昭和42年12月2日第3種郵便認可平成25年5月5日発行（年6回、1・3・5・7・9・11月の5日発行）通巻第482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
http://www.tokyo-takken.or.jp/

月刊 宅建

Takken

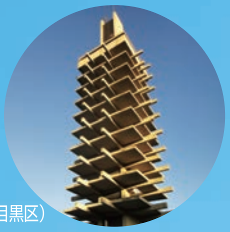
平成25年度「事業計画」を策定しました

25年度第1回本部主催研修会〈都民公開セミナー〉

くみあい通信　協同組合ホームページリニューアル!

chuo
中央ブロック
日本武道館（千代田区）

joto
城東ブロック
東京武道館（足立区）



jonan
城南ブロック
駒沢オリンピック公園
総合運動場（世田谷区、目黒区）

johoku
城北ブロック
東京都障害者
総合スポーツセンター（北区）

tama
多摩ブロック
味の素スタジアム（調布市）

josai
国立代々木競技場（渋谷区）
城西ブロック

May 2013
vol.482
5

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会

平成25年度「事業計画」を策定

東京都宅建協会は平成25年度の事業計画を策定しました。25年度も公益社団法人として、消費者保護と人材育成に重点を置きながらも組織体制の整備、財政の健全化に取組んでいく方針です。

事業計画概要

本会の目的は、「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」と定款で規定されております。

平成25年度においても、公益社団法人として、この目的を達成するための「消費者保護」及び「人材育成」を柱とした事業を以下のとおり行ってまいります。また、本会の将来を見据えた組織体制及び財政の健全化等についても検証を行い、順次実施に着手するなど改善を図り、会員の負担軽減に努めてまいります。

I. 宅地建物取引にかかる一般消費者の利益の保護事業（公I）

1.宅地建物取引にかかる不動産取引相談の実施（消費者保護推進委員会）

(1)不動産相談所の設置及び運営
(2)適正取引推進のための実務相談窓口110番の設置及び運営
(3)関係官庁及び諸団体等の要請に基づく委員・相談員の派遣
(4)相談業務向上のための相談員研修の実施
(5)街頭不動産相談の実施

2.宅地建物取引にかかる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.宅地建物取引にかかる情報公開機構の研究及び推進（情報委員会）

(1)東京都不動産協同組合との連携強化
(2)公益財団法人東日本不動産流通機構への協力
(3)全宅連サイト（ハトマークサイト）への協力
(4)不動産情報流通業界の動向研究

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)宅地建物取引に関する調査研究事業の実施
(3)海外不動産事情の研究

5.宅地建物取引に関する出版物の刊行（情報委員会）

(1)一般情報誌「TAKKEN」の発行
(2)広報誌「宅建」の発行
(3)不動産業全般に係る実務小冊子等の制作

6.宅地建物取引にかかる紛争の防止（社会貢献委員会）

(1)業法等違反防止に係る関係団体等との連絡会の開催
(2)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
(3)違反屋外広告実態調査の実施
(4)会員事務所点検指導調査及び是正指導の実施
(5)業法等違反会員への団体指導及び是正指導の実施
(6)新入会員への不動産公正競争規約及び公正競争規約ステッカーの配布
(7)懲罰審査の内容の調査及び申請

7.宅地建物取引にかか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
(2)関係官公庁及び諸団体からの事業の受託

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会
月刊 Takken 宅建 5 Vol.482 March 2013

contents

2 平成25年度「事業計画」を策定
3 第1回本部主催ブロック別研修会〈都民公開セミナー〉
4 実務に即役立つ紛争事例 46 太陽光パネルの撤去請求等が認められた事例
5 税務教室 122 小規模宅地の特例に関する改正点
6 法律教室 127 相談事例から学ぶこと
8 くみあい通信 ホームページリニューアル／第1回不動産実務セミナー／事業計画立案基本方針／少額短期保険会社
10 インフォメーション 人材育成セミナー／公共事業依頼案件／住宅セーフティネット整備推進事業／東京都「公売情報」お知らせメール
11 会費納入のお知らせ／法改正情報
12 住めば都 住むなら都 目標はオリンピック! スポーツを楽しもう

8.宅地建物取引にかかる国政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建議献策

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（情報通信技術）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実施

2.宅地建物取引にかかる教育研修の実施（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）宅建経営塾の開催
（4）広告関係法令の研修会の開催
（5）IT研修会の開催
（6）レディス・青年部会による人材の育成

