

昭和42年12月2日第3種郵便認可 平成30年7月10日発行(年4回、4・7・10・1月の10日発行)通巻第507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/>



# 宅建 Takken

July 2018. **7**  
vol.507

**東京都宅建協会 第7回定時社員総会を開催  
会長に瀬川信義氏を三選**

**30-31年度新役員、委員会編成決まる**

# 未来の基礎を作る

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会  
会長 瀬川 信義



私は、本年の役員改選に当たり3期目となる会長に立候補しましたが、5月29日開催の第7回定時社員総会において、お陰様をもちまして無投票で三選されました。4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、新たな課題も山積しています。今後2年間、会員の皆様の期待に沿い、成果を出すべく会務運営に粉骨砕身努めてまいります。

会員の皆様のご支援、ご協力を宜しくお願い申し上げます。

## 土台となる1期目の方針をさらに進化させ、未来の都宅協への道筋をつける

4年前にお約束した事項、具体的には、①迅速な意思決定と行動がなされる職員の高い意識に支えられた組織、②会員数の増加と財務体質の強化で力強く発展する組織、③情報通信技術の進化に合わせたICTシステムの取組み、④公共の利益を重視する事業展開、⑤法令遵守の徹底と情報公開による公正な組織が会員や都民の皆様の頼りになるパートナーであり続けるための不可欠な要件と考えます。それを踏まえ、3期目に当たって大きく次の5つを柱として掲げ、「未来の都宅協への道筋をつける」のテーマで、事業を推進して参ります。

### 一 力強い組織であるための会員確保

協会は、業界団体の中核的存在、力強く発展する組織であることが必要です。伸び悩んでいた会員数も、ここ数年増加に転じています。一昨年開設した新宿の「開業支援センター」の存在感を高め、会員サービスを一層充実し、さらに多くの会員を確保するとともに、財務基盤を強化することで組織の体質強化を推進します。

### 二 公益法人であることの誇り

公益法人の本協会は、事業支出の50%以上を不特定多数である都民の皆様の利益と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ために、協会と構成員である会員の法令遵守の徹底、情報の公開、また組織内におけるハラスメントの防止対策を推進します。

### 三 危機管理体制の整備

首都東京に位置する本協会は、将来必ず起こるであろう首都直下型地震などの自然災害や、火災などの事故に備え、万一の場合の連絡体制、必要な業務、食料や寝具などの災害対策用品の備蓄等、危機管理体制を整備し、日頃から必要な訓練を行っておかなければなりません。これまで手薄であったこれらの対策を推進します。

### 四 不動産テックへの備え

情報通信技術(ICT)の進化は、IoTやAIなど社会全体に爆発的な変革を及ぼす新たな技術を生み出しています。既に金融分野では「フィンテック」が定着していますが、我々の生業である宅建業界にも「不動産テック」と呼ばれる波が押し寄せています。これを正確に理解し、業態に合わせ対処していくことが大切であり、そのための情報収集や必要な対応を進めていきます。

### 五 業界のリーダーであり続けるために

協会は、行政と積極的に連携協力関係を築いていますが、一方、様々な政策提言を行い、業界と社会の発展に尽力し、リーダーシップを発揮してきました。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、会員の皆様の権利保全、地位向上と、会員サービスの充実を、東京都宅建協同組合などの関連団体とともに実施していきます。

会員の皆様のご支援、ご協力を重ねて心よりお願い申し上げます。



# 平成30・31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。  
平成30・31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



瀬川信義(渋谷)  
● 会長  
● 本部長



佐久間直人(江戸川)  
● 副会長  
● 常任幹事



新井浩二(文京)  
● 副会長  
● 常任幹事/除名審査委員長



藤村忠志(品川)  
● 副会長  
● 常任幹事



岩崎和夫(練馬)  
● 副会長  
● 常任幹事



岩崎健恭(江東)  
● 常務理事  
● 副本部長/幹事長



米田保洋(中野)  
● 常務理事  
● 副本部長



玉山真一(府中稲城)  
● 常務理事  
● 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

## 宅建 Takken 7 CONTENTS

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

vol.507 July 2018

会長のご挨拶	2
平成30・31年度 新役員紹介	3
平成30・31年度 委員会編成	8
トピックス	10
第7回定時社員総会/30年春の褒章/賃貸住宅フェア/ ハトマークフェアプレーカップ	
東京都都市整備局から vol.33	12
実務に即役立つ紛争事例 71	13
建物賃借人が利用目的を達することができなかったことについて 媒介業者に注意義務違反が認められた事例	

法律教室 152	14
賃借人の相続人が不存在の場合の法的手続(家賃未払等)	
くみあい通信	16
平成30・31年度新役員、委員会/「協同組合」の名称変更/ レイズからのお知らせ/宅建士直前講座 開講間近!	
税務教室 147	18
所有者不明土地の調査・利用促進に関する新法について	
INFORMATION	19
30年度「無料不動産相談会」/ 不動産相談所 夏期休暇のお知らせ	



浅野達哉(千代田中央/支部長)  
● 常務理事/財務委員長  
● 常任幹事



大滝陸男(町田/支部長)  
● 常務理事/組織委員長  
● 常任幹事



三ッ石孝司(港/支部長)  
● 常務理事/情報委員長  
● 常任幹事



伊藤嘉信(墨田/支部長)  
● 常務理事/研修委員長  
● 常任幹事



長谷川守信(台東/支部長)  
● 常務理事/消費者保護推進委員長  
● 常任幹事



山口利昭(豊島/支部長)  
● 常務理事/社会貢献委員長  
● 常任幹事



新居常男(渋谷)  
● 常務理事/宅建試験対策特別委員長、  
コンプライアンス特別委員長  
● 常任幹事



菅野俊彦(大田/支部長)  
● 常務理事  
● 常任幹事/副幹事長



齊藤仁志(調布狛江)  
● 常務理事  
● 常任幹事/総財委員長



渡部正輝(目黒/支部長)  
● 常務理事  
● 常任幹事/  
苦情解決・研修業務委員長



小林大介(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



小川賢一(千代田中央)  
● 理事  
● 幹事



早水達也(千代田中央)  
● 理事  
● 幹事



小能大介(文京/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



芦澤政弘(港)  
● 理事  
● 幹事



大倉光晴(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



芹澤利之(江戸川)  
● 理事  
● 幹事



青木堅治(葛飾/支部長)  
● 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



市川 勉(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



澤田展志(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



小松市男(渋谷)

●理事  
●幹事



溝添慶次郎(渋谷)

