

昭和42年12月2日第3種郵便認可 2019年10月10日発行(年4回、4・7・10・1月の10日発行)通巻第512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
<https://www.tokyo-takken.or.jp/>



宅建 Takken

October 2019. **10**
vol.512



都民公開セミナー
「民法(債権法)改正が不動産取引に与える影響」
都内6会場で「無料不動産相談会」を開催

PHOTO : 小石川後楽園 / 東京都内にある、文化財指定庭園の1つです。

待ったなし、知らなきゃ危ない！ 民法（債権法）改正が 不動産取引に与える影響



講師：柴田龍太郎
(深沢綜合法律事務所 弁護士)

本日は、会員の皆さんのほかに、都民の方もいらっしゃるの、なるべくわかりやすくお話ししたいと思います。会員の皆さんには、あらかじめ申し上げておきますが、今、全宅連では、売買契約書、賃貸者契約書を新しい民法の内容に合わせて改定している最中でございます。

今回の改正では、来年3月31日まで当然のように有効とされていたことを、翌日の4月1日にやってしまうと無効になるというケースも出てきます。例えば、個人保証について極度額というものを契約書に書かないと保証効力が発生しないということになります。それから、瑕疵担保責任という制度が、改正法では「契約の内容に適合しない場合の売主の責任」ということになりますから、これも3月31日までの契約書を翌日に使うと、業者責任が問われるということになります。ですから、今回のテーマ「待ったなし、知らなきゃ危ない!」というのも決して脅しでも何でもありません。そのような改正なのだということを、まず、ぜひ理解いただきたいと思います。

それではさっそく、個々の制度においてどのようなところが、どう変わったのかという点をお話ししていきます。

大きく変わる「原始的不能」 「危険負担」「瑕疵担保責任」

まず、今回の改正の柱である「当事者の合意を重視する」結果、売買契約等を支えていた制度で大きく変わるのが、いわゆる「原始的不能」「危険負担」、そして「瑕疵担保責任」です。いずれも、今までに比べて合意を重視するということですから、「原始的不能」、つまり契約のときに目的物が既になく、現行は無効ですけれども、改正法では有効となります。せっかく合意したのだから、無効ではなく「有効」というところからスタートします。

その結果、契約のときに物がなくなっていることを知らずに契約した売主は、違約金の定めがあれば、今後は契約違反ということで重い責任が問われる可能性もあります。

次に「危険負担」。これは、引き渡しまでの間に物が台風や地震などでなくなってしまった場合、その危険をどちらが負担するのかという問題です。これについても、今の民法では、そのような危険は買主が負担するということになっていますが、改正法では売主の責任を重くするという観点から、売主が危険を

宅建 Takken 10 CONTENTS

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

vol.512 October 2019

都民公開セミナー	2
「待ったなし、知らなきゃ危ない！ 民法（債権法）改正が不動産取引に与える影響」	
トピックス	7
表彰／第42回ゴルフ大会／賃貸住宅フェア／ 都内6会場で無料不動産相談会／WEB研修／新ログイン案内	
税務教室 152	9
「小規模宅地等の特例」において節税のためだけの活用を制限！	
法律教室 157	10
配偶者居住権の創設と宅地建物取引への影響	

くみあい通信	12
統一ホームページ／提携企業サービス／ 宿泊施設割引サービス／不動産実務セミナー2019／保険・保証	
実務に即役立つ紛争事例 76	14
原状回復工事を実施せずに第三者に賃貸したことが 貸主の不当利得にあたることとした借主の訴えが棄却された事例	
東京都住宅政策本部から vol.38	15

負担することになります。もっとも今の売買契約書でも、実際には特約で売主が負担することになっていますね。今後は、民法上も売主が負担することになります。

そして、一番大きな改正は、「瑕疵担保責任」が「契約不適合責任」に変わるということです。瑕疵担保責任とは、売主の買主に対する責任であります。今の民法570条には、「売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、売主は買主に責任を負う」とあります。

例えば、産業廃棄物があることによって、実際には850万円の価値しかない物を1,000万円で売った、あるいは買ったとすると、買主は本来の価値よりも150万円多くお金を払っていますね。だから「その150万円は返さない」ということになります。それを「信頼利益」といいます。瑕疵担保責任は法定責任あるいは無過失責任ですから、信頼利益の賠償（実際の価格と売買代金の差額を払うこと）でいいですよとなります。これが、今の瑕疵担保責任の内容です。

それが、今回の改正民法では、「瑕疵担保責任」が「契約不適合責任」となります。ということは、「法定責任」ではなくて、「契約責任」になるということです。

契約不適合ということで、契約責任になるとどうなるかということ、「信頼利益」ではなくて、「履行利益」の問題になるのです。「履行利益」というのは契約違反と相当因果関係にある全ての損害を請求する権利のことをいいます。

契約不適合が認められると売主の責任は重くなる。これは間違いありません。しかし、今までは法定責任あるいは無過失責任だから、売主に責めに帰すべき事由がなくても損害賠償の問題は起きました。しかし、今回は契約責任なので、売主に「責めに帰すべき事由」という要件が必要になる。つまり、「今までに比べると売主の責任の範囲が狭くなる。だから、全体としてはそんなに今と変わらないのではないか」との見解もあります。

しかし、「売主の責めに帰すべき事由」というのが曲者で、ほとんど形骸化したのではないかとの印象です。しかも、今回の改正法では、「責めに帰すべき事由がない」ということの立証責任は売主にあると書いてあります。

ということは、今回の「契約不適合」というのは、売主が善意の場合であっても、ほとんどは「責めに帰すべき事由」があって、「履行利益」の問題とされてしまうのではないかという懸念があるのです。

ただ、今回の場合はすべて契約内容次第ということになりますから、例えば「産業廃棄物はあるけれども、そのままの状態を引き渡してもいい」という契約内容もありえます。「その代わり、撤去費用のいくらかを売買代金から減額する」という契約内容もあれば、「引き渡しまでの間に、売主はその産業廃棄物を撤去しなければならない」という契約内容もあるということです。そうした内容を社会通念ではなく、当事者同士の「合意」で決めていくのだというスタイルに変わるわけです。

