

H Y O G O TAKKEN P R E S S

Vol.336 2023 SUMMER

一般社団法人 兵庫県宅建物取引業協会 | 広報誌 [ひょうご宅建プレス]
公益社団法人 全国宅建物取引業保証協会兵庫本部



一般的な肉用鶏の倍、約100日もの時間をかけ、愛情込めて育てられる「播州百日どり」。自然の風や太陽光が十分に入る開放鶏舎で、専用の安全な飼料を食べながらのびのび育つ。そんな播州百日どりの美味しさを存分に味わえるのが「もも肉ステーキ」。1人前でこのボリューム!甘みと深いコク、しっかりした歯ごたえが魅力。

イイ店みつけた! てくてくグルメさんぽ [西脇市編]

焼鳥店の気安さと割烹のクオリティを融合。本物の美味しさを追及し続ける。



まぐろ専門店から仕入れた、マグロの王様「本マグロ」赤身の贅沢な鉄火巻き。クセがなく凝縮した旨味はお子様にも大好評。あまりの美味しさに「お代わり」を注文するお客様が多い。米にもこだわり、加美区農家直送のコシヒカリを使用。

JR加古川線西脇市駅から北西に徒歩10分ほど。県道沿いに店を構える「貴心」は、「播州百日どり」の串焼きや焼き物などと、旬魚をメインとした割烹料理がいただけるお店。大阪の料理店で腕を磨いた西脇市出身の中山貴司さんが2003年にオープン。以来20年余、地元の人々に愛され続けている。

「貴心」を開店する少し前に播州百日どりを知り、その味の良さに感動。鶏肉は播州百日どりにしか使わないことになりました。西脇市のお隣、多可町加美区の豊かな自然の中で、長期間大切に飼育される播州百日どり。その肉

やきとり、旬魚、旬菜 貴心

西脇市野村町1796番地の29 TEL.0795-23-3423
[営] 11:30~14:00 (L.O.13:30) 17:00~22:00 (L.O.21:00) [休] 不定休

質はしまり、コク深い味わいが特長。中山さんのイチオシは「もも肉のステーキ」だ。「かたまりのまま焼くことでジューシーに仕上がります」。味付けは開店以来継ぎ足してきた少し甘口の自家製タレ、塩、自家製ポン酢、チリソースから選べるが、タレが一番人気だそう。「手羽先も驚くほど大きくて美味ですよ」。また、卵黄がオレンジ色で、レシチンやビタミンEなど、健康効果が高いとされる成分を多く含む播州のこだわり卵「宝友卵」を使ったメニューも評判が高い。

旬魚は毎朝、近くの西脇市地方卸売市場で仕入れる。魚のプロが選び抜いた鮮魚を中山さんがさらに精選し、刺身や寿司、天ぷらなどに仕上げる。たとえ仕入れ値が高価でも妥協はしない。それは、本当に美味しいものを味わってほしいという中山さんの思いから。

「貴心」が地元で愛されているのには、もう一つ理由がある。それは、フレンドリーな心温まる雰囲気と居心地の良さ。「貴心」は「気心」に通じている。美味しい料理を味わいながら

心を通わせ、和気あいあい、楽しいひとときを過ごして欲しいとの心が込められているのだ。



県道346号沿い、広い駐車場を隔てたビルの1階で落ち着いたたたずまいを見せる「貴心」。「やきとり、旬魚、旬菜」の看板が目印だ。店内にはカウンター席と、掘りこたつ式のテーブル席があり、おひとり様やカップル、ファミリーでゆっくり飲食を楽しむにも、気心の知れた仲間でワイワイやるにもピッタリの雰囲気。間仕切りを外せば40人の宴会にも対応できる。

編集
後記



情報提供委員: 太田寿長

新型コロナウイルスもようやく5類扱いとなり、各地では地域事業や伝統行事も再開され、以前の日常が戻りつつあります。

適切な役割分担と連携によりチームとしての機能を発揮し、協会全体の組織力向上を図るため、本年

度の総会にて新委員会編成が可決承認されました。旧広報委員会も情報提供委員会として生まれ変わり、協会のPRをはじめ会員の業務に必要な情報を迅速に提供できるよう努める所存です。どうぞよろしくお願い致します。



てくてくさんぽ
兵庫のイトコめぐり

定時総会開催
理事会の審議から
エステートヒューマン
兵庫宅建Information
最近の判例から



HYOGO TAKKEN PRESS

Vol.336 2023 SUMMER

一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会 | 広報誌 [ひょうご宅建プレス] |
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会兵庫本部



▶表紙写真:風情のある路地の風景(西脇市)

Contents

兵庫宅建Information	1
会長あいさつ	2
定時総会開催	3
委員会(部会)構成表	4
理事会の審議から	5
兵庫宅建Information	6
エステートヒューマン	7
てくてくさんぽ兵庫のイトコめぐり	9
兵庫宅建Information	11
最近の判例から	19
イイ店みつけた! てくてくグルメさんぽ	23
編集後記	23

▶不動産開業支援セミナー & 個別相談会開催中!

