

月刊 宅建

T a k k e n



猿田彦大神(巢鴨庚申塚)
Sarutahiko Okami (Sugamo Koshinzuka)



江戸時代、中山道の立場(休憩所)として賑わい、「江戸名所図会」にも描かれた「巢鴨庚申塚」。
現在の庚申堂に鎮座する庚申塚には、再興された明暦3年(1657年)の文字が見えます。さらに、文献にはそれより1世紀以上も時代をさかのぼる「文亀2年(1502年)の碑」がその下に埋められていると記されています。
また、この堂には猿田彦大神も合祀されています(申は「さる」と読むことから、日本では庚申堂に猿田彦大神を祀る場合が多い)



chuo

中央ブロック
浅草・仲見世(台東区)



joto

城東ブロック
東京スカイツリー(墨田区)



jonan

城南ブロック
等々力渓谷(世田谷区)



josai

城西ブロック
原宿・竹下通り(渋谷区)



tama

多摩ブロック
高尾山(八王子市)

johoku 城北ブロック

巢鴨地蔵通商店街・とげめき地蔵
(豊島区)

都民公開セミナー 正しい土地活用の税金知識と 遺産分割の知識

くみあい通信 平成26・27年度 委員会編成決まる

September 2014
vol.490

9

平成26年9月30日基準日版

住宅瑕疵担保履行法に基づく届出について

住宅瑕疵担保履行法(※)により、新築住宅の買主を保護するため、平成21年10月1日以降、売主として買主に新築住宅を引き渡す宅地建物取引業者の方には、次のことが義務付けられました。

- 資力確保措置(保証金の供託または保険への加入)を講じること。
- 年2回の基準日(3月31日、9月30日)ごとに、資力確保措置の状況等を免許行政庁へ届け出ること。

1 届出の対象となる方

- (1) 平成26年4月1日から平成26年9月30日までの間に、売主として、買主に新築住宅を引き渡す方
 - (2) 前回基準日(平成26年3月31日)に届出をした方
- ⇒平成26年4月1日から平成26年9月30日までの期間に引き渡す新築住宅がない場合でも届出が必要です。

2 届出期間

平成26年10月1日(水)から同月21日(火)まで

3 届出方法・届出先

- (1) 郵送(必ず簡易書留をご利用ください)
- (2) 窓口持参(届出期間内(土・日・祝日を除く)の午前9時から午後5時まで)

〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1

東京都 都市整備局 住宅政策推進部 不動産業課
履行法担当(都庁第二本庁舎3階)

⇒受付窓口が大変混み合うことが予想されますので、郵送による届出をおすすめします。

⇒国土交通大臣免許の方は、関東地方整備局へ直接届出を行ってください。

4 提出書類

- (1) 届出書(住宅瑕疵担保履行法施行規則第7号様式)
 - (2) 引渡し物件の一覧表(同施行規則第7号の2様式)
 - (3) 保険契約を証する書面【原本】(保険加入の場合)または供託書【写】(保証金供託の場合)
- ⇒前回基準日に届出し、今回引渡しした新築住宅がない場合、届出書の合計戸数欄に「0」と記載の上、提出してください。
- (2)および(3)は不要です。

5 その他の注意点

- (1) 新築住宅の買主に対して、契約締結前に書面で、供託と保険のどちらで資力確保措置をするのか説明する必要があります。
- (2) 資力確保措置の状況について、宅地建物取引業法に基づき帳簿に記載の上、10年間保存する必要があります。
- (3) 保険加入の場合、住宅の完成後、買主への引渡し前に、保険法人へ保険証券発行申請を行い、保険証券および買主向けの証明書の発行を受けてください。
また買主向けの証明書は、必ず買主に交付してください。

6 監督処分および罰則

- (1) 資力確保措置やその状況に関する届出を行わない場合、基準日の翌日から起算して50日を経過した日以降において、売主として新たに新築住宅の売買契約を締結することが禁止されます。
- (2) 住宅瑕疵担保履行法に違反した場合は、同法に基づく罰則が科されるほか、宅地建物取引業法に基づく監督処分も課されます。

お問い合わせ先等

様式等、詳細は東京都都市整備局ホームページをご覧ください。

- ◆ 東京都都市整備局トップページ → 申請様式 → 住宅瑕疵担保履行法 → 宅地建物取引業者の届出について
<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>

東京都 都市整備局 住宅政策推進部 不動産業課
住宅瑕疵担保履行法担当 TEL.03-5320-5076

※住宅瑕疵担保履行法…特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

- 2 東京都不動産業課から vol.22
- 3 都民公開セミナー 正しい土地活用の税金知識と遺産分割の知識
- 6 法律教室 135 賃料を差押えられている賃借人付き建物の売買
- 8 カラートピックス 国土交通大臣表彰/26年度ハトマークの広告宣伝活動/消費者向け「TAKKEN」/ハトマークフェアプレーカップ
- 10 実務に即役立つ紛争事例 54 売買代金未払いで契約解除を主張したが、買主の手付解除が認められた事例
- 11 税務教室 130 相続税の節税対策—贈与税の配偶者控除
- 12 くみあい通信 平成26-27年度 委員会編成/「ハトさん動画」公開/不動産実務セミナー/滞納家賃保証「宅建ハトさん保証」/宅建「直前講座」募集開始!/借家人賠償保険
- 14 インフォメーション 第2回本部主催ブロック別研修会/宅建経営塾/人材育成セミナー/東京都・捨て看板等の共同除却キャンペーン/法務局多摩出張所の廃止/賃貸不動産経営管理士試験
- 16 住めば都 住むなら都 世界の観光ブランド都市・東京をめざして



正しい土地活用の税金知識と 遺産分割の知識

不動産業がこれからの日本を救う!