3.宅地建物取引主任者資格更新のための講習の実施（社会貢献委員会）

（1）宅地建物取引主任者証更新のための講習会の実施
（2）宅地建物取引主任者証交付に係る諸事務の実施

4.宅地建物取引主任者資格試験事務の実施（宅建試験対策特別委員会）

（1）宅地建物取引主任者資格試験の運営への協力

Ⅲ.その他事業

1.ハトマーク東京不動産の普及促進

（1）ハトさんの普及促進

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.会館管理（総務委員会）

（1）東京・八王子会館の管理

Ⅳ.法人管理事務

1.庶務事務（総務委員会）

（1）事業計画、事業報告書の作成
（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）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（平成20年）会計基準への対応
（5）会計処理の研究及び研修会の開催
（6）支部会計実務の指導・支援

3.組織財政改革の実施（事務合理化推進特別委員会）

（1）支部事務所の合同事務所化の実施
（2）事務執行体制の効率化の実施

平成25年度 第1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

第1回ブロック別研修会が7月に開催されます。所属支部以外の会場でも受講できますので、ぜひご出席ください。

● テーマ1：不動産関連の税制改正のポイント
　　　　　相続税、今後の動向と対策
　講師：東京シティ税理士事務所
● テーマ2：不動産市場の現状と今後の展望
　講師：リクルート住まいカンパニー 住まい研究所

日程・会場

開催日	会場名	該当支部
7月9日（火）	タワーホール船堀	江東区・江戸川区・墨田区・葛飾区・足立区・荒川区
7月11日（木）	豊島公会堂	豊島区・北区・板橋区・練馬区
7月18日（木）	なかのZERO	新宿区・渋谷区・杉並区・中野区
7月19日（金）	オリンパスホール八王子	武蔵野三鷹・小金井・北多摩・立川・国分寺国立・西多摩・調布狛江・府中稲城・南多摩・八王子・町田
7月23日（火）	きゅりあん	品川区・大田区・目黒区・世田谷区
7月26日（金）	よみうりホール	千代田中央・台東区・文京区・港区

連載46回

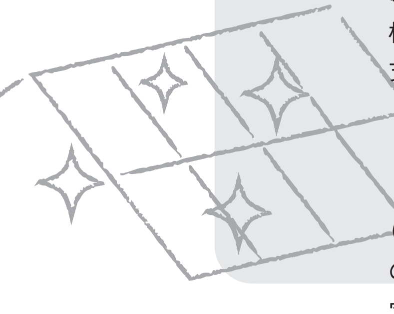
実務に即役立つ紛争事例

(一財)不動産適正取引推進機構

隣地建物所有者からの太陽光パネルの撤去請求等が認められた事例

■新築建物の北側屋根に設置された太陽光パネルの反射光のため、建物の所有権を円満に利用できなくなったとして、隣地建物所有者が施主に対して、パネルの撤去を求め、施主と工事の請負会社に対して不法行為に基づく損害賠償を求めた事案で、施主らの責任を認め、当該パネルの撤去と損害賠償請求の一部が認められた事例

(横浜地裁 平成24年4月18日判決 ウエストロー・ジャパン)



1　事案の概要

X1およびX2(以下「Xら」)は、X建物を所有し、居住していたところ、平成20年4月14日、同建物に隣接してY1が2階建てのY建物を新築し、その屋根上に、太陽光発電用ソーラーパネルを南側に7枚、北側に12枚設置した(以下「本件パネル」)。本件パネルは、Y1が、建物の設計・施工等を目的とする会社Y2に注文し、Y2がY建物の建築および本件パネルの設置工事(以下「本件工事」)を請け負い、完成させたものであった。

Y建物は敷地が南側に傾斜して狭くなっており、屋根の面積は南側より北側が広く設計され、南側よりも北側の屋根に多くの太陽光パネルが設置されることになった。本件パネルの反射光は、太陽の位置により、差し込む場所、時間、程度が異なるものの、ほぼ1年中X建物に差し込み、反射光の程度は、通常の輝度と比較すると100倍以上(最大4000倍を超える)の輝度となる。

Xらは、反射光が強いときには南側を見ることができず、2階のベランダに洗濯物を干す際にはサングラスをする必要があり、また、2階の部屋で洋裁等をすることが困難な場合があった。

Y2は、Xらの負担で本件パネルを撤去したり位置を変更したりする方法などを提案したが、X1が、なぜXらが費用を負担しなければならないのか等の説明を求めるなどし、Y1は、太陽光の反射は自然現象であり、Y1に加害責任があるとは考えていないと書面で回答した。

Xらは、Y1に対し、所有権に基づく妨害排除請求として、北側に設置されたパネルの撤去を求め、Y1およびY2に対し、不法行為に基づく損害賠償請求権各自110万円およびこれに対する遅延損害金の支払を求めて提訴した。