増える買主の法的手段

もう一つ、大きな改正点があります。今は、隠れた瑕疵があった場合に買主が取り得る法的手段は二つしかありません。一つは、隠れた傷があることによって、実際に契約の目的を達することができない場合には契約解除ができます。もう一つは、損害があれば、先ほどの信頼利益の賠償としての損害賠償請求ができるという二つです。

ところが、今回の改正による「契約不適合責任」では、法的手段が二つではなく五つになります。五つのうちの最初の一つが、「追完請求権」です。これは、売主が買主に引き渡した物は契約の目的に達しないから、目的に適合した状態にしてくれという請求です。これは、売主に責めに帰すべき事由があるなしにかかわらず、請求できます。

この追完請求には二つあり、一つが修補です。例えば、産業廃棄物が埋まっている土地を引き渡されてしまったとき、買主はすぐに分譲しようと思ったのだけれども、それができないという場合に、売主に対して「産業廃棄物を撤去しろ」と言えるのが修補請求です。

もう一つが、「代替物の引き渡し」です。これは例えば、壊れて動かない懐中時計を購入した場合に、きちんと動くものに取り替えて引き渡してほしいと言えます。これが引渡請求です。この追完請求権は今までなかったものです。

この追完請求権で、例えば産業廃棄物を撤去してほしいと言ったにもかかわらず、売主が一定期間内にそれを実行しない場合、買主はさらに二つのうちの一つを選択できます。その一つが代金減額請求です。代金減額請求は瑕疵担保責任でいうと、信頼利益の賠償の部分に当たります。「一定期間内に売主が実行しないのだから、払い過ぎているお金を返せ」ということです。

ただ、買主の中には、「もう、こんな物要らない」と思う人もいます。その場合には代金減額ではなく、「催告解除」ができます。相手が催告をしても追完請求に応じない場合には、その相当期間を経たときに解除するというものです。しかし、この催告解除については一定の制限をするという改正が行われました。

どこが変わったかという、「ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない」とされたのです。つまり、契約不適合が極めて軽微であるという場合には、いくら催告しても解除できません、という歯止めをかけたこととなります。また、催告をしても、契約の目的を達しないことが明らかであるときは、無催告解除もできます。

最後が「損害賠償請求」です。この損害賠償請求だけは「責めに帰すべき事由」というものが要求されます。繰り返しますと追完請求権、代金減額請求権、催告解除、無催告解除、損害賠償請求です。買主の選択する幅が非常に広がっています。ということは、その分、紛争の論点が増えるということでもあります。

冒頭で申し上げたとおり、全宅連では今、売買契約書と賃貸借契約書を新しい制度に合わせて改定しているところですが、この瑕疵担保責任を契約不適合責任に変えるという部分は、皆さんにとっても理解いただくことが大変かなと思っています。

賃貸借契約の保証人

次に、賃貸借契約についてのいくつかの留意点をお話していきます。

今回の改正では、個人保証について、保証人の責任を考えると、重すぎるのではないかとということで、全ての個人根保証については極度額を書かなければ、契約の効力がないということになりました。

極度額とは何かというと、「100万円を限度とする」など、いわゆる天井を書いてもらうということになります。この天井の金額について法務省は「いくらでもいい」という回答ですが、国土交通省は去年の3月30日にその極度額における参考資料というものを公表しています。国交省のホームページを開き、「検索」のところに「極度額に関する参考資料」と入力すると資料が表示され、家賃の額に応じて連帯保証人が最高でいくらぐらい保証したか、平均はどれぐらいかというグラフのようなものが出てきます。国土

交通省としては、「それを見ていただきながら、当事者で話し合って決めてください」ということでしょう。

ただ、実際には難しいでしょうから、おそらく今後の契約は家賃保証会社がかかり利用されると思います。現在、63.8%が保証会社を使っていますが、今後は80%ぐらいになっていくのかもしれませんが、ということもあって、今まで100社ぐらいしかなかった保証会社が、最近では一挙に200社になっています。ところが、変な会社も入ってきているようでして、かなり無理な取り立てや無理な追い出しをするかもしれません。

そこで、国土交通省は平成29年に保証会社の登録制度というものを作りました。一定の要件を備えている会社しか登録できませんから、登録されていれば、それなりに安心できる会社といえるかなというものです。これも、国土交通省のホームページを見ると保証会社のリストが載っていますし、その登録基準も出ています。



契約締結時情報提供義務

事業用の賃貸借契約については、「契約締結時の情報提供義務」という改正もあります。事業用の賃貸借契約において賃借人が個人に保証を依頼する場合の話です。改正法465条の10に、賃借人が保証人に提供しなければならない情報が具体的に書かれています。「賃借人の財産及び収支の状況」「主たる債務以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況」「主たる債務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがあるときは、その旨及びその内容」となっています。

さらに、次のような規定(2項)も入りました。賃借人(大家さん)が、賃借人が保証人に提供しなければならない情報を提供しなかったことを知っていた場合、あるいは過失によって知らなかった場合、あるいは誤った情報提供をしたことを知っていた場合、

あるいは過失によって知らなかった場合、連帯保証人はその保証契約を取り消すことができるというものです。

したがって、今後皆さんが事業用の賃貸借の仲介をする場合には、賃借人に大家さん宛ての文書を出させることになると思います。どのような文書かというと、「賃借人は民法465条の10項の1が要請する自己の財産及び収支の状況等の情報を連帯保証人に提供いたしました。連帯保証人は、それを受けて連帯保証するものであります。大家殿。」という内容です。

ただ、一緒に勉強している弁護士の中には、「それだけでは足りないのではないか。事業法人が借主の場合には、バランスシート、あるいは損益計算書などの資料も必要なんじゃないか」などと言っている人もいます。いずれにしても、「そのような説明はしたのだ」という証拠は残しておくべきだと思います。これが、今までにないところです。

保証人の請求による主たる債務の履行状況に関する情報提供義務

次に「保証人の請求による主たる債務の履行状況に関する情報提供義務」です。これは、居住用であろうと事業用であろうと、いずれにも適用されます。どのようなことかということ、保証人が大家さんに、「今、自分が保証している賃借人なんだけど、滞納はありませんか?」と聞いてきたら、大家さんは、すぐにその情報を提供しなければいけないというものです。

