

# 月刊 宅建

T a k k e n



chuo

中央ブロック  
日比谷公園(千代田区)



joto

城東ブロック  
木場公園(江東区)



jonan

城南ブロック  
駒沢オリンピック公園  
(世田谷区、目黒区)



josai

城西ブロック  
和田堀公園(杉並区)



johoku

城北ブロック  
城北中央公園  
(板橋区、練馬区)



〔都民公開セミナー〕  
平成23・24年度税制改正  
来るべき相続税大增税時代に備えるには  
くみあい通信 ハトさん、利用申込み受付中!

tama

武蔵野の森公園(府中市、調布市、三鷹市)  
多摩ブロック

September 2012  
vol.478

9

# 住宅瑕疵担保履行法に基づく届出について

住宅瑕疵担保履行法<sup>(※)</sup>により、新築住宅の買主を保護するため、平成21年10月1日以降、売主として買主に新築住宅を引渡す宅地建物取引業者の方には、次のことが義務付けられました。

- 資力確保措置(保証金の供託または保険への加入)を講じること。
- 年2回の基準日(3月31日、9月30日)ごとに、資力確保措置の状況等を免許行政庁へ届け出ること。

## 1 届出の対象となる方

- (1) 平成24年4月1日から同年9月30日までの間に、売主として、買主に新築住宅を引渡す方
  - (2) 前回基準日(平成24年3月31日)に届出をした方
- ⇒平成24年4月1日から同年9月30日までの期間に引渡す新築住宅がない場合でも届出が必要です。

## 2 届出期間

平成24年10月1日(月)から同月22日(月)まで

## 3 届出方法・届出先

- (1) 郵送(必ず簡易書留をご利用ください)
- (2) 窓口持参(届出期間内(土・日・祝日を除く)の午前9時から午後5時まで)

〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1

東京都 都市整備局 住宅政策推進部 不動産業課  
履行法担当(都庁第二本庁舎3階)

⇒受付窓口が大変混み合うことが予想されますので、郵送による届出をおすすめします。

⇒国土交通大臣免許の方は、関東地方整備局へ直接届出を行ってください。

## 4 提出書類

- (1) 届出書(住宅瑕疵担保履行法施行規則第7号様式)
  - (2) 引渡し物件の一覧表(同施行規則第7号の2様式)
  - (3) 保険契約を証する書面【原本】(保険加入の場合)または供託書【写】(保証金供託の場合)
- ⇒前回基準日に届出し、今回引渡した新築住宅がない場合、届出書の合計戸数欄に「0」と記載の上、提出してください。
- (2)および(3)は不要です。

## 5 その他の注意点

- (1) 新築住宅の買主に対して、契約締結前に書面で、供託と保険のどちらで資力確保措置をするのか説明する必要があります。
- (2) 資力確保措置の状況について、宅地建物取引業法に基づき帳簿に記載の上、10年間保存する必要があります。
- (3) 保険加入の場合、住宅の完成後、買主への引渡し前に、保険法人へ保険証券発行申請を行い、保険証券および買主向けの証明書の発行を受けてください。  
また買主向けの証明書は、必ず買主に交付してください。

## 6 監督処分および罰則

- (1) 資力確保措置やその状況に関する届出を行わない場合、基準日の翌日から起算して50日を経過した日以降において、売主として新たに新築住宅の売買契約を締結することが禁止されます。
- (2) 住宅瑕疵担保履行法に違反した場合は、同法に基づく罰則が科されるほか、宅地建物取引業法に基づく監督処分も課されます。

### お問い合わせ先等

様式等、詳細は東京都都市整備局ホームページをご覧ください。

- ◆ 東京都都市整備局トップページ → 申請様式 → 住宅瑕疵担保履行法 → 宅地建物取引業者の届出について  
<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>

東京都 都市整備局 住宅政策推進部 不動産業課  
住宅瑕疵担保履行法担当 TEL.03-5320-5076

※住宅瑕疵担保履行法…特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

- 2 東京都不動産業課から vol.15
- 3 都民公開セミナー 平成23・24年度税制改正
- 6 実務に即役立つ紛争事例 42 37条書面の不交付は債務不履行だが損害との因果関係はない
- 7 税務教室 118 贈与税の配偶者控除 適用要件と利用メリット
- 8 カラートピックス 国土交通大臣表彰/ハトマークラッピング都電、味の素スタジアム、ハトマーク看板/消費者向け広報誌「TAKKEN」

- 9 インフォメーション 第2回本部主催ブロック別研修会/宅建経営塾/人材育成セミナー
- 10 法律教室123 成年後見について
- 12 くみあい通信 第1回不動産実務セミナー/少額短期保険会社/特約・容認事項文例集(売買・賃貸編)/宅建試験関連情報/「ハトマーク東京不動産」利用申込み
- 14 業界ニュース 東京都民間住宅活用モデル事業/民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業/不動産価格指数の公表/長期使用製品安全点検制度・表示制度の解説の一部改正 ほか
- 16 住めば都 住むなら都 震災から人々を守る防災公園



# 平成23・24年度税制改正 来るべき相続税大增税時代に備えるには

この講演録は、平成24年7月に開催された「都民公開セミナー」の講演を収録したものです。

税理士・ファイナンシャルプランナー 宮田 昇



## 税制改正の全体像

平成23年度の税制改正は、景気対策という観点から、法人税率の引き下げや雇用投資促進税制の創設という、減税を中心とした改正項目が去年12月に確定しました。さらに、復興のために会社と個人に負担をお願いする復興財源確保法、簡単にいうと復興増税が、去年12月に政府から出ています。

平成24年度の税制改正では、景気対策という側面もありますが、減税と増税の両方の側面からの改正項目である中小企業投資促進税制の拡充や給与所得控除額の上限定額が出され、先般3月に確定しました。さらに、社会保障・税の一体改革ということで、税制抜本改革に基づいた消費税の増税、さらには相続税の基礎控除の引き下げといった相続税の増税が今議論されています。こちらは国会での審議中で、消費税の増税や相続税の増税については、まだ確定はしていません。とはいうものの、消費税の増税はもう間違いなく確定します。

