

# 月刊宅建

## Takken

東京都宅建協会 第3回定時社員総会を開催  
新会長に瀬川信義氏を選任  
26・27年度新役員、委員会編成決まる



chuo

中央ブロック  
浅草サンバカーニバル(台東区)



joto

城東ブロック  
富岡八幡宮例大祭(江東区)



jonan

城南ブロック  
桜新町ねぶた祭り(世田谷区)



johoku

城北ブロック  
東京よさこい(豊島区)



tama

多摩ブロック  
八王子まつり(八王子市)

josai 城西ブロック  
東京高円寺阿波踊り  
(杉並区)

July 2014  
vol.489

7

## 新会長 就任のご挨拶



# オープンな都宅協が 未来をひらく

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会  
会長 瀬川 信義

5月28日に開催されました公益社団法人東京都宅地建物取引業協会第3回定時社員総会におきまして、みなさまのご支持を賜り、池田行雄会長の後継として会長に就任いたしました。まずは、私達の先頭に立たれ、協会の抱える様々な課題の解決と新たな展開に向け、積極的に活動された池田会長のご尽力とご功績に心から敬意を表しますとともに、厚く御礼を申し上げます。

## 「一歩先の都宅協」の礎を築くために

公益社団法人として2年が経過した都宅協は、各方面から多くの期待が寄せられております。公益社団法人としての社会的使命や役割を認識し、消費者のため、会員のため、都宅協の未来あるべき姿のため、「一歩先の都宅協」の礎を築くべく、全身全霊で会務運営にあたる所存でございますので、よろしくご協力をお願い申し上げます。

## 頼れるパートナーとしてあり続ける協会に

私は、日本経済の持続的な発展のために、不動産流通の活性化こそが大変重要な鍵を握るものと考えています。それにはまず、我々不動産業界が持てる力を合わせ、経済の活性化に向け、より確実なものとして貢献していかなければならないと考えております。そして、我々協会におきましても、会員が行う事業活動をこれまで以上に積極的に支援できるよう、みなさま方の声に真摯に耳を傾け、都宅協が頼れるパートナーとしてあり続けることが最重要課題と考えております。

## オープンで風通しのいい組織づくり

みなさまに信頼され、頼られる協会とするためには、①法令遵守を徹底し、会員のみなさまはもちろんのこと、一般消費者のみなさま方からのニーズに応えるべく的確な情報公開の整備、②「不特定多数の方」の利益がかなう事業のさらなる充実、③オープンで風通しが良く、意思決定と行動が迅速になされる役職員の高い意識によって支えられる組織環境づくり、④入会者数を伸ばすことによる財務体質の強化、⑤宅地建物取引主任者の士業化後のふさわしい研修の充実など、これらのことが必要不可欠と考えております。

## 関連団体とも連携し発展を目指す

私は、社会動向の変化を常に念頭におきながら、多くの先輩方のご努力により築き上げてこられた都宅協の成果をさらに拡大し、ますますの発展を遂げられるよう、会員のみなさまをはじめ、関連団体と連携しながら取り組んでまいります。みなさまには変わらぬご指導ご鞭撻をよろしくお願い申し上げます。



# 平成26・27年度 新役員紹介

東京都宅建協会、全宅保証協会東京本部、  
東京都不動産協同組合の新役員が決定しました。  
平成26・27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。



愛宕通りから虎ノ門ヒルズを望む

- (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



瀬川 信義 (渋谷)

- 会長
- 本部長



黒田 真吉 (港)

- 副会長
- 副本部長



小早川 勝一 (墨田)

- 副会長
- 副本部長



飯野 郁男 (品川)

- 副会長
- 副本部長



小田桐 信吉 (新宿)

- 副会長
- 副本部長/幹事長



阿部 芳男 (板橋)

- 副会長/宅建試験対策  
特別委員長
- 副本部長



榎崎 博 (八王子)

- 副会長
- 副本部長



佐久間 直人 (江戸川)

- 専務理事
- 常任幹事



白又 幸久 (港/支部長)

- 副専務理事
- 常任幹事



玉井大八郎 (千代田中央/支部長)

- 常務理事/総務委員長
- 常任幹事

- 2 新会長 就任のご挨拶
- 3 平成26・27年度 新役員紹介
- 8 平成26・27年度 委員会編成
- 10 カラートピックス 第3回定時社員総会/  
「宅地建物取引士」に呼称変更/26年度「街頭不動産相談」
- 12 東京都不動産業課から vol.21
- 13 実務に即役立つ紛争事例 53  
調査義務違反に基づく損害賠償請求を棄却した事例
- 14 法律教室 134 最近の相続に関する判例・法改正
- 16 くみあい通信 平成26・27年度 新役員体制/「ハトさん動画」公開  
/ハトさん自動販売機/滞納家賃保証の「宅建ハトさん保証」/  
「問題演習/直前講座」募集開始!/借家人賠償保険
- 18 税務教室 129 相続税の増税に備えて今からできること
- 19 Information  
26年度宅建試験/「領収証」等の印紙税/夏期休暇のお知らせ
- 20 住めば都 住むなら都 東京の夏祭り・秋祭り