しかし、このような質問があります。「もし、そのような質問があったにもかかわらず答えなかった場合、どうなるのか」と。これは、理屈からいうと賃貸人としての義務違反ですから、契約の解除や損害賠償などということになります。しかし、現実的には無理だと思えます。ただ一つ言えることは、大家さんがそのような連絡もせずに、滞納があるからといって保証人に請求をしても、裁判所は認めないというケースはあり得ると思えます。

「敷金」について定義

次に、「敷金」です。これも、マスコミでは非常に大きく取り上げられました。今でも「敷金」という言葉は、民法の中に言葉としてはあるのですが、「敷金とは何か」ということについての定義がありません。そ

こで、今回の改正法622条の2で敷金とはどのようなものなのかということ定義付けしました。それから、いつ返さなければいけないのかということをも明記しました。

つまり、敷金については「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう」と定義されました。

そして、「そのような敷金は、いつ返すのか」という規定について「賃貸人は、敷金を受け取っている場合において、次に掲げるときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならない」としました。

一、賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の変換を受けたとき。これは実務どおりですね。

二、これが今までははっきりしなかったところですが、「賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき」です。「適法に」とは何かということ、要するに、賃貸人が賃借権の譲渡を同意した場合です。これは、同意しなければ無断譲渡になって解除事由になります。けれども、同意した場合には、これは適法になって、その場合には、一旦、最初の賃借人から預かっていた敷金は、最初の賃借人に返しなさいということになります。それで、新たに賃借人になった人から、預け入れ直させてくださいということです。

同2項では、賃貸人側は敷金から滞納分を敷金から差し引くことができるが、賃借人からは、「そこから払ったことにしてくれ」とは言えないことが明記されています。

修繕義務とその費用

次に、「修繕義務」に関することです。修繕義務は賃貸人の義務です。どうしてかということ、賃貸人は契約の目的にふさわしい状態で常に使用収益させる義務があるからです。だから、自分が原因を作っていない台風や地震で物が壊れても、これは、契約の目的を達することができるように直さなければいけないのだというのが606条の1項で改正法も今と同じです。

ただ、改正法にはただし書きが入りました。「賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要になったときは賃貸人に修繕義務はない」ということ

が明記されたのです。それで、今回問題になったのが607条の2です。これは、本来は他人のものですから勝手に手をつけることができないはずなのに、一定の要件があれば賃借人に修繕権を認めるというものです。どのような場合に賃借人は修繕できるかという、「賃借物の修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、賃借人はその修繕をすることができます。一、賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。二、急迫の事情があるとき」。このような場合には修繕できることになりました。

では、その工事費用はどうなるかという、民法608条1項の必要費です。本来、賃貸人が負担しなければならないものを賃借人が代わって負担したわけですから、直ちに大家さんに「返してくれ」ということになれば、紛争が増えるのではないかと我々は心配しています。



賃料当然減額

次に、「賃料当然減額が認められる場合の問題点」です。これは、例えば、賃貸借期間中に地震があって、部屋の一部が使えなくなった、あるいは風呂が使えなくなったというような場合です。本来の価値がなくなった場合に、今までの民法では賃料の減額請求権というものを認めて、減額請求があったときに初めて賃料の減額が問題とされました。

ところが、今回の改正では、請求が要らない「当然減額」に変わりました。どうしてかという、おそらく、例の東日本大震災のときに、大家さんに対して減額請求をしたくても、どこに行ってしまったかわからないというようなケースもあったからではないのかと推測しています。

ところが、このような問題提起がありました。賃借人の中には、賃貸借が継続している間は、紛争を起

こしたくないということもあって、特に「使えない」ということを言わなかった。ところが、部屋を退去する段になって初めて、「大家さん、これ、1年前から使えなかったんですよ。大体12万円の賃料だけど、2万円の減額はあったはずだ。だから24万円を返してくれ」と、このようなことを言う人が出てくるのではないかと。

では、今後どうするかということですが、賃借人には通知義務というものがあります(民法615条)。この規定は、他人が賃貸物件に権利を主張してきたり、あるいは、賃借人が修繕箇所を発見したような場合には、直ちに賃貸人に通知しなければならないというものです。

だから、その規定との合わせ技で、次のような特約はどうかと思います。「賃借人は、本件賃貸物件に一部滅失を発見した場合には、直ちに具体的な賃料減額割合を示して賃貸人に通知するものとし、この通知をしなかった場合には、通知以前の賃料減額を主張し得ないものとする」。

将来債権の譲渡

それから「将来債権の譲渡」。これはどのようなことかという、甲が銀行からお金を借りて賃貸物件を作りました。しかし、お金が足りなくなって銀行からさらに借りたいと思いましたが、抵当権がいっぱい借られない。その場合に、賃借人の乙から将来入ってくる賃料をAに譲渡できるという制度が、今回、債権譲渡ということで認められました。10年分や20年分先の将来債権を譲渡するということです。

では、「もし、さらにお金に困った甲が、その物件を丙に売った場合、賃料は誰に行くのですか?」という問題です。「買った丙は、賃料をもらえないの?」ということです。これは、法制審議会でも二つの議論がありましたが、結論を言うと、Aに行ったままです。丙は、賃料をもらえません。所有権よりも債権、投資家が保護されるということです。

このような理由から、今後は賃貸物件を仲介する場合には、甲に、将来債権の譲渡をしていないかどうか、そして、甲の同意を得たうえで乙に、「あなた、第三者に賃料を払ってないでしょうね?」ということを知りたいと思います。

今回の民法改正は、不動産取引の契約のあり方を根本的に変える起爆剤となるものであります。個々の制度がどのように変わったかを知り、今後にお役立てください。

1 令和元年度 国土交通大臣表彰

令和元年度の国土交通大臣表彰が7月10日に国土交通省で行われ、本会から2名が受賞されました。



玉井大八郎
(元常務理事／千代田中央支部)



渡辺 博
(常務理事／渋谷区支部)