不動産業に興味のある方、独立して開業したい方等を対象に不動産業の概要、免許申請の手順、宅建協会及び保証協会への入会等、開業に必要な情報の提供と業界の現状や今後の展望、業者の体験談などを通して、一般の方が業界へ進出するきっかけ作りとして、開業支援セミナーを開催いたします。セミナー終了後、個別相談会も実施しています。ぜひ、この機会にご参加の上、開業に向けてのご参考としてください。

場 所

兵庫県宅建会館
(神戸市中央区北長狭通5-5-26)

時 間

午後1時30分～

問合せ先 開業
ヘルプデスク

0120-810-768

開催予定日

▶2023年 ●8月9日(水) ●9月13日(水) ●10月18日(水)
●11月22日(水) ●12月20日(水)

▶2024年 ●1月24日(水)

▶宅地建物取引士証の 有効期限を確認しましょう

宅地建物取引士として業務を行うためには、有効な宅地建物取引士証を所持していなければなりません。有効期限が切れている取引士証では、取引士としての業務を行うことは出来ません。また、宅建業者は、専任の取引士の法定数が不足した場合は、2週間以内に補充等必要な措置をとらなければなりません。違反した場合は、宅地建物取引業法違反となりますので、ご注意ください。 ※詳しくは協会ホームページ「宅建取引士情報」をご覧ください。

宅地建物取引士証を更新するには、都道府県知事の指定する法定講習(Web・座学)を受講することが必要です。兵庫県知事に登録している更新対象者には、取引士証の期間満了日から約4～6ヶ月前頃に封書にて受講申込書を登録されている住所に送付します。

※住所等が変更されている場合は案内が届きませんので、必ず変更登録申請書を提出してください。

会長あいさつ



(一社)兵庫県宅地建物取引業協会
会 長 柴田 茂徳

皆様、こんにちは。

本日は、ご多用の中、第63回兵庫県宅建協会定時総会並びに第51回保証協会兵庫本部の定時総会に御出席を賜り、誠にありがとうございます。平素は協会の運営並びに事業活動に多大なご理解、ご協力を賜っておりますこと重ねて御礼を申し上げます。

3年余り続いたコロナ禍もようやく峠を越えたようではございますが、その間、会員の皆様には多大なご不便とご迷惑をおかけしたものと考えております。世の中の生活様式、価値観が大きく変わったように感じております。

そういった状況の中、協会では役職員において冷静に足元を見つめ直しながら、簡素で機能的な協会組織の在り方を考え、見直すべきはしっかりと見直していくことに務めて参りました。

また、本日は、12年ぶりとなります定款変更を上程させていただきました。12年前は一般社団法人への移行の件で皆様にご審議いただいたものと記憶しております。今回は理事定数について、皆様にご審議賜りたいと考えておりますので、何卒よろしくお願い申し上げます。

令和5年度に入りましても、神戸3支部の統合に向けた諸準備並びに各種会員支援業務等に取り組んで参りますので、皆様には引き続きのご支援を賜りたいと存じます。

いずれにしましても会員の皆様の事業に役に立たなければ無意味だと常に考えております。会員の皆様のために精一杯務めて参る所存でございますので、より一層のご理解とご協力をよろしくお願い申し上げます。