平成26年7月収録

東京シティ税理士事務所
税理士 菊地則夫



来年、平成27年の1月から相続税の基礎控除が下がって、対象者が増える。それだけではなく、所得税も上がる。特に相続税は、地価の高い都心部で大幅な上昇が見込まれる。

だから、不動産の相続対策というものを、今まで以上に多くの方がしなければいけない。その不動産の相続対策を具体的に進めるには、信頼のおける不動産業者さんと一緒に、活用ならびに運用をしなければならない。その意味で、やや大げさなタイトルだが「不動産業がこれからの日本を救う」とした。

相続対策はなぜ必要か

相続財産のうち、土地の占める割合が46%と一番大きい。何が問題かという、使えない、分割できない、売れないという状態になっているものが多いのだ。

また、最近では、みなさん権利意識が強くて、いわゆる相続争いになるケースが増えている。金額、財産が多い少ないにかかわらず増えている。

相続税の基礎控除が、今は「5,000万円+1,000万円×法定相続人の数」となっているのが、「3,000万円+600万円×法定相続人の数」まで下がる。基礎控除が4割下がると、両親と子供2人の4人家族だと今は8,000万円まで無税なのが、4,800万円に下がる。

東京23区内に家などを持っていると、土地・建物だけで評価額が5,000万円ぐらいになって、基礎控除に達してしまう。

相続税の基本を知る

相続税対策は、何から手をつけていけばいいのか。

まずは分割対策。財産を受け取る権利がある人の間で、どう財産を分けていくのかという話し合いがスムーズに進めば、小規模宅地の評価減や配偶者の税額軽減などの特例を使って

相続税を安くすることができる。

しかし、分割協議が整わないと、相続税の申告期限である10ヵ月目にいったん、法定相続分で財産を取得した者と見なして相続税の計算と納税をしなければならない。しかも、その相続税の計算は特例が使えない状態になる。特例が使えない状態で高い相続税を払うことになるだけでなく、銀行にお父さんやお母さんの預金を下ろしに行っても、相続人全員の署名と、実印の押印、あとは印鑑証明の添付がないと預金は下ろせないで、相続税を自腹で払わなければならない。だから、遺産分割をスムーズに進めるということは何よりも大事だ。

次が相続税の計算方法。まず、亡くなられた方の財産を評価する。そこから基礎控除を引いて、さらに残りがあの場合に相続税がかかる。

いきなり税率を掛けるのではなくて一旦、法定相続分で割る。例えば、相続人が兄弟3人で、長男が課税財産1億円全部相続してしまったとしても、一旦3分の1で割る。割ったものに税率を乗じて、その3人分の相続税を算出する。1億円の財産に対して、そのまま相続税を乗じて計算してしまうと、30%の税率が適用されてしまうが、3で割ることによって3,333万円になり、20%の税率になる。

その3人分の相続税を一つに集めたものが相続税の総額というものになる。そこから、今度は具体的に受け取った財産の割合で、その相続税を負担していく。長男が全部相続したということであれば、長男が相続税を全部負担することになる。

相続税には税額軽減というものがある。そのうち配偶者の税額軽減は、配偶者は1億6,000万円、もしくは法定相続分までは相続税がかからない。

逆に加算制度もあって、相続人以外の人、例えば、遺言で長男のお嫁さん、養子縁組した孫などが財産を取得するような場合には相続税は2割増しになる。

財産の評価だが、建物は固定資産税評価額を使う。土地は



原則、路線評価額を使う。例えば畑や別荘地など、路線価が付されていない土地については、固定資産税評価額に倍率を乗じて計算していく。

建物の固定資産税評価額は、一般的に建築価格の半額位になるケースが多い。土地の路線価評価額というものは、一般的には時価の8割程度といわれている。しかし、東京23区にあっては、大体時価の半分ぐらいになる。相続対策で不動産を買う理由は、このように現金で持っているよりも土地・建物評価額の方が安いからである。

相続税を安くする方法は

○小規模宅地特例

相続税を安くするにはどうすればいいのかというときに、遺産分割がスムーズに進まない、やはりうまくいかない。次に、配偶者の税額軽減、小規模宅地の評価減。これらを徹底的に活用できるようにする。それから、生前贈与、生命保険の活用、養子縁組の活用などがある。

相続税は路線価で計算するが、小規模宅地の評価減として、土地の価格を最大80%減額することができる特例がある。例えば、池袋の駅前に自宅があり、時価5億円。広さは200㎡。相続するのに30%の税率で相続税がかかってきた。1億5,000万円の税金を払わないと、その家に住み続けられない。そのようなことになる大変だ。

そこで、どれほど高い場所にあったとしても、被相続人が相続時点で住んでいた、あるいは事業用で使っていた場合には特例がある。居住用については、配偶者が取得する場合、もしくは配偶者でなくても同居親族が取得して、相続税の申告期限まで所有と居住を継続してくれれば、240㎡まで(平成27年1月からは330㎡まで)評価を8割落としてくれる。5億円の土地も4億円下がって1億円で相続できる。ということは、30%の税率で税金がかかっても3,000万円で済む。

親が一人暮らしをしていて、配偶者も同居親族もない。その場合には、別居している親族のうち、過去3年以内に持家に住んだことがない人が相続を受けて、その申告期限まで所有を継続してくれれば、この特例を使うことができる。

それから、事業用で、親が工場をやっていた、お風呂屋さんを経営していたというような場合。その親族が、その商売を営んでいて、申告期限までの10ヵ月継続していれば、400㎡まで8割減が使える。

不動産を賃貸している場合も使える。賃貸住宅を親族が取

得して、相続の申告期限まで、所有かつ不動産賃貸経営を継続すれば、200㎡まで50%の評価減を使うことができる。

この特例は、27年1月以降は、居住用部分が330㎡になる。それから今は、居住用部分が240㎡で、事業用も両方あった場合には、併せて400㎡までしか特例が使えないが、27年1月以降は、事業用は400㎡まで、居住用は330㎡まで使えるようになる。

これらの小規模宅地特例は、親が一人住まいで、子供が別のところに持家に住んでしまっているという場合には使えない。そこで、最近では二世帯住宅などを建てて、親元に戻ってくるという人が増えている。

○配偶者軽減

配偶者の税額軽減だが、1次相続で配偶者の税額軽減を使ってお母さんに財産を集中させておくと、お母さんの相続(2次相続)のときに大変な相続税を払うことになるので注意が必要。

○生前贈与

贈与税は1年間に基礎控除が110万円使える。それを超えると累進的に税率が上がる仕組みになっている。あと、亡くなる3年以内に贈与を受けた財産は、相続財産に加算しなければならない。

もう一つは、相続時精算課税制度。こちらは2,500万円もできるので、非常にいいのだが、将来の相続財産に加算されてしまうところがデメリット。しかし、会社の株を長男にやり、会社を継がせたいが、今期はたまたま業績不振で、株の評価がぐんと下がった。そのようなときには、この精算課税を使って贈与するのもいい。

なぜなら、この精算課税を使って贈与をしておくと、将来、相続税の課税財産に加算されるものは贈与時の価格で加算されるので得をする。

ほかには、住宅取得資金贈与の特例や教育資金特例もある。

普段から有効な土地活用を

ここからは、土地活用の話。やはり不動産賃貸経営というのが柱になる。借金してアパートを建てることが多いが、借金で首が回らなくなるということもある。

そうならないために、やはり不動産賃貸経営もタイトに進めていかなければならない。不動産の賃貸経営で大事なものは収入と経費のバランスだ。例えば、アパートのローンの返済金額はその全額が経費に落ちるわけではない。借入金利息しか経費に