2　判決の要旨

裁判所は次のとおりXらの請求を一部認容した。

(1)認定の事実によれば、本件パネルの北側12枚のパネルの反射光が曇天でない限り、ほぼ毎日、一定時間継続してX建物に差し込み、X建物の所有権の円満な利用が妨害されており、その程度はXらの受忍限度を超えるものと認めることができる。

(2)Y1は、Y2に注文し、本件パネルを設置したものであり、これによりXらの建物所有権の円滑な行使を妨害し、Xらの日常生活の平穏を害したものと認めることができる。よって、Y1は、Xらに対し、建物所有権に基づく妨害排除請求権として、本件パネルのうち北側の12枚の撤去義務を負うとともに、不法行為に基づく損害賠償の責任を負う。

Y2は住宅建築の専門業者として、Y建物の北側屋根に太陽光発電パネルを設置すれば、その北側敷地に隣接する住宅に反射光被害が及ぶことを予測することが可能であったにもかかわらず、Y1の注文に従い本件工事を行い、Xらの日常生活の平穏を害し、精神的苦痛を生じさせたものと認めることができる。よって、Y2は、Y1とともに、不法行為に基づく損害賠償債務の責任を負う。

(3)反射光被害は、一日のうち一定時間、一定の場所に限られ、また曇天の日は被害が生じないことなどを考慮すると、Xらの精神的苦痛を慰謝するためには、Xら各10万円をもって相当と解する。Xらは、本件訴えの提起を余儀なくされたものであるから、弁護士費用として各自1万円の損害を被ったと認めることができる。

(4)以上によれば、XらのY1に対する本件パネルの北側12枚の撤去の請求、Y1およびY2に対する共同不法行為に基づく損害賠償請求はXら各自11万円およびこれに対する遅延損害金の支払を求める限度で理由があるから認容し、その余は理由がないから棄却する。

3　まとめ

本件は建物新築工事(請負契約)をめぐる事案であるが、環境に配慮した建物への関心が高まる中、宅建業者としても念頭に入れておくべき事例といえる。

＊本件はY2(工事請負会社)だけが控訴し、平成25年3月13日、東京高裁は、反射光による被害は受忍限度を超えるものと直ちに認めることはできないなどとして、XらのY2に対する請求を棄却している。

連載 122 回
落合会計事務所　星野 貴亮

小規模宅地の特例に関する改正点（H25税制改正）

平成25年度税制改正で、相続税の小規模宅地の特例の適用範囲が拡大されると聞きましたが、どのように拡大したか、詳しい内容を教えてください。

小規模宅地の特例（以下、特例）とは、一定の要件を満たす宅地については、相続税の課税価格の計算上、最大で80%減額できる計算上の特例をいいます。被相続人（財産を残して亡くなった人）の自宅の敷地、または事業用として使っていた宅地で、一定の要件を満たすもののうち、それぞれの限度面積までのものが、この特例の対象となります（図表1）。平成25年度税制改正で、この特例について、平成26年から平成27年にかけて以下の4点の改正が行われることが決まりました。

1　構造上区分されている「二世帯住宅」について特定居住用の適用が可能に（平成26年1月1日から）

特定居住用として特例の適用を受けるためには、その土地を引継ぐ相続人が、相続の直前において被相続人と「同居」していた親族であることが要件の一つとなっています。現状では、構造上区分されていて内部で行き来できない二世帯住宅については、たとえ外階段を通じて行き来できていたとしても、「同居」していたとは認められません。

しかし、今回の改正で、構造上区分された二世帯住宅についても、特例による80%減額を受けることができるようになります。

2　介護が必要なため「老人ホーム」に入所していた場合も特定居住用の適用が可能に（平成26年1月1日から）

特定居住用として特例の適用を受けるためには、相続の直前において被相続人がその土地に居住していたことも要件の一つとなっています。

今までは、被相続人が終身利用権付き老人ホームで亡くなった場合には、生活の拠点が老人ホームに移っていると考えられるため、自宅に居住していたとは言えず、特例の適用を受けることができませんでした。しかし、今後は、①介護が必要なため老人ホームに入所したこと、②自宅が貸付の用途に供されていないこと、の2点を満たせば、終身利用権付き老人ホームで亡くなったとしても、特例による80%減額が受けられることとなります。

ただし、自宅を賃貸していた場合は、②の要件を満たさないため、特定居住用の80%減額は適用できず、貸付事業用の50%減額の適用となる点に注意してください。

3　特定居住用の適用対象面積の拡大（平成27年1月1日から）

被相続人の自宅の敷地については、現状では240㎡まで、特定居住用として特例による80%減額を受けることができます。今回の改正により、この特定居住用として特例による80%減額の適用を受けることができる面積が、330㎡に拡大されました。なお、特定事業用、貸付事業用、特定同族会社事業用については、今回の改正で適用可能面積の拡大はありません。