令和5年5月26日 定時総会より

令和5年度 2団体委員会(部会)構成表

令和5年度より
新委員会構成になりました

会長(本部長)	柴田茂徳(三田・丹波)
副会長(副本部長)	西口寿雄(神戸中央) 新谷勝彦(芦屋・西宮) 久内麻佐行(姫路)
専務理事(専任幹事)	濱野雅之(神戸中央)
総財委員会 (業・保)	委員長 藪淵修司(淡路) 副委員長 佐藤仁思(芦屋・西宮) 長谷川芳克(神戸東) 川越恵美(阪神北) 竹ノ下聡光(神戸西) 井上 聡(姫路) 青木 隆(但馬)
運営委員会 (業・保)	委員長 渡部健一(芦屋・西宮) 副委員長 畑中功輔(神戸東) 大出裕崇(姫路) 木村洋信(尼崎) 山本潤祐(阪神北) 岩切良太郎(神戸中央) 松熊寿太(明石) 松尾崇司(加古川)
情報提供委員会 (業・保)	委員長 野田浩二(神戸東) 委員長代理 岩本昌樹(阪神北) 副委員長 大村裕史(加古川) 中山弘樹(但馬) 田口勝彦(三田・丹波) 太田寿長(芦屋・西宮) 船瀬和久(神戸東) 森原紳太郎(姫路)
会員支援・研修委員会 (業・保)	委員長 森 伸二(加古川) 副委員長 堂阪和紹(尼崎) 伊藤隆啓(神戸中央) 中根睦夫(明石) 古津政之(芦屋・西宮) 藤本大樹(阪神北) 永井靖造(神戸東) 牛上真幸(神戸中央) 藤尾 寛(北播磨) 長谷川博樹(姫路)
政策事業委員会 (業)	委員長 福田泰彦(尼崎) 委員長代理 大塚利彦(神戸西) 副委員長 山本浩史(北播磨) 岸本 正(加古川) 別府建一(尼崎) 永井新二(芦屋・西宮) 山田智子(阪神北) 平井学宣(神戸西) 中右剛彰(神戸西) 井上照章(西播磨)
相談事業委員会 (保[苦情解決部会]) (保[保管業務審査会])	委員長 高野正浩(神戸中央) 委員長代理 竹内 宏(姫路) 副委員長 本田寿久(芦屋・西宮) 森藤良治(神戸東) 磯邊正嘉(神戸東) 島 祥晃(尼崎) 石橋一平(尼崎) 高橋正佳(芦屋・西宮) 歌田徳仁(阪神北) 清本淑栄(神戸中央) 大西 理(神戸西) 木村栄宏(明石) 松本高亮(加古川) 土井佳子(姫路) 土井敬介(淡路)
組織再編特別委員会	委員長 濱野雅之(神戸中央) オブザーバー西口副会長(神戸中央) 藪淵総財委員長(淡路) 渡部運営委員長(芦屋・西宮) 別府建一(尼崎) 島 祥晃(尼崎) 山本潤祐(阪神北) 畑中功輔(神戸東) 高野正浩(神戸中央) 中根睦夫(明石) 森 伸二(加古川) 大村裕史(加古川)
監 事(監 査)	波田賢司(三田・丹波) 川北政廣(神戸東) 小川 徹(西播磨)

▶ 松本高亮 前副会長(加古川)が、黄綬褒章を受章されました



令和４年秋の褒章受章者の発表に際し、当協会からは、松本高亮前副会長(加古川)が受章されました。
多年にわたり宅地建物取引業に精励されるとともに、協会役員として業界並びに地域社会の発展に貢献された功績が認められたものです。
心からお祝い申し上げます。

令和４年 秋の褒章 黄綬褒章 受章のご挨拶

令和４年秋の褒章で黄綬褒章受章という身に余る榮譽に浴し、驚きとともに大きな喜びを感じています。
平成２年８月に宅建業免許を取得し、宅地建物取引業を開業して以来３０余年間特に大きな仕事は出来ませんでしたが、コツコツと真面目に取り組んできました。
世の中の殆どの方が真面目に仕事に取り組まれておられるなかで、私のような平凡な人間が受章出来たのも兵庫宅建の会員の皆様をはじめ、本部・支部の役員の皆様、職員の皆様のお力添えのお蔭と心より感謝しています。本当に有難うございます。
今後も不動産業界、宅建協会発展の為に少しでも寄与できるよう微力ではございますが、尽くしていく所存です。
今後共のご指導ご鞭撻をよろしくお願いいたします。

松本高亮氏の略歴

- 昭和32年11月20日生 65歳
- 平成21年6月、兵庫宅建理事に就任し、研修委員、相談業務委員、財政委員長を歴任、平成30年5月から令和4年5月まで副会長(公社)全宅連理事、(公社)全宅保証理事、(公社)近畿地区不動産公正取引協議会専務理事

- 平成29年5月3日 兵庫県功労者表彰受賞
- 令和2年7月10日 国土交通大臣表彰受賞
- 有限会社シャイニイライフプランニング 代表取締役

▶ 「第17回兵庫県不動産市況DI調査」の結果について

兵庫県宅建協会では、兵庫県の後援のもと、兵庫県不動産鑑定士協会、全日本不動産協会兵庫県本部との共同事業として、本年4月に「第17回兵庫県不動産市況DI調査」を実施しており、その調査結果が公表されました。
アンケートにお答えいただいた会員の皆様に、厚く御礼申し上げます。なお、調査結果は兵庫県不動産鑑定士協会のホームページ上で公開されています。

兵庫県不動産鑑定士協会ホームページ
<https://www.hyokan.org/di>





有限会社 東神戸不動産
代表取締役 藤原 義治
(神戸東支部)

阪神青木駅前に店舗を構えて
地元密着で活躍しております。



神戸市東灘区青木5丁目6番11号
TEL 078-451-0121
FAX 078-451-9048

Q5 その他、皆様に伝えたいことがあればお願いします。

稲盛和夫さん曰く「思い」と云うのは非常に大きな影響を及ぼします。思いの集積されたものが、その人の運命を作っている。思いやりに満ちた優しい「思い」を抱えている人は知らず知らずのうちに思いやりに溢れた人間性・人柄・人格になってゆきます。その思いを目指して頑張ります。

