

宅建

T a k k e n

東京都宅建協会 第5回定時社員総会を開催 会長に瀬川信義氏を再任

28-29年度新役員、委員会編成決まる



chuo
中央ブロック
和田倉噴水公園(千代田区)



joto
城東ブロック
フラワーガーデン(江戸川区)



jonan
城南ブロック
平和の森公園(大田区)



josai
城西ブロック
蚕糸の森公園(杉並区)



tama
多摩ブロック
府中の森公園(府中市)

johoku
城北ブロック
赤塚公園(板橋区)



会長再任のご挨拶



公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会
会長 瀬川 信義

さらに力強く、 次のステージへ

私は、本年5月25日開催の第5回定時社員総会において2期目の会長に立候補し、多数の会員のみなさまのご支持を得て再任されました。2年前に会長就任に当たりお約束した事項を含め、なすべき事項がまだ多々あり続投を望み、無事果たすことが出来ました。今後2年間、会員のみなさまの期待に沿い、より多くの成果を出すべく会務運営に粉骨砕身努めてまいりますので、会員のみなさまの多大なご支援、ご協力をよろしくお願い申し上げます。

都宅協を次のステージに導く

2年前、マニフェストとして大きく5つにまとめ、みなさまにお約束をしました。今期も、私の一貫した方針としてこれを引継ぎさらに推進いたします。

1期目の方針を推進し、さらに前へ

具体的には、①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、職員の高い意識に支えられた組織づくり、②会員数を伸ばし、財務体質を強化し、力強く発展する組織づくり、③情報化社会の進化に合わせた新たなWebシステムの取組み、④社会的使命を自覚し、公共の利益のためのルールに基づいた事業展開、⑤法令遵守の徹底と情報公開がなされている公正な組織づくり、などを推進することが会員や都民のみなさまに頼られるパートナーであり続けるために必要不可欠であると考えます。

なによりも力強い組織をつくる

なかでも、力強く発展する組織、業界団体の力持ちとして頼れる存在であることが必要です。そのため、6月に新宿に「開業支援センター」を開設したことを皮切りに、ここ10年ほど伸び悩んでいた会員数を増加に転じさせ、同時に収入の確保と不要不急の経費の削減を進め、財務体質を強化することで組織の基盤整備を推進します。

公益法人として有益な存在であり続ける

公益法人の本会は、事業予算の一定割合を不特定多数である都民のみなさまの利益になる公益事業に割り当てる義務があります。また、社会で信頼され有益な存在と認められるには、協会とその構成員である会員が法令遵守を徹底すること、公正な組織であることを情報公開により示していくことが必要です。これらを推進するとともに、会員の権利保全、地位向上については、東京都不動産協同組合と役割を分担し実施して参ります。

業界の中核としてリーダーシップを発揮

本会は、昨年「宅地建物取引士」の実現など、行政との積極的な連携と協力のほか、様々な政策提言を行い、業界と社会の発展に尽力し、首都東京に位置する協会として常にリーダーシップを発揮してまいりました。

これからも、業界のリーダーであるという自覚のもと、各方面との連携協力を進めてまいります。あわせて、会員のみなさまへの様々なサービスを向上させるため、東京都不動産協同組合などの関連団体との連携を強化します。会員のみなさまのご支援、ご協力を重ねて心よりお願い申し上げます。





JR新宿駅南口 バスタ新宿より代々木方面を望む

平成28・29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28・29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。



瀬川 信義 (渋谷)

- 会長
- 本部長

<ul style="list-style-type: none"> ■ (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 	<p>【凡例】 氏名(支部)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●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
---	--



佐久間 直人 (江戸川)

- 副会長
- 常任幹事



新居 常男 (渋谷)

- 副会長
- 常任幹事



大滝 陸男 (町田)

- 副会長/組織委員長
- 常任幹事



玉井大八郎 (千代田中央)

- 常務理事/
宅建試験対策特別委員長
- 副本部長



野島 昭昌 (世田谷)

- 常務理事/コンプライアンス
特別委員長
- 副本部長/幹事長



山口 利昭 (豊島/支部長)

- 常務理事/
消費者保護推進委員長
- 副本部長



飯野 郁男 (品川/支部長)

- 専務理事
- 常任幹事



渡辺 博 (渋谷/支部長)

- 副専務理事
- 常任幹事



桑原 弘光 (新宿/支部長)

- 常務理事/総務委員長
- 常任幹事



齊藤 仁志 (調布狛江/支部長)

- 常務理事/財務委員長
- 常任幹事

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 2 会長再任のご挨拶 3 平成28・29年度 新役員紹介 7 「開業支援センター」がオープン 8 平成28・29年度 委員会編成 10 カラートピックス 第5回定時社員総会/28年春の褒章/
ハトマークフェアプレーカップ/立川支部、町田支部が市と協定 12 東京都都市整備局から vol.28 | <ul style="list-style-type: none"> 13 実務に即役立つ紛争事例 63
道路陥没事故で分譲業者の説明義務違反を認めた事例 14 法律教室 144 不動産広告表示の注意すべきポイント 16 くみあい通信 28・29年度新役員、委員会/ハトマークフェア
プレーカップ/「ハトさん」リニューアル/不動産実務セミナー、
宅建士試験直前講座/「宅建プレインズ」取扱商品 18 税務教室 139 離婚する前に知っておきたい…財産分与の税務 19 28年度無料不動産相談会/相談所の夏期休暇 20 住めば都 住むなら都 噴水のある風景 |
|---|---|



菅野 俊彦 (大田/支部長)
●常務理事/情報委員長
●常任幹事



玉山 真一 (府中稲城/支部長)
●常務理事/研修委員長
●常任幹事



須藤 玲司 (板橋/支部長)
●常務理事/社会貢献委員長
●常任幹事



伊藤 嘉信 (墨田/支部長)
●常務理事
●常任幹事



小林 勇 (北/支部長)
●常務理事
●常任幹事



渡部 正輝 (目黒/支部長)
●常務理事
●常任幹事/副幹事長



田島 弘資 (江戸川/支部長)
●常務理事
●常任幹事/総財委員長



岩崎 健恭 (江東/支部長)
●常務理事
●常任幹事/苦情解決・
研修業務委員長



新井 浩二 (文京/支部長)
●常務理事
●常任幹事/除名審査委員長



浅野 達哉 (千代田中央/支部長)
●理事
●幹事



三浦 瑛子 (千代田中央)
●理事
●幹事



海老根 宏 (千代田中央)
●理事
●幹事



松本 行司 (千代田中央)
●理事
●幹事



関口 雅之 (千代田中央)
●理事
●幹事



三俣 功一 (千代田中央)
●理事
●幹事



長谷川 守信 (台東/支部長)
●理事
●幹事



三ツ石 孝司 (港/支部長)
●理事
●幹事



大瀧 陽平 (港)
●理事
●幹事



田代 雅巳 (港)
●理事
●幹事



川名 安彦 (港)
●理事
●幹事



武松 伸人 (江戸川)
●理事
●幹事



岡田 英樹 (足立/支部長)
●理事
●幹事



原田 仁教 (荒川/支部長)
●理事
●幹事



田中 敏昭 (品川)
●理事
●幹事



飯村 康彦 (大田)
●理事
●幹事



渡邊 勉 (世田谷/支部長)

●理事
●幹事



千葉 信行 (世田谷)

●理事
●幹事



小田桐 信吉 (新宿)

●理事
●幹事



宮城 清 (新宿)

●理事
●幹事



澤田 展志 (新宿)

●理事
●幹事



小松 市男 (渋谷)

●理事
●幹事



谷 雄介 (渋谷)