4　選択する宅地のすべてが特定居住用、特定事業用または特定同族会社事業用である場合の適用可能面積の拡大（平成27年1月1日から）

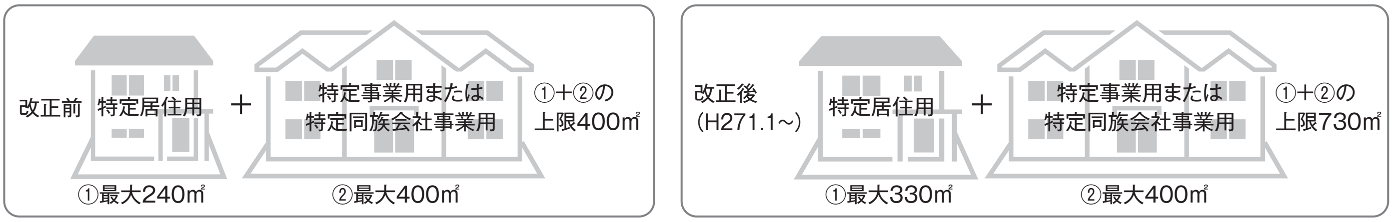
特例の対象として選択する宅地のすべてが、特定居住用、特定事業用または特定同族会社事業用である場合、特例による80%減額を受けることができる面積の上限が、現行の最大400㎡から730㎡（330㎡+400㎡）へと拡大されます（図表2）。ただし、特例の対象として選択する宅地の中に貸付事業用のものがある場合には、現行と同様に最大で400㎡までとなります。

図表1●「小規模宅地の評価減」一覧表

相続開始直前の状況		区分	評価減割合	限度面積（現状）
被相続人の居住用宅地		「特定居住用」＊注1	80%	240㎡
被相続人の事業用宅地	不動産貸付業以外の事業	「特定事業用」＊注2	80%	400㎡
	不動産貸付	「貸付事業用」	50%	200㎡
		「特定同族会社事業用」＊注3	80%	400㎡

＊注1　土地を引継ぐ人が、①配偶者、②同居親族、③①および②がいない場合に限り、3年以内に自分または配偶者のマイホームに居住していない別居親族。
＊注2　被相続人の事業用の宅地で一定のもの。
＊注3　被相続人とその親族が過半数を所有する会社（不動産賃貸業以外）に賃貸していた宅地で一定のもの。

図表2●限度面積の拡大



法律教室

相談事例から学ぶこと

宅地建物取引業者なら当然知っておくべきこと

最近、私が取り扱った相談事例の中で、宅地建物取引業者としては当然知っておかないとトラブルになりかねない問題を抱えていながら、その問題点が意外と知られていないという事例に遭遇しましたので、ご紹介します。

1. 遺留分減殺による仮処分

(1)事案の概要

宅地建物取引業者が土地建物の所有名義人Aさんから売買の媒介の依頼を受けたという事案です。

この土地建物は、現在の所有名義人Aさんの父親が数十年にわたり所有していたのですが、父親は2年前に死亡し、その子(長男)である現在の所有名義人Aさんが相続した、ということでした。父親の生前からAさんは父親とこの建物で同居しており、現在は一人で住んでいる、とのことでした。父親の法定相続人としては、所有名義人Aさんの他に、その弟(二男)Bさんもいますが、父親には公正証書遺言があり、本件土地建物について、Aさんに「相続させる」という内容となっており、この公正証書遺言に基づきA単独取得の相続登記をした、とのことでした。この土地建物が、父親が残した唯一の財産でした。

宅地建物取引業者は、現在の所有名義人からの媒介依頼であること、その所有権取得原因が相続であること、以前からAさんが居住していた物件であることから、全く問題がないと判断し、媒介業務を開始しました。

その結果、この宅地建物取引業者の媒介により、所有名義人Aさんと買主Cさんとの間に売買契約が締結され、手付金が授受されました。決済日は約1ヵ月後と約定されました。

ところが、約定の決済日の数日前になって、突然、裁判所からAさんに対し「仮処分決定」という書類が送付されてきました。Bさんの申立に基づき本件土地建物のうち4分の1について処分を禁ずるという内容となっていました。決定書の主文には、本件土地建物の「4分の1」について「譲渡並びに質権、抵当権及び賃借権の設定その他一切の処分をしてはならない」と記載されていました。慌てて不動産登記を確認したところ、すでに処分禁止仮処分の登記が経由されていました。