落ちない。元金返済部分は、お金は出ていくけれども経費に落ちない。

固定資産税と事業税は経費。これは払った分が経費に落ちるが、確定申告で払っている所得税と翌年かかってくる住民税などは経費に落ちない。こうしたことに気がついていないと、結構賃貸経営は苦しくなってしまう。

怖いのは、不動産賃貸経営は始めた頃は家賃が高いので、今が一番税金も高いだろうと思ってしまうこと。そうなのだが、建てたばかりの頃というのは、落とす経費も結構あるので、収入から経費を引いた利幅はそれほど開かない。それに対し、木造住宅は耐用年数が22年なので、それを過ぎると減価償却が終わってしまう。ローンも終わっている。そうすると、古くなって家賃が下がっているのに、急に経費がなくなってしまって、それで利幅が増えて、税金ががんと高くなるということがある。

収入とこの返済経費がバランスしていない場合には、早々に売却するとか、建て替えをするなど、組み換えたほうがいいということになる。今後は、不動産の投資効率を考えて、投資効率のいいものに組み換えていく必要があると思う。

法人をつくる節税対策

私が今、お客さまなどに積極的に勧めていることは、会社を作って、会社に収入をある程度分散することによって所得税を下げるという対策だ。どのような方法があるのかというと、一つは管理だけ新しく作った会社に任せる管理受託方式。もう一つは会社に丸ごとアパートを貸して、その借り受けた会社が、個々の入居者と賃貸契約を結ぶサブリース方式。この2つは、土地も建物も、お父さん、お母さん名義で持てるので、所有権の移転が要らない。

そのかわり管理受託方式の場合には、管理報酬は頑張って5%。サブリースの場合には、最近とても税務調査がうるさくて、10%以上はなかなか認めない。そうすると、1,000万円の家賃で5%というと、50万~100万円。そのためにわざわざ25万円ぐらいかけて会社を作って、税理士に法人税の申告を25万~30万円払ってやらせてなどということになると、経費倒れになってしまう。だから、やはり管理を任せる場合には、家賃収入の規模が大きくなければ意味がない。

今、1番多いのが、建物だけ移すという方法だ。これだと、建物に移れば家賃が全部会社に入る。所得1,000万円、ごそつと会社に移すことができるのでかなりの所得分散効果がある。

ただし、所得が1,000万円ぐらの場合には、わざわざ法人を

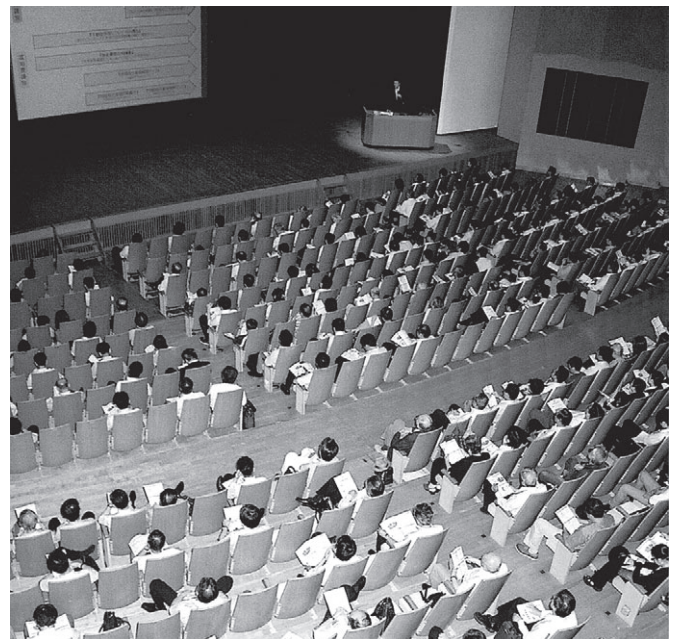
作るのではなくて、個人で、青色申告で5棟10室以上あれば、貸借対照表等帳簿をつければ65万円の控除というものが使える。それから、青色事業専従者給与とあって、専らその事業を手伝っているお母さんや、パートなどに出ていない奥さんなどにお給料を払えば、その分経費に落とすこともできる。

建物だけを移転して会社を作る際の注意点だが、建物が会社、土地が個人ということで借地した形になってしまう。そうすると、何もしないと借地権がタダで、新しく作った会社に移転してしまう。借地権の贈与を受けたことになってしまうので、恐ろしい税金が会社にかかってくるようになってしまう。そこで、土地の無償返還届というものを所轄税務署に出して、「このたび建物を会社が買い受けましたけれども、借地権は主張しません。建物を壊して出ていくときには、権利金は一切主張しないで出ていきます」という旨を書いておけば、そのような問題がなくなる。

あとは、地代を、大体固定資産税の3倍程度払っている形にする。そうすると、この土地についても8割評価ができるので、個人の相続対策も図れる。

*

ということで、ずっとお話をしてきたが、今後相続税が高くなる。持っている財産の種類にもよるが、土地を多く持っているのであれば、やはり不動産をどう活用するか、どのように不動産を組み換えるかということが重要になる。ということは、普段から土地・建物を取り扱っている不動産業者さんとうまく連携をして、進めていかなければならないということになるので、今日のセミナーがその入り口になれば幸いである。





法律教室

賃料を差押えられている賃借人付き建物の売買

1 はじめに

建物からの継続的、安定的な賃料収入に期待して、入居者のいる賃貸アパートや賃貸マンションを売買したり、コンビニなどの店舗や会社の事務所に賃貸中のビルを売買することがあります。売主が建物の完全な所有権を移転するために賃借人を立ち退かせることを約束して売買する場合がありますが、通常、賃貸借契約が継続中の建物を売買すると、買主は、賃借人の賃借権付きの建物所有権を取得し、所有権移転登記とともに賃貸借契約を当然に引き継いで、賃貸人の地位を承継します。ここまでは、みなさんもよくご承知のことと思います。

また、みなさんの中には、現に競売に掛かっている土地、建物を売買した経験のある方もおられるでしょうが、それでは、賃料が差押えられている賃借人付きの建物を売買すると、どういう法律関係になるのでしょうか。