●理事
●幹事



溝添 慶次郎 (渋谷)

●理事
●幹事



宮嶋 三世 (杉並/支部長)

●理事
●幹事



戸田 高廣 (杉並)

●理事
●幹事



米田 保洋 (中野/支部長)

●理事
●幹事



浅原 賢一 (豊島)

●理事
●幹事



中村 勝次 (板橋)

●理事
●幹事



岩崎 和夫 (練馬/支部長)

●理事
●幹事



金沢 景一 (練馬)

●理事
●幹事



井上 寛 (武蔵野中央/支部長)

●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



濱仲 幸弘 (国分寺国立/支部長)

●理事
●幹事



石井 勇 (西多摩/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



諸澄 誠司 (町田/支部長)

●理事
●幹事



阿久津 隆文 (港)

●監事
●—



菅野 哲夫 (目黒)

●監事
●—



阿部 芳男 (板橋)
●監事



浅野間 一夫 (員外)
●監事



荒岡 正則 (葛飾)
●監査



大溝 武 (新宿)
●監査



栗原 廣昭 (武蔵野中央)
●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



玉井 大八郎 (千代田中央)
●副理事長



小田桐 信吉 (新宿)
●副理事長



小林 勇 (北)
●副理事長



三ッ石 孝司 (港)
●専務理事



谷 雄介 (渋谷)
●常務理事



原田 仁教 (荒川)
●常務理事/総務委員長



飯野 郁男 (品川)
●常務理事/財務委員長



小能 大介 (文京)
●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



永井 彰 (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



住田 明彦 (台東)
●理事



横川 信之 (台東)
●理事



芦澤 政弘 (港)
●理事



小澤 明人 (墨田)
●理事



石塚 修一 (足立)
●理事



山本 修 (大田)
●理事



渡部 正輝 (目黒)
●理事



椎名 克典 (新宿)
●理事



棚部 重夫 (杉並)
●理事



米田 保洋 (中野)
●理事



青木 雅彦 (板橋)
●理事



岩崎 和夫 (練馬)
●理事



小原 啓嗣 (北多摩)
●理事



齊藤 仁志 (調布・狛江)
●理事



加藤 叔永 (八王子)
●理事



寺村 光司 (文京)
●監事



平野 浩典 (杉並)
●監事



小川 泰正 (国分寺・国立)
●監事



山本 常男 (員外)
●監事

新規開業希望者の入会案内にワンストップで対応

「開業支援センター」オープン

東京都宅建協会は6月1日、都庁10分圏内の西新宿に、新規開業希望者の相談対応や宅建協会案内にワンストップで対応できる「開業支援センター」をオープンしました。

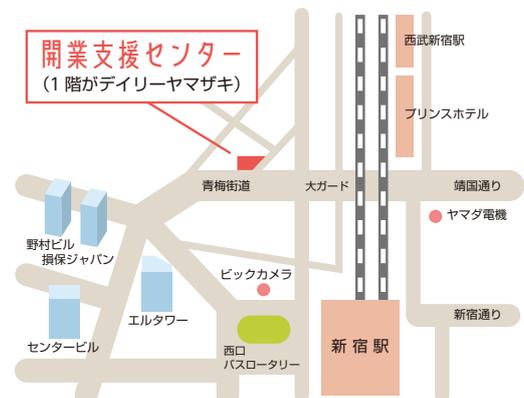
また7月1日からは、同センターで宅建取引士の法定講習会受付業務を開始しました。

所在地：新宿区西新宿7-10-3 第二雨宮ビル3階



■開業支援センター 営業時間・お問合せ先

開業支援センター ●平日9時～17時(土・日・祝日、年末年始除く)
法定講習受付 ●平日9時30分～16時(土・日・祝日、年末年始除く)
開業等については ●TEL. 0120-025-213
宅建士の法定講習については ●TEL. 03-5937-5321



(アクセス) JR・小田急・京王・東京メトロ丸の内線「新宿駅」西口徒歩3分、都営大江戸線「新宿西口駅」徒歩1分、西武新宿線「西武新宿駅」徒歩2分、都営新宿線「新宿駅」徒歩10分

平成28・29年度 委員会編成 (平成28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／桑原弘光(新宿) 副委員長／伊藤嘉信(墨田)

委員／関口雅之(千代田中央) 岸栄一(台東) 中村哲也(文京) 田代雅巳(港) 森山政巳(江東) 反町智恵子(江戸川)
小澤明人(墨田) 原田浩正(葛飾) 幸田隆一(足立) 国府田鉄也(荒川) 譲原正幸(品川) 山本修(大田) 鈴木史高(目黒)
島田誠(世田谷) 川田光代(新宿) 入来和哉(渋谷) 梅田潮(杉並) 佐野哲平(中野) 櫻内功幹(豊島) 松下福利(北)
本橋金一(板橋) 森田幸政(練馬) 木村多秀(武蔵野中央) 本橋竜平(北多摩) 宮崎昭人(立川) 尾花良雄(国分寺国立)
天野信幸(西多摩) 長谷川光一(調布狛江) 渡部悦行(府中稲城) 佐藤弘之(南多摩) 堤吉久(八王子) 白木克侍(町田)

■財務委員会 委員長／齊藤仁志(調布狛江) 副委員長／浅野達哉(千代田中央)

委員／三俣功一(千代田中央) 上地宗一(台東) 井上慶太(文京) 川名安彦(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) 岡安博(荒川) 白井嘉英(品川) 高田英一郎(大田) 亀甲智恵子(目黒)
野村貴士(世田谷) 澤田展志(新宿) 千脇広久(渋谷) 毛塚尚明(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) 荻野行光(練馬) 千葉宏昭(武蔵野中央) 溝井裕之(北多摩) 阿部太郎(立川) 小柳洋次(国分寺国立)
森田義典(西多摩) 元木茂昭(調布狛江) 山田昭典(府中稲城) 石坂修(南多摩) 齊藤誠治(八王子) 皆川雅仁(町田)

■組織委員会 委員長／大滝陸男(町田) 副委員長／原田仁教(荒川)

委員／松本行司(千代田中央) 田村聡(台東) 上野路江(文京) 山中秀樹(港) 豊田芳博(江東) 荻野正美(江戸川)
浅村康史(墨田) 澤口喜陽司(葛飾) 石橋庸義(足立) 山森浩之(荒川) 伊原良憲(品川) 加藤邦子(大田) 井河元広(目黒)
山根一浩(世田谷) 廣瀬幸隆(新宿) 鈴木善久(渋谷) 寺島隆治(杉並) 栗原利久(中野) 千葉哲明(豊島) 大石幸雄(北)
阿部篤史(板橋) 有川高利(練馬) 浅見泰仁(武蔵野中央) 篠宮修(北多摩) 三浦哲(立川) 尾花良雄(国分寺国立)
中村良和(西多摩) 松崎学(調布狛江) 佐藤伸(府中稲城) 小金壽男(南多摩) 建部好正(八王子) 松永磨章(町田)

■情報委員会 委員長／菅野俊彦(大田) 副委員長／三ツ石孝司(港) 諸澄誠司(町田)

委員／松岡正記(千代田中央) 鳥海和夫(台東) 三浦孝志(文京) 丸山朱美(港) 嶋田清和(江東) 森田肇(江戸川)
小林隆司(墨田) 片岡信郎(葛飾) 竹内千弘(足立) 高橋一俊(荒川) 伊藤義之(品川) 神谷昌良(大田) 東福信子(目黒)
長嶋均(世田谷) 新見勝美(新宿) 近藤芳則(渋谷) 江島利江(杉並) 井上統介(中野) 井戸喜久男(豊島) 猪俣充弘(北)
青木雅彦(板橋) 河上道明(練馬) 安藤敏夫(武蔵野中央) 塩月哲朗(北多摩) 益子悦雄(立川) 渡邊裕亨(国分寺国立)
露木禎尚(西多摩) 本田慎一郎(調布狛江) 芦川剛(府中稲城) 荒川大輔(南多摩) 青木徹矢(八王子) 青木巧典(町田)