これでは当然、決済できません。買主Cさんは、売主側の違約だとして、手付金の返還のみならず、違約金20パーセントを請求してきました。売主Aさんには、違約金を支払うお金はありませんし、手付金についても、すでに引越費用等に充てていて返還できるお金はありません。怒った買主Cさんは、宅地建物取引業者に対し、損害賠償を請求しました。

(2)問題点

法定相続人が複数いるケースにおいて、その全員が参加した遺産分割協議により一部の相続人が不動産を相続したというケースであれば、このような問題は生じないのですが、本件のように、遺言に基づく場合には、常に他の相続人からの遺留分減殺の危険があることを忘れないでいただきたいと思います。

売買後に遺留分侵害額に相当するお金を払えばいい、ということを言う人もいますが、これは、結果として売却が成功できた場合の事後処理の話に過ぎません。本件のように売却が成功する前、すなわち売買決済前に、遺留分を侵害された他の相続人が遺留分減殺請求権を行使して処分禁止の仮処分をかけてくると、本件のような事態となってしまいます。

本件では、事態を収拾させるために宅地建物取引業者が売買代金の4分の1相当額を用意して、Bさんに提供し、仮処分を取り下げてもらうよう交渉したのですが、Bさんは「安すぎる」と言って首を縦に振りませんでした。

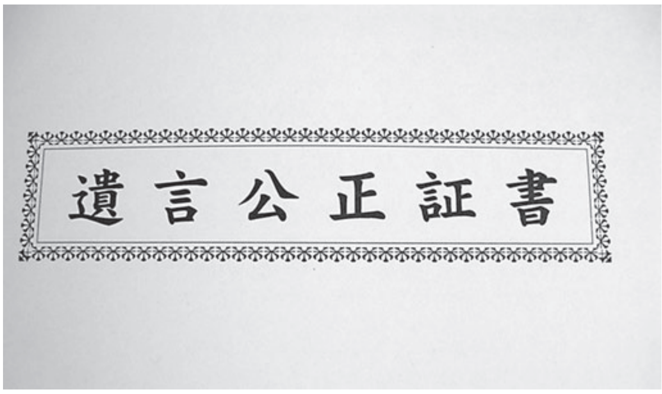
この段階で私に相談がありました。金銭債権を保全するための仮差押であれば、仮差押解放金を供託することによって仮差押を取り消してもらえる制度があるのですが、遺留分減殺の場合は、処分禁止仮処分となりますので、解放金による取消のような制度は原則的にはありません。遺留分を侵害された相続人は、遺留分侵害があったことを知った日(多くの場合は遺言書が開示された日)から1年以内であれば遺留分減殺請求をすることができ、1年以内にこの請求の意思表示を内容証明郵便等で相手方にすれば、その者は、相続開始の初めに遡って不動産に対する持分(本件の場合は法定相続分2分の1のさらに半分の4分の1)を回復することになります。

つまり、Bさんは、本件土地建物について、2年前からその4分の1の所有権(共有持分権)を保有していたことになるので

深沢綜合法律事務所　弁護士　沼口 直樹　連載 127 回

すから、お金を払えば強制的に買い取れるわけがないことは、ご理解いただけるかと思います。民法1041条に基づく価格弁償という制度もあることはあるのですが、本件のように金額の相当性について争いがある場合は、最終的には訴訟で決着を付ける他なく、買主に待ってもらうことを期待することはできません。

このような不動産を取扱う宅地建物取引業者としては、他に法定相続人はいないのか、他の法定相続人に遺言書を開示したのは何時なのか、開示の時から1年以内に遺留分減殺の意思表示はなかったのか、などの点について注意をしなければなりません。



2. 公売により取得した不動産の明渡請求

裁判所の競売（担保不動産競売、強制競売）であれば、競落し代金を納付して所有権を取得した買受人は、買受人に対抗することのできる権原により占有している者以外の第三者に対し、不動産の明渡しを請求することができ、さらに上記明渡請求については、民事執行法が規定する引渡命令という簡易迅速な制度を利用することができます。

これに対し、国税局等が実施する滞納処分による公売の場合は、民事執行法が適用されませんので、引渡命令のような制度がありません。買受人は、通常の明渡請求訴訟を提起し、当該訴訟において明渡しを命じる判決を取得した上で、執行官に明渡強制執行を申し立てることになります。

ここまでであれば、多くの方が理解されているかと思いますが、公売により不動産を取得した人が、不動産の占有者（税金滞納者）に対して明渡請求訴訟を提起したが、勝訴判決を得るまでに大変な時間を要したという事件がありました。