●理事  
●幹事



小國敏雄(杉並/支部長)

●理事  
●幹事



戸田高廣(杉並)

●理事  
●幹事



石井弘美(中野/支部長)

●理事  
●幹事



浅原賢一(豊島)

●理事  
●幹事



松下福利(北/支部長)

●理事  
●幹事



中村勝次(板橋/支部長)

●理事  
●幹事



寺本和孝(板橋)

●理事  
●幹事



金沢景一(練馬/支部長)

●理事  
●幹事



谷口光男(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



藤田克彦(調布狛江/支部長)

●理事  
●幹事



渡部悦行(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



田島弘資(江戸川)  
● 監事  
● -



三山義明(中野)  
● 監事  
● -



中島勝斉(南多摩)  
● 監事  
● -



本東 信(員外)  
● 監事  
● -



渡邊 誠(台東)  
● -  
● 監査



小杉旭人(目黒)  
● -  
● 監査



須藤玲司(板橋)  
● -  
● 監査

■ 東京都宅建協同組合

【凡例】 氏名(支所)  
● 役職



瀬川信義(渋谷)  
● 理事長



飯野郁男(品川)  
● 副理事長



桑原弘光(新宿)  
● 副理事長



谷川芳郎(渋谷)  
● 副理事長



三ッ石孝司(港)  
● 専務理事



小川賢一(千代田中央)  
● 常務理事



原田仁教(荒川)  
● 常務理事/総務委員長



小林大介(千代田中央)  
● 常務理事/財務委員長



谷 雄介(渋谷)  
● 常務理事/広報委員長



小能大介(文京)  
● 常務理事/  
金融事業委員長



青木雅彦(板橋)  
● 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



井上 寛(武蔵野中央)  
●常務理事/  
企画・販売事業委員長



住田明彦(台東)  
●理事



井上慶太(文京)  
●理事



小野信一(港)  
●理事



小澤明人(墨田)  
●理事



原田浩正(葛飾)  
●理事



内山隆文(大田)  
●理事



鈴木史高(目黒)  
●理事



渡邊 勉(世田谷)  
●理事



澤田展志(新宿)  
●理事



小國敏雄(杉並)  
●理事



志水政計(中野)  
●理事



小池武次(豊島)  
●理事



中村健泰(西多摩)  
●理事



飯田隆之(町田)  
●理事



小早川勝一(墨田)  
●監事



長嶋 均(世田谷)  
●監事



内田浩文(練馬)  
●監事



山本常男(員外)  
●監事



**TOKYO MX「5時に夢中！」**  
毎週月曜 午後5時からの番組で  
CMオンエア中!



# 平成30・31年度 委員会編成 (平成30年6月29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／岡田英樹(足立)

委員／関口雅之(千代田中央) 岸栄一(台東) 中村哲也(文京) 大倉光晴(港) 森山政巳(江東) 柏木恒二(江戸川)  
小澤明人(墨田) 林静子(葛飾) 依田一郎(足立) 国府田鉄也(荒川) 菊田秀高(品川) 山本修(大田)  
高尾隆一郎(目黒) 島田誠(世田谷) 飯島英次(新宿) 瀬川和宏(渋谷) 毛塚尚明(杉並) 佐野哲平(中野)  
足立嘉章(豊島) 吉倉恵一(北) 姫野祐子(板橋) 有川高利(練馬) 浅見泰仁(武蔵野中央) 本橋竜平(北多摩)  
阿部太郎(立川) 新井勲(国分寺国立) 澤田亮(西多摩) 久慈俊一(調布狛江) 横山光芳(府中稲城)  
梅田俊幸(南多摩) 堤吉久(八王子) 松永磨章(町田)

#### ■財務委員会 委員長／浅野達哉(千代田中央) 副委員長／武松伸人(江戸川)

委員／松本行司(千代田中央) 上地宗一(台東) 井上慶太(文京) 小野信一(港) 鈴木英明(江東)  
井上勝弘(江戸川) 安井喜美代(墨田) 稲生文明(葛飾) 青田明子(足立) 岡安博(荒川) 白井嘉英(品川)  
高田英一郎(大田) 荒井知之(目黒) 清水豊(世田谷) 増田雅秀(新宿) 北岡真紀子(渋谷) 梅田潮(杉並)  
大野壽一(中野) 深山大介(豊島) 坪川満(北) 金谷修男(板橋) 鎌田裕光(練馬) 千葉宏昭(武蔵野中央)  
溝井裕之(北多摩) 菅谷康久(立川) 岡田俊介(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) 石坂修(南多摩) 大貫雅之(八王子) 白木克侍(町田)

#### ■組織委員会 委員長／大滝睦男(町田) 副委員長／原田仁教(荒川)

委員／松井伸彦(千代田中央) 田村聡(台東) 上野路江(文京) 山中秀樹(港) 齋藤富雄(江東) 森田肇(江戸川)  
浅村康史(墨田) 澤口喜陽司(葛飾) 高塚功行(足立) 山森浩之(荒川) 伊原良憲(品川) 前川正喜(大田)  
井河元広(目黒) 須藤慎太郎(世田谷) 廣瀬幸隆(新宿) 安食正秀(渋谷) 田中一光(杉並) 糠信誠吾(中野)  
岩崎崇(豊島) 西出邦宏(北) 宮嶋正邦(板橋) 池永浩二(練馬) 上原豊昭(武蔵野中央) 篠宮修(北多摩)  
益子悦雄(立川) 齋藤良太(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)  
小金壽男(南多摩) 建部好正(八王子) 原康之(町田)

#### ■情報委員会 委員長／三ッ石孝司(港) 副委員長／小國敏雄(杉並) 藤田克彦(調布狛江)

委員／山北英仁(千代田中央) 馬場康如(台東) 三浦孝志(文京) 丸山朱美(港) 板倉健司(江東)  
滝沢正博(江戸川) 高橋克典(墨田) 柏木一浩(葛飾) 横内浩(足立) 高橋一俊(荒川) 伊藤義之(品川)  
伊藤豊久(大田) 数度貴志(目黒) 野村貴士(世田谷) 入江由紀(新宿) 近藤芳則(渋谷) 江島利江(杉並)  
手塚修太郎(中野) 柳国承(豊島) 猪俣充弘(北) 青木雅彦(板橋) 鳥海寿徳(練馬) 安藤敏夫(武蔵野中央)  
塩月哲朗(北多摩) 横山勇人(立川) 田和洋太(国分寺国立) 岸野和幸(西多摩) 芦川大輔(調布狛江)  
永田明治(府中稲城) 荒川大輔(南多摩) 山本昭治(八王子) 沖垣啓(町田)