■研修委員会 委員長／玉山真一(府中稲城) 副委員長／岡田英樹(足立)

委員／海老根宏(千代田中央) 川端康之(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)
石川正巳(墨田) 柏木一浩(葛飾) 伊奈武吉(足立) 先崎和延(荒川) 鈴木まり子(品川) 楠ノ瀬茂樹(大田) 柴田かほる(目黒)
清水豊(世田谷) 新保信義(新宿) 野本幹夫(渋谷) 稲垣雅也(杉並) 石井弘美(中野) 松岡國夫(豊島) 木下浩一(北)
岡部慎(板橋) 鎌田裕光(練馬) 本間紀行(武蔵野中央) 肥沼秀子(北多摩) 菅谷康久(立川) 常見太郎(国分寺国立)
瀧真一(西多摩) 石井洋子(調布狛江) 横山光芳(府中稲城) 峯岸努(南多摩) 山口覚(八王子) 増子里美(町田)

■消費者保護推進委員会 委員長／山口利昭(豊島) 副委員長／渡邊勉(世田谷) 井上寛(武蔵野中央)

委員／関口雅之(千代田中央) 内田剛(台東) 河野勝之(文京) 谷昭祐(港) 荒井眞二(江東) 大野昭二(江戸川)
村田憲一(墨田) 星野浩一(葛飾) 渡邊浩(足立) 原田仁皓(荒川) 杉山元資(品川) 内山隆文(大田) 菅野達之介(目黒)
内堀順子(世田谷) 山本昌生(新宿) 小松市男(渋谷) 小國敏雄(杉並) 渡辺和勇(中野) 小池武次(豊島) 飯野正則(北)
姫野祐子(板橋) 増田菊次(練馬) 園部一之(武蔵野中央) 松井次男(北多摩) 豊泉俊(立川) 齋藤良太(国分寺国立)
原岳彦(西多摩) 葉山公二(調布狛江) 横ヶ埜俊彦(府中稲城) 石坂修(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／須藤玲司(板橋) 副委員長／米田保洋(中野)

委員／村上直樹(千代田中央) 佐藤慎(台東) 生川宝夫(文京) 大倉光晴(港) 中村義和(江東) 滝沢正博(江戸川)
高橋克典(墨田) 松澤潤(葛飾) 関山淳(足立) 吉田孝行(荒川) 鈴木慎也(品川) 鈴木敬一(大田) 高尾隆一郎(目黒)
原秀雄(世田谷) 飯島英次(新宿) 米田紀代志(渋谷) 松本孝子(杉並) 志水政計(中野) 足立嘉章(豊島) 北林惣一(北)
永友正志(板橋) 米持順一郎(練馬) 佐藤義明(武蔵野中央) 岩崎充利(北多摩) 横山勇人(立川) 岡田俊介(国分寺国立)
岸野和幸(西多摩) 杉崎吉則(調布狛江) 森藤郁成(府中稲城) 石川裕規(南多摩) 大貫雅之(八王子) 津田剛直(町田)

【特別委員会】

■宅建試験対策特別委員会 委員長／玉井大八郎(千代田中央) 副委員長／野口文男(八王子)

委員／新井浩二(文京) 岩崎健恭(江東) 飯野郁男(品川) 渡部正輝(目黒) 桑原弘光(新宿) 渡辺博(渋谷) 小林勇(北)
齊藤仁志(調布狛江) 玉山真一(府中稲城)

■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／永井彰(立川)

委員／新井浩二(文京) 岩崎健恭(江東) 渡部正輝(目黒) 桑原弘光(新宿) 小林勇(北) 玉山真一(府中稲城)

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／田島弘資(江戸川) 副委員長／濱伸幸弘(国分寺国立) 石井勇(西多摩)

委員／三浦瑛子(千代田中央) 岡田英樹(足立) 渡邊勉(世田谷) 宮城清(新宿) 中村勝次(板橋) 諸澄誠司(町田)

■苦情解決・研修業務委員会 委員長／岩崎健恭(江東) 副委員長／長谷川守信(台東) 飯村康彦(大田) 小松市男(渋谷)
浅原賢一(豊島) 小原啓嗣(北多摩) 中島勝斉(南多摩)

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) 関口雅之(千代田中央) 川名安彦(港)
田代雅巳(港) 武松伸人(江戸川) 原田仁教(荒川) 千葉信行(世田谷) 澤田展志(新宿) 谷雄介(渋谷) 溝添慶次郎(渋谷)
戸田高廣(杉並) 中村勝次(板橋) 金沢景一(練馬) 井上寛(武蔵野中央) 永井彰(立川) 濱伸幸弘(国分寺国立)

■除名審査委員会 委員長／新井浩二(文京) 副委員長／大瀧陽平(港) 田中敏昭(品川)

委員／長谷川守信(台東) 飯村康彦(大田) 小松市男(渋谷) 浅原賢一(豊島) 小原啓嗣(北多摩) 中島勝斉(南多摩)

他団体派遣役員等

■(公社)全宅連 派遣理事

瀬川信義(渋谷) 佐久間直人(江戸川) 新居常男(渋谷) 大滝陸男(町田) 野島昭昌(世田谷) 小林勇(北) 飯野郁男(品川)
桑原弘光(新宿) 浅野達哉(千代田中央) 三ッ石孝司(港) 伊藤嘉信(墨田) 久保田辰彦(世田谷)

■(公社)全宅保証 派遣理事

瀬川信義(渋谷) 佐久間直人(江戸川) 新居常男(渋谷) 大滝陸男(町田) 野島昭昌(世田谷) 小林勇(北) 飯野郁男(品川)
桑原弘光(新宿) 浅野達哉(千代田中央) 三ッ石孝司(港) 伊藤嘉信(墨田) 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／小田桐信吉(新宿) 野島昭昌(世田谷) 理事・調査指導副委員長／玉井大八郎(千代田中央)
理事・審理委員／山口利昭(豊島) 調査指導委員／渡邊勉(世田谷) 井上寛(武蔵野中央)

■(公財)東日本不動産流通機構

副理事長／瀬川信義(渋谷) 理事／桑原弘光(新宿) 監事／新居常男(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／小林勇(北) 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／瀬川信義(渋谷) 幹事長／佐久間直人(江戸川) 副幹事長／桑原弘光(新宿) 評議員／小林勇(北)

■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(支部長)／玉井大八郎(千代田中央)

1 東京都宅建協会 第5回定時社員総会を開催 会長に瀬川信義氏を再任

東 京都宅建協会は5月25日、新宿・京王プラザホテルで第5回定時社員総会を開催しました。平成27年度事業報告が行われ、平成27年度決算、平成28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。

総会冒頭、挨拶に立った瀬川信義会長は、「昨年では本会創立50周年にあたり、記念講演会、祝賀会、記念誌発行と50周年記念事業を実施しました。記念講演会は約3000人の参加者を得て、外遊中の安倍総理からビデオメッセージが届くなど、盛大で50周年に相応しい会になり

ました」と報告し、「2年前の就任時に、オープンで風通しの良い組織、法令遵守を徹底した公正な組織、社会的使命を自覚した事業展開、会員数を伸ばし財務体質を強化して力強く発展する組織、会員の地位向上と内外の有機的連携の5つの目標を掲げ、業務を遂行してきました」と語りました。