新居 常男 (渋谷/支部長)  
●常務理事/財務委員長  
●常任幹事



桑原 弘光 (新宿/支部長)  
●常務理事/情報委員長  
●常任幹事



荒岡 正則 (葛飾/支部長)  
●常務理事/研修委員長  
●常任幹事



宮嶋 三世 (杉並/支部長)  
●常務理事/消費者保護  
推進委員長  
●常任幹事



小川 泰正 (国分寺国立/支部長)  
●常務理事/社会貢献委  
員長  
●常任幹事



野島 昭昌 (世田谷/支部長)  
●常務理事/コンプライアンス  
特別委員長  
●常任幹事



大滝 陸男 (町田/支部長)  
●常務理事/  
入会促進特別委員長  
●常任幹事



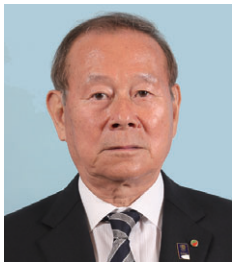
岩崎 和夫 (練馬/支部長)  
●常務理事  
●常任幹事



山口 利昭 (豊島/支部長)  
●常務理事  
●常任幹事



小林 勇 (北/支部長)  
●常務理事/  
制度改革特別委員長  
●常任幹事



栗原 廣昭 (武蔵野中央/支部長)  
●常務理事  
●常任幹事/副幹事長



江橋 孝樹 (大田/支部長)  
●常務理事  
●常任幹事/総財委員長



米田 保洋 (中野/支部長)  
●常務理事  
●常任幹事/苦情解決・研修  
業務委員長



齊藤 美福 (千代田中央)  
●理事  
●幹事



浅野 達哉 (千代田中央)  
●理事  
●幹事



松本 行司 (千代田中央)  
●理事  
●幹事



海老根 宏 (千代田中央)  
●理事  
●幹事



三俣 功一 (千代田中央)  
●理事  
●幹事



渡邊 誠 (台東/支部長)  
●理事  
●幹事



新井 浩二 (文京/支部長)  
●理事  
●幹事



大瀧 陽平 (港)  
●理事  
●幹事



佐藤 隆成 (港)  
●理事  
●幹事



田代 雅巳 (港)  
●理事  
●幹事



岩崎 健恭 (江東/支部長)  
●理事  
●幹事



田島 弘資 (江戸川/支部長)  
●理事  
●幹事



伊藤 嘉信 (墨田/支部長)  
●理事  
●幹事



岡田 英樹 (足立/支部長)  
●理事  
●幹事



半田 眞三 (荒川/支部長)  
●理事  
●幹事/除名審査委員長



田中 敏昭 (品川/支部長)  
●理事  
●幹事



吉中 章恭 (品川)  
●理事  
●幹事



菅野 俊彦 (大田)  
●理事  
●幹事



竹内 美江 (目黒/支部長)  
●理事  
●幹事



佐藤 賢一 (世田谷)  
●理事  
●幹事



大溝 武 (新宿)  
●理事  
●幹事



長沼 卓司 (新宿)  
●理事  
●幹事



宮城 清 (新宿)  
●理事  
●幹事



小松 市男 (渋谷)  
●理事  
●幹事



渡辺 博 (渋谷)  
●理事  
●幹事



千脇 広久 (渋谷)  
●理事  
●幹事



平野 浩典 (杉並)  
●理事  
●幹事



浅原 賢一 (豊島)  
●理事  
●幹事



須藤 玲司 (板橋/支部長)  
●理事  
●幹事



中村 勝次 (板橋)  
●理事  
●幹事



金沢 景一 (練馬)  
●理事  
●幹事



石黒 秀男 (武蔵野中央)  
●理事  
●幹事



小原 啓嗣 (北多摩/支部長)  
●理事  
●幹事



永井 彰 (立川/支部長)  
●理事  
●幹事



田村 勅一 (西多摩/支部長)  
●理事  
●幹事



齊藤 仁志 (調布狛江/支部長)  
●理事  
●幹事



玉山 真一 (府中稲城/支部長)  
●理事  
●幹事



中島 勝斉(南多摩/支部長)  
●理事  
●幹事



野口 文男(八王子/支部長)  
●理事  
●幹事



杉浦 富夫 (江東)  
●監事



小杉 旭人 (目黒)  
●監事



塚原 利彦 (渋谷)  
●監事



相馬 功紀 (練馬)  
●監事



山田 修平 (立川)  
●監事



浅野間一夫 (員外)  
●監事



宮本 靖夫 (港)  
●監査



折登 紀昭 (葛飾)  
●監査



藤村 忠志 (品川)  
●監査



野口 憲一 (杉並)  
●監査



西野 泰彦 (北)  
●監査



加藤 由己 (町田)  
●監査

■東京都不動産協同組合 【凡例】 氏名(支所)  
●役職



瀬川 信義 (渋谷)  
●理事長



棚部 重夫 (杉並)  
●副理事長



小林 勇 (北)  
●副理事長



樫崎 博 (八王子)  
●副理事長



飯野 郁男 (品川)  
●専務理事



三ツ石 孝司 (港)  
●常務理事



岩崎 和夫 (練馬)  
●常務理事/総務委員長



齊藤 仁志 (調布狛江)  
●常務理事/財務委員長



竹内 美江 (目黒)  
●常務理事/広報委員長



渡邊 勉 (世田谷)  
●常務理事/金融事業委員長



小川 賢一 (千代田中央)  
●常務理事/情報事業委員長



長坂 博隆 (立川)  
●常務理事/教育事業委員長



谷川 芳郎 (渋谷)  
●常務理事/  
企画・販売事業委員長



小林 大介 (千代田中央)  
●理事



長谷川 守信 (台東)  
●理事



上地 宗一 (台東)  
●理事



新井 浩二 (文京)  
●理事



川名 安彦 (港)  
●理事



大竹 哲夫 (江東)  
●理事



芹澤 利之 (江戸川)  
●理事



石塚 修一 (足立)  
●理事



菅野 俊彦 (大田)  
●理事



澤田 展志 (新宿)  
●理事



増田 雅秀 (新宿)  
●理事



谷 雄介 (渋谷)  
●理事



米田 保洋 (中野)  
●理事



楠本 悦子 (豊島)  
●理事



小川 泰正 (国分寺国立)  
●理事



小林 清三郎 (荒川)  
●監事



峯村 好昭 (世田谷)  
●監事



中野 則仁 (豊島)  
●監事



大矢 光郎 (員外)  
●監事

# 平成26・27年度 委員会編成

## 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／玉井大八郎(千代田中央) 副委員長／野島昭昌(世田谷) 大滝睦男(町田)

委員／海老根宏(千代田中央) 岸栄一(台東) 中村哲也(文京) 阿久津隆文(港) 森山政巳(江東) 芹澤利之(江戸川)  
芦田正(墨田) 原田浩正(葛飾) 幸田隆一(足立) 原田仁教(荒川) 譲原正幸(品川) 飯村康彦(大田) 菅野達之介(目黒)  
渡邊勉(世田谷) 中源外志男(新宿) 渡辺博(渋谷) 寺島隆治(杉並) 渡辺和勇(中野) 櫻内功幹(豊島) 飯田一成(北)  
寺本和孝(板橋) 八重田茂(練馬) 内藤丈義(武蔵野中央) 山本公夫(北多摩) 益子悦雄(立川) 渡邊裕亨(国分寺国立)  
野口裕司(西多摩) 長谷川光一(調布狛江) 渡部悦行(府中稲城) 金澤亨(南多摩) 堤吉久(八王子) 諸澄誠司(町田)

#### ■財務委員会 委員長／新居常男(渋谷) 副委員長／新井浩二(文京)

委員／三保功一(千代田中央) 上地宗一(台東) 井上慶太(文京) 田代雅巳(港) 鈴木英明(江東) 田中忠男(江戸川)  
菅原一道(墨田) 稲生文明(葛飾) 石塚修一(足立) 赤澤誠彦(荒川) 白井嘉英(品川) 内田光春(大田) 東福信子(目黒)  
島田誠(世田谷) 澤田展志(新宿) 千脇広久(渋谷) 梅田潮(杉並) 大野壽一(中野) 深山大介(豊島) 吉倉恵一(北)  
金谷修男(板橋) 内田浩文(練馬) 千葉宏昭(武蔵野中央) 溝井裕之(北多摩) 小林守(立川) 齋藤良太(国分寺国立)  
長谷部玲子(西多摩) 桑田秀男(調布狛江) 山田昭典(府中稲城) 水越勝重(南多摩) 齊藤誠治(八王子) 皆川雅仁(町田)

#### ■情報委員会 委員長／桑原弘光(新宿) 副委員長／岩崎和夫(練馬) 永井彰(立川)

委員／大園公夫(千代田中央) 田村聡(台東) 三浦孝志(文京) 三ッ石孝司(港) 大竹哲夫(江東) 倭康雄(江戸川)  
小澤明人(墨田) 宍戸功(葛飾) 竹内千弘(足立) 岡安博(荒川) 伊藤義之(品川) 高田英一郎(大田) 渡邊範明(目黒)  
長嶋均(世田谷) 佐藤正條(新宿) 入来和哉(渋谷) 大泉泰政(杉並) 酒井一男(中野) 井戸喜久男(豊島) 猪俣充弘(北)  
青木雅彦(板橋) 立花祐一(練馬) 小磯里美(武蔵野中央) 小山昭司(北多摩) 久住俊夫(立川) 飛奈章(国分寺国立)  
天野信幸(西多摩) 本田慎一郎(調布狛江) 佐藤伸(府中稲城) 寺澤利男(南多摩) 青木徹矢(八王子) 青木巧典(町田)