2 第42回ゴルフ大会開催 団体優勝は練馬区支部

10月2日、第42回ゴルフ大会がグリッサンドゴルフクラブで開催され、147名がプレーを楽しみました。団体優勝は練馬区支部で、準優勝は墨田区支部、3位は江戸川区支部となりました。



個人の部 (左から：優勝、準優勝、3位)

団体優勝



団体準優勝

団体3位

ベストグロス

成績

個人の部

優勝 鳥海 寿徳(練馬区支部)
準優勝 網倉 幸治(町田支部)
3位 森進一郎(江戸川区支部)

ベストグロス賞

尾口 勉(北多摩支部)

団体の部

団体優勝 練馬区支部
団体準優勝 墨田区支部
団体3位 江戸川区支部

3 大盛況の2日間！賃貸住宅フェアに出展

東京都宅建協会は、7月30日・31日に東京ビッグサイトで開催された「全国賃貸住宅フェア2019 in 東京」(主催:全国賃貸住宅新聞)に出展しました。

同フェアは賃貸住宅業界最大のイベントで、マンションや土地等のオーナーや不動産会社に向けて、住宅設備・リフォーム・投資・資産運用関連企業等のさまざまな出展社が新商材やサービスのプロモーションを行います。今年は230社の出展と100以上の

セミナーが実施され、2日間で延べ1万6,000人強の来場者を集めました。

ハトマークグループでは、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。ひときわ大きなハトのマークと「宅建協会」の文字をブース上に掲げ、無料の開業相談やセミナー等を実施しました。

その他、会場では不動産テックに関するコラボレーション企画や多彩なセミナーが開かれ、実りの多いフェアとなりました。



4 都内6会場で「無料不動産相談会」を開催

9月23日の「不動産の日」にあわせて、都内6会場で「無料不動産相談会」が開催されました。相談員による不動産相談が行われたほか、ハトマークのPRにも努めました。今回は3会場を紹介します。

【中央ブロック】9月4日(水) 文京シビックセンター 地下2階 区民ひろば

当日は開場直後から続々と相談者が訪れた。税務のブースでは、親の自宅を相続したことにに関して、将来売却する際の税金について相談があり、税理士が丁寧にアドバイスする姿がみられた。



【城西ブロック】9月12日(木) 中野区役所 正面玄関前

台風15号の影響からか、気温は30度近くにまで上がったが、会場には朝から途切れることなく相談者が訪れた。高齢者のほか、区役所で用事を済ませてから立ち寄る方々の姿も目立った。



【多摩ブロック】9月15日(日) 立川タカシマヤ 1階 正面入り口

デパートや複合施設が密集する立川駅周辺は、休日には様々な人が行き交う。そんななかチラシ配布等を実施し、たくさんの人にハトマークをPRした。会場では、戸建てに関する相談等が寄せられた。



5 本部主催WEB研修の実施について

会員の皆様への利便性と知識の研鑽の場を提供することを目的として実施している、「本部主催研修会(宅地建物取引業法第64条の6に基づく宅地建物取引業に関する研修)」は、11月15日に「WEB動画配信システム」により配信する予定です。

詳細は、10月の会員配送にて同封しております右のチラシをご確認ください。宜しくお願い申し上げます。



全宅連ホームページの会員限定ページ「ハトサポ」のIDとパスワードは、会員本店・支店ごとに発行しています。新規登録がお済みでない方は登録・発行手続きを行ってください。

10月より一本化した東京都宅建協会・協同組合ホームページにおける会員専用ページのユーザー名とパスワードは、会員本店・支店ごとに発行しています。ご案内は別途送付させていただいておりますので、ご確認ください。



連載152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

「小規模宅地等の特例」において 節税のためだけの活用を制限!



「小規模宅地等の特例」は、親の住宅敷地のほか、商売に利用している敷地や貸付不動産の敷地を相続する場合に、合法的に活用される制度として知られています。

しかし最近、節税の「やり過ぎ」を防止する幾多の税制改正が実施されていると聞きました。その理由と、注意点について教えてください。

1 2年連続で規制が入った

小規模宅地等の特例(以下「特例」)について、昨年に続き、平成31年度税制改正により、行き過ぎた節税を抑制するための規制が実施されました。まず、特例の内容や制度創設の趣旨、最近の適用状況について確認し、「行き過ぎ節税」の実態と、改正の内容について解説します。

2 小規模宅地等の特例とは

この特例は、被相続人等の事業で使われていた敷地(特定事業用宅地等)や自宅の敷地(特定居住用宅地等)、貸家の敷地(貸付事業用宅地等)などを親族が相続した場合に、一定要件のもと、その土地の課税価格の一定割合が減額される税制上の特典です。主な宅地の種類と上限面積、減額割合は表1のとおりです。

〈表1〉

宅地等の種類	上限面積	減額割合
① 特定事業用宅地等	400㎡	80%
② 特定同族会社事業用宅地等	400㎡	80%
③ 貸付事業用宅地等	200㎡	50%
④ 特定居住用宅地等	330㎡	80%

本来、相続税は相続財産を売却して納税するのが前提です。この特例は、居住や事業を継続する相続人の生活基盤となっている財産については、納税のための売却をせずに済むよう、相続人を守るために設けられました。

直近(平成29年分)の主な適用状況データは表2のとおりです。平成29年分で相続税の課税対象となった被相続人数は概算で11万2千人です(国税庁報道資料「平成29年分の相続税の申告状況について」)。これらから、ほとんどのケースで特例が利用されていることがわかります。

〈表2〉

種類	適用件数	相続人数
①	3,940	4,836
②	3,332	4,163
③	26,943	41,716
④	76,671	87,088

3 規制の趣旨と背景

国税当局はこれまで、被相続人が相続直前に、借入金で高額な貸付不動産等を購入して相続税の課税財産額を圧縮し、相続を迎え相続税の申告が済んだ後、その不動産を売却し、相続税の節税のうまみだけを享受する