## 平成24年度の税制改正

### ■法人税関係

重要なものを3つ紹介します。1つ目は中小企業者の少額減価償却資産の取得価格の全額損金算入という改正。これは設備投資をした場合の費用計上のルールについての改正です。会社が車やパソコンを買った場合は、何年にもわたって使うのだから一度に経費にしてはいけない、それぞれの資産の寿命に応じて分割で経費にするというルールがあります。

今回の改正で1個当たりの購入代金が30万円未満の設備投資であれば、全額を損金に計上して構わないという特例が、この3月で終わる予定だったのですが2年間延長になりました。

2つ目は中小企業投資促進税制。会社で設備投資をした場合の費用計上の特例です。これはかなり大きな設備投資をした場合のご褒美で、買った値段の7%に相当する法人税の減税控除が受けられる制度です。例えば1,000万円の機械を買ったと、

まずは1,000万円分が減価償却で経費になり、さらに購入金額の7%の70万円分の法人税の減税が受けられるのです。

対象の設備投資は、機械の場合は1台が160万円以上。器具備品は範囲が狭くて、電子計算機、デジタル複合機で120万円以上のものになります。車は貨物自動車限定で、しかも3.5トン車以上。乗用車は減税の対象にはなりません。

3つ目が交際費。ゴルフや会食など接待交際費は経費になりますが、その90%しか損金にしてはいけないという縛りがあります。しかも、90%が損金と認められるのは年間で600万円まで。それを超えた分は全額損金にできません。あくまでも600万円までが90%の損金になるのです。この金額がひと昔前までは上限が400万円だったのが600万円に増えました。

話が脱線しますが、会社にメリットのある接待交際の仕方としては、1人当たりの単価が5,000円以下の一定の飲食は、交際費の対象から除外され、会議費という名目で全額が損金にできるという特例があります。例えば5万円の飲食であっても、10人いたならば単価は5,000円になりますので、会議費という勘定科目で、全額損金で落とせるのです。これも余談ですが、ポイントとなる人数は自己申告です。そこにいた人の名前を全部書いておくと、その人数が分母になります。

### ■所得税関係

会社から支払われる給料の税金について今回改正が入ります。給料の税金は、もらった給料に対して丸々課税されているのではなく、一定の控除、必要経費というものが認められています。これは実際に自分が使った領収書が経費になるわけではなく、国が考えた一定の算式に基づいた控除が存在し、それを引いてから給料の税金が計算されているのです。

控除額は年収に応じて最大で年収の40%、最低でも年収の5%プラス170万円。それを引いてから給料の税金が計算されています。この控除では年収1,000万円を超えている場合は、収入が増えるに従って青天井で増えてしまうので、上限設定を設けたのが所得税控除の引き下げです。具体的には、年収



1,500万円を超える方限定で増税が適用されます。これは平成25年分の税金からなので今年増税の影響はありません。年収1,500万円以下の方は控除に変更はなく、増税もありません。

もう一つの改正が、特定支出控除です。社員が会社のためにかんがいの金額を使った領収書がある場合、領収書を一定の算式に基づいた金額にかえて控除してもいいという特例です。

今まで控除の対象に認められていたものは転勤に伴う転居のための支出、いわゆる引っ越し代と、通勤のための支出のうち一定の金額、会社が出してくれなかった分の交通費、単身赴任の人が実家に帰るための飛行機代や新幹線代など。今回の改正では、職務遂行上必要な資格をとるための専門学校に払う費用、職務と関連のある本や新聞などの図書代、職場で着用するスーツ、コート、かばんなどの購入費も勤務必要経費として控除の対象になります。さらには、職務に通常必要な交際費で会社が払ってくれなかったので自腹を切った居酒屋代なども対象に含まれます。こういった領収書がある程度貯まったら確定申告をすれば、医療費控除と同じように会社員も還付金がもらえるわけです。この改正は平成25年の所得税からの適用です。

退職金課税の見直しも行われています。国の見解として、退職金は最後の大きな収入なので、あまり税金がかからないように一定の優遇制度を設けています。

その1つが退職金限定の控除です。これは勤続年数によって変わり、原則40万円。20年を超えたら、超えた年数は70万円に控除が増え、それを超えてもらった場合は控除しきれなかった分には税金がかかります。ですが、もう一つの優遇として、超えた分はその半分に対して課税するというものです。

今回、その超えた分の2分の1に対して課税するという特例が、役員としての勤続年数が5年以下の場合は廃止になりました。恐らくこの影響を受けるのはいわゆる天下り役人ではないかといわれています。適用は平成25年の所得税からです。

### ■不動産税制関係

まずは住宅ローン減税。「都市の低炭素化の促進に関する法」に規定する、認定低炭素建築物という環境に優しいマイホームを購入する場合は、普通の家を買う場合に比べると1,000万円ほど減税の幅を増額するという改正がありました。今年4,000万円、来年は3,000万円が減税の対象になります。これは平成24年、25年の2年間限定の予定なので、平成26年以降は借金をしてマイホームを購入しても、減税は受けられなくなります。ただ、平成26年から消費税の増税が始まると、家を買う人が手控えるという可能性もあるので、恐らくは26年度以降も

住宅ローン減税は継続するのではないかとされています。

このほか、平成23年で終わる予定だった居住用財産の買い換えの場合の譲渡損失の損益通算と繰越控除が2年間延長になり、不動産取得税の税率が4%から3%に下がります。また、固定資産税の評価額の2分の1とするという特例が引き続き3年間延長になります。さらにマイホームではなくて、事業用の不動産などを売って儲かった場合は、また新しい物件を買い換えれば、その儲かった部分の課税はしないという事業用財産の買い換えの特例が、引き続き3年間延長になっています。

### ■相続税・贈与税関係

贈与税は自分が親からお金をもらったときにかかってくる税金です。年間で110万円を超えると贈与税がかかりますが、それ以下だったら贈与税はかからないという原則があります。その特例という形で、自分の直系尊属からの贈与で、住宅取得等資金の援助を受けた場合には、非課税枠が拡大されました。

平成24年中に新築のマイホームを買う人の場合、1,500万円までは贈与されても税金がかかりません。平成25年は枠が減り、1,200万円、26年は1,000万円になります。

この1,500万円の特例は、もらう人一人に対してです。父親から1,500万円、母親から1,500万円をもらった場合は、1,500万円を超えた部分には通常通り税金がかかります。