Q1 不動産業者になったきっかけと現在の業務内容について教えてください。



阪神淡路大震災で被災しWローンを抱えそれまでの喫茶店とベーカリーショップの飲食事業から撤退し、学生時代に取得していた宅建の免許を活かして不動産業界に入りました。業界未経験の私を良き先輩方と経験豊富なスタッフに助けて頂きながらやってこれました。現在は、賃貸から売買の仲介・管理をメインに買取再販・リフォームと幅広く頑張っております。

Q2 業務で困ったことや悩み事、また、嬉しかったこと、喜ばれたことを教えてください。

4年ほど前に“人間国宝さん”を頂き、不動産屋らしくない不動産屋との評判になりご紹介やご来店も多くなり感謝しております。また、今年に入りお客様の遺言によりお電話を頂き相続や相談を頂き嬉しくも辛い思いが増えております。

Q3 これからの目標を教えてください、また、目標としている理想の人物がいれば教えてください。

昨年より息子が入社しより活性化され今年より建売事業にも挑戦しております。また、ご縁があれば支店か他店の継承・リフォーム会社の設立・継承をと夢を大きく広げております。理想の人は、稲盛和夫さん。曰く「私は、“善きことを思い、善きことをするとき天地が味方する”ということを人生のバイブルとしてこれまで歩んできた。」

Q4 趣味等、業務を離れて打ち込んでいる事があれば教えてください。

趣味は、海釣りとお家内とのドライブです。大海原で竿を出している時は頭を空っぽに出来ます。

また、家内とのドライブは頭の整理と活性化 夢が広がります。話す思いが現実になるのが不思議な言霊の世界です。



Q1 不動産業者になったきっかけと現在の業務内容について教えてください。



もともとは警察官を目指していたのですが、大学を中退し断念。育ちが小貧しい家庭で、19才まで家族5人で2Kの社宅(風呂共同)に住んでいました。自分の部屋なんてものはありません。風呂も好きな時に入れない。その為か小さい頃から家に対する憧れが強く不動産、住宅関係の仕事がしたかったのがきっかけです。最初は分譲マンションの販売会社に勤め、夜10時、11時頃まで飛び込み営業をしていたのを覚えています。1年間勤め退職し現在に至ります。現在の業務内容は不動産売買仲介、買取再販、宅地分譲、注文住宅、建売等を主に行っています。

Q2 業務で困ったことや悩み事、また、嬉しかったこと、喜ばれたことを教えてください。

業務で困ったこと、悩み事はこれといって特にはないのですが、あえて言えば人材不足が一つ悩みの種です。若手で不動産、住宅業界で仕事を頑張りたいという人材を募集しております。嬉しかったことは従業員が裕福になり、羽振りがよくなっていく姿をみるのが嬉しいです。

Q3 これからの目標を教えてください、また、目標としている理想の人物がいれば教えてください。

私も年齢50才を超え、体力、精神的にもきつくなってきました。入社して約28年になります。まずの目標は勤続30年、これはあと2年ですね。次は60才まで勤めあげの事を目標としています。理想ではないのですが、目標としているのは亡くなった父親です。サラリーマンとして同じ会社に43年勤めました。なかなか出来ないことだと思います。

Q4 趣味等、業務を離れて打ち込んでいる事があれば教えてください。

特に打ち込んでいるとか、趣味といえるほどではないのですが、気候がよい時期はバイクツーリング、今3台所有しています(そんなに乗らないので要らないですけど)。海が好きで、夏はほぼ毎週休日はジェットスキー、SUP、BBQで明石の海で遊んでいます。冬は年1回だけ雪山にスノーボードをしにいけます(笑) ゴルフも年1、2回くらい。どれもこれも広く浅くで深い趣味ではないですね。ペットのトイプードルとちちくりあっている時が一番の癒しです。



Q5 その他、皆様に伝えたいことがあればお願いします。

不動産市況は経済状況、金融、社会情勢等々により影響を受けることは言うまでもありません。今後の人口減少、少子高齢化等々の諸問題が多くある中、衣食住の「住」を担う業界において微力ながら少しでも貢献していきたいと思っております。まずは 地元の「明石」から少しずつ広がっていききたいですね。



いい不動産プラザ 株式会社
代表取締役 鎌田 弘樹
(明石支部)

(株)KHC(東証スタンダード市場上場)、(株)勝美住宅のグループ会社として令和4年に新設致しました。兵庫県の播磨地域を中心に事業展開をしています。皆様とのたくさんのご縁をお待ちしております。



明石市荷山町2723-1
TEL 078-940-8601
FAX 078-940-8602



贅を尽くした大正時代の邸宅で おもてなしの心に触れる

JR加古川駅から加古川線で約50分。プチ旅行気分を味わいながら新西脇駅へ。新とついていますが、大正14年(1925)開業の古い駅。無人駅で、券売機や自動改札もありません。もちろん電子マネーは使えません!