という節税手法をマークしてきた現実がありました。

こうした状況の中、会計検査院が平成29年11月に公表した報告書「租税特別措置(相続税関係)の適用状況等について」では、平成26年分、27年分の相続税の申告期限の翌日から3年以内に相続した宅地が売却されたケース2,907人分のうち、小規模宅地等の特例を適用した243人を抽出した結果、申告期限の翌日から1年以内に宅地を譲渡しているケースが163件に及ぶことを明らかにしていました。

そこで、平成31年度与党税制改正大綱では、国側が制度の趣旨から逸脱した節税に対して行う規制強化について、次のとおり書き込まれることになったと見られています。

「現行の事業用の小規模宅地特例について、貸付事業用の小規模宅地特例の例にならい、節税を目的とした駆け込み的な適用など、本来の趣旨を逸脱した適用を防止するための最小限の措置を講ずる。その上で本特例については、相続後短期間で資産売却が可能であること(中略)、制度の濫用を防止する観点から同様の課題を有する貸付事業用の小規模宅地特例とあわせて、引き続き検討を行っていく」。

これを受けて、貸付事業用宅地等に加え、特定事業用宅地等に規制を導入することになったものです。

4 規制の内容

まず特定事業用宅地等については、**相続開始前3年以内に事業の用に供された宅地等が、特例の適用対象から除外**されました(当該宅地等の上で事業の用に供されている減価償却資産の価額が、当該宅地等の相続時の価額の15%以上である場合を除く)。この改正は、平成31年4月1日以後に相続等により取得する財産に係る相続税について適用され、同日前から事業の用に供されている宅地等については、規制の適用はされません。

貸付事業用宅地等については平成30年度の税制改正で、**被相続人が行っていた不動産貸付事業の敷地(貸付事業用宅地等)について、相続開始前3年以内に事業規模に満たない貸付事業を始めた土地には、この特例の適用を認めない規制を開始**しました。平成30年4月1日からの適用です。ただし相続開始前3年を超えて事業的規模で貸付事業を行っている人が当該貸付事業の用に供している土地は、相続開始前3年以内に貸付事業を開始した土地であっても貸付事業用宅地等として、特例の適用を受けることができます。また、事業規模に満たない貸付事業用宅地等で、相続開始前3年以前から事業を開始しているものについても、特例の適用はあります。

Point!

特例創設の趣旨を踏まえた特例の利用であれば、安全な節税が可能です。

配偶者居住権の創設と宅地建物取引

2020年4月から「配偶者居住権」が施行されることにより、相続を取り巻く環境が大きく変わります。今号では、当権利の基礎知識と売買・賃貸取引への影響、また宅建業者が留意すべき点について解説します。



1 配偶者居住権の創設と内容

平成30年の民法相続編の改正事項の中で、『配偶者居住権』は全く新しい権利を創設したという点で注目されています。

『配偶者居住権』とは、相続開始時に配偶者が遺産である自宅に居住していた場合、遺産分割または遺贈によって配偶者居住権を取得した配偶者は、終身または一定の期間、その建物の全部について使用料を支払うことなく使用及び収益する権利を取得することができますという権利です(1028条以下)。建物の使用・収益に必要な範囲で、建物敷地も使用・収益することができます。



相続開始時



自宅に住んでいた配偶者

→ 住む(使う)権利が発生

配偶者居住権は法律が特に認めた賃借権類似的な債権であり、その対抗要件は登記のみです(不登法81条の2)。配偶者保護のために法が特に認めた権利という性質から、配偶者居住権は「**帰属上の一身専属権**」であり、**譲渡はできません**(1032条2項)。

配偶者居住権は、2020年4月1日以降に発生した相続について設定することができ、同日以降に作成する遺言書において「遺贈」することができます。

2 配偶者居住権と宅地建物取引

(1) 配偶者居住権の価値の回収

配偶者居住権が宅地建物取引に関わってくるのは、配偶者が、取得した配偶者居住権の価値を回収しようとする場合であるといえます。

配偶者が配偶者居住権を取得した場合は、配偶

者は遺産分割においてその財産的価値に相当する金額を相続したものとして取り扱われます(配偶者居住権の財産的価値については、2019.4月号「税務教室」参照)。しかし、配偶者が入院・施設入所などのため、居住建物を使用する必要がなくなるというケースは容易に想定され、その際、入院・施設入所の費用のために、不要となった配偶者居住権の価値を回収しようとすることも想定されます。また、配偶者が居住しなくなった場合に、居住建物の所有者が土地・建物の売却を希望することもあります。

(2) 配偶者居住権付き居住不動産の売却

配偶者居住権には譲渡性がないので、配偶者居住権自体を第三者に譲渡することは認められません。つまり、「配偶者居住権の譲渡」という取引類型は存在せず、「配偶者居住権と配偶者居住権の負担付き所有権を一緒に第三者に売却する」ことはできません。

しかし、配偶者居住権が消滅した場合、居住建物所有者は居住建物の完全な所有権を取得することになります。この点に着目し、配偶者居住権の価値の回収手段として、「**配偶者が配偶者居住権を『放棄』**することを条件として、**放棄により利益を受ける居住建物の所有者から金銭の支払いを受ける**」という方法が考えられています。つまり、「いったん配偶者居住権の放棄により居住建物の所有権を何ら負担のない完全なものとして、その後、居住建物所有者が第三者に譲渡する」という二段階の手順を踏んで居住不動産を売却することになります。配偶者居住権の放棄がなされた時には、居住建物所有者は、配偶者居住権の放棄により受けた利益(負担付き所有権の売却価格と負担のない所有権の売却価格の差といえる)を配偶者に支払い、これにより配偶者は配偶者居住権の価値の回収をはかるといった考え方です。

ただし、この方法において「利益の支払いが『贈与』とされないのか」あるいはもっと端的に「立法過程で見送られた『配偶者居住権の買取り』に該当するのではないか」といった問題もまだ残されています。

(3) 居住建物の賃貸

配偶者は、居住建物所有者の承諾を得て、居住建物を賃貸することができます(1032条3項)。承諾を得て行った居住建物の賃貸借は、賃貸借において承諾を得てなされた転貸借と同様の関係が成立します(1036条による613条の準用)。居住建物の賃借人が善管注意義務を負い、原状回復義務を負うことは通常の賃貸借とかわりません(1036条による594条、598条の準用)。