非課税枠をうまく活用するには、共有名義で買う方法があります。そうすると、自分の枠で1,500万円、妻の枠で妻の親からもらった分1,500万円と、最大3,000万円まで枠が使えます。

## 税制抜本改革(社会保障・税一体改革法案 審議中)

平成24年7月現在

### ■消費税と相続税

消費税率の引き上げが議論されていますが、原案どおり確定すれば平成26年4月から8%に、27年10月から10%と段階的に税率が上がっていきます。消費税の増税以上にダメージが大きいといわれているのが、相続税の増税についての改正です。相続の税金は必ず課税されるものではなく、相続する財産が基礎控除の金額を上回ってしまった場合にのみ課税されます。

現状の控除は1世帯当たり5,000万円、それに加えて相続人1人当たり1,000万円の控除があります。

今回の改正では、今までの世帯控除5,000万円が4割減の3,000万円。相続人1人当たりも同様に4割下がって600万円です。この改正がもし国会を通過すれば、平成27年の1月1日以降に適用されます。

簡単にできる相続税の節税対策としては、まず一つは、養子

縁組があります。養子縁組をして相続人を増やせば、結果的に控除が増えるので節税に役立つというわけです。養子縁組は手軽にできることもあり、広く取り入れられている対策ですが、何人縁組しても相続人は1人分しかプラスされません。

もう一つが生前の贈与です。財産を生きているうちに贈与してしまおうというもので、あげてしまえば財産はなくなるので相続税はかからずに済みます。仮に、財産を1億持っている人が4,000万円の財産を生前にあげれば、残りは6,000万円なので、基礎控除を受けると税金を払わずに済むかもしれないというわけです。

生前贈与をする場合、一度にたくさん贈与すれば相続対策には大成功ですが、贈与の税金がかかってきます。贈与税の控除額の年間110万円を意識し、一人一人に贈与することが地味ながら安全な相続対策になります。

税務署対策としてはしっかりと証拠を多数残しておくことです。110万円を超えてもらった場合は贈与税がかかるので、申告と納税をしないとその贈与はなかったとみなされて追徴課税されます。税金がかからない110万円以下の場合にも、ゼロ申告という形で申告書を作って税務署に出し、收受印をもらっておくと公文書になるのでおすすめです。

契約書も効果的です。内容は誰と誰との間で今回こういう財産を贈与したという記載をし、最後に署名、捺印すれば完成です。面倒でも毎年作成しておきましょう。

現金を贈与する場合には、振込人の名前、金額が印字されるので口座振替を活用しましょう。また、受贈者である子供や孫がキャッシュカードや印鑑を持っていて自由に預金を取り扱っている状況になっていることが税務署に証明できないと、名義預金ということで、追徴課税がされてしまいます。

とはいえ、100万円からの現金を贈与して、そのキャッシュカード、印鑑を子供や孫が管理するというのは不安が伴います。それを解消するためには貯蓄性の高い保険に吸い上げてもらうという方法もあります。

## 復興財源確保法

法人税はこの4月から3年の期間限定で、1割余分に負担することが確定しました。個人は今払っている所得税の2.1%増しの負担が、来年から25年間続きます。2.1%は額にすると、年収500万なら年間で1,600円、年収800万なら年間で7,000円です。さらに、住民税は一律年間1,000円、26年度から10年間にわたり負担が増えます。会社は1割増し、個人は大体年間で1万円ぐらい税金が増える、これが復興増税の概要です。

## 平成23年度税制改正

### ■法人税率の引き下げ

大企業は30%の税率が25.5%に、1億円以下の中小企業（課税所得年800万円以下）は18%の軽減税率が15%に下がりました。

話が脱線しますが、賃貸物件を買う場合、個人と会社のどちらの名義で買った方がいいのか、という質問をよくされます。一概にはいえませんが、もし買うのなら会社名義で購入した方が多少税金的には有利ではないかといわれています。その一番の理由がこれです。同じ家賃収入ですが、個人名義なら個人の所得税の税率で、累進税率で330万円を超えたら2割、結構収入がある人は4割も税金で消えます。会社名義で買えば、家賃収入は会社の売り上げになるので、法人税がかかって最低で15%、そしてどんなに儲かっても25.5%なのです。

### ■繰り越し欠損金の控除期間の延長

赤字になってしまった場合に、翌年以降に繰り越して翌年の利益から相殺できる繰り越し欠損金の控除期間が、今までは7年間だったのが9年に延長されました。赤字決算は最大翌年以降9年間にわたって利益があればそこから相殺し、翌年以降の利益の税金を軽減してもらえるというような改正です。

### ■雇用投資促進税制の創設

雇用を増やした場合に、増加1人当たり20万円の法人税の減税ができるという特例です。もし3人増やすと最大60万円の法人税の減税がついてきます。ただ、これは単純に人を増やせばよいのではなく、期首から2ヵ月以内にハローワークに雇用促進計画を出して人を増やした場合にのみ減税を受けられます。雇用は正社員でなくても、週20時間以上勤務なので雇用保険に入るパート、アルバイトでも減税が受けられます。

### ■税務調査手続の明確化

これは税務署職員向けの改正です。これからは税務署職員が調査に行く場合には、事前に文書で納税者と顧問税理士に通知して、了解をもらわなければならないということが法律上明確化されました。多少は少納税者の権利が守られた改正です。



# 37条書面を交付しなかったのは債務不履行か不法行為だが、損害との因果関係はないとされた事例

■買主（兼転売人）と不動産の所有者との間の不動産売買契約を仲介した宅建業者が、買主に宅建業法37条書面を交付せず、転買人と所有者との間で、同じ不動産について直接売買契約を締結させたとして、買主が宅建業者に転売利益逸失等の損害賠償を請求したが、棄却された事例（東京地裁 平23年6月3日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

買主（兼転売人）Xは、平成18年6月14日、本件不動産の買い受けにつき、宅建業者Yと一般媒介契約（以下「本件媒介契約」という）を締結した。

同年9月5日、本件不動産所有者Aの代理人C弁護士、XおよびYは、売買契約書の内容を確認した。Yは、Xの依頼を受け、Xの代わりに契約締結の手続きを行うこととし、同月6日、Xの社印を預かり、本件不動産を代金35億8,000万円で買い受ける旨の売買契約（以下「本件売買契約1」という）を締結したが、Cから、Xからの手付金の入金がないので契約書は交付できない旨説明され、契約書の交付を受けることができなかった。