#### ■研修委員会 委員長／伊藤嘉信(墨田) 副委員長／山口覚(八王子)

委員／三俣功一(千代田中央) 川端康之(台東) 渡辺武志(文京) 榎本美知子(港) 三川勝己(江東)  
進藤久明(江戸川) 石川正巳(墨田) 梅津茂(葛飾) 吉田則行(足立) 先崎和延(荒川) 白井大介(品川)  
神谷昌良(大田) 市川修二(目黒) 平山祥子(世田谷) 内藤工嗣(新宿) 金城勝哲(渋谷) 稲垣雅也(杉並)  
井上統介(中野) 井戸喜久男(豊島) 木下浩一(北) 岡部慎(板橋) 米持順一郎(練馬) 和田慎一(武蔵野中央)  
肥沼秀子(北多摩) 宮谷祐介(立川) 奈良重安(国分寺国立) 木佐秀樹(西多摩) 渋谷潤(調布狛江)  
齊藤千穂(府中稲城) 峯岸努(南多摩) 平野実(八王子) 青木巧典(町田)

#### ■消費者保護推進委員会 委員長／長谷川守信(台東) 副委員長／渡邊勉(世田谷) 小原啓嗣(北多摩)

委員／早水達也(千代田中央) 内田剛(台東) 河野勝之(文京) 谷昭祐(港) 門戸暢(江東) 大野昭二(江戸川)  
小林隆司(墨田) 山口協司(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)  
豊田介山(目黒) 南利幸(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)  
小池武次(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)  
高橋龍治(立川) 渋谷修一(国分寺国立) 古屋圭一(西多摩) 藤田利佐夫(調布狛江) 榎ヶ埜俊彦(府中稲城)  
萩原秀樹(南多摩) 横山瀬如(八王子) 増子里美(町田)



## ■社会貢献委員会 委員長／山口利昭(豊島) 副委員長／小能大介(文京)

委員／村上直樹(千代田中央) 佐藤慎(台東) 生川宝夫(文京) 久保幸雄(港) 大山基旭(江東) 反町智恵子(江戸川)  
村田憲一(墨田) 松澤潤(葛飾) 黒須一朗(足立) 吉田孝行(荒川) 松本一毅(品川) 楠ノ瀬茂樹(大田)  
四宮秀一(目黒) 原秀雄(世田谷) 森田弘和(新宿) 鈴木善久(渋谷) 毛塚尚明(杉並) 志水政計(中野)  
藤岡千之(豊島) 北林惣一(北) 本橋金一(板橋) 夏莉直(練馬) 小林弘明(武蔵野中央) 岩崎充利(北多摩)  
三浦哲(立川) 小笠原育宏(国分寺国立) 高水欽也(西多摩) 杉崎吉則(調布狛江) 武元清文(府中稲城)  
石川裕規(南多摩) 矢野輝子(八王子) 鈴木博文(町田)

## [特別委員会]

### ■宅建試験対策特別委員会 委員長／新居常男(渋谷) 副委員長／嶋田清和(江東)

委員／浅野達哉(千代田中央) 長谷川守信(台東) 伊藤嘉信(墨田) 飯野郁男(品川) 渡邊勉(世田谷)  
桑原弘光(新宿) 渡辺博(渋谷) 石井弘美(中野) 山口利昭(豊島) 永井彰(立川)

### ■コンプライアンス特別委員会 委員長／新居常男(渋谷) 副委員長／石井弘美(中野)

委員／長谷川守信(台東) 伊藤嘉信(墨田) 渡邊勉(世田谷) 山口利昭(豊島) 永井彰(立川)

## 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／齊藤仁志(調布狛江) 副委員長／青木堅治(葛飾) 中村勝次(板橋)

委員／小能大介(文京) 武松伸人(江戸川) 市川勉(品川) 川田光代(新宿) 松下福利(北) 山口覚(八王子)

### ■苦情解決・研修業務委員会 委員長／渡部正輝(目黒) 副委員長／松本行司(千代田中央) 芹澤利之(江戸川) 飯村康彦(大田) 戸田高廣(杉並) 浅原賢一(豊島) 永井彰(立川)

委員／海老根宏(千代田中央) 小川賢一(千代田中央) 田代雅巳(港) 大倉光晴(港) 芦澤政弘(港)  
嶋田清和(江東) 青木堅治(葛飾) 千葉信行(世田谷) 澤田展志(新宿) 増田雅秀(新宿) 小松市男(渋谷)  
溝添慶次郎(渋谷) 石井弘美(中野) 寺本和孝(板橋) 谷口光男(練馬) 渡部悦行(府中稲城) 福山稔(南多摩)

### ■除名審査委員会 委員長／新井浩二(文京) 副委員長／金沢景一(練馬) 濱仲幸弘(国分寺国立)

委員／松本行司(千代田中央) 芹澤利之(江戸川) 飯村康彦(大田) 戸田高廣(杉並) 浅原賢一(豊島) 永井彰(立川)

## 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) 岩崎健恭(江東) 飯野郁男(品川) 渡辺博(渋谷) 桑原弘光(新宿)  
浅野達哉(千代田中央) 伊藤嘉信(墨田) 山口利昭(豊島) 大滝睦男(町田) 三ッ石孝司(港) 永井彰(立川)  
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) 岩崎健恭(江東) 飯野郁男(品川) 渡辺博(渋谷) 桑原弘光(新宿)  
浅野達哉(千代田中央) 伊藤嘉信(墨田) 山口利昭(豊島) 大滝睦男(町田) 三ッ石孝司(港) 永井彰(立川)  
久保田辰彦(世田谷)

### ■(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) 新居常男(渋谷) 理事／玉山真一(府中稲城) 岩崎健恭(江東)  
調査指導委員／金沢景一(練馬) 濱仲幸弘(国分寺国立)

### ■(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／米田保洋(中野) 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／岩崎和夫(練馬)

### ■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)／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／瀬川信義(渋谷) 副会長／佐久間直人(江戸川) 理事／新井浩二(文京) 藤村忠志(品川)