3

配偶者居住権が設定された 宅地建物取引の留意点

(1) 配偶者の能力

配偶者居住権が創設された主たる目的が「特に高齢の配偶者の生活保障」であったことを考えると、取引の当事者となり得る配偶者は高齢であることが予想されます。前に述べたように、配偶者居住権の設定された居住建物等が宅地建物取引対象となるのは、配偶者が入院・入所で居住を必要としなくなった時が多いとするならば、配偶者の能力には細心の注意を払わなくてはなりません。

配偶者には、直接面接し(できれば複数人で複数回)、その能力を確認することが必要です。配偶者の能力に疑問があるときは、診断書や能力検査の結果を確認し記録を取っておくことも有益です。

(2) 配偶者居住権付き居住不動産の売却 における留意点

配偶者居住権付き居住不動産の売却において、配偶者居住権自体の譲渡は許されず、まず配偶者居住権の放棄がなされた後、居住不動産の売却がなされることは前述のとおりです。従って、居住不動産取引の当事者はあくまで居住不動産の所有者であって、配偶者自身は取引の当事者とはなりません。

しかしながら、登記簿上配偶者居住権が設定された事実があった場合、宅建業者は、配偶者居住権の放棄や抹消登記を、**配偶者が能力に基づいて行ったことを確認する調査義務**を負っていると解されます。配偶者居住権の放棄は居住不動産所有者のみに利益があることから、当該配偶者の相続に際して紛争となりやすく、また、配偶者の保護のためにも必要であるといえます。居住不動産の所有者が『配偶者居住

権放棄書』『明渡確認書』などといった書面を持参しても、調査義務の具体的内容として、配偶者本人に確認することが求められているといえます。

配偶者に能力がない場合には成年後見制度を利用することになります。**成年後見開始後に居住不動産を売却あるいは賃貸する場合には、家庭裁判所の許可が必要**となります(859条の3)。

(3) 居住建物の賃貸における留意点

前述のとおり、配偶者は、居住建物所有者の承諾を得て、建物を賃貸することができます。配偶者居住権の価値の回収は、賃料収入によりはかることとなります。ただし、居住建物所有者の承諾を得られていない場合、配偶者居住権には「承諾に代わる許可」の制度は設けられておらず、賃貸借は適法とはなりません。

承諾を得た居住建物の賃貸は、適法な賃貸借と同様の法律関係に立ちます。配偶者居住権に基づく賃借人は、配偶者が居住建物所有者に対して負っている債務の範囲を限度として、居住建物所有者に対し、配偶者と賃借人との契約に基づく債務を直接履行する義務を負うこととなりますが、配偶者居住権は「無償で」居住建物を使用・収益することのできる権利なので、居住建物所有者に対して賃料を支払うことは予想されていないといえます(613条1項の準用)。他方、居住建物所有者は、「合意により配偶者居住権を消滅させたこと(具体的には『放棄』すること)」を賃借人に対抗することができません(613条3項の準用)。逆にいえば、①配偶者居住権の期間満了、②配偶者の死亡、③配偶者居住権の消滅請求による配偶者居住権の消滅は、賃借人に対抗することができることになり、賃貸借は終了することになります。このことは、配偶者居住権に基づく賃貸借の固有の終了原因ですから、重要事項説明において説明しておくことが必要です。

賃貸借契約は法律行為であるので、配偶者に能力が備わっていることを要し、宅建業者は能力具備の確認を必要とするというまでもありません。

当事者は高齢であることも予想されるので、取引できる能力を面接などで確認しましょう。



広報委員会

東京都宅建グループの 統一ホームページがスタートしました!

tokyo-takken.or.jp

- 宅建協会・協同組合のニュースやトピックス、役立つ商品やサービスが統一ホームページで全て確認できます。
- 東京都宅建協会の研修をWebで受講できる**WEB研修**が**11月15日**からスタート!
- 新しいユーザー名／パスワードは会員専用ページのログインだけでなく、WEB研修にもご利用いただけます。

※9月30日以前に協同組合のホームページでご利用いただいていたログインID/パスワードはご利用できなくなりました。9月末に新たに郵送させていただいたユーザー名/パスワードをご利用ください。



企画・販売事業委員会

◇提携企業サービスのご紹介

物件確認電話自動応答サービス「スマート物確」

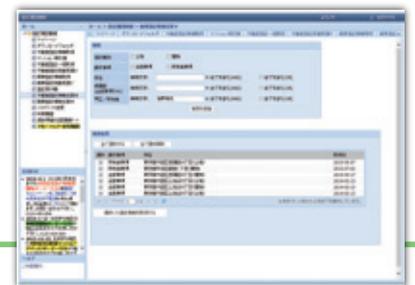
24時間365日、AIと音声案内で物確電話に自動対応。物確対応の業務負担を大幅に軽減し、収益機会の拡大にもつながります。



不動産登記情報を業務に活用したい方必見です!

登記簿図書館サービス

全国のブルーマップの閲覧や、登記情報の検索ができます。法務局ではできない、名前・会社名からの登記情報検索機能も利用することができます(最新の登記情報も取得可能)。



- 登記情報が土日でも閲覧できます(登記簿図書館保有分)
- 名前・会社名から登記情報を検索できます
- 全国のブルーマップ(表札名無し)を無料で3ヶ月間閲覧できます
※有料の登記・地図情報サービスを利用することで、ブルーマップ無料期間を3ヶ月延長可能
- 相続・差押え情報などを検索できます
- 登記情報がCSV形式で出力でき、登記情報の入力作業が省けます
などなどメリットがいっぱい!