本件売買契約1において、Xが、契約締結時に手付金3億5,800万円、同月7日に残代金を支払うこと、Aの落ち度によることなく決済が同月15日までに行われなかった場合、Aは、書面による通知で直ちに契約を解除できること、予定損害賠償金として売買代金額の20パーセントに相当する金額を請求できること等が合意された。

Xは、同月28日、本件不動産を代金60億500万円で売り渡す旨の売買契約（以下「本件売買契約2」という）を転買人Bと締結し、手付金1億2,000万円を受け取り、本件売買契約1の手付金に充てる意図でAに1億円を支払った。

AはXに対し、同年10月3日頃、同月10日までに代金全額を支払わなければ本件売買契約1を解除するとし、同月11日、同契約解除の意思表示をした。

Xは、同月20日、Bから本件売買契約2の手付金3億6,750万円を受け取り、本件売買契約1の手付金に充てる意図でAに3億6,750万円を支払った。

Yは、同月20日にXと共にCの下に赴いて話合ったが、結局新たな契約は締結されないこととなった。

Aは、同年11月16日、Yの仲介の下、Bとの間で、本件不動産を代金35億8,950万円で売り渡す旨の売買契約（以下「本件売買契約3」という）を締結し、同月28日、所有権移転登記手続をした。

Xは、Yが宅建業法37条記載の書面を交付しなかったことにより、転売利益24億3,000万円を逸失し、Aから2億4,850万円の損害賠償請求を受け、訴

訟費用500万円の負担を負うとともに、慰謝料300万円に相当する精神的な苦痛を味わったとして、Yに対し、これらの損害の一部として5,000万円の支払いを求めて提訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を棄却した。

(1) 本件媒介契約は、AとXとの間に新たな契約が締結されないこととなった平成18年10月20日の時点では、目的を達成することが不能となり終了していたといふべきである。したがって、Yが本件売買契約3の仲介を行った時点では、Yは、Xに対して仲介業務を誠実に履行すべき注意義務を負っていたといふことはできない。以上によれば、Yにおいて本件売買契約3の仲介を行ったことが、債務不履行ないし不法行為に当たるといふことはできない。

(2) 宅建業法37条および本件媒介契約の約定は、売買の当事者が契約内容を知っている場合に37条書面の交付義務を免除する趣旨のものであると解することはできない。したがって、Yが37条書面をXに交付しなかったことは、Xに対する債務不履行ないし不法行為を構成すべきものである。

なお、本件売買契約1の契約書については、YがXにこれを交付しなかったのは、Cから手付金の未入金を理由に交付を拒まれたためであると認められるから、やむを得なかったといふべきである。

(3) Xは、本件売買契約1を締結する前に契約内容を確認しており、Xの主張する損害は、仮にそれらが存在するとしても、Xが債務を履行しなかったことによって生じたものといふべきであり、Yが宅建業法37条記載の書面を交付しなかったことによって生じたものといふことはできない。

## 3 まとめ

本判決で、YがXに37条書面を交付しなかったことは、転売利益の逸失等の損害と因果関係はないとしたものの、債務不履行ないし不法行為を構成すべきものとされた。仲介業者は、売買契約が成立した以上、売主から契約書の交付を拒まれる等のやむを得ない事情があったとしても、37条書面を交付しなければ業法違反になることを再認識すべきである。

# 贈与税の配偶者控除—適用要件と利用メリット

夫婦の間で居住用の不動産を贈与したときの配偶者控除について、その内容を教えてください。

贈与税の配偶者控除とは、婚姻期間が20年以上の夫婦の間で、居住用不動産または居住用不動産を取得するための金銭の贈与が行われた場合、基礎控除110万円のほかに2,000万円まで贈与税がかからないという制度です。

## ■配偶者控除の適用要件について

配偶者控除の適用を受けるためには、以下の要件を満たす必要があります。

- ①婚姻期間が20年以上であること。婚姻期間とは、婚姻の届出日から贈与の日までの期間をいいますので、入籍しないで同居していた期間がある場合には、その期間を除いて計算します。20年ぎりぎりの場合には、注意が必要です。
- ②贈与を受けた財産が、自分が住むための居住用不動産であることまたは居住用不動産を取得するための金銭であること。居住用不動産とは、国内にある居住の用に供する土地または家屋のことをいい、居住用不動産の評価は、相続税評価によります。土地の場合には路線価、建物の場合には固定資産税評価額をもとに計算します。
- ③贈与を受けた居住用不動産または取得した居住用不動産に、贈与を受けた年の翌年3月15日までに居住し、その後も引き続き居住する見込みであること。
- ④過去に配偶者控除を受けていないこと。同じ配偶者に対しては一生に一度しか適用できません。例えば、過去に1,500万円の配偶者控除の適用を受けていた場合には、残り500万円の枠は二度と使えませんので、限度額ぎりぎりまで贈与することをお勧めします。
- ⑤贈与税の申告書を提出すること。贈与税の配偶者控除の適用を受けることによって贈与税額が算出されない場合でも、贈与税の申告書を提出する必要があります(贈与を受けた年の翌年3月15日が期限)。また、申告書に添付する書類は、図表1のとおりです。

## ■贈与に付随してかかるその他の税金

この贈与によって不動産を取得した場合、贈与税額が0円になったとしても、登録免許税と不動産取得税がかかります。登録免許税は固定資産税評価額の2%、不動産取得税は原則として固定資産税評価額の3%となっています。たとえば、土地1,900万円、建物210万円を取得した場合には、登録免許税は40万円程度、不動産取得税は50万円程度かかります。

## ■贈与者が3年以内に亡くなった場合(相続税の取扱い)

通常、相続により財産を取得した人が、相続開始前3年以内に、被相続人から財産の贈与を受けたときには、その贈与財産を相続税の

課税価格に加算することになっています。しかし、贈与税の配偶者控除が適用された財産(2,000万円が限度額)については、相続開始前3年以内の贈与であっても、相続税の課税価格に加算する必要がありません。これは、贈与を受けた年に贈与者が亡くなった場合でも同様の取扱いとなります(ただし、贈与税の基礎控除額110万円の分については、相続税の課税価格に加算することになります)。