明渡請求訴訟において占有者（税金滞納者）が、「自分は税金を滞納していない。国税局が間違っている。だから公売は無効であり、現在も私が所有者である」との主張がなされたのです。公売処分が完結してしまった以上、そのような主張は許されないはずだ、とお考えの方が多いように思います。

しかし、本当に滞納処分に誤りがあるのであれば、公売は無効であり、その場合は、所有権は買受人に移転することはありません。所有者でないのであれば、明渡しを請求することもできません。この主張が明渡請求訴訟でなされますと、裁判所は事件を、行政訴訟を専門に扱う部署に移し、滞納処分庁を参加させ、「争点訴訟」という訴訟が始まります。参加した滞納処分庁は、「滞納処分は有効である」との主張・立証をすることになりますが、占有者（税金滞納者）は、「無効である」との主張・立証をして争いますので、その点の決着が付くまで待たされることになるのです。

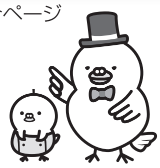
極めて例外的な事案であり、滅多にあることではありませんが、このようなリスクもあることを頭の片隅には入れておいた方が良いかと思います。

東京都不動産協同組合ホームページ リニューアルオープン!

東京都不動産協同組合は4月1日、ホームページを全面リニューアルオープンしました。
今回のリニューアルでは、特約容認事項文例集のコーナー以外は、専用ページへログインせずに、
どなたでも全ページを簡単に見やすく閲覧できるようになりました。ぜひ、ご覧ください!

URL http://www.kyodokumiai.org

ハトさんご紹介ページ



2013年度「第1回不動産実務セミナー」 6月18日(火)に開催決定!

昨年度9月に当組合設立以来初となる「不動産実務セミナー」を開催いたしました。そこでは多くの組合員・宅建協会会員のみなさまにご参加いただきまして、大変有意義なセミナーを開催することができました。これもみなさまの多大なるご支援の賜物と、心から感謝いたしております。

今年度も引き続き、不動産実務セミナーを右記要領で開催いたします。詳細は、同封されておりますチラシをご覧ください。

代表者の方だけでなく、従業員の方のご参加心よりお待ち申し上げております。

- 日　程:2013年6月18日(火)
- 開　演:13時～(開場:12時)
- 会　場:なかのZERO
- テーマ:地主・売主から信頼を得て売り上げに繋げる8つのステップ
  ～地主・家主・ビルオーナーから信頼を得る組織力の秘訣とは?～
- 受講対象者:東京都不動産協同組合　組合員
  (公社)東京都宅地建物取引業協会　会員
- 入場方法:名刺をお持ちください
- 料　金:無料
- 受講特典:ハトさんクリアファイル、レジュメ

TEL. 03(3262)9381
FAX. 03(3262)9385
東京都不動産協同組合 | 理 事 長 池田 行雄
広報委員長 原田 浩正

2013年度事業計画立案の基本方針

東京都不動産協同組合はこのほど新年度の事業計画(案)をまとめました。同案は、5月28日開催の第32回通常総代会で審議される予定です。概要は下記のとおりです。

《事業計画基本方針》

東京都不動産協同組合(以下、協同組合という)は、組合員相互扶助の精神に基づき、組合員のために必要な共同事業を行い、もって組合員の自主的な経済活動を促進し、かつ、その経済的地位の向上をはかることを目的として設立し32年目をむかえた、我が国最大級の事業協同組合です。

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会(以下、都宅協という)が公益社団法人移行一年を迎え消費者の利益の保護や人材育成等、より公益性を求められる中、都宅協の経済部門の現場として共益事業を都宅協と表裏一体の関係強化を図りつつ、組合独自の事業展開の確立、並びに組合員の期待に応える支援事業充実を目指し計画立案しました。

一昨年12月より運用開始したハトマーク東京不動産(以下、ハトさんという)は、モトヅケネットワークとして、消費者が安心して住宅や事業用物件探しができる物件の情報公開や不動産流通の適正化及び促進を図っていくために、組合員にとっても利用しやすく、より迅速・安心・確実な物件情報システムとして機能充実を常に検討し、都宅協との共同管理事業として、運用の充実を図って参ります。

昨年に引き続き、ハトさんを中心に協同組合独自のPR活動を積極的に実施展開し、ハトさんの利用研修、不動産実務セミナー、特約容認事項の文例情報提供や不動産評価システムの利用提携等の現場の即戦力となる支援事業の充実を図ります。