2 賃料債権の差押えとは

賃料や預貯金、給料などの差押えは「債権差押え」と呼ばれるもので、債権に対する強制執行として裁判所の債権差押命令により開始します。これにより、債務者（賃料債権の差押えの場合では、賃貸人）は債権の取立てその他の処分が禁止され、第三債務者（同じく、賃借人）は債務者（賃貸人）への弁済が禁止されます。従って、賃料が差押えられると、賃貸人は、以後、賃料の取立てができず、賃料債権を他に譲渡することもできません。賃借人も、賃貸人に賃料を支払うことはできず、仮に

差押えを無視して賃貸人に支払っても、その弁済は差押債権者に対抗できませんので、後で差押債権者に二重払いをしなければなりません。

この差押命令は、債務者だけでなく第三債務者にも送達され、差押えの効力は債務者に送達されたときに生じます。差押命令が債務者に送達されてから1週間を経過すると、差押債権者はその債権の取立権限を認められ、自ら直接、第三債務者から債権を取り立てることができるようになります。賃料のような継続的給付を内容とする債権が差押えられた場合、差押えの効力は、すでに発生している債権のみならず、将来発生すべき債権にも及ぶため、差押債権者は、差押命令送達後に支払期日の到来する月々の賃料を、債権額（と執行費用の額の合計額）に満つるまで、直接、賃借人から取り立てることができます。そこで、賃貸人に金を貸すなどした債権者は、必ずしも賃貸物件を競売に掛けなくても、賃料の差押えにより継続的に債権を回収することができるのです。

3 賃料が差押えられた建物の売買

賃料が差押えられたからといって、賃料債権の差押えは建物自体の処分を禁止するわけではありませんから、賃貸人は賃料が差押えられた賃借人付きの建物を売買することができますし、所有権移転登記がなされれば、やはり賃貸借関係は買主である新賃貸人に引き継がれます。

そこで、賃料が差押えられている建物を売買した場合、その後の賃料は誰に支払われるのか、つまり、売主（旧賃貸人）に対する賃料債権差押えの効力はそのまま買主（新賃貸人）にも及ぶのか、あるいは、差押えの効力はあくまでも差押命令の債務者（売主、旧賃貸人）のみを拘束し、買主には及ばないのか、が問題となります。

この点について、判例は、建物所有者の債権者が賃料債権を差押え、その効力が発生した後に、所有者が建物を他に譲渡し賃貸人の地位が譲受人に移転した場合には、譲受人は、建物の賃料債権を取得したことを差押債権者に対抗することはできない（最高裁判決平成10年3月24日）、また、建物譲渡前



の賃料債権差押えの効力はそのまま継続し、譲受人たる新賃貸人を拘束する、とか、賃借人は賃料債権について差押債権者の取立てに応ずるべきである(東京高裁判決平成10年3月3日)、としています。従って、賃料が差押えられた後に賃借人付きの建物を売買しても、買主は、差押債権者の請求債権額(と執行費用)に満つるまで、賃借人から賃料を支払ってもらえないこととなります。



賃料の差押えと売買があったような場合、賃借人としては、賃料を差押債権者に支払うべきなのか、新賃貸人に支払うべきなのか、判断に迷うことが考えられます。しかしながら、上記のとおり、この場合には差押債権者に支払うべきとされている以上、供託原因である債権者不確知(誰に弁済したらよいか判らない場合)には該当しないため、賃借人は、民法の定める「弁済供託」(民法494条)をすることはできず、「執行供託」(民事執行法156条1項)によってのみ賃料を供託することができる(法務省民事局課長見解)、とされています。

従って、賃料が差押えられた賃借人付きの建物を売買するに当たっては、売主、買主のみならず、仲介業者も、売主に対し賃料の差押えがないかどうか、もし債権差押命令を受け取っているならその請求債権額を確認するなどして、今回の売買代金をもって、当該建物に設定された登記簿上の抵当権その他の負担を抹消できるかだけでなく、賃料差押えの解除(差押えの取下げ)ができるかどうか、確認する必要があります。

4 賃借人が当該の建物を買収する場合

賃料など継続的給付にかかる債権の差押えを受けた債務者であっても、その債権の発生原因となる基本的法律関係を変更、消滅させることは制限されない、とするのが一般です。例えば、給料を差押えられた債務者がその後に会社を退職したり、

賃料を差押えられた債務者がその後に賃貸借契約を合意解約することなどは妨げられない、とされています。その場合は、基本となる雇用関係、賃貸借関係が終了してしまうので、以後、給料債権や賃料債権は発生しないこととなるため、差押債権者は給料や賃料を取り立てることができなくなるのです。

それでは、賃料を差押えられている建物を、当該の賃借人が賃貸人から買い取った場合はどうなるのでしょうか。賃借人が賃貸借の目的物の所有権を取得したときは、原則として、もはや賃貸借関係を存続させる必要がないことから、賃貸借契約は終了するものと解されています(大審院判決昭和5年6月12日)。ちなみに、賃貸借の目的物に質権や地上権などが設定されているため、賃借人が所有権を取得してもその使用収益ができない場合には、例外的に賃貸借契約は終了しない、と解されています。

この点について、判例は、賃貸人が賃借人に賃貸借契約の目的である建物を譲渡したことにより賃貸借契約が終了した以上、その終了が賃料債権の差押えの効力発生後であっても、賃貸人と賃借人との人的関係、当該建物を譲渡するに至った経緯および態様その他の諸般の事情に照らして、賃借人において賃料債権が発生しないことを主張することが信義則上許されないなどの特段の事情がない限り、差押債権者は、第三債務者である賃借人から、当該譲渡後に支払期の到来する賃料債権を取り立てることはできない(最高裁判決平成24年9月4日)としました。

この判決にいう、賃料債権が発生しないことを主張することが信義則上許されない「特段の事情」とは、無限定に賃料差押えの効力を失効させると、賃料の差押えに対し、賃貸人が賃借人に建物を譲渡したことを偽装する方法で執行妨害がなされることも予想されるため、かかる執行妨害となる場合などを除外する趣旨と解されます。



1 平成26年度国土交通大臣表彰 本会から3氏が受賞

平成26年度の国土交通大臣表彰式が7月10日に行われ、全国の宅建協会関係では19名が表彰されました。本会関係では、榎崎博副会長(八王子)、杉浦富夫前副会長(監事/江東区)、稲垣秀明前理事(社員/千代田中央)の3氏が受賞されました。



国土交通大臣表彰
榎崎博氏
(本会副会長/八王子支部)



国土交通大臣表彰
杉浦富夫氏
(本会前副会長/江東区支部)



国土交通大臣表彰
稲垣秀明氏
(前理事/千代田中央支部)