## 1 東京都宅建協会 第7回定時社員総会を開催 会長に瀬川信義氏を三選

東京都宅建協会は5月29日、新宿・京王プラザホテルで第7回定時社員総会を開催しました。平成29年度事業報告が行われ、平成29年度決算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、「昨年は、公益目的事業の確実な実施を基本に改善を行いました。一方で、本部研修会の開催方法の見直し・消費者向け広報誌の改訂など新たな視点からの事業の質の向上に力を入れるとともに、高齢化社会をテーマにした実務小冊子の制作、再び社会問題化している原野商法に関する不動産相談所のきめ細やかな対応など、潜在化している課題にも幅広く迅速かつ的確に対応してきました。」と報告しました。さらに、不動産テックなどの新しい技術を業務に上手に取り入れ、かつ民法改正・民泊新法・宅建業法改正など

法制度の大きな変化にも対応していかなければならないと述べ、必要があれば業界の発展と消費者の視点に立って、関係官公庁に施策提言を行っていくことを述べました。

また役員を選任議案においては、瀬川信義氏(渋谷区支部)が平成30・31年度の会長に三選された他、副会長・理事・監事ともに承認されました。3期目となる瀬川会長は、「新たに選任された4名の副会長とともに、会員のみなさまのために一生懸命働かせていただきたいと思います。」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30・31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7回定時社員総会



30・31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46回通常総会



東京都宅建協同組合 第37回通常総代会  
(旧東京都不動産協同組合)

## 2 春の褒章 受章者のご紹介

平成30年度の褒章が4月29日に発表され、本会関係で長沼卓司氏(新宿区支部)が黄綬褒章を受章され、5月15日に伝達式が執り行われました。

黄綬褒章  
長沼卓司氏  
(元東京都宅建協会副会長/新宿区支部)





### 3 今年も賃貸住宅フェアに出展

東京都宅建協会は、6月12・13日に東京ビッグサイトで開催された「賃貸住宅フェア2018in東京」(主催:全国賃貸住宅新聞社)に、昨年引き続き出展しました。

同フェアは賃貸住宅業界最大級の催しで、212社が出展、約100のセミナーが行われ、2日間で昨年より多い1万9,620人の来場がありました。

ハトマークグループブースは人目を引くデザインに



一新し、今年は本会並びに東京都宅建協同組合と合同で全宅管理・ハトマーク支援機構が出展しました。

ハトマークの認知向上とともにブースでは相談員を配置し、不動産業開業についての相談を実施しました。

他では、VRやスマートロック(ハウス)、見守りサービスなどIoTを活用した不動産テックの体験型ブースもみられ、大勢の来場者で賑わい、大いに成果のあるフェアとなりました。



### 4 ハトマークフェアプレーカップ「第37回東京都4年生サッカー大会」開催

恒例のハトマークフェアプレーカップが6月23日、24日の2日間、府中少年サッカー場で開催されました。

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8年目。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・東京都少年サッカー連盟主催、東京新聞・東京中日スポーツ共催で実施。本会と東京都宅建協同組合が協賛しています。



熱戦を繰り広げる選手たち フェアプレー賞カップ



開会式で挨拶する藤田克彦情報副委員長



大会に出席した本会役員



閉会式で挨拶する谷川芳郎協同組合副理事長

フェアプレー賞	
Aグループ	FC.VIGORE 東大和jr
Bグループ	FC.GLAUNA
Cグループ	シルクロードサッカークラブ
Dグループ	PELADA FC

## I 屋外広告物のルールについて

## II 新たな住宅セーフティネット制度について



### I 美しい東京のまちづくりのため、ルールを守って屋外広告 「屋外広告物のルールに関するチラシ」を作成しました!

東京都では、良好な景観の形成、風致の維持、公衆に対する危害防止を目的とし、東京都屋外広告物条例等のルールを定めています。

条例等に違反すると罰則が適用される場合があるほか、宅地建物取引業法上も他法令違反等として監督処分を受ける可能性があります。

このたび、2020年東京五輪を契機として、安全で品格のある東京の都市景観の形成を図ることを目的に「屋外広告物のルールに関するチラシ」を作成しました。同封のチラシを社内に広く周知いただき、法令遵守へのより一層のご協力をお願いいたします。



本件についてのお問い合わせ先 (屋外広告物関係) 都市づくり政策部緑地景観課 屋外広告物担当 03-5388-3335  
(宅地建物取引業法関係) 住宅政策推進部不動産課 指導相談担当 03-5320-5071

### II 新たな住宅セーフティネット制度 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録申請をご検討ください。

東京都では、改正された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」の施行(平成29年10月25日)に合わせ、子育て世帯、高齢者世帯などの住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を開始しました。

本制度を着実に普及させていくため、登録住宅の目標戸数や東京の実情に応じた登録基準等を定めた「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を平成30年3月に策定しました。

登録された住宅は、専用ホームページを通して住宅確保要配慮者に広く周知されるとともに、一定の条件に該当する場合は、改修費などの補助や住宅金融支援機構の融資が受けられるなどのメリットがあります。

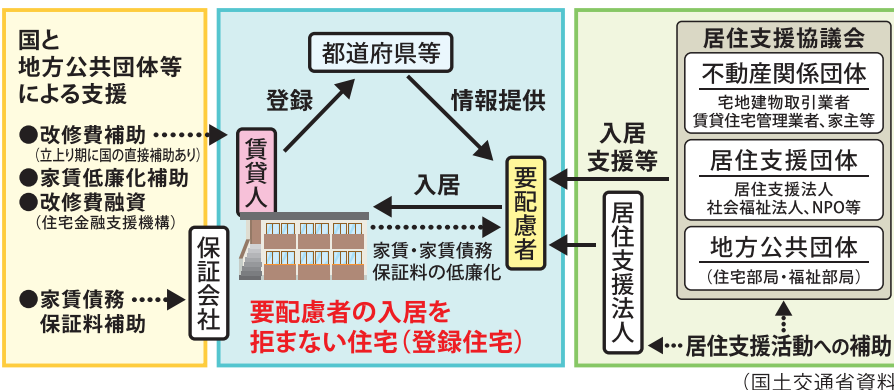
日頃の業務の中で、賃貸住宅の所有者の皆さまへ、本制度について情報提供頂きますよう、ご協力をお願いします。また、下記のサイトにて登録制度、手続きなどをご覧頂けますので、ご活用ください。

#### 新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)の一部を改正する法律(平成29年4月26日公布 10月25日施行)

- ① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度
- ② 専用住宅の改修・入居への経済的支援
- ③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

#### 【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



#### 住宅の登録基準(一般住宅)

- 原則(全国共通)
- 耐震性を有すること
  - 台所、便所、浴室等を適切に設けている
  - 住戸の面積が25㎡以上

- 緩和基準(東京都のみ)
- <平成30年3月30日までに着工の場合>
- 着工年度別に各戸の床面積の基準を緩和
  - 平成7年度までに着工: 15㎡以上
  - 平成8～17年度に着工: 17㎡以上
  - 平成18年度以降に着工: 20㎡以上