加古川を渡り、県道347を直進すれば中心街区。途中には、西脇出身の国際的美術家・横尾忠則さんの作品に描かれた3カ所のY字路があり、レトロな建築物も点在しています。

豊川町交差点近くの路地に佇む国登録有形文化財「旧来住家住宅」。大正時代、地域の名士・来住梅吉の私邸として建てられた豪邸で、母屋・離れ・庭園の建築費用は現代価格に換算すると約2億4000万円にも上るそう。今では入手できない高級建材や、再現困難な高度技術が随所に用いられているのが特長です。表裏で図柄が違う欄間彫刻、ステンドグラスのような明り欄間、モダンなタイルを使用した客湯殿など凝った意匠はお客様へのおもてなし。ガイドさんに促され、床の間の天井を覗くと矢羽根模様が。見る方向によって凸に見えたり凹に見えたり。粋な遊び心も息づいています。



てくてくさんぽ

兵庫のイトコめぐり [西脇市・西脇区エリア]

レトロな町並みや路地裏を探索 心おどる、のんびり小旅行



西脇市は、日本標準時東経135度と北緯35度が交差する日本列島の中心。

“日本のへそ”と呼ばれ、パワースポットとしても注目されつつあります。

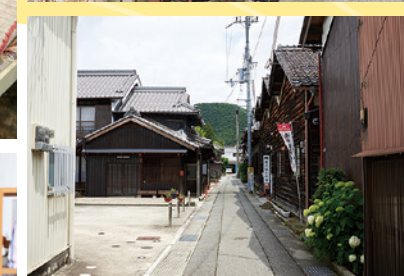
市域を貫く加古川は水運が盛んで、鉄道開通以前は神戸や大阪と結ぶ重要な流通ルートでした。

陸路も、東は京都、西は姫路へと通じ、人や物資が盛んに行き交っていたよう。

また、古くから播州織の産地としても知られていました。

ナビゲーター

畠山 茉央 Profile ●第54期サンテレビガールズ ●柴犬もちと遊ぶこと、料理・図画工作・応援すること



入り組んだ路地を探検しつつ、 自然いっぱいの童子山公園へ

播州織工房館前の細い路地を北へ。古い町並みが残る入り組んだ路地はまるで迷路のよう。山裾に稲荷神社、祇園神社、大蔵神社、秋葉神社、そして織物の町らしく機殿神社が社を並べています。

背後の山は「童子山公園」。春は桜とツツジ、初夏は花ショウブやアジサイ、秋は紅葉と四季折々の花々や自然景観が楽しめる市民のオアシス。体育館や武道館を備えた西脇市総合市民センター、播州織に関する資料や出土品、文化財などを展示する「西脇市郷土資料館」等の文化施設も集まっています。屋上から市内を眺めれば、眼下に杉原川の清流。心地よい風がそよぐ河川敷はお散歩にぴったりです。



N I S H I W A K I

時代に応じて進化を続ける播州織 世界の有名デザイナーをも魅了

西脇市の特産品「播州織」は、230年ほど前、宮大工が京都西陣から織物技術を持ち帰ったのが始まりだとか。染めた糸を織り上げる“先染織物”という手法を用いるのが特長。一本一本色がついた縦糸・横糸を自由に組み合わせられ、立体的な柄、豊かな色彩、自然な風合いを表現できるそう。人々の暮らしに寄り添い、時代に応じて柔軟に変化し続けてきました。その織柄の美しさ、多彩さ、肌触りの良さは秀逸で、今や世界のハイブランドが競って起用するほど。若手デザイナーやクラフトマンが生み出す斬新な作品も人気です。

旧来住家住宅から東へ徒歩約3分。焼杉板壁、のこぎり屋根が目目を惹く旧織物工場を活用した「播州織工房館」は、播州織の情報発信スポット。ワンピース、ジーンズ、バッグ、ストール、ハンカチ等々50社以上の製品や生地がそろい、シャツのオーダーも受け付けています。その色、柄、風合いは千差万別。素材も木綿を中心にリネンやウール、シルクなど多種多様で、選ぶのが楽しく、すっかり時間を忘れてしまいました。



▶ ハトマーク杯 第14回小学生ニュースポーツ大会を開催 ～明石支部 不動産フェア～

去る3月11日(土)、今年で14回目となる「ハトマーク杯第14回小学生ニュースポーツ大会」を明石中央体育会館において新型コロナウイルス感染拡大防止ガイドラインに沿って開催いたしました。

明石支部が協賛する“不動産フェア”として朝早くから支部役員が総出で会場の内外にフェアの旗、ハトマーク看板、宅建協会ブース、横断幕等を設置し、参加する小学生や父兄の方をお迎えしました。