#### ■研修委員会 委員長／荒岡正則(葛飾) 副委員長／野口文男(八王子)

委員／小林大介(千代田中央) 住田明彦(台東) 渡辺武志(文京) 小野信一(港) 三川勝己(江東) 柏木恒二(江戸川)  
浅村康史(墨田) 柏木一浩(葛飾) 伊奈武吉(足立) 吉田孝行(荒川) 鈴木まり子(品川) 楠ノ瀬茂樹(大田) 井河元広(目黒)  
原秀雄(世田谷) 森田弘和(新宿) 野本幹夫(渋谷) 遠山景明(杉並) 石井弘美(中野) 小池武次(豊島) 木下浩一(北)  
永友正志(板橋) 河上道明(練馬) 木村多秀(武蔵野中央) 青柳千尋(北多摩) 豊泉俊(立川) 尾花良雄(国分寺国立)  
露木禎尚(西多摩) 藤田克彦(調布狛江) 横山光芳(府中稲城) 佐和田重治(南多摩) 山口覚(八王子) 津田剛直(町田)

#### ■消費者保護推進委員会 委員長／宮嶋三世(杉並) 副委員長／山口利昭(豊島) 小原啓嗣(北多摩)

委員／関口雅之(千代田中央) 戸谷佳隆(台東) 佐藤豪一(文京) 八田一郎(港) 荒井眞二(江東) 荻野正美(江戸川)  
村田憲一(墨田) 星野浩一(葛飾) 田島貞男(足立) 原田仁皓(荒川) 中村星児(品川) 鈴木敬一(大田) 豊田介山(目黒)  
千葉信行(世田谷) 高橋義臣(新宿) 小松市男(渋谷) 小國敏雄(杉並) 三山義明(中野) 松岡國夫(豊島) 飯野正則(北)  
姫野祐子(板橋) 高橋和子(練馬) 菊池貴秀(武蔵野中央) 松井次男(北多摩) 阿部太郎(立川) 岡田俊介(国分寺国立)  
森田義典(西多摩) 松崎学(調布狛江) 榎ノ埜俊彦(府中稲城) 佐藤弘之(南多摩) 豊泉博之(八王子) 栗山和子(町田)

#### ■社会貢献委員会 委員長／小川泰正(国分寺国立) 副委員長／岡田英樹(足立)

委員／松本行司(千代田中央) 向井史朗(台東) 生川宝夫(文京) 榎本美知子(港) 中村義和(江東) 内山禎彦(江戸川)  
進士栄一郎(墨田) 松澤潤(葛飾) 石橋庸義(足立) 若山昌子(荒川) 伊原良憲(品川) 内山隆文(大田) 高尾隆一郎(目黒)  
野村貴士(世田谷) 増田雅秀(新宿) 鈴木正彦(渋谷) 高師啓二(杉並) 白川邦雄(中野) 高木芳夫(豊島) 北林惣一(北)  
今井健二(板橋) 有川高利(練馬) 荒井伸吉(武蔵野中央) 長谷山勝美(北多摩) 菅谷康久(立川) 本多幸雄(国分寺国立)  
小山昭夫(西多摩) 渡邊晃(調布狛江) 森藤郁成(府中稲城) 峯岸努(南多摩) 大貫雅之(八王子) 峯岸幸夫(町田)



## [特別委員会]

### ■制度改革特別委員会 委員長／小林勇(北) 副委員長／玉山真一(府中稲城)

委員／玉井大八郎(千代田中央) 白又幸久(港) 佐久間直人(江戸川) 荒岡正則(葛飾) 江橋孝樹(大田) 新居常男(渋谷) 宮嶋三世(杉並) 岩崎和夫(練馬) 大滝陸男(町田)

### ■宅建試験対策特別委員会 委員長／阿部芳男(板橋) 副委員長／田中敏昭(品川)

委員／玉井大八郎(千代田中央) 白又幸久(港) 佐久間直人(江戸川) 荒岡正則(葛飾) 江橋孝樹(大田) 新居常男(渋谷) 宮嶋三世(杉並) 岩崎和夫(練馬) 大滝陸男(町田)

### ■コンプライアンス特別委員会 委員長／野島昭昌(世田谷) 副委員長／竹内美江(目黒) 谷 修(弁護士)

委員／玉井大八郎(千代田中央) 荒岡正則(葛飾) 江橋孝樹(大田) 宮嶋三世(杉並) 岩崎和夫(練馬) 大滝陸男(町田)

### ■入会促進特別委員会 委員長／大滝陸男(町田) 副委員長／伊藤嘉信(墨田)

委員／松本行司(千代田中央) 岸栄一(台東) 星龍彦(文京) 川名安彦(港) 豊田芳博(江東) 高橋宏二(江戸川) 小野崎照子(墨田) 荒岡正則(葛飾) 幸田隆一(足立) 原田仁教(荒川) 譲原正幸(品川) 山田博(大田) 菅野達之介(目黒) 山根一浩(世田谷) 桑原弘光(新宿) 鈴木善久(渋谷) 寺島隆治(杉並) 渡辺和勇(中野) 千葉哲明(豊島) 大石幸雄(北) 神谷嘉一(板橋) 金沢景一(練馬) 井上寛(武蔵野中央) 鈴木真澄(北多摩) 益子悦雄(立川) 渡邊裕亨(国分寺国立) 野口裕司(西多摩) 長谷川光一(調布狛江) 山村憲太郎(府中稲城) 水越勝重(南多摩) 加藤叔永(八王子) 老沼敬助(町田)

## 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／江橋孝樹(大田) 副委員長／田島弘資(江戸川) 田村勅一(西多摩)

委員／佐藤隆成(港) 岡田英樹(足立) 菅野俊彦(大田) 宮城清(新宿) 金沢景一(練馬) 永井彰(立川)

### ■苦情解決・研修事業委員会 委員長／米田保洋(中野) 副委員長／渡邊誠(台東) 岩崎健恭(江東) 佐藤賢一(世田谷) 須藤玲司(板橋) 中島勝斉(南多摩) 齊藤仁志(調布狛江)

委員／浅野達哉(千代田中央) 海老根宏(千代田中央) 松本行司(千代田中央) 三俣功一(千代田中央) 新井浩二(文京) 佐藤隆成(港) 田代雅巳(港) 吉中章恭(品川) 菅野俊彦(大田) 宮城清(新宿) 小松市男(渋谷) 千脇広久(渋谷) 平野浩典(杉並) 浅原賢一(豊島) 中村勝次(板橋) 石黒秀男(武蔵野中央) 小原啓嗣(北多摩) 玉山真一(府中稲城)

### ■除名審査委員会 委員長／半田眞三(荒川) 副委員長／齊藤美福(千代田中央) 大溝武(新宿)

委員／大瀧陽平(港) 伊藤嘉信(墨田) 田中敏昭(品川) 渡辺博(渋谷) 中村勝次(板橋) 玉山真一(府中稲城)

## 他団体派遣役員等

### ■(公社)全宅連・(公社)全宅保証 派遣理事

瀬川信義(渋谷) 飯野郁男(品川) 小田桐信吉(新宿) 檜崎博(八王子) 佐久間直人(江戸川) 白又幸久(港) 玉井大八郎(千代田中央) 新居常男(渋谷) 桑原弘光(新宿) 小林勇(北) 大滝陸男(町田) 久保田辰彦(世田谷)