26年度ハトマークの広告宣伝活動

◆「ハトマークラッピング都電」 が都電荒川線を走ります

東京都宅建協会は昨年度に引き続いて26年度も10月1日から「ハトマークラッピング都電」を走らせます。ハトマーク都電の車両番号は8807。都電運行情報のホームページで、走行場所等を確認することができます。

●都電運行情報サービス

<http://tobus.jp/tlsys/>

→都電運行情報のボタンをクリック→地図の上の矢印に、カーソルを当てて、8807の番号がでるところを走行しています。

◆味の素スタジアムに 「ハトマーク看板」設置

東京・調布にある「味の素スタジアム」は、スタンドに49,970席を設ける巨大なスタジアムです。

1年を通して、スポーツ関係はもちろんのこと、イベントやフリーマーケットなど、さまざまな催しが行われています。8月1日には全国の高校生アスリートたちが集う「全国高校総体・総合開会式」が盛大に行われました。

東京都宅建協会は26年度も継続して、味の素スタジアム上層ボードに、ハトマークの広告看板を設置しています。

期間は26年9月1日から27年8月31日の1年間です。来場の際には、ぜひご覧ください。



スタジアム上層のハトマーク看板



2013年9月に開催された「第68回国民体育大会本大会」

◆新宿・都庁前駅に入会促進用看板を設置

ハトマークの認知向上と不動産業開業者向けに東京都宅建協会への入会促進活動の一環として、都営地下鉄大江戸線都庁前駅に、ハトマークの看板

を掲出しています。

看板は11月14日から1年間、都庁前駅ホームと、改札外コンコースに設置されています。



都庁前駅ホームの看板



改札外のコンコースの看板

3 消費者向け広報誌「TAKKEN」vol.10を発行 特集は、相続税増税に備える。不動産の活用は有効 など

東京都宅建協会は一般消費者の方を対象にした広報誌「TAKKEN」vol.10を発行しました。本誌・宅建の別冊として制作したもので、都内18会場で開催されている無料街頭不動産相談会場でも配布される予定です。

冊子の内容は、有利な税金の特例・制度、相続税増税に備える、をはじめ賃貸住宅トラブル防止・解決のキーワード、防

災対策・地震発生時の日頃の心構えのほかTOKYOウォーク2014を紹介しています。

今号と同送で、会員のみなさまに5冊送付しています。お客様へ、ぜひ差し上げてください。追加希望の方は、所属の支部事務所にご用意しています。



4 ハトマークフェアプレーカップ 第33回東京都4年生サッカー大会、大雨の中で開催!!

ハトマークフェアプレーカップ第33回東京都4年生サッカー大会が6月21日、22日の2日間、府中市少年サッカー場と府中市朝日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今年で4年目になります。今年は、1日目は天気恵まれましたが、

2日目は大雨になりました。大雨の中48チームの選手達が泥だらけになりながら、プレーする姿がとても印象的な大会になりました。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ができればと考えています。

同大会は、公益財団法人東京都サッ

カー協会が主催し、東京都サッカー連盟が主管しています。

大会結果・フェアプレー賞

- Aグループ: ブルーファイターズSC
- Bグループ: 入二FC
- Cグループ: 開桜FC
- Dグループ: FCキントバリオ



榎崎博本会副会長の開会のあいさつ



参加者への記念品



岩崎和夫情報副委員長からトロフィー贈呈



表彰式の記念撮影で喜ぶ選手たち



桑原弘光情報委員長の閉会のあいさつ

主張したが、買主の手付解除が認められた事例

売主が買主の売買代金未払いを理由に契約解除を

■土地の売主業者が、買主に対し売買契約を解除し違約金および遅延損害金の支払いを求めたことに対して、買主が支払済み売買代金の返還と違約金支払いを求めた事案で、買主の手付解除が認められた事例 (東京地裁 平成25年4月19日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

売主X(原告)と買主Y(被告)は平成23年7月30日、物件目録記載の土地(以下「本件土地」)の売買契約を次のとおり締結した(以下「本件売買契約」)。

- 売買代金:3,220万円
- 支払期日:契約締結時100万円(手付金)／23年8月4日220万円／同年9月15日2,900万円(残金)
- 手付解除:売主および買主は、売買契約締結時から契約の履行に着手するまで互いに通知のうえ、本件売買契約を解除できる(以下「本件手付解除条項」)。
- 違約金:売買代金の20パーセント相当額

本件売買契約に先立ち、Xは23年4月、インターネット広告に「建築条件なし、更地渡し」として売り出した。自宅建築のための土地を探していたYが本件土地を見つけ、建築条件なしであることを確認した上で、本件売買契約を締結したが、その際、Xから融資申込に必要な説明を受けて、請負代金2,000万円の(仮)建設工事請負契約書に署名した。しかし、Yは別の建築業者から、私道掘削承諾書が必要と指摘され、Xに求めたところ現段階では渡せない旨の回答で、Xの指定業者との建築契約を求められたことなどから、かかる内容であれば本件売買契約は締結していなかったとして、Yは白紙解除を申し入れ、支払済みの320万円の返金を求めた。

これに対して、XはYに対し残代金の支払いを催告するとともに、本件売買契約を解除する旨意思表示をし、違約金(644万円)を請求して提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおりYによる手付解除を認容した。

(1) Yによる手付解除の意思表示の有無

本件手付解除条項で「売主及び買主は、本件売買契約締結時から契約の履行に着手するまで互いに通知のうえ、本件売買契約を解除することができる」と定められているから、「履行に着手するまで」に「解除」の意思を通知すれば足り、「手付解除」と明示することまでは必要としないとするのが相当である。

Yは、23年9月1日、本件売買契約を「白紙解除」する旨記載した電子メールを送っていることから、解除の通知はあったと認められることができる。

(2) 履行の着手の有無

「履行に着手」とは、債務の内容たる給付の実行に着手すること、すなわち、客観的に外部から認識し得るような形で履行行為の一部をなし、または履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をした場合を指すものと解するのが相当であるが(最高裁昭和40年11月24日判決)、債務者が履行期前に債務の履行のためにした行為が、「履行の着手」に当たるか否かについては、当該行為の態様、債務の内容、履行期が定められた趣旨・目的等諸般の事情を総合勘案して決すべきであるから、債務に履行期の約定がある場合であっても、ただちに、履行期前には、民法557条1項にいう履行の着手は生じ得ないと解すべきものではないもの(最高裁昭和41年1月21日判決)、履行の着手の有無を判定する際には、履行期が定められた趣旨・目的およびこれとの関連で債務者が履行期前に行った行為の時期等もまた、右事情の重要な要素として考慮されるべきである(最高裁平成5年3月16日判決)。