総務委員会

宿泊施設割引サービスのご案内

藤田観光株式会社が運営する宿泊施設を特別割引料金でご利用いただけます。どのインターネットサイトよりもお得なベストレートとなっておりますので、是非ご利用ください。



対象施設

- ①箱根小涌園 天悠 ②伊東 緑涌 ③由布院 緑涌
- ④ホテル椿山荘東京 ⑤十和田ホテル ⑥伊東 小涌園

※ご予約には、法人名・アカウント・パスワードが必要となります。詳細は東京都宅建グループホームページの会員ログインページからご確認ください。



箱根小涌園天悠

教育事業委員会

◇不動産実務セミナー2019◇

続・民法改正に備える！弁護士の処方箋～契約書類作成実務の最前線より～

2020年4月1日より施行される民法改正に備えよう！ 昨年開催した不動産実務セミナーの内容の続編です。民法改正に備え、この実務セミナーに参加して万全の準備をしておきましょう！！

【参加費】
無料

- 【主な内容】 ●民法改正内容に対応した売買契約書、賃貸借契約書の条項について
●特約容認事項文例集の中から民法改正にあたって特に理解が必要な文例のご紹介

【日程(2019年)】※開場 12:00、開演 13:00、閉演 15:00

11月7日(木) よみうりホール(有楽町)



東京都千代田区
有楽町1-11-1読売会館7階
【交通アクセス】
JR山手線 有楽町駅
京浜東北線 有楽町駅
国際フォーラム口よりすぐ

11月11日(月) 渋谷区文化総合センター大和田「さくらホール」(渋谷)



東京都渋谷区桜丘町23-21
渋谷区文化総合センター
大和田 4階
【交通アクセス】
各線の渋谷駅より徒歩5分

各会場、ご利用可能な駐車場がございません。
御来場の際は、公共交通機関をご利用ください。

講師プロフィール



深沢総合法律事務所
代表弁護士 **柴田 龍太郎**
Shibata Ryutaro

昭和59年 弁護士登録
平成29年～ (公社)全宅連の委嘱により民法等各種法令改正を踏まえた宅地建物取引制度のあり方に関する調査研究委員会委員

公益財団法人不動産流通推進センター 宅地建物取引業法第18条第1項に基づく国土交通省大臣指定にかかる実務講習講師、その他同センター指定講習、不動産コンサルティング講師。
公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 研修センター 法定講習講師など

【著書】『「詳解」民法[債権法]改正による不動産実務の完全対策』(発行:株プロGRESS)、その他多数

※ご来場の際は、お名刺をご提出いただきますので、ご用意の程よろしくお願い致します。

金融事業委員会

◆宅地建物取引士賠償責任保険 **宅建ハトさん**

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け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 **宅建ハトさん**保証 (家賃保証事業)

おかげさまで取次店数は1,600社を超え、契約数も順調に伸びております。来年4月の民法改正に備え、家賃保証の取り扱いには避けられません。幅広い引き受けを行い、孤独死にも対応した宅建ハトさん保証をぜひご利用ください！(取次店登録にあたり、費用、ノルマは一切ありません)



◆宅建ハトさん決済 **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！

入居一時金の支払いなどに、お手持ちのクレジットカードで決済できる「宅建ハトさん決済」の取り扱いを組合員様限定でご紹介しています！月額基本料無料プランも登場！ますます使いやすくなりました！

【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)、(株)宅建ファミリー共済の3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】

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30年版「インシュアランス生命保険統計号」

店舗の借主が、原状回復義務の履行に代えて同義務の履行に代わる金員を支払ったところ、貸主は原状回復工事を実施せずに第三者に賃貸した。借主は、これは原状回復工事実施義務違反であると主張して、支払った金員の返還を求めたが棄却された事例(東京地裁 平成29年12月8日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

借主X(飲食業)は、平成21年1月、A(入居当時の貸主)との間で、契約期間を6年とする定期建物賃貸借契約を締結し、商業ビルの一室を借り受けた。

本件契約では、賃貸借契約終了時の原状回復に関して以下の要旨が定められていた。

- ① Xは、本件賃貸借契約終了に際し、Xが実施した設備、機器、間仕切り建具、物品等をXの負担で撤去し、原状回復のうえ、明け渡す。
- ② 原状回復に要する工事は、A又はAの指定する者がこれを行い、その費用はXが負担する。
- ③ 本件賃貸借契約終了時に本件建物内に残置物がある場合は、Aは、Xがその所有権を放棄したものとしてこれを任意に撤去、処分することができ、Xはこれをあらかじめ承諾する。
- ④ 本件建物の原状は、貸渡日の現況にかかわらず、建物竣工時の設備・仕様(いわゆるスケルトン状態)とし、前賃借人設備等については、Xが実施したのとしてその原状回復義務を負う。
- ⑤ Xは、本件建物の明渡しに際し、事由・名目の如何にかかわらず、Xが新設・付加した造作等の買取りその他一切の請求をすることができない。

平成24年12月、Yは本件ビルをAより買い受け、賃貸人の地位を承継した。

XとYは、契約期間の満了を迎えて再契約の折り合いがつかず、YがXに提示した原状回復費用の見積書に基づき協議を行った結果、平成27年1月に「XとYは、本件賃貸借契約の原状回復に係る定めにかかわらず、XがYに702万円を支払うことにより、Xの原状回復義務の履行に代えることを合意する」との退店確認書を締結のうえ、Yに対して上記702万円を支払い、本件建物を明け渡した。

同年4月、Yは、Xが使用していた厨房・内装設備等について原状回復工事を実施しないままの状態、本件建物を第三者に貸し渡した。

Xは、Yが同原状回復工事を実施していない以上、Xがその対価として支払った上記金員は不当利得に当たるなどと主張して、債務不履行による損害賠償請求又は不当利得返還請求として、702万円の返還を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(1)退店確認合意に基づく債務不履行責任

Xは、本件退店確認書の締結により、Yが原状回復工事の実施を約した旨主張するが、本件退店確認書上に記載されているのは、XがYに702万円を支払うことにより、Xの原状回復義務の履行に代えることを合意する旨にとどまるのであり、Xの主張は理由がない。

(2)不当利得の成否

Xは、本件退店確認合意において原状回復義務の履行に代えて、Yに対し702万円を支払う旨を約してこれを支払ったものであり、同額の支払いが法的原因を有することは明らかであり、不当利得とはいえない。