### ■(公社)首都圏不動産公正取引協議会 副会長／小早川勝一(墨田) 小田桐信吉(新宿)

理事・調査指導副委員長／阿部芳男(板橋) 理事・審理委員／宮嶋三世(杉並) 調査指導委員／山口利昭(豊島) 小原啓嗣(北多摩)

### ■(公財)東日本不動産流通機構 理事長／池田行雄(練馬)

理事／瀬川信義(渋谷) 総務財政委員長／佐久間直人(江戸川) 倫理紛争副委員長／檜崎博(八王子) 企画システム委員／飯野郁男(品川)

### ■全宅連東日本地区指定流通機構協議会 代表幹事／池田行雄(練馬)

幹事長／瀬川信義(渋谷) 副幹事長／佐久間直人(江戸川) 評議員／黒田眞吉(港) 檜崎博(八王子)

### ■全宅連関東地区連絡会 会員／瀬川信義(渋谷)

### ■(一社)全国賃貸不動産管理業協会 理事／岩崎和夫(練馬)

# 1 東京都宅建協会 第3回定時社員総会を開催 新会長に瀬川信義氏を選任

**東** 京都宅建協会は5月28日、新宿・京王プラザホテルで第3回定時社員総会を開催しました。平成25年度事業報告が行われ、平成25年度決算、平成26年度収支予算の一部修正および役員選任について審議、承認されました。

また、池田行雄会長が勇退し、瀬川信義新会長（渋谷区支部所属）が平成26・27年度の会長に選任されました。

就任挨拶に立った瀬川会長は、「まず、これまでの6年間、協会の課題の解決と新たな発展に向けて活動されてきた池田前会長に御礼申し上げたい」と述べ、続いて「会員のみなさまが行う事業活動を、これまで以上に積極的に支援するため、当協会が会員の頼れるパートナーとしてあり続けるためのさらなる体制強化を図ることが最重要課題」とし、組織改革の

重要性を訴えました。瀬川会長は全国宅地建物取引業保証協会東京本部の本部長にも選任されています（平成26・27年度役員は3頁に掲載）。

なお、第3回定時社員総会資料は、宅建協会本部ホームページの会員専用ページに掲載しています（ユーザー名・パスワードは別掲参照）。



東京都宅建協会 第3回定時社員総会



就任挨拶する瀬川新会長



総会で挨拶する池田前会長



全宅保証東京本部 第42回通常本部総会



東京都不動産協同組合 第33回通常総代会



26・27年度の会長と副会長



懇親会で挨拶する  
太田昭宏国土交通大臣



懇親会で挨拶する  
東京都・櫻井務理事



竹井英久不動産流通経営協会理事長の乾杯の挨拶

# 宅地建物取引主任者は「宅地建物取引士」に呼称変更します 2

**宅**地建物取引主任者の呼称を「宅地建物取引士」とする宅建業法一部改正法案は6月18日、第186回国会で成立しました。これにより「宅地建物取引士」に呼称変更されることになりました。本会はこれまで、取引主任者の呼称変更を求めて署名活動を展開し、6万名余の方々の協力を得ました。こうした宅建協会

の活動が実り法案成立につながりました。同法案は法律が公布された後、平成27年4月1日から施行される予定です。なお、本誌と同送の全宅連広報誌「リアルパートナー」に法案概要等が掲載されています。



6月18日、参議院本会議で全会一致で可決



6月3日、衆議院本会議で全会一致で法案通過



街頭不動産相談告知用ポスター

## 3 26年度「街頭不動産相談」を都内18会場で開催します

**恒**例の「街頭不動産相談」が9月23日の「不動産の日」に合わせて、9月～10月に都内18会場で実施されます。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。詳細は、本誌と同送のチラシでご確認ください。



ソーラーLEDライトキーホルダー

※相談種目 ①法律 ②税務 ③建築 ④鑑定 ⑤一般

開催日時	担当	開催場所	相談種目	献血
9月7日(日) 10時～15時	町田支部	小田急町田駅東口広場(カリヨン広場)	①②③⑤	—
9月13日(土) 10時～15時	西多摩支部	西多摩支部事務所前(青梅市河辺町10-10-4)	①②③⑤	—
9月18日(木) 10時～16時	新宿区支部	新宿区役所 1階ロビー	①～⑤ 住み替え・子育て支援・空店舗相談・防犯	—
9月18日(木) 10時30分～16時30分	武蔵野中央支部	吉祥寺駅北口コピス吉祥寺1F「ふれあいデッキこもれび」 *献血は「献血ルーム吉祥寺タキオン」で実施	①②③⑤	実施*
9月19日(金) 10時～16時	渋谷区支部	渋谷区役所 2階ロビー *献血は「ハチ公前献血ルーム」で実施	①②⑤	実施*
9月20日(土) 10時～16時	北多摩支部	西武新宿線田無駅北口 アスタビル2階センターコート	①②③⑤	—
9月21日(日) 10時～16時	城南ブロック	JR蒲田駅 西口広場	④⑤	実施
9月22日(月) 10時～16時	杉並区支部	杉並区役所 1階ロビー	①～⑤	—
9月23日(火) 10時～16時	城北ブロック	池袋駅東口広場(パルコ前)	①～⑤	実施
9月23日(火) 10時～16時	立川支部	立川タカシマヤ 1階正面入口	①②③⑤	—
9月23日(火) 10時～16時	府中稲城支部	フォーリス1階「光と風の広場」	①～⑤	—
9月23日(火) 10時～16時	南多摩支部	ヴィータ・コミュニネ「さくら広場」(聖蹟桜ヶ丘駅西口OPA前)	①②⑤	—
9月23日(火) 10時～16時	八王子支部	三崎町公園(ドン・キホーテ八王子駅前店前)	①②③⑤	—
9月25日(木) 10時～16時	中野区支部	中野区役所正面玄関脇 *献血は、10月2日(木)10時～16時、「中野サンプラザ前広場」で実施	①～⑤	実施*
9月27日(土) 10時～16時	中央ブロック	中央区 数寄屋橋公園	①～⑤	—
9月27日(土) 10時～15時	国分寺国立支部	JR国分寺駅南口 交番前	①②⑤	—
10月3日(金) 10時～16時	城東ブロック	足立区役所 中央館 1階ロビー	①③⑤	実施
10月13日(月) 10時～16時	調布狛江支部	調布商工まつり会場	⑤	—

# 「人権に関する都の取組み」について

東京都は、差別をなくすためにさまざま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さまざまな人権課題について都民のみなさまに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、人権に関するさまざまなイベントを開催しています。

ぜひご参加ください。

東京都総務局人権部は、ホームページ「じんけんのとびら」で人権に関するさまざまな情報提供を行っています。

「映像で見る東京都の人権課題への取組」として、映像による情報提供もしております。ぜひご覧ください。

- 人権部HP <http://www.soumu.metro.tokyo.jp/10jinken/tobira/>



また、公益財団法人東京都人権啓発センターは、普及啓発、研修講師の派遣、相談事業を行っています。こちらもご利用ください。

- 公益財団法人東京都人権啓発センター  
台東区橋場1-1-6 東京都人権プラザ内 TEL.03-3876-5371  
HP <http://www.tokyo-jinken.or.jp/>

## 差別をなくすために

同和地区の出身という理由でさまざまな差別を受け、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、国や地方自治体はさまざまな取組みを行ってきました。

しかし今なお差別はなくなっておりません。不動産取引に関連した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。

