場所および方法は、他の土地または他人が所有する設備のために損害が最も少ないものを選ばなければなりません。

また、設備設置権により他の土地に設備を設置する者は、その土地の損害に対して償金を支払わなければなりません。設備使用权により他人の所有する設備を使用する者は、その設備の使用開始のために生じた損害に対して償金※を、一時金として支払わなければならないほか、その利益を受ける割合に応じて、その設置、改築、修繕および維持に要する費用を負担しなければなりません。

なお、土地の分割により、または土地の一部譲渡により、他の土地に設備を設置しなければ継続的給付を受けられない土地を生じたときは、その土地の所有者は、継続的給付を受けるため、他の分割者の所有地または土地の一部譲渡をした譲渡人の所有地のみで設備を設置することができ、その場合には、損害に対し償金を支払う旨の規定は「適用しない」

こととされました（改正民法213条の3）。単純に「償金を支払うことを要しない」とされなかったことから、損害に対し償金を支払うかどうかは、土地の分割や一部譲渡の際に当事者間で合意されるべきものと解されています。

電気・ガス・水道などのライフラインの設置権、使用权に関する改正



3 自力救済の禁止

前記のとおり、隣地使用权や設備設置権、設備使用权は、隣地や設備などの所有者に対しその使用の承諾を求める権利ではなく、一定の要件の下で、改正民法により当然の権利として認められるものです。

しかし、だからといって、隣地や設備を所有する者が隣地や設備の使用、或いは、設備の設置に反対している場合でも、これを無視して、例えば施錠されている門扉をこじ開けたり、塀を乗り越えたりして隣地の使用や設備の設置工事を強行することは、許されません。改正民法で認められる権利といえども、自力救済が禁止されていることには、注意を要します。

その場合には、権利の行使に反対している者を相手方として、妨害行為の差し止め請求訴訟を提起し、判決を得て権利を実現しなければなりません。

隣地使用の目的の明確化など、今回の民法改正によって、所有者不明土地においても有効な土地利用やスムーズな管理が期待されます。しかし、隣地使用权があるからといって、自由に立ち入り、使用ができるわけではありません。トラブルのない暮らしやすい街になると良いですね！





総務委員会

2022・2023年度 新役員体制、委員会編成 決定

東京都宅建協同組合は、新役員体制および委員会編成を決定しました。

●新役職者(敬称略)

理事長	桑原 弘光(新宿)
副理事長	井上 寛 (武蔵野中央)
〃	澤田 展志(新宿)
〃	石井 弘美(中野)
専務理事	長坂 博隆(立川)
常務理事	有川 高利(練馬)
〃(総務委員長)	小川 賢一(千代田中央)
〃(財務委員長)	増田 雅秀(新宿)
〃(広報委員長)	戸田 高廣(杉並)
〃(金融事業委員長)	小池 武次(豊島)
〃(情報事業委員長)	井田 祐樹(荒川)
〃(教育事業委員長)	中村 哲也(文京)
〃(企画・販売事業委員長)	岸 栄一(台東)
理事(総務副委員長)	北口 和 (台東)
〃(財務副委員長)	高橋 克典(墨田)
〃()	野口 裕司(西多摩)
〃(広報副委員長)	山中 秀樹(港)
〃()	高尾 隆一郎(目黒)
〃(金融事業副委員長)	桑原 賢児(港)
〃()	岡田 俊介(国分寺国立)
〃(情報事業副委員長)	小林 大介(千代田中央)
〃()	金城 勝哲(渋谷)
〃()	猪俣 充弘(北)
〃(教育事業副委員長)	梅津 茂 (葛飾)
〃()	塩澤 正徳(大田)
〃(企画・販売事業副委員長)	深町 美佳子(世田谷)
〃()	富澤 龍雄(渋谷)
〃	飯野 郁男(品川)
監事	芹澤 利之(江戸川)
〃	染谷 一郎(品川)
〃	青木 雅彦(板橋)
〃	山野井 孝(員外)