また議事に先立ち、役員改選に伴う会長となる理事の選挙が行われ、瀬川信義氏(渋谷区支部)が平成28・29年度の会長に再任されました。2期目となる瀬川会長は、「今後2年間、会員のみなさまと協

会のため一生懸命働きます。みなさまのご協力をお願いいたします」と抱負を述べました。同氏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28・29年度役員は3頁に掲載)。



就任挨拶する瀬川会長



東京都宅建協会 第5回定時社員総会



28・29年度の会長(右)と宅建協会副会長



全宅保証東京本部副本部長



全宅保証東京本部 第44回通常総会



東京都不動産協同組合 第35回通常総代会

平成28年 春の褒章受章

28 年春の褒章受章者が4月29日(昭和の日)に発表され、本会関係で杉浦富夫氏(江東区支部)が黄綬褒章を受章され、5月17日に伝達式が執り行われました。

黄綬褒章
杉浦 富夫氏
(元東京都宅建協会副会長/江東区支部)



ハトマークフェアプレーカップ 「第35回東京都4年生サッカー大会」開催 3

恒例のハトマークフェアプレーカップが6月18日、19日の2日間、府中市少年サッカー場と朝日サッカー場で開催されました(16頁くみあい通信にも掲載)。

東京都宅建協会が、この大会をサポートするようになって6年目。今年は、開催1日目は、32度の猛暑の中での戦いになりました。これまでは観客席での観戦でしたが、

今回は選手たちと同じ芝の上で観戦でき、躍動感溢れる活躍を間近で見ることができました。次回の予選会も各地で行われますので、応援にお出かけください。

本会は、これからも将来を担う子供たちの健全な育成の後押しをする方針です。

同大会は、公益財団法人東京都サッカー協会主催、東京新聞・東京中日スポー

ツ共催、東京都サッカー連盟主管で実施。本会と東京都不動産協同組合が協賛しています。

【大会結果：フェアプレー賞】

- Aグループ：府中なでしこ
- Bグループ：パディフットボールクラブ
- Cグループ：富士見丘アンジェリーナ
- Dグループ：鶴牧サッカークラブ



開会式で挨拶する瀬川会長



参加賞(記念品)を贈呈する竹内美江氏



大会に出席した本会役員



優秀選手賞の楯



フェアプレー賞のカップ、賞状を掲げる選手たち



閉会式で挨拶する
小田桐信吉協同組合副理事長

4 立川支部、町田支部が市と協定

■立川支部 東京都宅建協会立川支部は2月4日、立川市・立川警察と、特殊詐欺被害、危険ドラッグ等の対策で、「覚書」を締結しました。

これにより、宅建協会会員が危険ドラッグや特殊詐欺等に関する情報を入手したときは警察署に通報するなど、「安全・安心な街、立川」の実現のため協力・連携を図っていきます。

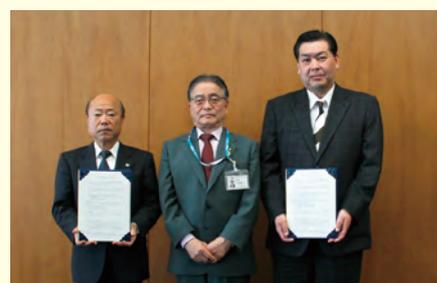
(写真右から)永井彰宅建協会立川支部長、清水庄平立川市長、橋本芳彦警視庁立川警察署長、全日本不動産協会東京都本部・及川昇一多摩北支部長



■町田支部 東京都宅建協会町田支部は3月31日、町田市と市内の空家対策を推進するため協定を締結しました。

市内の空家情報の実態の把握や、不動産事業者が持つノウハウを活かした利活用策の提案、相談会の実施により、空家の所有者の意向に応じた情報提供を行うことで不動産の流通促進を図ります。

(写真左から)大滝睦男宅建協会町田支部長、石阪丈一町田市長、全日本不動産協会東京都本部・田代雅司町田支部長



防災都市づくり推進計画の改定

今後の木密対策の推進について

■ 防災都市づくり推進計画の改定

東京都は、首都直下地震の切迫性や東日本大震災の発生を踏まえ、防災都市づくりの取組を充実させる必要があることから、平成28年3月に「防災都市づくり推進計画」を改定しました。

■ 計画の概要

計画は、東京都震災対策条例に基づき、延焼遮断帯の整備や木造密集地域等の不燃化の推進など、防災都市づくりに関する諸施策を展開するもので、施策展開の基本的方向を示す「基本方針」と具体的な整備計画等を定める「整備プログラム」で構成されています。

<計画期間>

基本計画:平成28年度から平成37年度までの10年間

整備プログラム:平成28年度から平成32年度までの5年間

■ 防災都市づくりの基本的な考え方

- ①延焼遮断帯の形成及び緊急輸送道路の機能確保(震災時の大規模な市街地火災を防ぎ、円滑な救援・救助活動や避難などを可能とする広域的なネットワークを形成)
- ②安全で良質な市街地の形成(防災の観点から市街地整備の優先度を位置づけ、地域の特性に応じた事業や規制・誘導策を効果的に展開。木密地域の改善又は拡大の未然防止)

- ③避難場所等の確保(避難場所の確保及び避難時の安全性向上)

■ 今後の木密対策について

平成32年度までに不燃領域率70%を達成するため、残り5年間、木密対策の取組を強力に進めていきます。

今回の改定では、特に延焼遮断帯で囲まれた市街地の改善に着目し、円滑な消火・救援活動や避難に有効な「防災生活道路」の拡幅整備を推進していくため、都は整備費や補償費などを助成する新たな取組を実施します。また、道路の拡幅にあわせ、沿道建築物の不燃化建替え工事費の一部を助成する制度も創設しました。