さまざま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。

みな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などを心がけてください。

# 調査義務違反に基づく損害賠償請求を棄却した事例 売買契約締結後に生じた事象に関する、媒介業者の

■中古戸建の買主が、売買契約締結後、物件引渡前に発生した液状化現象で建物が傾いたにもかかわらず、売主の虚偽告知により手付解約ができなかったとして売主に損害賠償を求める一方で、媒介業者に媒介契約上の義務違反による債務不履行または不法行為を理由に損害賠償請求した事案で、売主の虚偽告知、媒介業者の調査義務違反とも認められないとして買主の請求を棄却した事例（東京地裁 平成25年1月16日判決 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

売主Y1（被告：個人）と買主X（原告：個人）は、不動産会社Y2（被告：事業法人）の媒介により、平成23年2月20日に、千葉県所在の土地および建物（以下、「本件建物」という）の不動産売買契約を締結（以下「本件売買契約」という）し、手付金を授受した。本件売買契約には、残代金支払時期が同年3月29日まで、物件引渡日が同年3月31日まで、手付解除期日が同年3月20日までとの規定があった。

その後、東日本大震災が発生し、本件建物所在の地域では広範囲にわたり液状化現象が発生した。

Xは震災翌日、本件建物にY1を訪問し、被害状況を問い合わせ、Y1とその妻から大きな被害はなかったとの回答を得た。また、1週間後にY2従業員Bに建物傾きの有無を問い合わせたところ、BはY1の妻からの回答に基づき、問題ないとの回答を行った。

これを踏まえ、Xは手付解除せず、3月24日に残代金決済を行った。Xは3月28日に本件建物の傾きを認識。Yらに対応を求めながらも、従前住居の退去日との関係でやむなく3月末に本件建物に入居した。

4月9日にY1からXに対し、建物傾きの修復に応じることと、その手法が伝えられたが、Xは指示された修復方法に納得せず合意に至らなかった。

5月7日到着の内容証明郵便でXがYらに対し、手付解除する旨と手付金控除後の残金返還、仲介手数料等相当額の損害賠償を請求する旨意思表示した。

## 2 判決の要旨

（売主Y1への請求部分は省略）

裁判所は、Y2の調査義務に関し、次のように判示し、Y2に対するXの請求を棄却した。

「…媒介契約は、その性質上、宅建業者が売買契約の成立に向けて業務を行うことを目的としており、売買契約の締結により媒介業務が終了するものである。そうすると、Y2は本件売買契約締結の後のY2の作為または不作為について、原則として、本件媒介契約上の義務を負うことはなく、その義務違反を問わ

れることもないというべきである。もっとも、買主から売買契約成立後に生じた建物の傾きの有無について調査の要求があり、宅建業者がこれに応じたりするなどの特段の事情があれば、Y2も傾きの有無について調査義務を負うことになる」と解される。しかし、宅建業者は売買契約の締結後に発生した不動産の物的瑕疵について容易に知り得る立場にないこと等をも考慮すると、Y2は、本件売買契約後に生じた本件建物の傾きの有無について積極的に情報を提供する義務を負うことはなく、買主からの調査要求に任意に協力する限度で調査すれば足りるものと解される…」

本件においては、当時Y1の家族が生活しており本件建物内での調査が困難であったことから、Y2が、Xの要求に応じて本件建物の傾きを調査する場合でも、居住しているY1らに傾きの有無を問い合わせることで足り、Y2自ら水準器を用いて調査を行う義務まで負うものとは言えない。よって、Y1家族へ確認のうえXに回答している以上、Y2には本件建物の傾きの有無についての調査義務違反はないとしている。

## 3 まとめ

本件は、売買契約締結後に生じた事象に関する媒介業者の調査義務が問題となった事例である。

判決は、媒介契約は締結で終了するとしているが、国交省の媒介契約約款等には、決済引渡に至るまでの助言が業務内容として明記されており、本件は売買契約後も引き続き調査義務を当然に負うものではないと判断したものと解するのが適切と思われる。

ただし、売買契約締結後であっても、買主にとって重要な情報を仲介者が知った場合には、これを伝えなければ信義則違反または誠実義務違反を主張される可能性があるのご留意いただきたい。

今回の事案は、売買契約後に発生した事象に関する調査であったが、これが売買契約締結前であった場合には、当然、異なった結論になったと思われる。媒介業者としては無用な争いを避けるためにも、物件調査については、可能な限り念入りに行うことが望まれる。



# 法律教室

## 宅建業者が知っておくべき最近の相続に関する判例・法改正

宅建業者は、国民の重要な資産である不動産を取り扱う関係上、最新の相続に関する知識、理解が要求されます。今回は、相続に関する最近の気になる最高裁判決を三つほど紹介したいと思います。日常業務の参考にしてください。

### 1. 遺産となった不動産から、相続開始から遺産分割が確定するまでの間に生じた賃料債権は、相続人がその相続分に応じて分割単独債権として取得したものであり、これを前提として清算されるべきである(最高裁判決平成17年9月8日)

相続開始から遺産分割協議の成立までには、かなりの時間を要するのが一般です。遺産に賃貸アパート、マンション、月極駐車場等がある場合は、その間も、家賃、駐車料金収入があるわけですが、この家賃等の収入は、誰のものになるのかが問題となりました。そのアパート等を相続することが決まった人が、相続時に遡って自分のものとするのか、それとも遺産分割までの間は『法定相続分』で分配するのか問題になっていました。

最高裁は、遺産として残されたアパートの家賃収入は、相続開始から遺産分割確定までは、すべての相続人に、『法定相続分』によって分けられると判示しました。したがって、遺産分割によりアパートを取得した相続人は、遺産分割後の賃料を取得するだけということになります。ちなみに遺言により、アパートや駐車場を誰が取得するか決まっていれば当然、最初からその人が賃料収入を取得することになります。

税務当局も同様に考えるようです。遺産分割確定前の家賃等の収入は「所得税」の課税対象になるということで、各相続人が、それぞれの『法定相続分』に従って、不動産所得の申告をするのが原則だといわれています。この点の詳細は税理士さんに確認してください。

### 2. 親の遺言で子2人のうち「全財産を相続させる」と指定された長男が親より先に死亡した場合、その長男の子が権利を承継する代襲相続は認められない(最判平成23年2月22日)

この最高裁判決は、「遺言は通常、相続人になるべき相手との関わりなどを考慮して行われる」とした上で「『相続させる』との趣旨の遺言は、名宛人(長男)に遺産を取得させる効力を持つにとどまる」と判断し、上記のように代襲相続は認められないとの判断を示したわけですが、同種のケースをめぐる最高裁の

初判断として注目されます。一、二審判決によると、金沢市に土地や建物を所有していた父親が平成4年に死亡し、不動産の持ち分を含む全財産について、母親が平成5年に「長男に相続させる」との遺言を作成したが、母親が亡くなる3ヵ月前の平成18年に長男が先に死亡してしまっただけです。そこで長男の兄弟が遺言の効力はないとして、長男の子3人に対し、法定相続分に当たる不動産の2分の1の権利の確認を求め平成20年に提訴していたようです。3人の上告が棄却され、長女の勝訴が確定しました。

このようなトラブルを回避するため、遺言者の意思が明確であれば、遺言書に下記の趣旨の補充文を入れるのが公証実務のようです。詳細は公証人と相談してください。

(代襲相続人に対し財産を与えたい場合)

遺言者は全財産を長男Bに相続させる。長男Bが遺言者より先に死亡し、あるいは同時に死亡した場合は、全財産はBの子Cに相続させる。

(相続権のないBの妻Cに対し財産を与えたい場合～この場合にはCへの遺贈ということになります)