●委員(敬称略)

総務委員	小澤 明人(墨田)
〃	飯村 康彦(大田)
〃	二村 孝光(新宿)
〃	山崎 耕司(豊島)
〃	塩月 哲朗(北多摩)
広報委員	森田 肇 (江戸川)
〃	井戸 喜久男(豊島)
〃	溝井 裕之(北多摩)
金融事業委員	幸田 隆一(足立)
〃	伊藤 豊久(大田)
〃	谷 雄介(渋谷)
情報事業委員	奈良部 年緒(文京)
〃	数度 貴志(目黒)
〃	宮崎 昭人(立川)
教育事業委員	望田 正吾(新宿)
〃	鳥海 寿徳(練馬)
〃	新井 勲 (国分寺国立)
企画・販売事業委員	石塚 修一(足立)
〃	豊田 昌之(板橋)
〃	浅見 泰仁(武蔵野中央)

よろしくお願
い
いたします



広報委員会

ハトマークフェアプレーカップ 「第41回東京都4年生サッカー大会」開催



新型コロナウイルスの影響により2年間中止が続いていた、「ハトマークフェアプレーカップ 東京都4年生サッカー大会」が、6月18日(土)、19日(日)の2日間、府中少年サッカー場で開催されました。

今大会は入場制限を実施した代わりに、新たな試みとして専用Webサイトを設け、当日の試合をライブ配信したほか、大会後にはハイライト動画や選手のインタビュー動画が掲載されました。参加した子供達や、残念ながら子供達の活躍を目の前で見ることができなかった親御さん達にとっては、これまでとは違う形ではありましたが思い出に残る大会になったと思います。

同大会は、公益財団法人東京都サッカー協会、東京都少年サッカー連盟が主催、東京新聞・東京中日スポーツが共催して実施。都宅協と当組合が協賛しております。

専用サイトURL ▶ <https://hatomark-fair-play-cup.com>



開会式にて、都宅協・組合役員の紹介



ハトマークの入ったのぼり旗や大型テント



熱戦が繰り広げられた府中少年サッカー場

教育事業委員会

パーフェクト宅建士講座オンラインにて開講中!

宅建試験のカリスマ講師「氷見敏明」先生の【パーフェクト宅建士講座】がオンライン講座になって復活! いつでも・どこでも・何度でも"合格請負人・氷見先生"の講義が受けられます。

カリキュラム ▶ 基本講座 全40コマ

(権利関係×16、宅建業法×11、法令制限×10、税・その他×3)

★各コマごとに、講師作成のオリジナルレジュメ付き

視聴期間 ▶ ~本試験当日

POINT!

講座テキスト付き

パーフェクト宅建士基本書

受講料 ▶ 組合員46,000円

協会員48,000円(一般70,000円)

※金額はすべて税込み



合格請負人「氷見敏明」の
パーフェクト宅建士講座



お問合わせ先

(株)住宅新報 [宅建士講座] 係 電話: 03-6403-7810

東京都宅建協同組合

理事長 桑原 弘光
広報委員長 戸田 高廣

TEL: 03-3262-9381 FAX: 03-3262-9385
URL: <https://www.tokyo-takken.or.jp>

連載163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

令和4年度税制改正では、借入金で買取再販住宅を取得した場合でも、所定の要件を満たせば住宅借入金等特別控除（以下、住宅ローン控除といいます。）が適用できるようになったと聞きました。その内容を教えてください。また、登録免許税や不動産取得税の買取再販住宅に対する優遇税制との重複適用についても教えてください。

1 買取再販住宅に対する優遇税制が充実

令和4年度税制改正で、借入金で買取再販住宅を取得した場合については、所定の要件を満たす場合、住宅ローン控除の適用が認められました。また登録免許税の「特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減税率0.1%」や、不動産取得税の減額措置と住宅ローン控除の重複適用が可能になっています（表1参照）。