また、宅地建物の安全取引を図り、取引主任者の保護と業務の適正化を目的とした「宅地建物取引主任者賠償責任保険」を株式会社宅建ブレインズを通じて提供、さらには「少額短期保険」の利用促進を図り、協同組合が主体となって支所を通じ、事業展開を行って参ります。

今年度は各支所を訪問させていただき、組合事業へ組合員のより一層の参加をお願いすると共に、組合員の業態調査を行うことにより、その業態に合わせた支援業務の充実に努め、組合員の業務の保護及び健全な発展を促進していきます。

賃貸住宅向けの少額短期保険会社について　その⑪

●今後の活動について

少額短期保険の指定業者として2013年4月をもちまして3年目を迎えました。組合員のみなさまのご協力もあり、着実に代理店数が増えております。

引続き組合活動の活性化にご理解をいただき、少額短期保険のご支援をよろしくお願いします。

★組合員のみなさまのご要望で、昨年度から賃貸物件向け家財保険(2年)保険料12,000円タイプをご用意させていただいております。

★死亡補償以外にも熱によるガラスの破損など、充実した補償内容となっておりますので、保険の説明を詳しく聞きたいとのことでしたら、ご遠慮なく、右記に記載の指定会社にご連絡をお取りいただきますよう、よろしくお願いします。

■現在指定している2社の営業状況についてご報告いたします。

【代理店状況】

※2013年3月末時点
代理店登録数…656社
代理店承諾数…34社(代理店登録手続き中含む)

組合員のみなさまに、メリットのある保険代理店制度をご紹介しておりますので、ぜひお問合せください。

■東京都不動産協同組合指定　少額短期保険会社

●ジャパン少額短期保険株式会社　TEL.03-3516-8550
●日本共済株式会社　TEL.03-3292-6904

東京都宅建協会・全宅保証会員のみなさまへ
平成25年度 会費納入のご案内

毎年4月1日時点で本会会員資格を有する会員のみなさまは、毎年6月30日までに、下記のとおり会費を納入していただくことになります。貴社の所属する支部からのご案内に従い、会員のみなさまの納入をお願いいたします。

また、本会ホームページ・会員専用ページ（要ID・パスワード／別掲参照）でもご案内しています。

団体名	平成25年度会費
（公社）東京都宅地建物取引業協会	48,000円
（公社）全国宅地建物取引業保証協会	6,000円

<参考>
（公社）東京都宅地建物取引業協会
定款第8条
本会の事業活動に経常的に生じる費用に充てるため、会員は入会金及び会費として、社員総会において別に定める額を支払う義務を負う。
会費徴収等に関する規約第3条
毎年4月1日に会員資格を有する会員（正会員・準会員）は、入会規約第12条第2号に規定する会費を毎年6月末までに全額納付しなければならない。
（公社）全国宅地建物取引業保証協会
定款第9条
本会の会員は、本会の経費として、総会において別に定める会費を毎年納付しなければならない。
入会金・会費等に関する規則
（会費）
第4条
2 毎年4月1日に会員資格を有する会員（従たる事務所を含む）はそれぞれの事務所が所属する地方本部に年会費を6月末日までに全額納付しなければならない。
●定款は各団体ホームページでご覧いただけます。
■東京都宅建協会ディスクロージャー
http://www.tokyo-takken.or.jp/hatomark/disclosure.html
■全宅保証ディスクロージャー
http://www.hosyo.or.jp/zentaku/disclosure.php

法改正情報

消費税率引上げに伴う経過措置

消費税の税率が平成26年4月に8%、平成27年10月に10%と、段階的に引上げられることに伴い、住宅取得の税率についても原則、引渡しが26年4月1日以降であれば8%、27年10月1日以降であれば10%が適用されます。ただし、「請負契約に係る住宅」等については経過措置が設けられることになり、関係政令（消費税法施行令の一部を改正する政令）が 3月13日に公布されました。

これにより注文住宅等の請負契約（請負工事）については、25年9月30日までの契約であれば、引渡しが26年4月1日以降でも、8%ではなく旧税率の5%が適用されます。

またマンション等の分譲契約でも、注文者が壁の色またはドアの形状等について特別の注文を付すことができる場合には、上記と同様の経過措置が設けられます。詳細は各国税局、所管の税務署等に直接お問合せください。

印紙税の軽減措置の延長と拡充等

「所得税法等の一部を改正する法律」が4月1日に施行され、「不動産譲渡契約書」および「建設工事請負契約書」の印紙税の軽減措置が延長・拡充されました。これにより25年4月1日から30年3月31日までに作成されるものについては、印紙税の軽減措置が適用されます。また、26年4月1日以降に作成される契約書については、印紙税の軽減措置が拡充されることとなりました。