遺言者は全財産を長男Bに相続させる。長男Bが遺言者より先に死亡し、あるいは同時に死亡した場合は、全財産はBの妻Cに遺贈する。

### 3. 民法900条4号の規定のうち嫡出でない子の相続分を嫡出子の相続分の2分の1とする部分について、遅くとも平成13年7月当時において、法の下での平等を定める憲法14条1項に違反する(最決平成25年9月4日)

この決定を受けて、平成25年12月5日、民法の一部を改正する法律が成立し、嫡出でない子の相続分が嫡出子の相続分と同等になりました(同月11日公布・施行)。「嫡出でない子」とは、法律上の婚姻関係のない男女の間に生まれた子をいいます。

今回の改正の内容は、①法定相続分を定めた民法の規定のうち嫡出でない子の相続分を嫡出子の相続分の2分の1と定めた部分(900条4号ただし書前半部分)を削除し、嫡出子と嫡出でない子の相続分を同等にしました。②改正後の民法900条の規定(以下「新法」という)は、平成25年9月5日以後に開始した相続について適用することとしています。



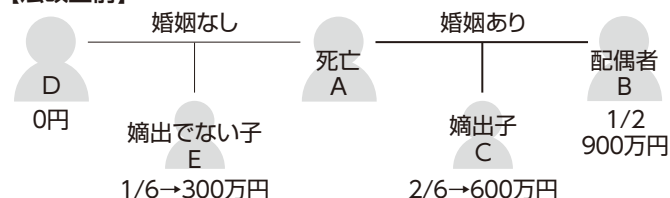
## 民法900条4号の新規定

4 子、直系尊属又は兄弟姉妹が数人あるときは、各自の相続分は、相等しいものとする。ただし、父母の一方のみを同じくする兄弟姉妹の相続分は、父母の双方を同じくする兄弟姉妹の相続分の二分の一とする。

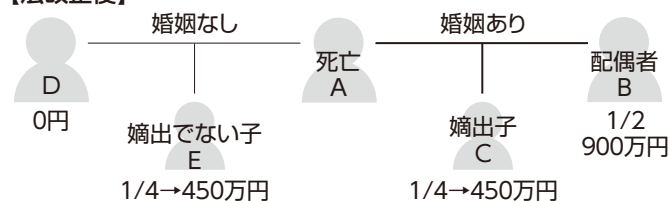
### ●今回の法改正によって、どのような点が変わるのか。

例えば、死亡したAに配偶者B、嫡出子C、嫡出でない子Eがあり、相続財産の価額が1,800万円の場合の法定相続分に従った各相続人の相続財産取得額は次のようになります。

#### 【法改正前】



#### 【法改正後】



### ●新法はどのような場合に適用されるのか。

新法は、最高裁判所による決定がされた日の翌日である平成25年9月5日以後に開始した相続について適用することとしています(附則第2項)。相続は被相続人の死亡によって開始するので、平成25年9月5日以後に被相続人が死亡した事案に適用されます。

また、相続人の中に嫡出子と嫡出でない子の双方がいる事

案のみ今回の改正の影響を受けるのであり、相続人となる子が嫡出子のみ的事案や嫡出でない子のみ的事案では、子の相続分は、これまでと変わりません。

### ●新法が適用されない平成25年9月4日以前に開始した相続についてはどのようなになるか。

最高裁判所により違憲判断がされると、その先例としての事実上の拘束力により、その後の同種の紛争は最高裁判所で示された準則に従って処理されることになります。そのため、本決定が遅くとも違憲状態にあったとした平成13年7月1日から平成25年9月4日(本決定の日)までの間に開始した相続について、本決定後に遺産の分割をする場合は、最高裁判所の違憲判断に従い、嫡出子と嫡出でない子の相続分は同等のものとして扱われることになります。

しかしながら、平成13年7月1日から平成25年9月4日(本決定の日)までの間に開始した相続であっても、すでに遺産の分割の協議や裁判が終了しているなど、最高裁判所の判示する「確定的なものとなった法律関係」に当たる場合には、その効力は覆ることはありません。

ところで、かつて最高裁判所は、被相続人が平成12年6月30日に死亡した事案について、民法900条4号ただし書が合憲であると判断しています(最二小決平21.9.30)。平成25年の最高裁判決定は平成12年の決定の判断を変更するものでないことを明言していますから、平成12年7月1日以前に被相続人が死亡していた事案では、非嫡出子は嫡出子の2分の1の相続分しか有しないものとして検討を行うことになります。

なお、平成12年7月1日から平成13年7月までの間に被相続人が死亡している場合で、遺産の分割の協議や裁判が終了していない場合は、判断の手掛りとなる判例等が存在しない状態であるといえますので、今後、個々の事案について裁判所の判断に委ねられることになります。

相続の発生時期	民法900条4号 ただし書(旧規定)の効力	すでになされた審判や 遺産分割等の合意の効力	実務の対応
平成12年6月30日 までのもの	旧規定は合憲・有効	有効	旧規定が有効なものとして対応
平成12年7月1日以降 平成13年6月までのもの	判例のない空白期間		最高裁判例がない空白期間にあたり、個々の事案ごとに裁判所の判断を仰ぐことになる
平成13年7月当時 以降のもの	旧規定は違憲・無効		旧規定が無効なものとして対応

## 平成26・27年度 新役員体制決まる!

東京都不動産協同組合はこのほど、役員任期満了に伴い、26・27年度を担当する役員を選任しました。新理事28名と監事4名の選任については、5月28日開催の第33回通常総代会で承認を受けました。また、同日に開催された第3回理事会で、新理事長に瀨川信義氏(渋谷支所)が選出されました。

●新役職者 (敬称略)

理事長	瀨川 信義 (渋谷)	財務副委員長	長谷川 守信 (台東)	監事	小林 清三郎 (荒川)
副理事長	棚部 重夫 (杉並)	〃	上地 宗一 (台東)	〃	峯村 好昭 (世田谷)
〃	小林 勇 (北)	〃	増田 雅秀 (新宿)	〃	中野 則仁 (豊島)
〃	檜崎 博 (八王子)	広報委員長	竹内 美江 (目黒)	〃	大矢 光郎 (員外)
専務理事	飯野 郁男 (品川)	広報副委員長	小林 大介 (千代田中央)		
常務理事	三ッ石 孝司 (港)	〃	谷 雄介 (渋谷)		
〃	小川 賢一 (千代田中央)	金融事業委員長	渡邊 勉 (世田谷)		
〃	竹内 美江 (目黒)	金融事業副委員長	新井 浩二 (文京)		
〃	渡邊 勉 (世田谷)	〃	芹澤 利之 (江戸川)		
〃	谷川 芳郎 (渋谷)	情報事業委員長	小川 賢一 (千代田中央)		
〃	岩崎 和夫 (練馬)	情報事業副委員長	大竹 哲夫 (江東)		
〃	長坂 博隆 (立川)	〃	菅野 俊彦 (大田)		
〃	齊藤 仁志 (調布伯江)	教育事業委員長	長坂 博隆 (立川)		
総務委員長	岩崎 和夫 (練馬)	教育事業副委員長	石塚 修一 (足立)		
総務副委員長	米田 保洋 (中野)	〃	楠本 悦子 (豊島)		
〃	小川 泰正 (国分寺国立)	企画・販売事業委員長	谷川 芳郎 (渋谷)		
財務委員長	齊藤 仁志 (調布伯江)	企画・販売事業副委員長	川名 安彦 (港)		
		〃	澤田 展志 (新宿)		

## 「ハトさん動画」公開のお知らせ

かねてより準備を進めてきました「ハトさん動画」について、YouTubeやWebサイト「ハトさん」で順次公開しています。

モトツケ不動産業者が集まって消費者のみなさまへ正確かつ詳細な情報をお届けする「ハトさん」のコンセプトに共感していただいた映画監督「石井克人」氏プロデュースによる作品です。

今後も続々と公開していきますので、どうぞお楽しみに!