したがって、贈与税の配偶者控除の適用を受けた場合には、適用を受けない場合より、相続税の課税価格が最大で2,000万円減額されることになります。

## ■将来、居住用不動産を売却した場合(譲渡所得税の取扱い)

所得税法では、居住用不動産を売却した場合には、売却益から最高3,000万円まで控除できる特例がありますが、この特例の適用を受けるためには、家屋を売るか、家屋とともにその敷地を売ることが要件となっております。

したがって、贈与税の配偶者控除の適用を受ける際には、土地のみではなく、家屋も合わせて贈与しておくことにより、夫婦それぞれ3,000万円、合計で6,000万円の売却益まで譲渡所得税がかからないこととなります。

具体例は、図表2のとおりです。

図表1●贈与税の申告書に添付する書類

1	贈与を受けた日から10日を経過した日以後に作成された戸籍の謄本または抄本
2	贈与を受けた日から10日を経過した日以後に作成された戸籍の附票の写し
3	贈与を受けた居住用不動産の登記簿謄本
4	居住した日以後に作成された住民票の写し(注)

(注) 贈与を受けた者の住所が、取得した居住用不動産の住所と同じ場合には不要。

図表2●贈与税の配偶者控除の適用を受けた場合、その後、居住用不動産売却時に譲渡所得税が軽減される可能性がある  
(単位:万円)

◆前提条件	項目	贈与あり	贈与なし
①土地:建物は平成10年に相続により取得(取得費は不明)	譲渡対価	5,000	5,000
	取得費<注>	△ 250	△ 250
②土地:3,200万円のうち1,900万円を贈与	譲渡費用	△ 168	△ 168
	譲渡益	4,582	4,582
③建物:800万円のうち210万円を贈与	特別控除	△ 4,582	△ 3,000
	譲渡所得金額	0	1,582
④土地・建物合計5,000万円で売却	所得税(10%)	0	158
	住民税(4%)	0	63

(注) 取得費が不明な場合、原則として「譲渡金額の5%」を取得費とすることができ、これを「概算取得費」という。

# 1 平成24年 国土交通大臣表彰 受賞者のご紹介

**平**成24年の国土交通大臣表彰式が7月10日に行われ、全国の宅建協会関係では22名が表彰されました。本会関係では、**銭場敏晴氏**が受賞されました。



国土交通大臣表彰  
**銭場 敏晴氏**  
(本会監事/豊島区支部)

## 2

### 24年度ハトマークの広告宣伝活動

「ハトマークラッピング都電」  
が都電荒川線を走ります

**東**京都宅建協会は23年度に引き続いて24年度も「ハトマークラッピング都電」を走らせます。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。

●都電運行情報サービス

<http://navi.tobus.jp/tlsys/navi>  
→都電運行情報サービス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の番号が出るところを走行しています。



味の素スタジアムに  
「ハトマーク看板」設置

**東**京・調布にある「味の素スタジアム」は、スタンドに49,970席を設ける巨大なスタジアムです。来年の国体会場にもなります。

東京都宅建協会は24年度も継続して、味の素スタジアム上層ボードに、ハトマークの広告看板を設置しています。

期間は2012年9月1日から2013年8月31日の1年間です。来場の際には、ぜひご覧ください。



スタジアム上層のハトマーク看板



4月28日FC東京vs清水エスパルス

## 消費者向け広報誌「TAKKEN」vol.6を発行 特集は、「東京都住宅マスタープラン (2011-2020)」が掲げる10の目標

### 3

**東**京都宅建協会は一般消費者の方を対象にした広報誌「TAKKEN」vol.6を発行しました。本誌・宅建の別冊として制作したもので、都内19会場で開催されている無料街頭不動産相談会場等で配布される予定です。

冊子の内容は、特集「東京都住宅マスタープラン」をはじめ、不動産の日アンケート、24年度税制改正の住宅取得資金贈与の非課税枠拡充の解説、このほか都内6ブロックのサイクリングコースを紹介しています。

今号と同送で、会員のみなさまに5冊送付しています。お客さまへ、ぜひ差し上げてください。追加希望の方は、所属の支部事務所にご用意しております。





## 24年度第2回本部主催ブロック別研修会 〈都民公開セミナー〉を開催

東京都宅建協会は24年度第2回本部主催ブロック別研修会(都民公開セミナー)を開催します。  
参加費は無料です。

**テーマ1** **宅地建物取引における人権の尊重と  
個人情報の保護について(仮称)**  
講師：公益財団法人東京都人権啓発センター  
講演時間：1時間程度

**テーマ2** **中古住宅流通を活性化させる方法と  
住宅リフォーム関係法令の基礎知識(仮称)**  
① 住宅リフォーム関係法令の基礎知識  
② 中古住宅流通を活性化させる方法とは  
講師：株式会社住宅・リフォーム情報研究所  
所長 赤羽嗣久氏(1級建築士)  
副所長 太田順子氏(2級建築士)  
講演時間：2時間程度

\*テーマ1・2ともに、会場によって、講師が異なります。  
\*テーマ1・2の順番が入れ替わる場合があります。

●開催日	●会場名	●該当支部
11月5日(月)	豊島公会堂	豊島区・北区・板橋区・練馬区
11月6日(火)	かつしかシンフォニーヒルズ	江東区・江戸川区・墨田区・葛飾区・足立区・荒川区
11月13日(火)	よみうりホール	千代田中央・台東区・文京区・港区
11月15日(木)	アミューたちかわ	武蔵野三鷹・小金井・北多摩・立川・国分寺国立・西多摩
11月19日(月)	きゅりあん	品川区・大田区・目黒区・世田谷区
11月22日(木)	府中グリーンプラザ	調布狛江・府中稲城・南多摩・八王子・町田
11月27日(火)	なかのZERO	新宿区・渋谷区・杉並区・中野区

## 「宅建経営塾」10月に開講

実践的な知識・スキルの習得を目指す「宅建経営塾」(第2期)が10月に開講します。

入社間もない方、これから不動産業を始めたい方向けの「基礎」、よりプロフェッショナル向けの「専門」、ベテラン・経営者向けの「応用」の3コースがあり、密度の濃い講義が行われます。