■国税庁HP　http://www.nta.go.jp/

登記事項証明書等の交付請求手数料引下げ

登記事項証明書交付手数料が4月1日から引下げられました。主なものは登記事項証明書（謄抄本）が600円（旧700円）、閲覧・登記事項要約書が450円（旧500円）など。インターネット登記情報提供サービス料も引下げられています。

■法務局HP
http://houmukyoku.moj.go.jp/homu/static/

編集後記

◆民法改正の準備が進んでいるようです。パブリックコメントの段階まで来ているようですが、時代に合わなくなった法律は早く改正することが望まれます。
◆中小零細企業が金融機関から融資を受ける際に不動産担保の他に代表者の個人保証が原則禁止されそうですが、原則ではなく禁止にしなければ何の意味も持たないと思われます。会社が倒産すれば経営者は個人の財産も失い、家庭も崩壊します。会社が倒産しても、家庭が健全なら再チャレンジが容易で企業再生も早いはず。中小零細やベンチャー企業を育てるためには、挑戦者にやさしい制度が必要でしょう。金融業界は与信低下による融資の減少を声高に叫びますが、日本経済再生のために敗者復活制度の充実が待たれます。（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/

月刊 Takken 宅建 5月号
2013年5月5日発行／通巻第482号

月刊宅建 Takken 5月号
平成25年5月5日発行(年6回、1・3・5・7・9・11月の5日発行)通巻第482号
昭和42年12月2日第3種郵便認可
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東京不動産会館 定価50円(但し、会員は会費に含む)

住めば都
住むなら都

目標はオリンピック!スポーツを楽しもう

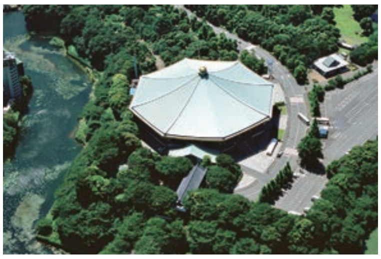
2020年に東京にオリンピック・パラリンピックを招致する夢が、一歩ずつ実現の方向に近づきつつあります。そのための招致運動、都市整備が本格化しています。東京都宅建協会も、オリンピック・パラリンピック東京招致に支援・協力しています。開催都市は、2013年9月7日にブエノスアイレスで開かれる第125回IOC総会で決定するそうです。

東京には、約50年前の1964年に開催された東京オリンピック関連のスポーツ施設をはじめとして、たくさんのスポーツ施設があります。東京は、世界を代表する"スポーツ都市"といえます。

今回はブロックごとに、スポーツ施設をピックアップしました。

駒沢オリンピック公園総合運動場

日本武道館



中央ブロック 日本武道館(千代田区)

富士山の裾野を引くような流動美の大屋根に、武道の精神を表徴しています。東京オリンピックでは、初めて正式競技に採用された日本の国技・柔道の競技会場として、世紀の熱戦が連日、展開されました。

城東ブロック 東京武道館(足立区)

東京都が1990年に武道の殿堂として開館。「武道は"芸術"である」との考え方のもと、菱形を積み上げげた外観は、日本の自然の形象である「雲・海・山・人」をイメージしたデザインで構築されています。

城南ブロック 駒沢オリンピック公園総合運動場(世田谷区、目黒区)

元々は1949年の第4回国民体育大会のために建設されました。その後、いくつかの競技大会を経て、東京オリンピックでは、サッカー、レスリング、バレーボール、ホッケーの会場として使用されました。

城西ブロック 国立代々木競技場(渋谷区)

東京オリンピックの申し子とも言える競技場で、オリンピック開催まで残すところ39日という綱渡り的な工事で完成。構造は、世界に類のない高張力による吊り屋根方式で、高い芸術性を保っています。

城北ブロック 東京都障害者総合スポーツセンター(北区)

障害のある方々の健康増進と社会参加を促進するための障害者専用のスポーツ施設。体育館、トレーニング室、屋内温水プール、卓球室・サウンドテーブルテニス室、運動場、アーチェリー場、テニスコート、スポーツ広場等があります。

多摩ブロック1 味の素スタジアム(調布市)

サッカーだけでなく、ラグビー、アメフト、フットサル、ラクロス、自転車、ランニング、ニュースポーツ各種が行われています。「ネーミング・ライツ(施設命名権)」を、日本の公共施設で初めて導入しました。

多摩ブロック2 東京都多摩障害者スポーツセンター(国立市)

障害のある方々の健康増進と社会参加を促進するための障害者専用のスポーツ施設。体育館、プール、トレーニング室、卓球室、サウンドテーブルテニス台等の体育施設があります。