大会は、ACEボール17チーム・ショートテニス34チームが参加し、昨年より多い全51チーム110名の選手により熱戦が繰り広げられ、父兄の方々も声援を贈っていました。

表彰式では、賞状やメダルを小学生たちに贈呈しました。また、参加した児童全員にハトマーク入りのエコバック・マスキースと入会促進パンフレットを配りました。

大会は成功裏に終わり、我々役員も子供たちからたくさんの“元気”をもらいました。明石市では、誰もが生涯にわたり、スポーツを楽しめるように、この大会を通じてニュースポーツの普及を進めています。子供たちはこのスポーツを通じて体力の向上や健康の維持を図っていき、多くの交流も深めています。



▶ 宅建業者名簿登載事項の変更届出は 30日以内にお願いします。

宅地建物取引業者の方は、免許を受けた後、次の各事項に変更があった場合、変更後30日以内に免許を受けた国土交通大臣または都道府県知事に届け出なければなりません。(宅地建物取引業法第9条)

※届出遅延に対しては行政処分の対象になる場合がありますので、必ず提出期限を守ってください。

●届出が必要な変更事項

- ①商号又は名称の変更
- ②法人の代表者及び役員の就退任
- ③政令で定める使用人の変更
- ④専任の宅地建物取引士の変更
- ⑤代表者、法人役員、政令で定める使用人、専任の宅地建物取引士の氏名の変更
- ⑥本店・支店の事務所所在地の変更
- ⑦支店の新設・廃止・名称の変更

●書類の提出先

- ①知事免許の場合…所属支部へご提出ください。
- ②大臣免許の場合…兵庫県に本店(主たる事務所)がある場合は、兵庫県庁へご提出ください。他府県に本店がある場合は、本店所在地の都道府県知事へご提出ください。※提出後は必ず所属支部へご連絡願います。

●書類の入手方法

必要書類は、所属支部から取り寄せて頂くか、協会本部ホームページからダウンロードできます。

※届出書類に関するお問い合わせは、所属支部までお電話下さい。

顧問弁護士による 「不動産取引全般に関する法律相談」について

会員の皆様 ご利用ください！

会員支援事業の一環として、顧問弁護士による「不動産取引全般に関する法律相談」を実施しています。各支部に相談カードを備え付けておりますので、事前に所属支部から相談カードの交付を受けて、地区担当顧問弁護士にFAXのうえ、ご相談ください。交付を受けた相談カードの使用は1回限りです。コピーは不可とさせていただきますので、ご了承願います。なお、初回のみ、電話については無料、面談については40分まで無料とします。

東部地区

▶春名 一典 弁護士
〒664-0858 伊丹市西台1-2-11
C-3ビル5F 春名・田中・細川法律事務所
TEL:072-781-7327 FAX:072-781-7329

▶泉 裕二郎 弁護士
〒530-0047 大阪市北区西天満2-11-8
アメリカンビル7F ななほし法律事務所
TEL:06-6365-7704 FAX:06-6365-7708

中部地区

▶藤井伊久雄 弁護士
〒650-0024 神戸市中央区海岸通3番地
シップ神戸海岸ビル9F しきしま法律事務所
TEL:078-599-6617 FAX:078-599-6618

▶木村倫太郎 弁護士
〒650-0021 神戸市中央区三宮町3-7-6
神戸元町ユニオンビル8F 元町法律事務所
TEL:078-331-2400 FAX:078-331-2401

西部地区

▶濱崎 誠二 弁護士
〒673-0892 明石市本町1-1-28
明石中村ビル4F 明石総合法律事務所
TEL:078-915-1301 FAX:078-915-1302

▶山田 直樹 弁護士
〒670-0947 姫路市北条1-285-10
中はりま法律事務所
TEL:079-225-5522 FAX:079-225-5533

▶ ヴィッセル神戸を応援しています！

兵庫県宅建協会は、昨年に引き続きヴィッセル神戸サポートファミリーの一員として、ヴィッセル神戸を応援しています。

ヴィッセル神戸サポートファミリーとは

ヴィッセル神戸をファンとしてのみならずヴィッセル神戸の一員として支えている企業・店舗・個人の総称です。“ヴィッセル神戸に関わるすべての人を幸せに”をクラブ理念に掲げ、サッカーをはじめとするスポーツ全般を通じて明るく豊かな地域社会づくり、青少年の健全育成と夢と活気のある街づくりを目指しています。協賛金は主にヴィッセル神戸の選手強化費や地域との交流および支援活動、学校訪問などに活用しています。