東京都宅建協会会員の方なら1講座1,000円での受講が可能です。ご希望の方は本誌と同送のパンフレットでご確認ください。



## 開業者向け 「人材育成セミナー」 開催中

東京都宅建協会は不動産業の開業を検討されている方を対象にした「人材育成セミナー&個別相談会」を開催しています。

24年度後半は、10月~25年3月まで6回開催します。開業をお考えの方がおられましたら、ご案内ください。参加費は無料、定員は30名。

※事前予約が必要になります。詳しくは、協会本部HPをご覧ください。

●開催日	平成24年	10月17日(水)
		11月14日(水)
		12月5日(水)
	平成25年	1月30日(水)
		2月20日(水)
		3月6日(水)

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



# 法律教室

## 成年後見について

### 1. はじめに

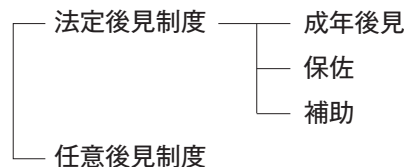
禁治産制度という旧制度から成年後見という制度に改正がなされて12年が経ちました。この間、『後見』という言葉は国民の多くに浸透してきたように思います。業者さんや不動産相談所のご相談、地方公共団体で行われている法律相談でも後見に関連したお話が散見されます。また、自らも後見申立の代理をしたり、任意後見契約公正証書案の作成をした経験もありますので、これらの経験を踏まえて成年後見に関して説明します。

### 2. 後見制度の2本柱

#### 法定後見制度と任意後見制度

法定後見制度は、すでに判断能力に何らかの問題が生じている場合に利用するタイプの制度です。法定後見制度には、民法の規定でさらに3つの制度に分けられます。判断能力の段階に応じて、成年後見・保佐・補助の3つです。後者になるにしたがって判断能力が通常人に近くなっていきます。

これに対し、任意後見制度は、将来、判断能力に何らかの問題が生じた場合に備えて今、手を打っておくタイプの制度です。「任意後見契約に関する法律」という民法とは別の法律に規定があります。公証役場で任意後見契約公正証書を作成してもらう必要があります。



### 3. 後見制度が必要な理由

後見制度の存在理由は、判断能力に問題のある者の保護です。たとえば、売買契約の意味が理解できなかったり、連帯保証人になると主債務者が返済できない場合に保証債務の履行をしなければならないということを理解できなかったり、はたまた、悪い人物に騙されていて気がつかない、というあらゆる場面が想定されます。

このように判断能力に問題がある者について、家庭裁判所に申立をして後見人をつけ、後見制度の登記を受けておけば、万一、被後見人が単独で契約などの法律行為をした場合でも容易に証明して取消すことができ、その結果、保護されます。

他方、判断能力に問題がある者にとって法律行為が必要な場合に後見人が法律行為をすることによって適切かつ有効な法律行為ができ、その結果、保護されるのです。

たとえば、判断能力を欠いているA子さん(夫も子供もない)のために、介護施設に入所させる資金を作る必要があるが、まとまった現金がなく、兄が後見人となって、Aさんが保有する株券の換金行為をして資金を作り、無事に介護施設に入所させるというようなことが考えられます。

### 4. 法定後見制度の申立手続

判断能力に問題がある者といっても段階がさまざまですが、家庭裁判所への申立の際には、一応、後見開始の審判の申立をすることになります。後見・保佐・補助のどの段階に振り分けられるかは、その後の医師の鑑定および裁判所の判断の結果によることとなります。

家庭裁判所に申立てる際の提出資料は、申立書、戸籍謄本、住民票、登記事項証明書、身分証明書、診断書が必須です。申立書には、本人の症状、入院開始時期、介護状況、申立が必要となった理由等を記載します。診断書は申立前に、医師に後見用と告げて作成してもらいます。その他、本人の財産目録、収支計算書、本人および後見人候補者の最終学歴から現在までの履歴、後見人候補者の収入、予定している法律行為(預貯金の払戻し、売買、家屋の修繕契約、介護施設入所手続等)等を詳細に記載した事情説明書が必要です。

申立後または申立と同時に、家庭裁判所調査官、書記官、場合によっては家事審判官(裁判官)が、本人、申立人、後見人候補者と面談して、申立の理由、意向、財産状況、生活状況等を聴きます。

裁判所は、本人の推定相続人に対して、申立や後見人の適否について意見聴取をします。

後見開始の審判・保佐開始の審判では、本人がすでに植物状態で、診断書等で容易に証明できる場合を除き、原則として



鑑定をします。申立人が鑑定費用を裁判所にあらかじめ納めます。鑑定を引受ける医師の意向にもよりますが通常5～15万円です。

面談、鑑定、書類等を勘案して、裁判所は、後見人候補者あるいは親族、弁護士、その他の中から成年後見人等として最もふさわしい人を選びます。

申立から審判をもらうまでの期間は、本人の判断能力の程度、後見人候補者に対する反対者の有無、後見人としての適任度合いの程度、家庭裁判所の混み具合等により異なりますが、経験上、東京都内は混雑しており3～4ヵ月、地方では1～2ヵ月というところもあります。審理要素の多寡により期間が異なり、本人が寝たきりの場合は早く、後見人候補者に反対者がいる場合には遅くなるようです。

申立人が後見人等候補者として家庭裁判所に申出ることが多く見受けられますが、推定相続人の反対があると、申立人の適性、予定されている法律行為等の事情も勘案して、家庭裁判所は申立人以外の者(弁護士名簿から弁護士が選任されることが多い)を選任します。

後見人等自身が高齢であったり、後見人にも助力を要すると家庭裁判所が判断した場合は、後見人等を監督する立場の「後見監督人」「保佐監督人」が選任されます。

後見人等が親族の場合は報酬が発生しないのが一般的ですが、後見人等や後見監督人等が弁護士等第三者の場合には報酬が発生するのが一般的です。近年の東京家庭裁判所の運用では、家庭裁判所へ定期報告する際の方式が報酬付与審判の申立書に報告書を添付する形式に変更されましたので、報酬付与審判の申請をしやすくなっています。