表1	住宅ローン控除	登録免許税の軽減税率	不動産取得税の減額措置
軽減内容	所得税（住民税）の税額控除 住宅ローンの年末残高の0.7% 控除期間13年	家屋の所有権移転登記の税率を2%（原則）から0.1%に引き下げる	・住宅の新築時の特別控除額に税率を乗じた金額を減額 ・敷地部分には住宅用宅地の減額を適用
適用期限	2025年12月31日までの取得・居住	2024年3月31日までの取得	2023年3月31日までの取得

2 買取再販住宅（住宅性能向上改修住宅）とは

買取再販住宅（不動産取得税においては住宅性能向上改修住宅といい、工事費用や工事内容に関する規定は同様です）とは、既存住宅を宅地建物取引業者が取得し、2年以内に所定の増築、改築、その他政令で定める工事（特定増改築等）を行い、個人に販売（譲渡）した住宅（新築後10年を経過）です。工事の費用の要件は、費用の総額が個人への家屋の販売（譲渡）対価の100分の20に相当する金額（300万円を超える場合には300万円）以上であることです。加えて、下記の①～⑦の工事に関し、①～⑥の工事に要した費用の額の合計額が100万円を超えること、または④～⑦までの工事に要した費用の額がそれぞれ50万円を超えることも工事費用の要件となっています。

工事内容については次の通りです。

- 増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替
- マンション等のうち次に掲げるいずれかの修繕又は模様替
イ マンション等の主要構造部である床及び最下階の床の過半又は階段の過半について行う修繕又は模様替
ロ マンションの間仕切壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替（ただし間仕切壁の一部について位置の変更を伴うもの）
ハ マンションの主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について遮音又は熱の損失の防止のために行う修繕又は模様替
- 家屋のうち居室、調理室、浴室、便所その他の室で所定の一室の床又は壁の全部について行う修繕又は模様替
- 所定の地震に対する安全性に係る基準に適合させるための修繕又は模様替

- 所定のバリアフリー基準に適合させるための修繕又は模様替
- 所定の省エネに資する修繕又は模様替
- 給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分（住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令第五条第二項に規定する雨水の浸入を防止する部分をいう。）に係る修繕又は模様替（家屋の瑕疵担保責任に関し所定の保証保険契約が締結されているものに限る）

上記の①～⑦の工事はそれぞれ排他的な扱いです。なお、既存住宅が認定住宅等（認定住宅・ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅）である場合で、特定増改築等を行った場合の住宅は買取再販認定住宅等といえます。

住宅ローン控除の対象となる借入限度額については、買取再販住宅、買取再販認定住宅等の態様により異なります（2022年4月号本欄、住宅ローン控除の表参照）。

3 各特例の適用を受ける場合の各要件について

買取再販住宅の取得に関し上記特例を重複して受ける場合には、次の各特例の主な要件を満たす必要があります。

	住宅ローン控除	登録免許税の軽減税率	不動産取得税の減額措置
取得者側の要件	・合計所得金額が2000万円以下 ・取得してから6か月以内に居住し原則として年末まで居住すること	・取得し居住の用に供すること ・取得後1年以内に登記すること	・取得し居住の用に供すること ・条例等の要請があれば減額の適用に関し申告すること
住宅の床面積	50㎡以上（家屋の床面積の2分の1以上に相当する部分が専ら当該居住の用に供されるものに限る）	50㎡以上	50㎡以上 240㎡以下
耐震基準等	昭和57年1月1日以後に建築されたものであるか、新耐震基準に適合するもの等であること	同左	国土交通大臣が総務大臣と協議して定める地震に対する安全性その他の品質又は性能に係る基準に適合するもの等

既存住宅であること（床面積や耐震基準等）や工事等については、所定の証明が必要になるほか、特例のその他の要件や手続きについては専門家に確認してください。

今回の改正により、既存の住宅ストックを優良な住宅ストックに改修して市場に再投入できる環境が整備されたため、買取再販住宅供給事業に参入する宅地建物取引業者が増えてくることも予測されます。