注) シェアハウス及び台所、収納、浴室・シャワー室が共用の場合は、別に定める基準があります。

本件についてのお問い合わせ先  
東京都都市整備局  
住宅政策推進部民間住宅課  
住宅セーフティネット担当  
電話 03-5388-3320

東京都 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度 [検索](#)

[http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku\\_seisaku/chintaitorokuseido.html](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/chintaitorokuseido.html)



# 実務に即役立つ紛争事例

連載71回

(一財) 不動産適正取引推進機構

建物賃借人が利用目的を達するために媒介業者が注意義務違反が認められた事例

賃借人が、検査済証が未交付であったこと等から用途変更確認申請ができず、介護施設を開設できなかったことから、賃貸人には使用収益させる義務違反、媒介業者らには調査説明義務違反がそれぞれあったとして、賃貸人と媒介業者に支払済賃料・工事代金等の支払いを求めた事案において、媒介業者に説明義務違反があったとして、その請求の一部を認めた事例(東京地裁 平成28年3月10日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン)

## 1 事案の概要

平成25年4月頃、Y1は、都内の所有建物(平成12年築)1階店舗部分について宅建業者Y2にテナント斡旋を依頼した。一方この頃、介護事業者Xは、宅建業者Y3に介護施設向けの物件紹介を依頼していた。

同年7月、Y2およびY3の媒介により、Y1を賃貸人、Xを賃借人とする本件建物の賃貸借契約締結、引渡しがなされ、Xはその直後から内装工事に着手した。翌月、Xが所轄消防署を訪問した際、所轄行政庁建築課との協議を指示され、同課を訪問したところ、床面積100㎡超の場合には用途変更確認申請が必要になる旨の説明を受けた。

同年11月、Xは工事を完了させ、Y3を通じてY2に建物の確認済証と検査済証の提出を要請したところ、確認済証はあるが検査済証はない旨回答を受けた。翌月、Xは建築士に調査を依頼し、賃借部分を介護施設として使用するには用途変更確認申請が必要になるが、検査済証がないため現状ではその申請ができないこと、その対応として、建築基準法上の調査報告制度の利用が考えられるが、建物現況に建築基準法等に適合しない点があることを指摘された。

これを受けてXはY1に、賃貸人としての対応を照会したところ、Y1は、介護施設として使用可能にする義務はない旨回答した。これに対してXは、平成26年3月にY1・Y2およびY3に対して、内装工事費用・支払済賃料・仲介手数料・逸失利益として、1億1125万円余の支払いを求めて本訴を提起し、同年10月に建物を明渡した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、XのY1に対する請求を棄却し、Y2およびY3に対する請求を一部認容した。

(1) Y3は、Xの使用目的が介護施設であったことを認識し、Y2から他の同じ使用目的での照会があった先は、検査済証がないことを告げるとして全て賃借を見送っていた旨を聴取していたが、Xにこれを伝えていなかったことが認められる。媒介業者であれば、使用目的によっては用途変更確認申請が必要となり、その手続に検査済証が必要となることは基本的な知識といえるし、その知識を欠いていたとしても、Y2からの情報を元に介護施設としての使用に疑問を持ち、これ

を調査する義務を負っていたというべきである。したがって、こうした障害を知り、あるいは容易に認識し得たのに、これを賃借人に告知しなかった媒介業者の責任は否定できない。

Y2は、Y3に検査済証がないことを伝えていたとは認められるが、これを聞いたXがあえて賃借を希望することに疑問を持つのが通常で、少なくとも賃貸借契約締結の際には、Xに直接これを伝え、確認することもでき、注意義務を履行したとはいえない。

(2) XとY1の間に、Y1が調査報告制度を利用して用途変更確認を受けられる状態にしておくことの明確な合意があったわけでもなく、Y1はXに建物を現状有姿で引渡せば足り、Y1に債務不履行があったとは認められない。

(3) Y2およびY3が賠償すべき損害は、Xが本件建物で介護施設を開業し得ると信頼したことで支出した費用に限られ、逸失利益はこれに含まれず、また、建築士への調査依頼後の支出も同様である。したがって、Y2およびY3の注意義務違反と相当因果関係がある損害は、支払済賃料・仲介手数料・内装工事費用等4155万円余となる。

ただし、用途変更確認申請は、本来工事着手前に行うべき手続で、工事完了までそれを放置したXには、損害の発生ないし拡大に過失があり、その割合は3割とみなすのが相当で、XがY2およびY3に請求し得る金額は2909万円余と弁護士費用の一部の計3199万円余となる。

## 3 まとめ

一般論としては、建物や建築の専門家ではない宅建業者には、特段の事情がない限り、建物の違法性を調査する義務まではないと言われている。しかし、本事案では、同じ使用目的での賃借希望者が、検査済証がないことを告げると、悉く賃借を見送っていたことを媒介業者が認識していた事情があるうえ、これを賃借人に告げなかったことに双方の媒介業者の責任が認められることとなった。

今年4月施行の宅建業法改正において、売買取引時には重要事項説明書に検査済証の有無を記載することとされたことから、売買時の同種のトラブルは減少すると思われるが、媒介業者としては、当事者の誤解を招かぬよう安全に取引を進めるためにも、積極的にその説明を行うことも必要であろう。

# 賃借人の相続人が不存在の場合の法

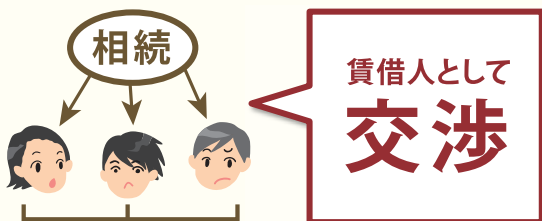
私が賃貸していた部屋の賃借人が亡くなったのですが、部屋の中には賃借人の荷物が残ったままになっています。賃借人には相続人がいるのですが、相続人は相続放棄をしたと言って、何も対応をしてくれません。当然のことながら、賃借人が亡くなってからは、家賃は支払われていません。どのように処理することが、法律的に正しいのでしょうか。