本件売買契約で、地積測量図の交付が売主Xの債務となっていることを前提としても、測量自体は売買の対象となる土地の範囲を確定するために必要なもので債務の履行行為の一部とはいええないし、履行の提供に欠くことのできない前提行為ともいえない。

そして、売主であるXの行為に起因して、金融機関からの融資手続が中断していたという事実関係下で、Xが依頼した土地家屋調査士が測量をしたことをもってXが履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をしたとして、手付解除を制限すべき「履行に着手」したと認めることはできない。

(3)したがって、YがXに行った23年9月1日の解除の意思表示は手付解除として有効と認められ、YはXに対し、支払済みの320万円から手付金100万円を控除した220万円を求める請求は理由がある。

3 まとめ

本件は、土地の売主業者が、「建築条件」が付いていないにも拘らず、実質的には建物建築も売主業者に請け負わせる意図を隠して、買主消費者に売買契約を締結させたという事実認定を踏まえて、裁判所は、売主業者が契約解除、違約金を請求したのに対して、買主の手付解除による契約解除を認めたもので、具体的な判断事例として参考になる。

for SALE

相続税の節税対策—贈与税の配偶者控除

平成27年1月1日以降の相続から基礎控除額が引き下げられると、相続税も大幅に増えるようですので、相続税の節税対策として「贈与税の配偶者控除」を検討しています。適用要件や注意点などを詳しく教えてください。

平成27年1月1日の相続からは、税制改正により遺産に係る基礎控除額が以下のように引き下げられます。

【改正前】5,000万円+(1,000万円×法定相続人の数)

【改正後】3,000万円+(600万円×法定相続人の数)

基礎控除額が下がることにより、相続税を課税される方は大幅に増えると予想され、相続税の節税対策は、より身近なものになると思われます。

「贈与税の配偶者控除」は、婚姻期間が20年以上の夫婦の間で、現在住んでいるマイホームまたはこれからマイホームを取得するための金銭の贈与が行われた場合、贈与税の基礎控除額110万円のほかに最高2,000万円まで控除できるという特例です。要件を満たせば、基礎控除額と配偶者控除額の合計で2,110万円に贈与税がかからず、相続財産から外すことができますので、相続税の節税対策としても有効です。

贈与税の配偶者控除を適用する際の土地と建物の評価額は、相続税評価で算出します。土地は贈与する年の「路線価」、建物は「固定資産税評価額」をもとに計算します。

■贈与税の配偶者控除の適用要件

(1) 婚姻期間の判定(図表1参照)

①婚姻期間が20年以上であるかどうかは、婚姻の届出のあった日から贈与の日までの期間により計算します。したがって、入籍されていない期間は婚姻期間に含まれません。つまり、婚姻届を出さない事実婚には配偶者控除は適用できません。

②婚姻期間に1年未満の端数があるときは、その端数は切り捨てます。例えば、婚姻期間が19年10か月である場合は配偶者控除の適用を受けることができません。

(2) 配偶者から贈与された財産が、自分が住むための国内の居住用不動産または居住用不動産を取得するための金銭であること。

(3) 贈与を受けた年の翌年3月15日までに、贈与により取得した国内の居住用不動産または贈与を受けた金銭で取得した国内の居住用不動産に、贈与を受けた者が現実に住んでおり、その後も引き続き住む見込みであること。

■登録免許税と不動産取得税について

贈与税の配偶者控除を使うことにより2,110万円まで贈与税は無税となりますが、不動産を登記する時の登録免許税と不動産取得

税はかかります。税率は以下の通りで、登録免許税と不動産取得税は相続で引き継いだ方が税額は低くなります。

- ①登録免許税…固定資産税評価額の2%
→相続で引き継いだ場合には0.4%。
- ②不動産取得税…原則、固定資産税評価額の3%
→相続で引き継いだ場合には非課税。

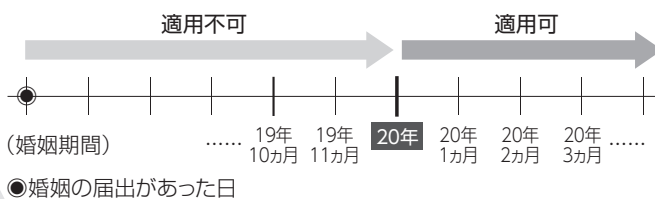
仮に、図表2の不動産Aを取得した場合、取得方法が、①贈与税の配偶者控除と②相続では、登録免許税と不動産取得税の税額は合計で85万円も差額が出ます。

■小規模宅地の評価減の特例との関係

配偶者が相続でマイホームを引き継いだ場合には、240㎡*を限度として、土地の評価額を80%減額する「小規模宅地の評価減の特例」の適用を受けることができますが、贈与税の配偶者控除を使い贈与をした部分は、この特例の対象となりませんので注意が必要です。

*平成27年1月1日の相続からは、330㎡に拡大されます。

図表1●贈与税の配偶者控除の婚姻期間の判定



図表2●登録免許税と不動産取得税の比較

■不動産A			
項目	相続税評価額	固定資産税評価額(※)	差額
土地	2,000	1,750	250
建物	100	100	0
合計	2,100	1,850	250

※土地の固定資産税評価額は、相続税評価額の7/8と仮定

■税額			
税目	取得方法		差額
	贈与税の配偶者控除	相続	
①登録免許税	37	7	30
②不動産取得税	55	0	55
合計	92	7	85

平成26・27年度 委員会編成決まる!