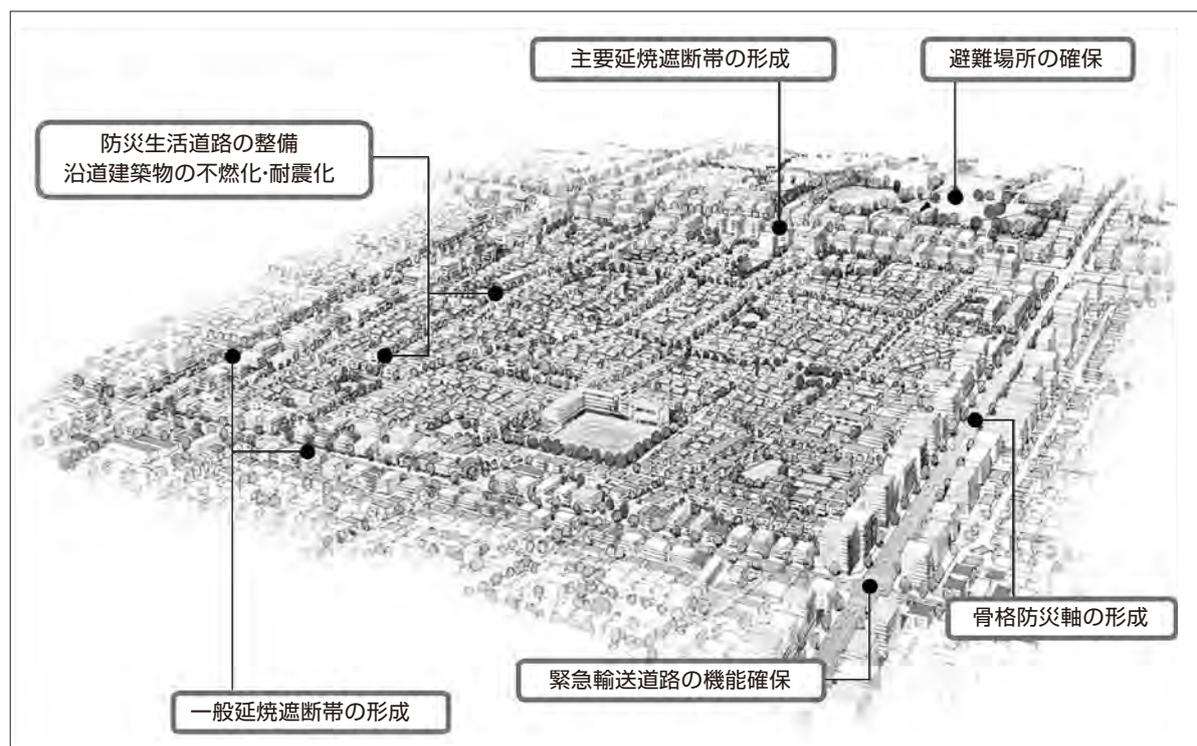
◎協会のみなさまへ

市街地の不燃化を強力に進めていくため、協会のみなさまが持つ建替え、住替えに必要な不動産情報の関係権利者の方々への提供について、今後ともご協力をお願いいたします。

お問い合わせ先

東京都都市整備局市街地整備部防災都市づくり課
TEL.03-5320-5003

●防災都市づくりのイメージ



開発道路等の陥没事故で、 分譲業者の説明義務違反を認め、 市の責任を否定した事例

■開発道路等の陥没事故で土地の一部が崩れ建物に居住できなくなったとした買主が、開発を許可し道路を管理する市と土地の分譲業者に対して損害賠償等を請求した事案の控訴審で、市は陥没事故発生の予見、回避をし得なかったとして市の損害賠償責任を否定し、分譲業者に対する損害賠償請求については賠償額を減額変更して認容した事例

(名古屋高裁 平成27年11月27日判決 一部取消 上告受理申立審理中 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

本件はX1(被控訴人・原告:個人)が、所有する土地と、これに隣接する道路(開発道路)で陥没事故が発生し、建物に傾きが生じ居住できなくなったとして、a地区において宅地造成事業の開発許可を行い、かつ、道路を管理するY1(控訴人・被告:市)に対して国家賠償法に基づき、土地の造成および宅地分譲を行ったY2(控訴人・被告:宅建業者)に対して民法415条に基づき、損害賠償を求めた事案である。

一審は、陥没事故の原因は道路および周辺土地の地下に存する磨き砂採掘跡の空洞の沈下によると判断し、Y1の開発許可に関する職務上の義務違反については否定したが、「周辺土地において陥没原因である磨き砂採掘跡が存する可能性を知っていたY1には、陥没事故の予見可能性・回避可能性があり、公の営造物たる道路として通常有すべき安全性を欠くと認められる道路の管理に瑕疵があった」として、国家賠償法2条1項に基づきX1およびX2のY1に対する計4642万円余の賠償請求等を認め、Y2に対しては、「宅建業法35条の重要事項として、当該開発区域が磨き砂の採掘跡地であることを説明する義務があった」として、X1のY2に対する644万円余の賠償請求等を認めた。Y1およびY2はこれを不服として、敗訴部分につき控訴を申し立てた。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示した。

(1) Y1の開発許可に関する義務違反

陥没事故の原因究明等の専門的な調査を行ったa地内陥没調査検討委員会の報告書によれば、陥没事故の原因は、元々陥没地は谷地形の最深部であったところ、そこに何者かが約8mの盛土を行ったため、盛土内に周辺の雨水、浸透水が集中して流入・滞留したこと等から、磨き砂層の強度低下を引き起こし、磨き砂層内に存在した空洞の陥没拡大が地表まで影響を及ぼしたものと推定している。

したがって、開発許可と陥没事故との間に因果関係は認められないことから、XらのY1の開発許可に関する職務上の義務違反を理由とする国家賠償法1条1項に基づく請求は理由がない。

(2) Y1の道路管理の瑕疵

本件委員会報告書によれば、地盤の陥没・沈下は、

地下の状況を明確にできない上、地域性が大きく、その予知が困難で突発的に発生する可能性があることが指摘されており、宅地開発が進められたa地区において陥没事故までに同様の規模の陥没事故はなく、また、宅地開発に際しY2からY1に提出された空洞調査報告書には、調査地点全てにおいて空洞が確認されなかったと記載されていたこと等を考慮すれば、Y1において、陥没事故発生前に事故の発生を具体的に予見し得たとは認め難い。

よって、Y1には、陥没事故の予見可能性も結果回避可能性もなかったというほかなく、道路の管理の瑕疵があったとは認められないから、XらのY1に対する国家賠償法2条1項に基づく請求は理由がない。

(3) Y2の説明義務違反

開発許可には、当該区域が磨き砂の採掘跡地であることから、Y2が空洞調査を実施する等を定めた許可条件が付されており、当該条件は、開発許可の内容を構成するもので宅建業法35条1項に定める重要事項に該当すると解されるから、Y2には説明義務違反があったと認められる。

説明義務違反によるX1の損害額については、仮にX1が開発許可の許可条件等の説明を受けたとしても、Y2は空洞調査結果として「深度10m以内の空洞の存在可能性はかなり低い」を示すことになったと考えられ、当該説明をもってX1が土地の購入を取りやめたとは考え難い。

よって、当該開発区域の路線価はa地区に多くみられる路線価よりも10%低いことを考慮して、土地売買価格の10%である152万円をもってX1の損害額と認め、その余は理由がないから棄却する。

3 まとめ

本判決(津地判 平26・3・6 RETIO97-96の控訴審)は、陥没事故は陥没地で過去行われた約8mの盛土を要因とした周辺の雨水等の流入により、磨き砂層内の空洞の陥没等が原因と推定したことから、そのことを予見しえない市の設置・管理責任を否定する判決となった。また、分譲業者の説明責任に関する判断として、磨き砂採掘跡地であることは買主の意思決定に影響を及ぼす事実であるとして重要事項説明が必要とされた点、その損害賠償額の認定において、周辺土地の路線価との比較により売買代金の10%に減額されているが、最高裁の判断が注目される。





法律教室

不動産広告表示の注意すべきポイント

不動産の販売や賃貸に際して、紙媒体やインターネット広告などで対象不動産の間取りを表示することは一般的です。

こうした不動産広告の表示については、不当景品類及び不当表示防止法(以下、景表法)という法律において、その内容について優良であると誤認されるような表示、その条件について有利なものであると誤認されるような表示を規制しています。

■景表法

不当な表示の禁止

第5条

事業者は、自己の供給する商品又は役務の取引について、次の各号のいずれかに該当する表示をしてはならない。

一 商品又は役務の品質、規格その他の内容について、一般消費者に対し、実際のものよりも著しく優良であると示し、又は事実と相違して当該事業者と同種若しくは類似の商品若しくは役務を供給している他の事業者に係るものよりも著しく優良であると示す表示であつて、不当に顧客を誘引し、一般消費者による自主的かつ合理的な選択を阻害するおそれがあると認められるもの

二 商品又は役務の価格その他の取引条件について、実際のもの又は当該事業者と同種若しくは類似の商品若しくは役務を供給している他の事業者に係るものよりも取引の相手方に著しく有利であると一般消費者に誤認される表示であつて、不当に顧客を誘引し、一般消費者による自主的かつ合理的な選択を阻害するおそれがあると認められるもの