## 1 相続人がいる場合

### (1) 賃貸人の立場から考える

賃貸人は、亡くなった賃借人に相続人がいれば、相続人を賃借人として交渉等を行うことになります。相続人は、被相続人の一切の権利義務関係を相続しますから、当然、賃借人としての権利義務関係も相続します。つまり、相続人を賃借人として扱うことができますので、相続人に対して、未払の家賃等を請求し、また部屋から退去するのであれば、部屋の明渡し、荷物の処理等について交渉を行うことになります。相続人か否かは戸籍謄本等の客観的な書類で確認し、原則として、複数なら相続人の一部ではなく、全員を相手にします。もっとも、遺産分割により賃借人の地位や貸室内の動産等を相続人のうちの1人が相続している場合には、その相続した1人を相手にすることになります。さらに、相続放棄については、相続放棄の申述受理証明書等の客観的な書類で確認する必要があります。



### (2) 賃貸人の相続人の立場から考える

亡くなった賃借人の相続人の立場からすれば、相続人は、当該賃貸借契約の家賃の支払義務や部屋

の荷物の所有権等を相続することになります。したがって、賃借人としての地位を相続するのであれば、未払の家賃も支払わなければなりません。仮に、家賃の支払いを怠れば、家賃未払を理由に賃貸借契約を解除されてしまいます。

もし、賃借人としての地位を相続したくないのであれば、相続人は相続放棄をすることになります。相続放棄が有効になされれば、相続人ははじめから相続人ではなかったこととなりますので、当然、賃借人としての地位を相続することはありません。

なお、相続放棄の効果は相続人ではなくなることで、仮に、第1順位の相続人(例:配偶者、子)が相続放棄をした場合には、第2順位の相続人(例:親)に対して相続が発生し、第2順位の相続人が相続放棄した場合には、第3順位の相続人(例:兄弟姉妹)に相続が発生することになります。仮に、相続人がいたとしても、全ての相続人が相続放棄をしてしまった場合には、はじめから相続人がいなかったのと同じ状況になってしまいます。

また、相続放棄は、相続が開始されたことを相続人が知ってから原則として3カ月以内に家庭裁判所に申立てをする必要があります。相続人が、被相続人の相続財産を処分してしまったような場合は法定単純承認事由となり、相続放棄をすることはできなくなるとされています。

## 2 相続人がいない場合

ご質問の案件は、相続人が相続放棄をしてしまった内容ですが、元々、相続人がいない場合もあります。



そのような場合も、原則として、相続人全員が相続放棄をしてしまった事案と同じ処理をすることになります。

## (1) 相続財産管理制度

相続人がいない場合には、賃借人の権利義務関係を相続する人がいないということですので、亡くなった賃借人の地位を相続し、また部屋の中の荷物を処理する人は存在しないことになります。

民法は、相続人がいない場合の手続として、相続財産管理制度を設けています。相続財産管理制度とは、相続人があることが明らかでない場合に、利害関係人等の申立てに基づき、家庭裁判所が相続財産管理人を選任し(通常、弁護士が選任されます)、選任された相続財産管理人が、その相続財産の管理、清算などを行い、相続財産に残余がある場合には最終的に国庫に帰属させる手続です。相続財産管理人は、相続財産の処分、管理権限を有することから、ご質問のような事情の場合には、賃貸人は、相続財産管理人相手に、賃貸借契約の処理をすることになります。

一見、この相続財産管理制度を利用すればいいようにも思われますが、この手続は終了までに約10カ月程度は要し、さらに、東京家庭裁判所では、相続財産中に容易に換価できる資産(預貯金等)が、少なくとも100万円以上ない場合には、相続財産管理人の報酬や調査費用等に費消する金員として原則として100万円程度の予納金の支払いを命じられるのが通常です。したがって、ご質問のような賃借人の死亡による荷物の処理のみを目的としているような場合には、適切な制度とは思われません。

## (2) 相続財産法人に対する訴訟提起

そこで、相続人が不明な場合、被相続人の相続財産がまとめて法人化されて、この法人格を付与された「相続財産法人」を被告として訴訟提起をする方法が考えられます。もっとも、被告とされる「相続財産法人」は、法人格があるだけで、代表者がいないことから、「相続財産法人」のために特別代理人の選任を裁判所に申請する必要があります(特別代理人を

選任してもらうためには、訴訟提起をする必要があります)。

そして、特別代理人選任後は(通常、弁護士が選任されます)、その特別代理人が、被告である相続財産法人の代理人として対応することになります。相続財産法人の特別代理人の選任申立てにおいても、裁判所に予納金の支払いを命じられますが、その費用は通常は「10万円」程度であり(事案によって予納金の金額は異なり最終判断は裁判所がします)、上記の相続財産管理制度の予納金の金額と比較すればはるかに安価ですし、より短時間で終了するのが通常です。

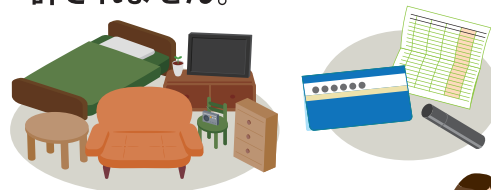
## 3 まとめ

以上のように、相続人が不明な場合、被相続人が有していた財産の処理は法律적으로는非常に煩雑になることが多く(相続人の調査自体が難しい場合もあります)、手続に、時間と費用を要する場合があります。

しかしながら、他人の財産を勝手に処分することは許されません。

争いが顕在化していなくても、法律的に適正に処理する必要がありますので、相続人不明の場合の亡くなった賃借人の財産の処理については、早めに専門家に相談することをお勧めいたします。

**賃借人の財産の勝手な処分は許されません。**



**法律に則った適切な処理を行いましょう。**





## 総務委員会

### 平成30・31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	瀬川 信義(渋谷)
副理事長	飯野 郁男(品川)
〃	桑原 弘光(新宿)
〃	谷川 芳郎(渋谷)
専務理事	三ッ石 孝司(港)
常務理事(副専務理事職務)	小川 賢一(千代田中央)
〃(総務委員長)	原田 仁教(荒川)
〃(財務委員長)	小林 大介(千代田中央)
〃(広報委員長)	谷 雄介(渋谷)
〃(金融事業委員長)	小能 大介(文京)
〃(情報事業委員長)	青木 雅彦(板橋)
〃(教育事業委員長)	永井 彰(立川)
〃(企画・販売事業委員長)	井上 寛(武蔵野中央)
理事(総務副委員長)	小野 信一(港)
〃( 〃 )	渡邊 勉(世田谷)
〃(財務副委員長)	澤田 展志(新宿)
〃( 〃 )	飯田 隆之(町田)
〃(広報副委員長)	内山 隆文(大田)
〃( 〃 )	志水 政計(中野)
〃(金融事業副委員長)	小澤 明人(墨田)
〃( 〃 )	鈴木 史高(目黒)
〃(情報事業副委員長)	小池 武次(豊島)
〃( 〃 )	中村 健泰(西多摩)
〃(教育事業副委員長)	井上 慶太(文京)
〃( 〃 )	小國 敏雄(杉並)
〃(企画・販売事業副委員長)	住田 明彦(台東)
〃( 〃 )	原田 浩正(葛飾)