Webサイト「ハトさん」 ハトさん動画ページ  
<http://hatosan.jp/movie/>

### 【第一話】東京の不動産屋さん「ハトさん」～ハトさんダンス編～



ハトさんとハトっちが、一度聞いたら忘れられないフレーズにのせて、いきいきとダンスします!  
 「ちょっとハトさんやせた?」というハトさんマニアの方は、これからの続編を注意深くご覧ください(笑)

### 【第二話】東京の不動産屋さん「ハトさん」～おさんぼ編～



ハトさんはモトツケとして地域の様子を深く知るために、おさんぼすることが日課なのです。そんなハトさんについて歩くハトっちからの無邪気で鋭いツッコミとは?

### 【第三話】東京の不動産屋さん「ハトさん」～縁の下の力持ち編～



モトツケとして日々一生懸命働くハトさん。その様子はハトっちにとってはまだ難しくてもわからないものです…親の心子知らず、がんばれハトさん!



## 「ハトさん自動販売機」のご案内

東京都不動産協同組合は、自動販売機正面・側面にハトさんのラッピング広告を施した飲料の自動販売機設置の斡旋をしています(対象となる自動販売機のメーカーはキリンビバレッジ社になります)。設置に伴い、自動販売機設置者様には売上に応じた手数料を、また紹介いただきました組合員の方には、協同組合より紹介手数料【1台につき1万円(税込)】をお支払いします。詳細は、協同組合ホームページをご参照ください。

設置をご希望の方は、自動販売機設置者様を紹介いただく協会員・組合員から、協同組合ホームページに掲載している「自動販売機申込書」を協同組合までFAXでお送りください。



## 滞納家賃保証の「宅建ハトさん保証」のご案内

昨年12月から販売している家賃保証の「宅建ハトさん保証」は、おかげさまで取次店が260社を超えました。誠にありがとうございます。

現在は居住用、事務所・店舗用の取扱いですが、7月中旬に新たに居住用に集金代行の新プランを発売します。ぜひご期待ください!

宅建ハトさん保証は都宅協の会員の方向けの保証商品ですので安心してご利用ください。

また件数のノルマもありません。みなさまからのご連絡をお待ちしております。

### 「宅建ハトさん保証」のメリット

- メリット ① 東京都宅建協会会員のみなさまだけがお使いいただけます。
- メリット ② 居住用に加え、事務所・店舗もお引き受けしております。
- メリット ③ 会員のみなさまには業務推進費として、初回保証委託料の10%をお支払いいたします。
- メリット ④ 居住用の滞納リスクは「三井住友海上火災」へ、事務所・店舗用は法人向けの売掛債権を得意とする「(株)トラスト&グロース社」に移転しております。
- メリット ⑤ 新たに滞納報告が不要な集金代行プランをご用意! 会員の方への送金はもちろん、家主様への送金も可能とし、送金手数料は一切かかりません(※7月中旬に発売予定)。



■お問合せ先 株式会社宅建ブレインズ 宅建ハトさん保証事業部 TEL:03-3239-6407

## 2014年度宅建取引主任者資格取得のための『問題演習／直前講座』募集開始!

不動産会社・建設会社はもちろん、近年では金融業界をはじめ他業界でも不動産部門をもつ企業が増え、宅建(宅建取引主任者)資格を求められる機会が増えているそうです。そのため宅建試験には、毎年20万人以上が受験するほどの人気ぶりです。当組合では、7月開講の「問題演習講座」、9月下旬開講の「直前講座」の募集を開始しております。ぜひ本講座を受講して「合格」を勝ち取りましょう!

会場等詳細や申込方法・申込書類は、本誌と同送のチラシ、または東京都不動産協同組合ホームページでご確認ください。

- 主 催: 東京都不動産協同組合
- 後 援: (公社) 東京都宅地建物取引業協会
- 運営協力: (株) 住宅新報社・(株) 週刊住宅新聞社

■お問合せ・お申込先  
東京都不動産協同組合「宅建講座」係 TEL:03-3262-9360

## 『借家人賠償保険』のご案内

(少額短期保険)

いまの保険会社との併用からはじめてください!

みなさまのご協力で、推薦業者の「日本共済株式会社」「ジャパン少額短期保険株式会社」2社の代理店登録数は順調に増えています。

本商品には、たくさんのメリットがあります。まだ代理店登録をされていない組合員の方は、この機会にぜひ代理店登録のご検討をお願いいたします。

- メリット1 手数料は40%以上!
- メリット2 ノルマはございません!
- メリット3 ハトさんとのシステム連携により大幅に事務効率アップ!



■お問合せ先

- 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

# 相続税の増税に備えて今からできること

父が高齢のため、来年からの相続税の増税が心配です。  
今からできる相続税対策を教えてください。



相続の前にできる対策としては、次のようなことがあげられます。

## (1) マンションの購入

マンションの購入は、相続税の節税対策としてかなり有効です。購入価額と比べて、相続税評価額はおよそ半分程度になります。さらに、タワーマンションになると、一般のマンションに比べて土地の持ち分が少なくなるため、購入価額の15%~30%程度のことがあります。

### ●相続税評価額の目安

預金	一般のマンション	タワーマンション
1億円	5,000万円程度	1,500万~3,000万円程度

ただし、将来の値下がりリスクも考える必要があります。相続税が仮に500万円節税できても、将来売却するときに1,000万円値下がりしたのでは、有効な対策とは言えません。また、子どもがマイホームを買う予定があれば、本人名義とせず親がお金を出して親名義で買うことも一つの手です。

## (2) 遺言書の作成

父親の「一次相続」では、母親も含めた遺産分割となり、もめることは少ないのですが、母親の「二次相続」では、子どもだけの遺産分割となるため、もめることがよくあります。遺言書があれば、遺産分割をすることなく、不動産の相続登記や、預貯金の名義変更ができるので、もめる心配がなくなります。

遺言書は、公正役場で作成する「公正証書遺言」がお勧めです。原本が公正役場に残り、家庭裁判所の検認が不要だからです。といっても、公正役場へ出向く手間や、手数料がかかることで、なかなか進まないことがよくあります。遺言書はまずは作る事が重要ですので、自筆で遺言書を作成し、いずれ公正証書で作成する方法でもよいでしょう。

## (3) 生前贈与

生前贈与によって、親から子どもへ生前に財産を移転させることは、相続税の対策としてとても有効です。

子どもや孫名義の預金への贈与の場合、通帳や印鑑はもらった側が保管しておくことがポイントです。あげた親や祖父母が保管している、将来の税務調査で、贈与が成立していないと否認され