私たちはヴィッセル神戸サポートファミリーです
VISSEL KOBE 2023 **VISSEL**

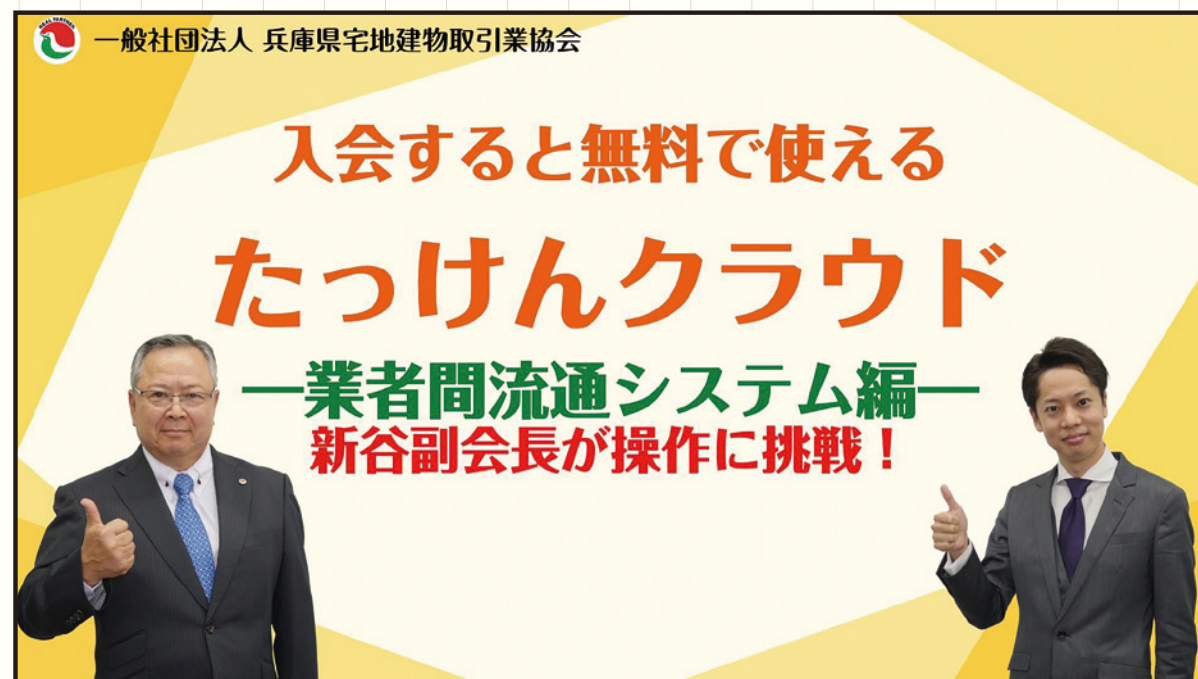


兵庫県宅建協会では、定期的に当協会の特色ある事業を紹介するPR動画を公開しています！

今回の動画は新谷副会長に出演していただき、当協会オリジナル物件登録システム「たっけんクラウド」>「業者間流通システム」を実際に使った実践形式の動画となっております。

今後も会員の皆様の業務に役立つ情報を配信してまいりますので、是非ご覧ください。

動画視聴はこちらから
スマホで簡単アクセス！



【URL】<https://www.youtube.com/watch?v=Kmpq8AAnkjY>

パソコンで実践！



副会長も驚きの使いやすさ



～次回PR動画制作中です～

COMING SOON!!

5月に公開された動画に続き、次回の動画も制作中です。次回作も新谷副会長に出演していただき、前回とは別の機能の「たっけんクラウド」>「契約書作成機能」を使った実践形式での撮影となりました。

撮影現場は終始和やかな雰囲気でしたが、本番の合図が入ると現場の空気も引き締まり、副会長は所々にアドリブも含めたNGなしの自然な演技で、仕上がりがとても楽しみです。乞うご期待ください!!

【次回配信予定】たっけんクラウド
— 契約書作成機能編 —



【撮影の様子】 場所：兵庫県宅建会館会議室

(公社)全国宅地建物取引業保証協会

▶ 手付金保証制度、手付金等保管制度のご案内

手付金保証制度とは

国土交通大臣指定流通機構(レインズ)に登録した媒介物件に対して買主が支払う手付金を保証協会が手付金保証付証明書を発行して保証するシステムです。

●対象となる取引は

売主・買主ともに一般消費者で物件が流通機構に登録されており、保証協会会員が客付媒介業者となる取引に利用することができます。(但し、当協会が定める規定に基づき保証いたします。)

●保証の期間は

証明書発行から引渡ししか所有権移転登記のどちらかが終了するまでです。

●保証金を支払うのはどのようなケースか

売買契約がその効力を失ったにもかかわらず、買主が売主から手付金の返還を受けることができなくなった場合に保証金が支払われます。(買主が所定の手続きを行う必要があります。)