## 5. 居住用不動産を処分するには 家庭裁判所の許可が必要

成年後見人等が代理して居住用不動産を処分(売却・賃貸・抵当権の設定等)するには家庭裁判所の許可が必要です(民法859条の3)。この点は、保佐、補助の場合も同様ですし、成年後見監督人(保佐監督人・補助監督人)が、成年後見人(保佐人・補助人)に代わって、これらの処分・運用をする場合も同じです(民法876条の3、876条の5、876条の8、876条の10、852条)。したがって、宅建業者が成年被後見人の居住用不動産売却の媒介をする場合には、右上囲みのように特約を入れておく必要があります。

### ■特約の例

1. 売主〇〇氏は成年被後見人であり、平成〇年〇月〇日に□□氏が東京家庭裁判所において成年後見人に選任されているが(別添「成年後見人選任決定書」写し参照)、本件売買物件は売主〇〇氏の居住のための物件であり、その売却には家庭裁判所の許可が必要であるところ(民法859条の3)、本売買契約は上記許可決定を停止条件として効力を生ずるものとする。
2. 平成〇年〇月〇日までに前項の家庭裁判所の許可を取得できない場合には、本売買契約は当然に白紙解除されるものとし、売主は受領済みの手付金を直ちに買主に返還するものとし、その場合、買主は売主に対し何らの金銭的請求、法的請求をなし得ないものとする。

## 6. 任意後見契約公正証書のメリット

現時点ではしっかりしているが、将来に備えて後見人を選んでおきたいという場合は、家庭裁判所への申立はできませんので、後見人候補者と一緒に公証役場に行き、公証人に任意後見契約公正証書を作成してもらいます。

たとえば、多くの賃貸物件を所有しており、今は自分で切り盛りしているけれど、いつ何が起るかわからない、万一、脳の病気や事故等で認知症になったときに備えて、今から信頼できる人物を後見人候補者として選んでおきたい、という場合が考えられます。

では、なぜ、将来ではなく今、後見人候補者を選ぶメリットがあるのでしょうか。

それは、痴呆症となってからは、選ぶという行為自体が委任契約という法律行為なのでその委任自体が有効にできないこと、家族に家庭裁判所への後見開始の審判申立をしてもらえる保証がないこと、家庭裁判所への申立の場合は本人が信頼している者が後見人に選任されるとは限らないこと、申立から選任までの間に3ヵ月前後かかってしまい、早急な対応ができないこと、これに対し、しっかりしているうちに公証役場で任意後見契約公正証書を作成しておく場合は、本人が信頼している人物を後見人候補者を選ぶことができ、いざというときには、後見人候補者についての後見人選任手続きだけを家庭裁判所に申し立てればよいので、後見人選任までの期間も短くて済みます。また、任意後見人が代理して本人の居住用不動産を処分(売却・賃貸・抵当権の設定等)する場合にも法定後見の場合には必要な家庭裁判所の許可は不要です。

このような理由から、元気なうちに任意後見契約公正証書を作成しておくメリットがあるわけです。



## 東京都民間住宅活用モデル事業 (空き家活用モデル事業)で事業者募集

東京都は、民間賃貸住宅の空き家が改修工事をする際、木造住宅密集地域内の居住者の移転先、または高齢者などの新しい住まい方である共同居住(グループリビング)用として活用する場合に、改修費用の一部を補助するモデル事業を実施しています。国の「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」(次記事参照)で定められた補助を受けて改修する空き家が対象となります。国の補助に加えて都独自の補助が行われます。

補助金の額は、補助対象費用(国の事業の補助対象となる費用)の3分の1となります(改修工事あたり補助限度額

100万円×対象空き家の戸数)。

事業者の募集は、9月28日までで、10月中旬に事業者が決定し通知されます。



■お問合せ 東京都 住宅政策推進部 住宅政策課 TEL03-5320-4913(直通)



## 国交省 民間住宅活用型住宅セーフティネット 整備推進事業を募集

国交省は24年度「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」を募集しています。応募期間は今年12月28日まで。

同事業の目的は、既存の民間賃貸住宅の質の向上を図るとともに空き家を有効活用することにより、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図り、災害

等には機動的な公的利用を可能とする環境を構築することとしています。

対象となる事業は、高齢者世帯、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居等を条件として、空き家のある民間住宅に対して、耐震改修工事、バリアフ

リー改修工事、省エネルギー改修工事のいずれかを含む改修工事で、その費用の一部を国が補助するものです。

補助金の額は、改修工事費用の3分の1(空き家戸数×100万円を限度)です。

■お問合せ 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業実施支援室  
TEL.03-6214-5690 <http://www.minkan-safety-net.jp>



## 国交省 不動産価格指数(住宅)を公表

国土交通省はこのほど、全国・ブロック別・都市圏別に毎月の不動産価格を指数化した「不動産価格指数(住宅)」の試験運用を開始すると発表しました。同指数は、年間約30万件的住宅・マンション等の取引価格情報をもとに毎月の不動産価格を指数化したものです。24年4月分を8月29日に公表し、5月分は10

月初旬に公表される予定で、順次、1ヵ月ごとに公表されます。

指数を作成する際の分類については、不動産は用途や地域に応じて価格形成が異なるため、土地の用途が住宅であるもので、①更地、②建物付土地、③マンションの3つに分け、地域としては

ブロック別(北海道地方、東北地方、関東地方、北陸地方、中部地方、近畿地方、中国地方、四国地方、九州・沖縄地方)と都市圏別(南関東圏、名古屋圏、京阪神圏)に分けられます。

2年程度の試験運用を経て本格運用に移行される予定です。

■参考サイト

土地総合情報ライブラリー <http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/shisuu>



## 長期使用製品安全点検制度・表示制度の解説 (ガイドライン)」の一部改正

平成21年4月に施行された「消費生活用製品安全法の一部を改正する法律」で、経年劣化による事故を未然に防止する観点から長期使用製品安全点検制度・表示制度が導入されました。また同年8月には、同制度を解説したガイドラインが公表されました。同制度施行から3年が経過し、制度を解説した「長期使用製品安全点検制度・表示制度の解説(ガイドライン)」の一部が改正されました。