東京都不動産協同組合の委員会編成が下記の通り、決定しました。事業協同組合としてスムーズに事業を行えるよう、誠意努力して参ります。

●新役職者
(敬称略)

総務委員長	岩崎 和夫 (練馬)
副委員長	米田 保洋 (中野)
〃	小川 泰正 (国分寺国立)
委員	佐藤 隆成 (港)
〃	伊藤 嘉信 (墨田)
〃	渡部 正輝 (目黒)
〃	小池 武次 (豊島)
財務委員長	齊藤 仁志 (調布狛江)
副委員長	長谷川 守信 (台東)
〃	上地 宗一 (台東)
〃	増田 雅秀 (新宿)
広報委員長	竹内 美江 (目黒)
副委員長	小林 大介 (千代田中央)
〃	谷 雄介 (渋谷)
委員	芦澤 政弘 (港)
〃	志水 政計 (中野)
〃	井戸 喜久男 (豊島)
〃	小柳 洋次 (国分寺国立)
金融事業委員長	渡邊 勉 (世田谷)
副委員長	新井 浩二 (文京)
〃	芹澤 利之 (江戸川)
委員	飯村 康彦 (大田)
〃	瀬川 和宏 (渋谷)
〃	浅原 賢一 (豊島)
〃	山口 覚 (八王子)

情報事業委員長	小川 賢一 (千代田中央)
副委員長	大竹 哲夫 (江東)
〃	菅野 俊彦 (大田)
委員	小澤 貴章 (千代田中央)
〃	大泉 泰政 (杉並)
〃	青木 雅彦 (板橋)
〃	志村 文彦 (国分寺国立)
教育事業委員長	長坂 博隆 (立川)
副委員長	石塚 修一 (足立)
〃	楠本 悦子 (豊島)
委員	宇治川 俊 (千代田中央)
〃	佐藤 賢一 (世田谷)
〃	千脇 広久 (渋谷)
〃	井上 寛 (武蔵野中央)
企画・販売事業委員長	谷川 芳郎 (渋谷)
副委員長	川名 安彦 (港)
〃	澤田 展志 (新宿)
委員	福田 一男 (墨田)
〃	南 利幸 (世田谷)
〃	村田 明 (豊島)
〃	石井 勇 (西多摩)

「ハトさん動画」続々公開中!

ご好評をいただいている「ハトさん動画」について、YouTubeやWebサイト「ハトさん」で続編を順次公開しています。

今回も映画監督「石井克人」氏プロデュースによる作品で、「安心して正確な情報をお届けするモトツケ不動産ネットワーク」というハトさんのコンセプトがユーモラスに表現されています。

【第四話】東京の不動産屋さん「ハトさん」～わかってほしい編～



ようやくハトさんが「不動産屋さん」であることが、なんとなく分かってきたハトっち(笑)。ただ、「モトツケってなんだボ?」と問われると、追い込まれたハトさんが…?

今後もみなさまに楽しんでいただける動画を続々と公開していく予定です。乞うご期待!

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

【第五話】東京の不動産屋さん「ハトさん」～Facebook編～



ハトさんの事務所のパソコンをのぞいてみたハトっち。そこにはハトさんがFacebookページで発信しているお役立ち情報が! それを見たハトっちさんの反応は?

好評につき 平成26年度 不動産実務セミナー開催決定!

▼ご案内

- 日 程 10月7日(火) なかのZERO大ホール
10月23日(木) よみうりホール
- 内 容 家賃回収・明渡しについて
- 受講対象者 東京都不動産協同組合組合員
(公社)東京都宅地建物取引業協会会員
- 入場方法 入場無料! 事前申込不要!
※当日は名刺をお持ちください。



宅建試験対策 「直前講座」開講迫る!

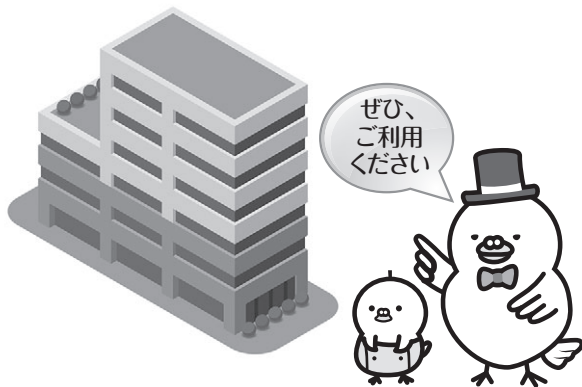
本試験まであとわずか! 下記の講座で
合格を掴み取ろう!

- 1.「直前ポイント講座」で重要ポイントを総復習。
万全の体制で本試験へ!
- 2.「直前模擬試験」で実力チェック! 実践力を
強化して合格圏内へ!



協同組合100%出資子会社 宅建ブレインズが販売する 滞納家賃保証の 「宅建ハトさん保証」

昨年12月から販売しております、家賃保証の宅建ハトさん保証は、おかげさまでお取扱いの取次店様が300社を超えました! 誠にありがとうございます。これからも、さまざまなプランをご用意していきますので、ぜひご利用ください!



協同組合が推薦する 借家人賠償保険のご案内

いまの保険会社との
併用からはじめてください!



- 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!

■推薦会社

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

※今回、日本共済(株)のチラシは同封しておりませんので、お手数ですが、詳細はお電話等でお問合せ願います。

上記4事業の詳細は、本誌と同封しておりますチラシをご参照ください!

26年度第2回本部主催ブロック別研修会 〈都民公開セミナー〉日程が決まる

東京都宅建協会は26年度第2回本部主催ブロック別研修会（都民公開セミナー）を開催します。

一般都民のみならずにも無料で公開します。ぜひ、オーナーの方、顧客のみならず等と一緒にご出席ください。

- テーマ1 都市で暮らす防災の基本と心がまえ(仮) ●テーマ2 知っておきたい! 相続に関する法律知識(仮)

開催日	会場名	該当支部
11月6日(木)	サンパール荒川	江東区・江戸川区・墨田区・葛飾区・足立区・荒川区
11月13日(木)	豊島公会堂	豊島区・北区・板橋区・練馬区
11月14日(金)	なかのZERO	新宿区・渋谷区・杉並区・中野区
11月18日(火)	きゅりあん	品川区・大田区・目黒区・世田谷区
11月21日(金)	オリンパスホール八王子	武蔵野中央・北多摩・立川・国分寺国立・西多摩・調布狛江・府中稲城・南多摩・八王子・町田
11月27日(木)	よみうりホール	千代田中央・台東区・文京区・港区

平成26年「宅建経営塾」 第2期10月に開講

実践的な知識・スキルの習得を目指す「宅建経営塾」(第2期)が10月に開講します。

入社間もない方、これから不動産業を始めたい方向けの「基礎」、よりプロフェッショナル向けの「専門」、ベテラン・経営者向けの「応用」の3コースがあり、密度の濃い講義が行われます。

東京都宅建協会会員の方なら1講座1,000円での受講が可能です。同封のパンフレットをご覧ください。



新規開業者向け 「人材育成セミナー」を開催中

東京都宅建協会は不動産業の開業を検討されている方を対象にした「人材育成セミナー&個別相談会」を開催しています。

26年度後半は、11月から27年3月まで3回開催します。開業をお考えの方がおられましたら、ご案内ください。参加費は無料で、定員は30名です。

事前予約が必要になりますので、協会本部ホームページでご確認ください。

開催日：平成26年11月27日(木) 平成27年1月22日(木)・3月12日(木)
会場：東京都宅建協会 本部5階会議室
(千代田区富士見2-2-4 東京不動産会館)