てしまいます。また、贈与成立の絶対要件ではありませんが、お互いがサインをした「贈与契約書」があるとさらによいでしょう。

ただし、相続人に行った相続前3年以内の贈与は、相続税の計算では遺産に持ち戻すことになります。相続直前の贈与は、孫や嫁や婿にすべきとなります。

## (4) 養子縁組

養子については、相続税では実子がいるときは1人、実子がいないときは2人まで、実子と同様の取扱いとなり、相続人が増えることになります。相続人が増えると、基礎控除額(平成27年からは1人当たり600万円)や生命保険金の非課税枠(1人当たり500万円)が増えますので、大きな節税となります。

実子がいる場合は孫、いない場合はおひやめいと養子縁組を組むことが多いようです。養子縁組を組むと、結婚していない養子は養親の姓と同じとなります。その影響も事前に考えて進めることが大切です。

## (5) 相続直前の預金の引出し

いよいよ相続が近くなった場合、本人の預金口座からまとまったお金を引出しておくこともお考えください。

相続の事実が銀行にわかると、本人の銀行口座が「凍結」されて、出し入れができなくなります。相続人共有のものとなり、遺産分割が整うまでは引出しができません。これでは、葬式費用や病院の入院代の支払いなどができませんので、数百万円のまとまったお金を引出しておいたほうがよいのです。引出したお金は、もちろん相続税の申告時に「手元現金」として、申告をする必要があります。

## (6) 預金口座が多い場合は問題ないか?

銀行員との付き合い等で預金口座をたくさん作っている人がいますが、相続が起こると、相続人はすべての口座について相続日の「残高証明書」を取得する必要があります。

親が生まれてからの亡くなるまでの戸籍謄本、相続人全員の現在の戸籍謄本、さらに最近の印鑑証明書などを、それぞれの銀行に持参して手続きをします。2,3の口座ならよいのですが、10以上も口座があるとかなりの手間になります。残高がほとんどない口座、使うあてのない口座は、生前に解約しておくことをお勧めします。

## 26年度「宅建試験」 10月19日に実施

平成26年度宅地建物取引主任者試験は10月19日に次の要領で実施されます。東京都宅建協会は支援団体として宅建試験の運営に協力しています。

■試験日：10月19日(日)

午後1時～3時(登録講習修了者は午後1時10分～3時)

■申込方法

①郵送：7月1日(火)～7月31日(木)(当日消印有効)

※郵送の場合、簡易書留郵便で発送されたもので、消印が上記期間中のもののみ受け付けられます。それ以外のものは受け付けられませんので、ご注意ください。

②インターネット申込みは、終了しています

■申込書配布期間：7月1日(火)～7月31日(木)

■受験手数料：7,000円

■合格発表日：平成26年12月3日(水)

■お問合せ：(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター

TEL.03-5466-2470

<http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/sumai/takken.html>

### 本部事務局、不動産相談所、 研修センター等夏期休暇のお知らせ

東京都宅建協会、全宅保証東京本部および関係団体事務局の夏期休暇は下記のとおりです。

●夏期休暇：8月11日(月)～8月15日(金)



## 「領収証」等に係る印紙税の 非課税範囲が拡大

「所得税法等の一部を改正する法律」により、印紙税法の一部が改正され、平成26年4月1日以降に作成される「金銭または有価証券の受取書」に係る印紙税の非課税範囲が拡大されました。

これにより4月1日以降に作成する領収証やレシートなどに記載された受取金額が5万円未満のものについては非課税となりました。

領収証等を作成する際には、受取金額を確認の上、納付する印紙税額に誤りのないようご注意ください。



\*「金銭または有価証券の受取書」とは、金銭または有価証券を受領した者が、その受領事実を証明するために作成し、相手方に交付する証拠証書をいいます。

したがって、「領収証」、「領収書」、「受取書」や「レシート」はもちろんのこと、金銭または有価証券の受領事実を証明するために請求書や納品書などに「代済」、「相済」、「了」などと記入したもの、さらには、「お買上票」などと称するもので、その作成の目的が金銭または有価証券の受領事実を証明するために作成するものであるときは、金銭または有価証券の受取書に該当します。

■参考：国税庁ホームページ <http://www.nta.go.jp/>

### 編集 後記

◆東京都宅建協会は、公益社団法人に移行し3年目を迎えました。今期は、瀬川信義新会長が誕生し、私はこのたび情報委員長を拝命いたしました。公益という中で、より良い広報活動をめざしていきたいと考えております。

◆広報誌「宅建」について、ご意見・ご要望のある方は、所属支部の情報委員長にご連絡ください。  
(桑原)

発行人/瀬川信義 編集人/桑原弘光  
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/>



### 祭 中央ブロック 浅草サンバカーニバル (台東区)

昭和56年の開始以来、賑やかなことが大好きな浅草のみなさんに支えられています。近頃は毎年50万人の観光客・見物人で賑わう一大イベントです。今年は第33回目で、8月23日(土)に開催。

### 祭 城東ブロック 富岡八幡宮例大祭(江東区)

俗に「深川八幡祭り」とも呼ばれ、江戸三大祭の一つに数えられています。3年に1度、本祭りが行われ、今年はその年で、日程は8月13日(水)~17日(日)(前回は東日本大震災の影響で2年前の平成24年に開催)。

### 祭 城南ブロック 桜新町ねぶた祭(世田谷区)

桜新町は『サザエさん』の原作者・長谷川町子が居住していたところで、桜新町商店街には「サザエさん通り」があり、この通りをねぶたが運行します。今年は9月13日(土)に開催予定(確定はしていません)。



### 祭 城西ブロック 東京高円寺阿波踊り (杉並区)

昭和32年に始まり、今年で58回を迎えます。高円寺の街の賑わいを求めて始まったこの行事は、現在では1万人が踊り100万人の歓声が響く、東京の夏を代表する風物詩に。今年は、8月23日(土)・

24日(日)に開催。



### 祭 城北ブロック 東京よさこい(豊島区)

メイン会場は池袋西口駅前広場で、その他7会場で開催。今年は15回目で、10月12日(日)に開催(前日は前夜祭)。昨年は111チームが参加し、この1年間の踊りの成果を披露、どの会場も満員の大盛況でした。



### 祭 多摩ブロック1 吉祥寺秋まつり(武蔵野市)

吉祥寺の氏神・武蔵野八幡宮の例大祭に合わせ、9月第2土曜日と日曜日の2日間に分けて行われます。吉祥寺の街中を、各町会の神輿が練り歩きます。フィナーレでは、神輿が駅前平和通りに集合します。



### 祭 多摩ブロック2 八王子まつり(八王子市)

毎年60万人を越す人出で賑わいます。名物は、関東屈指とも言われる豪華な彫刻を施した19台の山車が、お囃子の音とともに甲州街道を練り歩きます。今年は、8月1日(金)・2日(土)・3日(日)に開催。



八王子まつり



富岡八幡宮例大祭

## 地域の伝統と底力を体感 東京の夏祭り・秋祭り

住めば都  
住むなら都

夏休みから秋にかけて、東京では各地でいろいろなお祭りが行われます。商店街主催のお祭り、神社のお祭り、地域が一体となったお祭りなど、さまざまです。何十万人もの観光客、見物人が押し寄せのお祭りもあります。

お祭りを見物していると、その迫力、賑わい、元気さ、華やかさに圧倒され、地域の伝統と底力をあらためて体感します。日本で生きていることの喜びと誇りを自覚することもあるでしょう。今回は、各ブロックから夏祭り、秋祭りをピックアップしました(東京では、これ以外にも楽しく賑やかなお祭りが、毎年たくさん開催されています)。