改正のポイントは次のとおりです。

1.所有者票(特定保守製品のメーカーや輸入事業者に対して、所有者情報を提供するために登録するためのもの)の改善

所有者への法定説明事項の記載内容を簡素化し、また、FAX番号、メールアドレス等の記載欄を削除等した所有者票の様式例の追加。

2.点検通知の補完(点検時期のお知らせ機能)

特定保守製品に点検時期のお知らせ機能を搭載している事業者の取り組みの推奨。

3.販売事業者等および関連事業者の所有者情報の提供への協力

販売事業者等および販売事業者等の委託等を受けて特定保守製品の設置・修理等を行う関連事業者は、所有者の同意を得た上で所有者票を記入する「所有者票の代行記入」が可能であることを記載。

■参考サイト 経済産業省ホームページ [http://www.meti.go.jp/product\\_safety/](http://www.meti.go.jp/product_safety/)



## 不動産鑑定評価「依頼者プレッシャー通報制度」7月1日から適用

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会は、不動産の鑑定評価で、鑑定評価額の強要や誘導等、依頼者からのプレッシャーがあった場合に、鑑定

業者または鑑定士から同協会連合会に通報を義務付ける「鑑定評価監視委員会規程に基づく依頼者プレッシャー通報制度」の運用を開始し、7月1日から

適用しています。

通報があった場合は、鑑定評価監視委員会で審議のうえ、依頼者や監督官庁に通知・通報(公表も含む)されます。

■参考サイト 鑑定士協会ホームページ <https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/>



## 東京都・捨て看板等の共同除却キャンペーンを実施

東京都は9月1日～10月31日まで、道路内の電柱等に放置された捨て看板、はり紙、はり札等の除却キャンペーンを実施しています。同キャンペーンは平成9年

度から実施され、今年で16回目です。

本会は、10月に各行政機関との連携による共同除却活動に参加しています。昨年度は8区15市(27カ所)で、113名の

会員のみなさまにご協力いただきました。

今年度も同活動にご理解とご協力をお願いします。

### 編集 後記

◆一般の方向け「TAKKEN」にも掲載しました通り、東京都の新しい「住宅マスタープラン」が策定されました。安心・安全のまちづくりのために10項目の目標が設定されています。それぞれの目標を実現するためには、消費者、宅建業者、行政当局の協力が不可欠の条件になります。素敵な東京を実現して、2020年の東京オリンピックを誘致したいものです。

◆安心・安全のまちづくりには、治安対策も不可欠です。道路や上下水道の整備、災害への対処だけでは不十分。犯罪対策、暴力団対策等の治安対策もまちづくりに取り入れたいものです。治安もインフラの一部なのです。(大滝)

発行人／池田行雄 編集人／大滝睦男

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/>

住めば都  
住むなら都

## 震災から人々を守る防災公園 都市におけるオープンスペース

9月1日の防災の日に関連して、9月を防災月間と定めている自治体が多いようです。東京都でも、さまざまなところで防災訓練やイベントが行われています。東京都や各市の総合的な防災計画である「地域防災計画」では、都立公園53カ所が「避難場所」とされているほか、26カ所が「活動拠点」とされています。東京都建設局の所管する公園では、これらを「防災公園」と呼んでいます。都市におけるオープンスペースで、震災から人々を守る貴重な場所となっています。防災公園では、災害対応トイレや太陽光発電を活用した照明施設、大型緊急車両の通行を想定した園路など、施設にいろいろな工夫をしています。また、活動拠点に指定されている野球場や陸上競技場などは、ヘリコプターの離着陸を想定しています。

今回は、各ブロックから防災公園をピックアップしました。



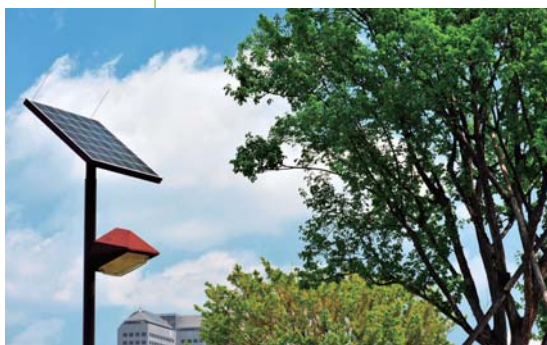
### 中央ブロック 日比谷公園(千代田区)

活動拠点に指定。明治時代に「都市の公園」として計画、設計され、日本初の「洋風近代式公園」として誕生し、平成15年(2003年)に開園100年を迎えました。ビジネス街に勤める人たちの憩いの場です。



### 城東ブロック 木場公園(江東区)

大規模救出救助活動拠点に指定。多目的広場が、ヘリコプター離着陸の可能性がある広場として想定されています。そのほかにも、災害対応トイレ(常設型・マンホール型)、かまどベンチ、揚水ポンプをはじめとした防災施設があります。



城北中央公園

### 城北ブロック 城北中央公園 (板橋区、練馬区)

大規模救出救助活動拠点に指定。競技場と野球場の2カ所が、ヘリコプター離着陸の可能性がある広場として想定されています。かまどベンチが計42基、災害対応トイレ(常設型・マンホール型)、給水活動スペース(応急給水槽)があります。



### 城南ブロック 駒沢オリンピック公園 (世田谷区、目黒区)

大規模救出救助活動拠点に指定。戦後間もない時期から国民体育大会の会場として広く親しまれ、1964年(昭和39年)のオリンピック東京大会では第2会場として利用され、世界からの注目を浴びました。



### 城西ブロック 和田堀公園(杉並区)

大規模救出救助活動拠点に指定。競技場が、ヘリコプター離着陸の可能性がある広場として想定されています。災害対応トイレ(マンホール型)が計90穴、かまどベンチが計17基あり、給水活動スペース(応急給水槽)もあります。



### 多摩ブロック 1 小金井公園 (小金井市、小平市、西東京市、武蔵野市)

大規模救出救助活動拠点に指定。いこいの広場と野球場の2カ所が、ヘリコプター離着陸の可能性がある広場として想定されています。災害対応トイレ(マンホール型)が計102穴、かまどベンチが計6基あります。



### 多摩ブロック 2 武蔵野の森公園 (府中市、調布市、三鷹市)

大規模救出救助活動拠点に指定。サッカー場が、ヘリコプター離着陸の可能性がある広場として想定されています。災害対応トイレは常設型が計6棟、マンホール型が計187穴あります。