監事	小早川 勝一(墨田)
〃	長嶋 均(世田谷)
〃	内田 浩文(練馬)
〃	山本 常男(員外)

#### ●委員(敬称略)

総務委員	豊田 芳博(江東)
〃	高橋 佐(中野)
〃	姫野 祐子(板橋)
〃	長谷川 光一(調布狛江)
広報委員	芦澤 政弘(港)
〃	竹内 千弘(足立)
〃	井戸 喜久男(豊島)
〃	宮崎 昭人(立川)
金融事業委員	菅沼 千香子(千代田中央)
〃	梅田 潮(杉並)
〃	浅原 賢一(豊島)
〃	岡田 俊介(国分寺国立)
情報事業委員	中村 哲也(文京)
〃	森田 肇(江戸川)
〃	南 利幸(世田谷)
〃	二村 孝光(新宿)
教育事業委員	石塚 修一(足立)
〃	佐藤 賢一(世田谷)
〃	楠本 悦子(豊島)
〃	浅見 泰仁(武蔵野中央)
企画・販売事業委員	山本 修(大田)
〃	井上 統介(中野)
〃	豊田 昌之(板橋)
〃	長坂 博隆(立川)

## 総務委員会

### 「東京都不動産協同組合」は 「東京都宅建協同組合」に名称を変更いたしました。

この度、平成30年5月29日開催の第37回「通常総代会」において、組合の名称変更実施が可決決定されました。

これを受け当組合の名称は「東京都宅建協同組合」となりました。

今後も、ハトマークグループの一員として(公社)東京都宅地建物取引業協会との協力体制をより一層強固にして、組合員様の業務をバックアップしていく所存です。

今後ともご理解とご協力を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。





情報事業委員会

東日本レインズからのお知らせ

お知らせ 1 課金制度運用ルール一部改訂のお知らせ

平成28年4月より導入しております課金制度につきまして、平成30年10月1日より課金制度の基準を下記の通り一部改訂いたします。

- ①課金対象機能の「物件図面検索機能」と「成約図面検索機能」に件数基準値を設定し、月単位で件数基準値を超える利用部分に単価(課金)を追加
- ②「成約登録」「図面登録(初回登録時のみ)」のマイナス課金の繰り越しについては、発生事業年度の翌事業年度末までとします。

※東日本不動産流通機構 事業年度：4月から翌年3月まで

※お知らせ1、お知らせ2の詳細につきましてはレインズIP型にてご確認ください。<https://system.reins.jp/>(レインズIP型)

お知らせ 2

レインズ利用料回収業務  
委託業者変更への対応について

平成28年4月より実施している課金制度のレインズ利用料回収業務につきましては、NTTコミュニケーションズ(株)に委託しておりましたが、同社の「CoDenペイメント」サービスの終了に伴い、平成31年1月より、回収業務については「(株)さくらケーシーエス」、回収代行業務については「SMBCファイナンスサービス(株)」に委託することとなりましたのでお知らせいたします。

教育事業委員会

宅建士直前講座 開講間近！

「宅建士試験」本試験まであとわずか！直前講座で合格を掴み取ろう！

直前ポイント講座 重要ポイントの総復習に!!

直前模擬試験 会場模試で実力チェック!模擬試験後の解説講義で苦手分野を再チェック!!

3日間集中!「宅建氷見塾」カリスマ講師「氷見敏明」先生の講座で総仕上げ!

お問合せ先  
東京都宅建協同組合  
[宅建士講座]係

TEL  
03-3262-9360

金融事業委員会

◆宅地建物取引士賠償責任保険 

この保険は、宅建業務の「まさか」を補償する保険です。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ます。お申し込みは随時受付けておりますので、ぜひご加入ください!

◆宅建ハトさん保証  (家賃保証事業)

当社では、おかげさまで取次店様は1,400社を超え、お取扱い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!



◆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!他社との差別化に、ぜひご利用ください!

【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!

【がん保険・医療保険】

法人契約も出来ます! 組合員・協会の皆様を対象となる、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29年版「インシュアランス生命保険統計号」

連載147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

## 所有者不明土地の調査・利用促進に関する新法について



相続が開始したのに登記名義を変えていない土地で、相続した所有者の居所が把握できない土地について、調査や利用を促進するための法律が作られたと聞きました。どんな法律ですか？

### 1 新法は、利用を円滑にする仕組みなどを規定

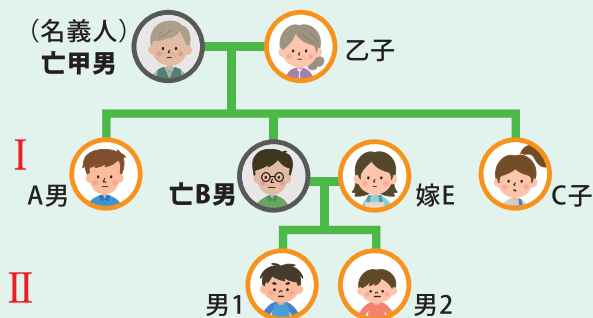
ご質問の法律は「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」といいます。平成30年6月6日、参議院本会議で可決・成立し、同年6月13日に公布されました。半年以内に施行の予定です。

この法律では、所有者不明土地とは、「相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地」をいうものと定義されています(同法2条1項)。

具体的にはご指摘のように、例えば次のような土地などのことです。

#### ① 相続登記が行われておらず、相続人が多数でその全員の所在を追跡探索することが困難な土地

(例) 甲男が亡くなった時点で、土地の遺産分割・相続登記をすれば、乙子とⅠの世代(A男、B男、C子)で済むが、しないままB男が亡くなると、土地の相続人は次のⅡの世代の男1、男2の5人に増えて、住所の探索だけでも大変になる。



#### ② 所有者を特定することができても、海外に転居するなど転居先の追跡探索が困難な土地

国土交通省によると、地籍調査(28年度)において、不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合は、おおむね20%程度といわれており、全国的に増加傾向にあるということです。