三 前二号に掲げるもののほか、商品又は役務の取引に関する事項について一般消費者に誤認されるおそれがある表示であつて、不当に顧客を誘引し、一般消費者による自主的かつ合理的な選択を阻害するおそれがあると認めて内閣総理大臣が指定するもの

さらに、景表法では、自主的に表示を規制する公正競争規約を定めることも認めています。

■景表法

協定又は規約

第31条

事業者又は事業者団体は、内閣府令で定めるところにより、景品類又は表示に関する事項について、内閣総理大臣及び公正取引委員会の認定を受けて、不当な顧客の誘引を防止し、一般消費者による自主的かつ合理的な選択及び事業者間の公正な競争を確保するための協定又は規約を締結し、又は設定することができる。これを変更しようとするときも、同様とする。

(2項以下、省略)

この景表法31条第1項で定めている規定に基づき、不動産公正取引協議会連合会においては、不動産の広告表示に関する様々な表示規制を公正競争規約として定めています。

広告表示の文字は原則7ポイント以上

この公正競争規約では、広告表示については、見やすい大きさの文字による表示を求めており、具体的には、「規約に規定する「見やすい文字」とは、原則として7ポイント以上の大きさの文字による表示(7ポイント未満の大きさの文字による表示であっても、文字の大きさのほか、文字数、レイアウト、書体、文字色、文字間隔、行間隔等を勘案して総合的に判断し、見やすい大きさの文字であると認められる文字による表示を含む)をいう」といった形で、広告表示の基本的な表示方法の規制を定めています。

それだけでなく、物件の面積については実際のものよりも広いと誤認される恐れのある表示や、建物の間取りについては実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示、また、店舗向き、住宅向きその他物件の用途・利用方法について、実際のものよりも優良または有利であると誤認



される恐れのある表示、建築基準法上の居室に該当しない部屋について、居室であると誤認される恐れのある表示などについても規制しています。

サービスルーム(納戸)の表記問題

特に、最近、納戸、いわゆるサービスルームの表記が問題となるケースが多くあります。

この納戸(サービスルーム)は、建築基準法上、居室ではないため、本来は、「居室」として表示することはできず、あくまでも、「納戸」なり、「サービスルーム」として表示しなければなりません。

この納戸(サービスルーム)は、不動産広告では、採光のための窓がない(または窓が小さい)部屋のことを「納戸」と表示することになっています。

建築基準法第28条1項によりますと、居室というためには、原則として、「採光のための窓その他の開口部を設け、その採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、

住宅にあつては7分の1以上、その他の建築物にあつては5分の1から10分の1までの間において政令で定める割合以上としなければならない」とされています。

従って、上記の要件を充足しない場合、原則として、「居室」としての扱いができないため、不動産広告においては、こうした部屋を「納戸」、「サービスルーム」と表示することになっているのです(サービスルームの頭文字を取って「S」と表示されることも多いようです)。

不動産の表示に関する公正競争規約では、その施行規則第10条(17)において、「採光及び換気のための窓その他の開口部の面積の当該室の床面積に対する割合が建築基準法第28条の規定に適合しないため、同法において居室と認められない納戸その他の部分については、その旨を「納戸」等と表示すること」として、表示規制をしています。

3LDKではなく2SLDK(2室+1納戸)

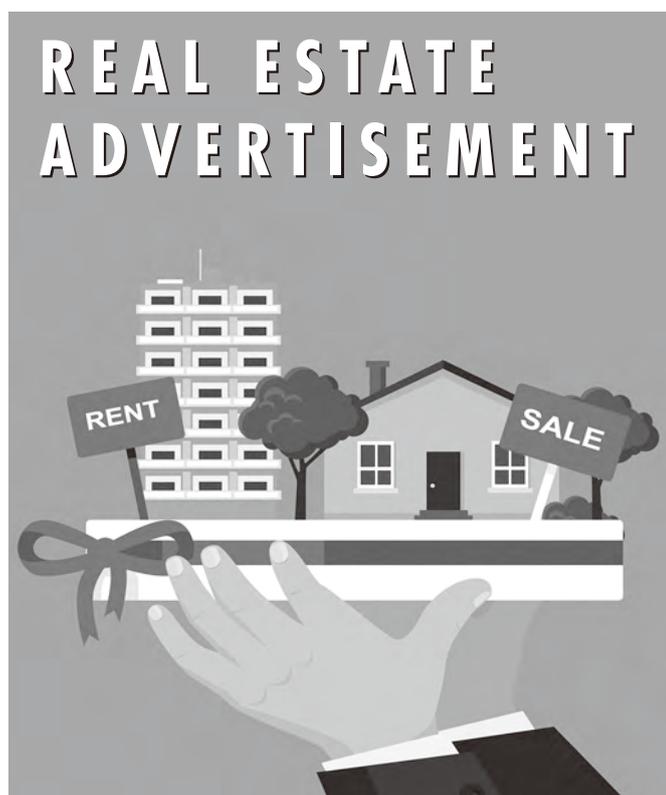
当初の販売広告や図面では居室扱いで表示されていたにもかかわらず、実は、1室は居室ではなく「納戸」であり、最終的な建築図面では、その1室が「納戸」あるいは「サービスルーム」と表記されていたことが判明し、問題となることもあり得るのです。

間取りの表記としては、LDKが用いられます。LDKの前に来る数字は居室の数を表しますので、3LDKの場合、3つの居室にLDKがあるということになります。

もし、LDK以外に3つある部屋の1室が居室扱いにならず、納戸である場合、「3LDK」ではなく、「2SLDK」という表記になる点を改めてご確認ください必要があります。

仮に、不動産公正取引協議会連合会の会員になっていなかったとしても、不動産広告表示であれば、景表法が適用されますので、優良誤認表示として行政罰もありえますので、注意が必要となります。

また、こうした広告表示の記載内容だけでなく、一般消費者にとっては、「納戸」や「サービスルーム」が専門用語のように捉えて、その意味内容を理解できないケースもあり得ますので、「居室」との違い、なぜ「納戸」等の扱いになるのか、といったデメリットもきちんと説明しておくことが後々の紛争を未然に防ぐための方法であると思います。



平成28・29年度新役員体制、委員会編成 決定

東京都不動産協同組合は、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	瀬川 信義(渋谷)
副理事長	玉井 大八郎(千代田中央)
〃	小田桐 信吉(新宿)
〃	小林 勇(北)
専務理事	三ツ石 孝司(港)
常務理事(事業・組織全般補佐)	谷 雄介(渋谷)
〃 (総務委員長)	原田 仁教(荒川)
〃 (財務委員長)	飯野 郁男(品川)
〃 (広報委員長)	小能 大介(文京)
〃 (金融事業委員長)	渡邊 勉(世田谷)
〃 (情報事業委員長)	小川 賢一(千代田中央)
〃 (教育事業委員長)	永井 彰(立川)
〃 (企画・販売事業委員長)	谷川 芳郎(渋谷)
理事 (総務副委員長)	米田 保洋(中野)
〃 (財務副委員長)	横川 信之(台東)
〃 (〃)	齊藤 仁志(調布狛江)
〃 (広報副委員長)	芹澤 政弘(港)
〃 (〃)	山本 修(大田)
〃 (金融事業副委員長)	住田 明彦(台東)
〃 (〃)	小原 啓嗣(北多摩)
〃 (情報事業副委員長)	小澤 明人(墨田)
〃 (〃)	青木 雅彦(板橋)
〃 (教育事業副委員長)	石塚 修一(足立)
〃 (〃)	椎名 克典(新宿)
〃 (企画・販売事業副委員長)	渡部 正輝(目黒)
〃 (〃)	加藤 叔永(八王子)
〃 (〃)	棚部 重夫(杉並)
〃 (〃)	岩崎 和夫(練馬)