まとめ

買取再販住宅を取得した個人には、登録免許税や不動産取得税の税制上の優遇措置のほか、住宅ローン控除も適用が受けられる可能性が広がった。

2022年10月更新から保険料が改定となります。



改定のご案内

改定の背景

宅建士が行う重要事項説明に伴う損害賠償事故につきましては、消費者の権利義務意識の高まりや複雑化する重要事項説明書の影響を受け、宅建賠の事故リスクは年々増加しております。このため、将来において『宅建賠』の制度をより安定的にご提供するため商品改定にいたしました。内容としましては、「基本補償」と「ワイド補償」を一本化し、保険料算出方法をわかりやすくしております。恐れ入りますが下記の改定内容をご確認くださいませようお願い申し上げます。

改定内容

現在の補償プラン

「基本補償」と「基本補償+ワイド補償」のどちらかをご選択出来ます。

基本補償

- ①重要事項の説明等
(宅地建物取引業法第35条に定める)
- ②書面の交付
(宅地建物取引業法第37条に定める)

または

基本補償

ワイド補償

- ③退職した宅建士が5年以内に受けた損害賠償請求
- ④宅地建物取引業法第2条に定める代理・媒介業務
- ⑤業務中の自転車加害事故

改定後の補償プラン

基本補償とワイド補償を一本化したプランに統一します！

新プラン補償内容

- ①重要事項の説明等(宅地建物取引業法第35条に定める)
- ②書面の交付(宅地建物取引業法第37条に定める)
- ③退職した宅建士が5年以内に受けた損害賠償請求
- ④宅地建物取引業法第2条に定める代理・媒介業務
- ⑤業務中の自転車加害事故

ポイント

- 1 補償内容は「基本補償+ワイド補償」に統一します。
- 2 保険料は分かりやすくするため、現在の基本補償の保険料に2,000円を加算した金額とし、現在のワイド補償の算出方法は撤廃します。よって、宅建士1名あたり5,000円は7,000円に、7,000円は9,000円になります。計算方法は宅建士1名あたりの保険料×人数です。
- 3 現在のワイド補償の自己負担割合10%は撤廃します。

このご案内は宅地建物取引士賠償責任保険の概要のご説明となります。詳しい内容については、取扱代理店まで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は東京都宅建協会グループの100%出資会社です。
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
G5千代田ビル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
■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



SJ22-01752 (2022/05/19)



「宅建経営塾」令和4年度講座開講

今年度、「宅建経営塾」は7月25日からWeb配信にて開講しております。「宅建経営塾」は、安心・安全な不動産取引を実践するために必要な知識・スキル習得を目指す講座です。

コースは大きく「Ⅰ基礎編」「Ⅱ専門編」「Ⅲ応用編」の3つのコース（1コース5講座・全15講座）に分かれてカリキュラムが構成されています。

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

受講を希望される方は

東京都宅建協会 宅建経営塾

検索

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



令和4年度第1回WEB研修の実施について

会員の皆様への利便性と知識の研鑽の場を提供することを目的として、実施している「法定研修（宅地建物取引業法第64条の6に基づく宅地建物取引業に関する研修）」は8月26日より「WEB動画配信システム」にて配信予定です。

詳細は会員配送に同封しておりますチラシをご確認ください。



公正競争規約が変わります（公取協）

不動産の表示に関する新公正競争規約が、令和4年9月1日に改正され、同日より新しいルールが適用されますので、表示の変更・修正等をお忘れにならないよう、お願いします。