(3)信義則上の開示義務違反による損害賠償責任

Xは、契約当事者間の信義則に基づき、Yには、本件賃貸借契約上の付随義務として、本件退店確認合意の締結に当たり、①居抜き形式での賃貸を予定した後継賃借人が定まっている場合にはその旨、②居抜き形式での後継賃借人の募集等を行っている場合にはその旨をそれぞれXに開示すべき義務がある旨主張する。しかし、Xはもともと本件賃貸借契約上原状回復義務を負っており、同義務の履行に代えて、同義務の履行に相当する金員として702万円の支払いを約したのであるから、仮にX主張の前記①又は同②のような事実があるとしても、上記の客観的相当額が左右されることにはならない。

したがって、Xのこの点に係る主張も理由がない。

3 まとめ

原状回復義務は、「当事者の一方がその解除権を行使したときは、各当事者は、その相手方を原状に復させる義務を負う」(現行民法545条1項)ことによるものであり、その義務の履行に代えて金員を支払う合意に基づき当該金員を支払うことにより、法律上の債権債務関係は完結する。したがって、特段の合意がない限り、実際に貸主が原状回復工事を行う法的義務はない。

同様の裁判例として、「建物の借主が、貸主が原状回復工事を行わず建物を第三者に売却したことから、支払った原状回復費用の返還を求めた事案において、当該費用の合意は貸主の工事実施の有無に関わりなく合意されたものであるなどとして棄却された事例」(東京地裁平成29年11月30日判決 ウエストロー・ジャパン)がある。

東京都住宅政策本部から vol.38

東京リフォームモデルハウスを募集しています ～既存住宅の売買にかかわる協会のみなさま～



東京都における既存住宅成約件数は、マンションでは増加傾向にあるものの、戸建住宅では横ばい(約4千戸)の状況にあります。

東京都では既存住宅のリフォームや流通促進、空き家発生抑制などを目的として、「東京リフォームモデルハウス事業」を実施しています。

🏠 事業の概要

- 既存住宅をリフォームし、モデルハウスとして一定期間公開する事業者さまを募集します。
- リフォームされた物件を体感することによって、既存住宅の購入を考えている方の不安が払しょくされ、既存住宅のリフォームや流通促進を図ることを目的とします。
- 情報発信やモデルハウス公開期間の運営費用の一部を、東京都が補助します。

🏠 募集する事業者と物件

- 公開できるリフォーム物件(下記)を取り扱う都内の宅地建物取引業者・建設業者で、モデルハウスの運営を適切に行うことができる事業者
 - ☑ 主な物件の要件①: **都内**に所在する住宅販売や販売仲介を予定している住宅
 - ☑ 主な物件の要件②: 原則、応募時点でリフォーム工事**前**の住宅

🏠 リフォームの主な要件

- 原則、昭和56年6月以降に建築された木造戸建住宅
- インспекション(建物状況調査)をはじめ、「**安心R住宅**」と同等
- 構造上の不具合・雨漏りなど瑕疵保険の検査基準に適合

🏠 補助の概要(上限:1か月100万円)

- 見学会案内費・イベント・広報費 補助率:1/2 補助額:約80万円まで
- 備品設置費・清掃・終了時補修費 補助率:2/3 補助額:約20万円まで
- 事業者は、「インспекション」「瑕疵保険」「リフォームによる性能向上」「建築時や維持保全の状況」「国や自治体等の補助、税制特例」について、モデルハウス来場者等に説明

東京リフォームモデルハウス

検索 



http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/bunyabetsu/jutaku_fudosan/model_house.html

本件についてのお問い合わせ先

住宅企画部 民間住宅課 事業調整担当 電話 03-5320-4936

すでに5つの事業者グループが誕生しています。下記URLから、制度の概要等をご覧ください。協会のみなさまも、日頃の業務の中でお付き合いのある事業者とグループを組んで、本制度への登録をご検討ください。

東京都 既存住宅流通促進事業者グループ登録制度

検索 



http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/bunyabetsu/jutaku_fudosan/seido.html

本件についてのお問い合わせ先

住宅企画部 民間住宅課 市場環境整備担当 電話 03-5320-5006

東京都内で行われる、11月のお祭りを紹介します

令和 天皇陛下御即位の年に

明治神宮 秋の大祭

明治神宮(東京都渋谷区)



神職参進



華やかな流鏝馬の会場は、何時間も前から陪観希望者であふれる。

明治天皇と皇后の昭憲皇太后を祀る明治神宮は、大正9(1920)年11月1日に創建され、今年で99年を迎えます。この1世紀ほどの間に、時代は大正から昭和・平成へと移り、そして今年5月、令和が華やかに幕を開けました。

毎年11月1日から3日に開催される明治神宮 秋の大祭も、今年は天皇陛下御即位奉祝を冠に掲げて執り行われます。期間中は境内各所で能や狂言、邦楽邦舞など様々な伝統芸能が奉納され、多くの参拝者で賑わいます。

特に、明治天皇の御生誕日にあたる3日の例祭は、明治神宮の年間行事の

中でも最も重要な祭儀。宮中から勅使の参向があるほか、祭典中、「温故知新」の大切さを詠まれた明治天皇の御製に作曲・振付けをした神楽「代々木の舞」が巫女によって舞われます。また、勇壮な姿が人気の流鏝馬や百々手式などの武芸もこの日に奉納されます。

なお、鎮座百年を迎える令和2(2020)年の秋の大祭には、今年とはまた違った意匠を凝らした催事も予定されているそうです。

伝統と文化を守る心を伝えてきた明治神宮で、澄んだ森の空気と磨き抜かれた芸能の数々を堪能し、時代の変遷に想いを馳せてはいかがでしょうか。

今年の開催は以下の予定です。

祭典	奉納行事	開催日(2019年)
鎮座記念祭 第一日夕御饌の儀	●能・狂言 ●三曲	11月1日(金)
第二日の儀	●舞楽 ●邦楽邦舞	11月2日(土)
例祭(勅使参向)	●流鏝馬、百々手式、 古武道大会ほか	11月3日(日)



舞楽



百々手式



古武道演武



境内では、菊花展のほか、全国から奉納される特産物、銘菓、銘酒、生花が展示される。

© 明治神宮

宅建 Takken

2019年10月号 | vol.512

2019年10月10日発行(年4回、4・7・10・1月の10日発行)通巻第512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)