■人材育成セミナー

<http://www.tokyo-takken.or.jp/kaigyō/seminar/seminar.html>



東京都・捨て看板等の共同除却キャンペーンに本会も協力します

東京都は9月1日～10月31日まで、道路内の電柱等に放置された捨て看板、はり紙、はり札等の除却キャンペーンを実施しています。同キャンペーンは平成9年度から実施され、今年で18回目です。

本会は、各行政機関との連携による共同除却活動に参加しています。昨年度は9区13市(25ヵ所)で実施され、会員のみなさまにご協力いただきました。

今年度も同活動にご理解とご協力をお願いします。

東京都法務局多摩出張所の廃止のお知らせ

東京法務局・多摩出張所は平成26年10月31日をもって廃止され、同所で行っていた登記事務は、同年11月4日から府中支局または立川出張所で行われます。なお、インターネットでも証明書の請求ができます。

URL <http://www.touki-kyoutaku-net.moj.go.jp/>

●多摩市・稲城市の登記の取扱い 東京法務局府中支局
府中市新町2-44 TEL:042-335-4753

取扱時間：午前8時30分～午後5時15分(平日)

●日野市の登記の取扱い 東京法務局立川出張所

立川市緑町4-2(立川地方合同庁舎6階) TEL.042-524-2716

取扱時間：午前8時30分～午後5時15分(平日)

賃貸不動産経営管理士試験、11月16日に実施

平成26年度賃貸不動産経営管理士試験が11月16日に実施されます。受験案内・申込書の資料請求期間は8月18日から9月26日まで、受験申込書受付は8月25日から9月30日(当日消印有効)となります。

詳細はホームページまたは賃貸不動産経営管理士協会へ。

試験日時 平成26年11月16日(日)13:00～14:30

試験会場 札幌、仙台、東京、横浜、金沢、名古屋、大阪、広島、高松、福岡、沖縄

受験料 12,960円(税込)

登録料 6,480円(税込)

受験要件 どなたでも受験可

登録要件 合格後、資格登録を行うには以下の登録要件が必要

●宅地建物取引主任者(注1)、または協会が認める賃貸不動産関連業務(注2)に2年以上従事しているまたは従事していた者。

(注1)登録手続き時に有効な宅地建物取引主任者証の交付を受けている方。

(注2)協会が認める賃貸不動産関連業務の従事者とは、宅地建物取引業、不動産管理業、不動産賃貸業(家主)および協会構成団体の会員とその従事者のほか、協会が認める者。

※協会構成団体は、(公財)日本賃貸住宅管理協会、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会、(公社)全日本不動産協会の3団体

URL <http://www.chintaikanrishi.jp/> (一社)賃貸不動産経営管理士協会受付センター TEL:04-7170-5520(平日10時～17時)

編集 後記

◆誰かが急に倒れた時、あなたはその人を救えますか? 9月9日は「救急の日」です。駅などの公共の場に自動体外式除細動器(AED)が設置されてから10年が経過しましたが、心肺停止状態で救急搬送された人に対する使用率は3.7%(2012年)と低調です。AEDが有効利用されれば搬送患者の4割が助かるという試算がありますが十分に活用されていません。AEDは操作も簡素化され、電気ショックの必要性も機器が判断します。

◆いつ起こるかかわからない急病人やけが人等に備え、ぜひ、応急手当の方法を学ぶ「普通救命講習」を受講していただきたいと思います。(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/>



仲見世

中央ブロック
浅草・仲見世(台東区)

東側に54店、西側に35店の店舗があり、長さは約250m。美しい統一電飾看板と四季折々の装飾が石畳に映え、雷門をくぐった海外からの観光客は、見事な日本の情緒に思わず「ワンドラブル」を連発しています。



城東ブロック
東京スカイツリー(墨田区)

今や東京を代表する新名所。高さ634mで、日本一の建造物、世界一の電波塔です。2012年5月22日に開業し、開業から約1年半で来場者数1,000万人を達成。天望回廊(450m)から見る東京の姿は圧巻。



東京スカイツリー

城南ブロック
等々力渓谷(世田谷区)

東京23区内で唯一の渓谷で、東京都の名勝に指定されている自然豊かなスポット。日本庭園や横穴式古墳、不動の滝、等々力不動尊、武蔵野れき層などの地層など、自然以外の見所もたくさんあります。



住めば都
住むなら都

世界の観光ブランド都市・東京をめざして

東京都は昨年5月に「東京都観光産業振興プラン—世界の観光ブランド都市・東京をめざして—」を策定しました。洗練された東京の魅力を磨き上げ、強いブランド力を築くことにより、「観光ブランド都市・東京」「何度訪れても楽しめる東京」を実現し、5年後には年間1,000万人の外国人旅行者の誘致を目指す計画です。

東京には、世界に誇れる観光スポットがいくつもあります。街全体、商店街、タワー、ビル、駅などの建造物はもちろん、自然景観に優れたところもあります。歴史的な名所も数多くあります。今まで気付かなかった観光スポットが、すぐ近くにあるかもしれません。東京オリンピック開催に向けて、観光客はますます増えるでしょう。今回は、各ブロックから観光スポットをピックアップしました(東京には、これ以外にも素晴らしい観光スポットがいくつもあります)。



竹下通り

城西ブロック
原宿・竹下通り(渋谷区)

おしゃれなアイテムが手頃に揃う若者文化の発信地・原宿。雑貨やアクセサリー、洋服の店が所狭しと並ぶ竹下通りは、いつも大勢の人で賑わっています。日本全国、世界中からやってきた人が集まります。



城北ブロック
巣鴨地蔵通商店街・とげめき地蔵(豊島区)

とげめき地蔵尊のある巣鴨地蔵通商店街は、通称「おばあちゃん原宿」。最近、古き良き日本の風景と文化を味わえる観光地としても注目されています。おしゃれなフードスポットもあり、若者も楽しめます。



多摩ブロック1
高尾山(八王子市)

都心から近い、若者男女問わず登山者数も多く、年間の登山者数は約260万人を超え、世界一の登山者数を誇ると言われています。ミシュランで3つ星を獲得しました。自然が豊かなことで知られています。



多摩ブロック2
日原鍾乳洞(奥多摩町)

日原(にっばら)鍾乳洞は関東随一といわれる規模を誇り、幻想的な景観を繰り広げています。かつては山岳信仰のメッカでしたが、現在は日原観光のメインとしてひととき賑わっています。