人口減少を背景として、空き家が放置されているケースが散見されますが、こうしたことが下地となって相続登記すらなされない土地等が増えているのかもしれない。

こうしたなか、公共事業などでこのような土地が事業の用地として必要になったとき、取用の手続きを取ろうとしても所有者と連絡が取れないことから、事業者が困るケースが見られるようになってきたということです。

そこで新しい法律を作って対応することにしたのです。主な対応策は次のようなものです。

- ① 国や地方公共団体はそうした土地利用の円滑化や土地所有者の効果的な探索を図るため基本方針等を定めること(同法3条～5条)
- ② それに基づき所有者不明土地を地域の公共的な事業等(地域福祉増進事業、収用適格事業又は都市計画事業)のために利用する場合の所有者の権利保護・補償と、事業者の土地使用権等の取得・手続き等に関することを定めること(同法6条～37条)
- ③ 土地の所有者に関する情報の利用や提供に関する特別の措置を定めること(同法39条)

### 2 土地所有者情報に関する特別な措置

このうち公共的な事業を行う事業者などにとってポイントになるのが、都道府県・市町村からの土地所有者を探索するための情報提供です。所有者等がわかる市町村の固定資産課税台帳、地籍調査票について本来の所有者探索に必要な限度で情報提供を受けることができるようになります。

これは所有者本人がわかっている場合には、本人の同意を前提としています。

### 3 相続登記と登録免許税の特例の新設

また、この法律では、相続登記について特例を設けています。登記官が調査した区域の土地が、特定登記未了土地で、所有権の登記名義人の死亡後10年以上30年以内において政令で定める期間を超えて相続登記等がされていないと認めるときは、登記官はその土地の所有権の登記名義人となり得る者を探索した上、職権で、所有権の登記名義人の死亡後長期間にわたり相続登記等がされていない土地である旨などを所有権の登記に付記し、その者に相続登記の申請をするよう勧告できるようになります(同法40条)。

こうしたことに伴い、登録免許税にも特例が設けられました。

**A** 相続により土地の所有権を取得した者が当該土地の所有権の移転登記を受けずに死亡した場合、その者の相続人等が2018年4月1日から2021年3月31日までの間に、その死亡した者を登記名義人とするために受ける当該移転登記に対する登録免許税を免税とする措置

**B** 個人が、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の施行の日から2021年3月31日までの間に、市街化区域外の土地で市町村の行政目的のため相続登記の促進を図る必要があるものとして法務大臣が指定する土地について相続による所有権の移転登記を受ける場合において、当該移転登記の時に受ける当該土地の価額が10万円以下であるときは、当該移転登記に対する登録免許税を免税とする措置



## 30年度「無料不動産相談会」を都内18会場で開催します

9月23日の「不動産の日」に合わせて、「無料不動産相談会」が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るとともに、ハトマークのPRを行います。

なお、本年度は無料不動産相談会を通じ、東京都が実施する「Old meets New 東京150年」事業への協力を行います。

東京都では、今年平成30年が江戸から東京への改称、東京府開設から150年の節目の年であることを記念し、東京の魅力を外内外にPRする「Old meets New 東京150年」事業を展開しています。

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8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	①、②、③、⑤	—
9月10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13日(木) 10時～16時	中野区支部	中野区役所 正面玄関前	①～⑤	—
9月16日(日) 10時～16時	町田支部	ぼっぼ町田 屋外イベント広場	①、②、③、⑤	—
9月18日(火) 10時30分～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19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20日(木) 10時～16時	新宿区支部	新宿区役所本庁舎正面玄関前広場	①、②、⑤、住み替え、空店舗相談	—
9月20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「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、②、③、⑤	実施※
9月22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)	①、②、③、⑤	—
9月22日(土) 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)	①、②、⑤	—
9月23日(日・祝) 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、②、③、⑤	実施※
9月23日(日・祝) 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)	①、②、⑤	—
9月24日(月・振休) 10時～16時	城南ブロック	JR蒲田駅西口広場	④、⑤	実施
9月26日(水) 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	①、②、⑤	実施※
9月29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、②、⑤	—
9月30日(日) 10時～16時	国分寺国立支部	国分寺駅北口 cocobunji WEST 5階 リオンホール隣 セミナールーム	①、②、⑤	—
9月30日(日) 11時30分～16時	調布狛江支部	京王線 調布駅 駅前広場	⑤	実施
10月8日(月・祝) 10時～16時	城北ブロック	池袋西口公園(東京芸術劇場前)	①～⑤	実施

### 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 平成30年8月13日(月)～8月17日(金)**







東京都内で行われる、  
9月のお祭りを紹介します

とぎよ  
14基の神輿の連合渡御が壮観!  
こんのう  
金王八幡宮例大祭

金王八幡宮(東京都渋谷区)

金王八幡宮例大祭は、毎年9月に行われる、渋谷で最大のお祭りです。青山、渋谷区域の祭礼として行われ、五穀豊穰・街の繁栄・氏子崇敬者の無病息災を祈願して数百年以上続けられてきた伝統的な行事です。

金王八幡宮は、源義家が「後三年役ごさんねんのえき(源義家が出羽の豪族・清原氏の内乱に乗じて滅ぼした戦い)の勝利は河崎基家(渋谷氏の祖)の崇拝する八幡神の加護なり」と、1092年(寛治6年)

渋谷城内に創建されました。基家の子・重家は堀河天皇より渋谷の姓を賜り、これが渋谷の地名の発祥とされています。

重家には子がなく、当神社に祈願したところ、嫡男常光が金剛夜叉明王の化身として生まれ、金王丸と称しました。当初は「渋谷八幡宮」と称していましたが、武勇に優れ、源義朝・頼朝に仕えた金王丸の名声にちなみ、「金王八幡宮」と称するようになりました。

渋谷の各町会から参加した14基の神輿がSHIBUYA109前に集結し、一斉に担ぎ上げられる連合渡御は壮観と評判で、祭りは最高潮を迎えます。

今年は、9月14日(金)～16日(日)に行われる予定です。



例大祭祭典の参進



SHIBUYA109前で行われる道玄坂神輿連合渡御



3年に一度の本祭で出御される御鳳輦ごほうりん(屋形の上に金銅の鳳凰を飾った輿)。写真は平成25年当時



町会神輿が金王八幡宮に宮入り



© 金王八幡宮

宅建 Takken

2018年7月号 | vol.507

平成30年7月10日発行(年4回、4・7・10・1月の10日発行)通巻第507号 昭和42年12月2日第3種郵便認可

■発行人/瀬川信義 ■編集人/三ッ石孝司

■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)