詳しくは、（公社）首都圏不動産公正取引協議会のホームページをご覧ください。

令和4年
9月1日
改正





令和4年度「無料不動産相談会」を 都内6会場で開催します

9月23日の「不動産の日」に合わせて、9月～10月に「無料不動産相談会」を都内6会場で開催します。

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



開催日	時間	担当	開催場所	相談種目
9月13日(火)	10時～16時	城西ブロック	杉並区役所 1階ロビー	①～⑤
9月14日(水)	11時～16時	中央ブロック	文京区民センター 3階 3A会議室	①～⑤
9月15日(木)	10時30分～ 16時30分	多摩ブロック	コピス吉祥寺「ふれあいデッキこもれび」	①、②、③、⑤
9月23日(金・祝)	10時～16時	城北ブロック	メトロポリタンプラザビル 1階自由通路	①～⑤
9月24日(土)	10時～16時	城東ブロック	JR錦糸町駅北口 アルカキット錦糸町前	①～⑤
10月9日(日)	10時～16時	城南ブロック	目黒区民センター内SUNまつり会場	①、④、⑤

※相談種目…①法律 ②税務 ③建築 ④鑑定 ⑤一般



不動産相談所 夏期休暇のお知らせ

東京都宅建協会・不動産相談所は、下記の日程で夏期休暇となります。苦情解決申出受付業務は事務局で順位保全のみ行いますので、ご注意ください。

夏期休暇 令和4年8月12日(金)～17日(水)

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。





敷地面積は約37,000㎡。建物全体に約10万枚の「稲田みかげ」が使われている



大ホールは、幅18m、奥行き49.5mという広さ



小法廷は3つあり、すべて同じ造りになっている

憲法によって設置された、司法の頂点である最高裁判所。一般の方が訪れる機会はあまりないかもしれませんが、公平な裁判を通じて、憲法で保障されている国民の権利や自由を守る大切な役割を担い「憲法の番人」とも呼ばれています。

最高裁判所は、昭和22年5月3日に日本国憲法の施行とともに創設されましたが、戦後の混乱の折、当初は霞が関の旧大審院の建物を利用していました。その後、設計を公募し217点の応募の中から、法と秩序を象徴する正義の殿堂にふさわしい建物として、岡田新一氏ほか16名による作品が選ばれ、昭和46年6月に着工、昭和49年3月に完成しました。

品位と重厚さを表現したこの建物には外装、内装に多くの石材が使われています。「稲田みかげ」と呼ばれる茨城県稲田産の花崗岩を使用した石張りの壁は、外壁から建物内部、大ホール、大法廷内へと続き、内部に進むにつれてきめの細かいものになっています。

正面玄関から庁舎に入り階段を上ると、大法廷へと

続く荘厳な大ホールが広がっています。床面積が890㎡という広い空間の正面や両側上部はガラス天井(スカイライト)になっていて、そこからさしこむ自然光が森の木の幹をイメージしたレリーフを明るく照らしています。足元には竣工年が刻まれた定礎石があり、その下に埋められた鉛の箱には、当時の村上朝一最高裁判所長官によって書かれたブロンズ銘板の「定礎の辞」と、和紙に書かれた「最高裁判所庁舎新営の記録」が納められているそうです。

大ホールの奥には最高裁判所の中心的な場所、大法廷があります。ここでは高等裁判所までの裁判手続や判決内容に憲法や法令違反がないかどうかを判断することが中心となるため、刑事ドラマなどでよく見る証人席や被告人席はありません。また、中に入ると驚かされるのが直径約14mの高い吹き抜け。床から最上部まで41mもあります。こちらロビーと同様に自然光を取り入れることができ、お天気の良い日は照明を消しても明るいそうです。この明るい光に照らされた空間で、日々、正しく公平な審理が行われています。



日本で一番広い「大法廷」。15名の裁判官で審理する



自然光が降り注ぐ、大きな吹き抜けが印象的

公共建築100選

1998年に建設省(現・国土交通省)によって実施。主な選定基準は地域への貢献度で、市民に親しまれ地域に根ざした優れた公共建築が選出された。

資料・画像提供: 最高裁判所