監 事

〃
〃
〃

寺村 光司(文京)
平野 浩典(杉並)
小川 泰正(国分寺国立)
山本 常男(員外)

●委員（敬称略）

総務委員

〃
〃
〃

小林 大介(千代田中央)
譲原 正幸(品川)
千葉 哲明(豊島)

広報委員

〃
〃
〃

長谷川 光一(調布狛江)
井田 祐樹(荒川)
志水 政計(中野)
井戸 喜久男(豊島)

金融事業委員

〃
〃
〃

小柳 洋次(国分寺国立)
芹澤 利之(江戸川)
戸田 高廣(杉並)
浅原 賢一(豊島)

情報事業委員

〃
〃
〃

山口 覚(八王子)
中村 哲也(文京)
南 利幸(世田谷)
二村 孝光(新宿)

教育事業委員

〃
〃
〃

塩月 哲朗(北多摩)
渡部 康秀(台東)
佐藤 賢一(世田谷)
楠本 悦子(豊島)

企画・販売事業委員

〃
〃
〃

石井 勇(西多摩)
川名 安彦(港)
芹田 正(墨田)
川田 光代(新宿)
村田 明(豊島)

ハトマークフェアプレーカップ 第35回東京都4年生サッカー大会開催!!

ハトマークフェアプレーカップ第35回東京都4年生サッカー大会が6月18日、19日の2日間、府中市少年サッカー場と朝日サッカー場で開催されました。東京都不動産協同組合が、この大会をサポートするようになって今年で6年目を迎えました。

協同組合では、大会で使用する「大型テント」・「横断幕」・「のぼり旗」・「参加賞」等に「ハトマーク」および「ハトさん」のデザインを使用し、広くPR活動を行っています。



のぼり旗



ハトさんナップザック



大型テント



横断幕

ハトさん「リニューアル」のお知らせ

「ハトさんWEB」TOPページ

2016年7月1日ハトさん(ハトマーク東京不動産)が変わりました!

無料で使える
機能が充実!



1. 生まれ変わるハトさんWeb!

- ✓ フリーワード検索
- ✓ 地図検索!
- ✓ 売買にはローンシミュレーション!
- ✓ スマホサイトには地図、ストリートビュー、LINEボタン!
- ✓ SEOを全面的に見直し、最新の検索エンジン対策を実装!

2. 生まれ変わるハトさん管理機能!

- ✓ 一括画像ドラッグ&ドロップ
- ✓ 距離自動計算
- ✓ 簡単画像加工
- ✓ 顧客管理機能 (CRM)
- ✓ 間取り図作成
- ✓ 会社間流通



さらに有料で便利な機能もあります!また説明会も実施していますので、組合ホームページや、同封チラシ等でご確認ください!
組合員のみなさまのお申込み、心よりお待ちしております!

利用申込み・お問合せ先 ハトさん事務局 ● 平日午前9時~午後5時 お気軽にお問合せください! **03-6746-3355**

2016年度 不動産実務セミナー開催!

日程 10/14(金)渋谷区文化総合センター大和田「さくらホール」
10/25(火)よみうりホール

対象者 組合員・都宅協会員

入場方法 入場無料!事前申込不要!当日は名刺をお持ちください。

※チラシを同封しております。

宅建士試験対策「直前講座」開講迫る!

本試験まであとわずか!下記の講座で合格を掴み取ろう!

- 直前ポイント講座 重要ポイントを総復習!
- 直前模擬試験 実践力を強化して合格圏内へ!

※緊急企画「3日間集中!宅建水見塾」も開講します!組合の宅建士講座で万全な対策を! ※チラシを同封しております。

「宅建ブレインズ」取扱商品のご案内

※(株)宅建ブレインズは、組合100%出資子会社です。

自社商品

◆宅地建物取引士賠償責任保険



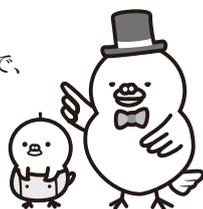
宅地建物取引士賠償責任保険は、宅建士の行う宅建業法第35条、第37条に係る損害賠償リスクに対応する基本補償に加え、より幅広く損害賠償リスクに対応できるワイド補償もセットでご加入いただける保険となりました。お申込みは随時受付けておりますので、ぜひご検討ください!

◆宅建ハトさん保証(家賃保証事業) 宅建ハトさん保証

民法改正(連帯保証人制度の見直し)が控えるなか、家賃保証へのニーズは高まっております。当社では、おかげさまで取次店様は970社を超え、お取扱件数も順調に増加しております。連帯保証人様をご用意出来ない方など、様々な方の保証をお引き受けしておりますのでお気軽にご相談ください。

取次店様には特にノルマはありませんので、ぜひこの機会にご登録ください。

※チラシを同封しております。



提携商品

◆宅建ハトさん決済



ご存知ですか?入居費用もカード決済の時代です!

賃貸住宅の入居時費用の支払いなどに、入居者が今お持ちのクレジットカードで決済出来る「宅建ハトさん決済」の取扱いを組合員様限定でご紹介しております!入居者は、ポイントやマイルを貯めたり、支払方法を選択(分割払い・リボ払い)出来るようになります。他社との差別化に、ぜひご利用ください!

※チラシを同封しております。

【少額短期保険(家財保険)】

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

※チラシを同封しております。

【がん保険・医療保険】

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

※1:平成27年版「インシュアランス生命保険統計号」

離婚する前に知っておきたい…財産分与の税務

夫と離婚することになりました。財産分与する際の、税金の注意点を教えてください。



夫婦が離婚して、財産分与(一方の請求に基づいて、婚姻中に得た財産を相手方に渡すこと)をする際の税金のポイントは以下のとおりです。

(1) 財産をもらう人の税金

離婚して相手方から財産をもらう人には原則、税金(贈与税)はかかりません。離婚による財産分与は「夫婦共有財産の清算や離婚後の生活保障であって、金品の贈与ではない」と税務では考えられています。

ただし、もらった財産が多過ぎたり、脱税目的で離婚を偽装したりした場合は、財産をもらった人に贈与税がかかります。

(2) 財産を渡す人の税金

離婚して相手方に財産を渡す人にも原則、税金はかかりません。ただし、現金ではなく土地や建物等を相手方に渡す場合は「時価で売却した」とみなして税金(所得税)がかかる場合があります。

具体的な税金の計算は次のとおりです。

〔譲渡価額〕	財産分与する際の時価。不明の場合は不動産業者や専門家に査定依頼(A)
〔取得費〕	土地や建物等を購入した金額。ただし建物は減価償却費控除後で計算(B)
〔譲渡費用〕	登記費用など(C)
〔譲渡所得〕	$A - (B + C) = D$
〔所得税等〕	(所有期間5年超の場合) $D \times 20.315\%$ (所有期間5年以下の場合) $D \times 39.63\%$

(3) その他のポイント

① 居住用家屋の3,000万円控除(所得税の特例)

離婚で自宅を財産分与した際も、要件を満たせば「居住用家屋の3,000万円控除の特例(所得3,000万円まで税金がかからない)」が適用できます。所得税が発生する見込みの場合は「3,000万円控除の特例」を使うことを検討しましょう。ただし、この特例は「親族間の取引」には適用できません。婚姻期間中に名義を変えてしまうと対象とならないので注意してください。「3,000万円控除の特例」を使うときは、離婚後に自宅の名義を変えましょう。また「居住用家屋の3,000万円控除」は「住宅ローン控除」など他の特例と併用できない場合があります。

財産分与した後に、住宅ローンで新たに自宅を購入する方は、

どちらの特例を選択すべきか慎重に判断してください。この特例は、自宅を渡す人が翌年3月15日までに所得税の確定申告をすることで適用できます。

② 居住用不動産を贈与したときの配偶者控除(贈与税の特例)

婚姻期間が20年以上の夫婦間で自宅を贈与した場合は、「配偶者控除の特例(最高2,110万円まで贈与税がかからない)」が適用できます。この特例は「自宅をもらう人」はもちろん「自宅を渡す人」も税金がかからない、というメリットがあります。例えば「分与する財産が自宅以外にない」「自宅を財産分与すると所得税がかかる」「3,000万円控除が使えない(住宅ローン控除を使いたい)」という方は「配偶者控除の特例」を使うことを検討してもよいでしょう。

ただし、この特例は「婚姻期間中の贈与」でないと適用できません。離婚後の贈与は対象とならないので注意してください。「配偶者控除の特例」を使うときは、婚姻期間中に自宅の名義を変えましょう。なお、この特例は一生に一度しか利用できません。また自宅をもらった人は住み続ける必要があります(もらった後にすぐ売ってはいけません)。この特例は、自宅をもらう人が翌年3月15日までに贈与税の確定申告をすることで適用できます。



(4) 財産分与は複数の税目が絡む

財産分与は複数の税目が絡むため「誰にどんな税金がかかるのか」分かりにくい税制になっています。またどの特例を使うかによって、財産分与を「婚姻中にすべきか」または「離婚後にすべきか」見極める必要があります。お互いの税負担をなるべく軽減するためにも、専門家に相談して冷静な判断を心がけましょう。

28年度「無料不動産相談会」を都内20会場で開催します

「無料不動産相談会」が9月23日の「不動産の日」に合わせて、9月に都内20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。

※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4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)	①~⑤	—
9月10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10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11日(日)11時30分~16時	調布狛江支部	小田急線 狛江駅北口 噴水広場	⑤	実施
9月12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15日(木)10時~16時	新宿区支部	新宿区役所本庁舎玄関前広場	①、②、⑤、住み替え、 防犯、空店舗相談	—
9月15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A館1階 「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	①~⑤	実施*
9月21日(水)10時~16時	中央ブロック	文京シビックセンター 地下2階 区民ひろば	①~⑤	—
9月22日(木)9時~17時	城南ブロック	大井町駅東口 ペDESTリアンデッキ *献血は「ペDESTリアンデッキ下道路」で実施	①~⑤	実施*
9月22日(木)10時~16時	豊島区・北区支部	ショッピングセンター ビビオ 七福神広場	①~⑤	—
9月22日(木)10時~16時	練馬区支部	光が丘IMAイベントスペース	①~⑤	—
9月22日(木)10時~16時	立川支部	立川タカシマヤ1階正面入口 *献血は「立川LOFT地下1階 立川献血ルーム」で実施	①~⑤	実施*
9月22日(木)10時~16時	南多摩支部	ヴィータ・コミュニエ「さくら広場」(聖蹟桜ヶ丘駅西口OPA前)	①②⑤	—
9月22日(木)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23日(金)10時~16時	渋谷区支部	JR渋谷駅ハチ公前広場*献血は「ハチ公前献血ルーム」で実施	①②⑤	実施*
9月23日(金)10時~15時	板橋区支部	イオン板橋 ショッピングセンター入口横 (東武東上線 東武練馬駅前)	①~⑤	実施
9月23日(金)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24日(土)10時~16時	城東ブロック	JR錦糸町駅北口	①、②	—
9月24日(土)10時~16時	国分寺国立支部	JR国分寺駅南口 交番前	①、②、⑤	—
9月29日(木)10時~16時	中野区支部	中野区役所正面玄関脇	①~⑤	—

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：8月12日(金)~17日(水)

■訃報■ 葛飾区支部長・小川政雄氏は5月30日にご逝去されました。謹んでご冥福をお祈り申し上げます。

編集後記

- ◆不動産業者が契約済みや架空の物件情報を掲載する「おとり広告」がインターネット上で横行し、消費者庁は今春、業界の自主規制団体「不動産公正取引協議会連合会」に対して取締りの強化を要請したとのこと。我々東京都宅建協会の会員は絶対にしてはならないし、あってはならないことです。
- ◆7月1日、「路線価」発表。都内は3年連続上昇でしたが、足元では変調の兆しも…。今年に入り高額なマンションの売行きが鈍り始め、賃貸オフィスは18、19年に完成のビルが多く供給過多の懸念があり、英国のEU離脱に伴う円高などで景気の不透明感が強まっているためだとか。今後の動向が気になります。
- ◆瀬川会長が再任され、新役員が決定！2年間、よろしくお祈りします。(菅野)

発行人／瀬川信義 編集人／菅野俊彦
発行所／公益社団法人東京都宅建物取引業協会
公益社団法人全国宅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/>





噴水のある風景 暑い日本に涼を運んでくれる

噴水の起源は古代のメソポタミア文明にまでさかのぼり、遺跡で噴水跡が発見されています。日本では、江戸時代末期の1861年に金沢の兼六園で造られた噴水が、日本最古と言われています。高低差を利用した位置エネルギーのみで動く噴水でした。東京では、明治38年(1905年)に造られた日比谷公園の「鶴の噴水」がいちばん古いようです。

今や公園や街角、あちらこちらに噴水があり、暑い日本に涼を運んでくれています。今年も猛暑シーズンが到来。せめて誌面上だけでも噴水が上がる水を眺めながら、夏の暑さをしばし忘れ、涼しくなりたいものです(東京には、ここで紹介した以外にも涼を運んでくれるたくさんの噴水があります)。

中央ブロック 和田倉噴水公園(千代田区)

昭和36年に天皇后陛下ご成婚を記念して作られた公園。その後、平成7年に皇太子殿下ご成婚を記念して、大噴水を再整備し、新しく造られた落水施設やモニュメントを流水施設で結んでいます。



城東ブロック フラワーガーデン(江戸川区)

フラワーガーデンは、広場・野球場・ポニー

和田倉噴水公園(千代田区)

ランド・パノラマシャトルなどがある広大な総合レクリエーション公園の一角にあります。噴水を中心とした花いっぱい洋風庭園、メインはバラです。

城南ブロック 平和の森公園(大田区)

環状7号線をはさんで南北に広がり、面積は約9万9,000㎡の区内最大級の公園。フィールドアスレチックが有名です。噴水は「平和の広場」の北側に隣接した「噴水池」に設置されています。



城西ブロック 蚕糸の森公園(杉並区)

農林水産省の蚕糸試験場の跡地につくられた公園。学校と一体化して整備され、高い防災機能を備えていることから「学校防災公園」と呼ぶ人もいます。「つどいの広場」に大滝(壁泉)があります。



城北ブロック 赤塚公園(板橋区)

東西にのびる公園で、残された自然林、そこを通る遊歩道、広場、運動施設など変化に富んでいます。噴水は中央地区にあり、公園のシンボリック的存在になっています。トランペットを縦に置いたような形状です。



多摩ブロック1 昭和記念公園(立川市・昭島市)

公園内の「であいの広場」からまっすぐに伸びる約200mの「カナル」には水が流れ、芝生、天然石の舗石があり、西洋庭園のような佇まいです。大小5つの噴水が、水の流れに変化を与えています。



多摩ブロック2 府中の森公園(府中市)

武蔵野の緑に包まれた、森と丘と水辺のあるファミリースポーツ公園として、野球、テニス、サッカー等の運動施設が充実しています。子ども用遊具、子ども用水遊び場などもあります。