●保証限度額は

保証限度額は授受された手付金の額であり、売買価格の20%以内で、1,000万円までが限度額となります。

●保証料は

保証料はかかりません。

手付金等保管制度とは

業法41条の2に定める手付金等の保管事業を行うことによって、取引の公正を確保し消費者の保護を図るとともに宅地建物取引業の信用向上を図るものです。

●手付金等保管制度の対象となる取引は

宅地建物取引業法第41条の2に定められているように、宅地建物取引業者が自ら売主となり、買主である一般消費者に完成物件を売却する場合、売買代金の10%または1,000万円を超える手付金等を受領しようとする時には、手付金等の保全措置を講じなければなりません。手付金等保管制度はその一つです。

●手付金等保管制度の仕組みは

手付金等は、この制度により(公社)全国宅地建物取引業保証協会(地方本部)が売主に代わって受け取り、物件の引渡しと所有権移転登記手続き(登記に必要な書類が売主から買主に交付された場合も含む)が済むまで保管します。

●手付金等はどうなる

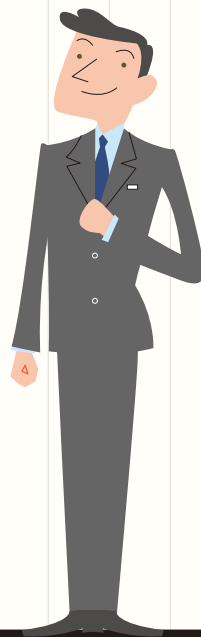
引渡しと所有権移転登記手続きが完了したら、売主は保証協会へ手付金等の返還請求をして頂くことになります。買主においては、万一の場合、売主の持つ寄託金返還請求権に質権設定がされていますので、その質権を実行することにより手付金等を取り戻すことができます。

●保管料は

保管料はかかりません。

●手付金等保管制度は次のものを対象としています。

- ①保証協会会員が売主となる宅地または建物の売買に関して受領する金員であること。(完成物件のみ対象)
- ②申込証拠金、契約金、手付金、内金、中間金その他の名称を問わず、代金に充当するものとして受領する金員であること。
- ③取引物件の引渡し及び所有権移転登記前に受領する金員であること。
- ④受領しようとする金員の合計額(既に受領した金員があるときはその額を加えた合計額)が売買代金の10%または1,000万円を超える額であること。



▶ 宅地建物取引業法の遵守のお願い

～「罰金の刑」で免許取消になる場合があります～

宅建免許の更新前、役員・政令で定める使用人(支店長等)の変更新前、宅建免許の「欠格事由」の該当についてご確認ください。



宅建免許の更新・変更・新支店を設置する際、「役員」、「政令で定める使用人(支店長等)」が、下記の免許基準の欠格事由に該当していた場合は、**即刻「免許取消」**となりますのでご注意ください。

例えば、社員が慰安旅行でケンカをしてしまい刑法上の「傷害」により「**罰金の刑**」に処せられた。代表者はそのことを忘れ、その社員を支店長にして新支店開設の変更申請を出したところ「欠格事由」に該当し、支店だけではなく本店の免許が取り消されたケースがあります。

「**罰金の刑**」を処せられたぐらいでとの考えは危険です。

免許更新・役員変更においても、役員、政令で定める使用人(支店長等)が「欠格事由」に該当していないか、更新または変更を行う前に必ず事前確認を行って下さい。**(役員変更等は、変更登記を行う前にご確認ください。)**

〔宅建免許の欠格事由(宅建業法第5条 抜粋)〕

- 【一】「成年被後見人」若しくは「被保佐人」又は「破産者で復権を得ないもの」
- 【二】(悪質行為等)で免許を取り消され、その取消の日から五年を経過しない者
- 【三】**禁錮以上の刑**に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から五年を経過しない者
 - 【三の二】この法律(宅建業法)若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に違反したことにより、又は**刑法**第二百四条(傷害)、第二百六条(現場助勢)、第二百八条(暴行)、第二百八条の二(凶器準備集合及び結集)、第二百二十二条(脅迫)若しくは第二百四十七条(背任)の罪、若しくは暴力行為等処罰に関する法律の罪を犯したことにより、「**罰金の刑**」に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から五年を経過しない者
- 【四】免許の申請前五年以内に宅地建物取引業に関し不正又は著しく不当な行為をした者
- 【五】宅地建物取引業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者
- 【六】営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が前各号のいずれかに該当するもの
- 【七】**法人でその役員又は政令で定める使用人のうちに第一号から第五号までのいずれかに該当する者のある(雇用している)もの(企業等)**
- 【八】**個人で政令で定める使用人のうちに第一号から第五号までのいずれかに該当する者のあるもの**

▶ 「不動産の日アンケート」調査結果について



全宅連と全宅保証では、毎年一般消費者を対象としたアンケート「住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査」を実施しています。調査結果は、全宅連のホームページで公開されています。

全宅連ホームページ(アンケート調査結果)
https://www.zentaku.or.jp/about/questionnaire/



令和4年10月から「Web法定講習」を導入しております

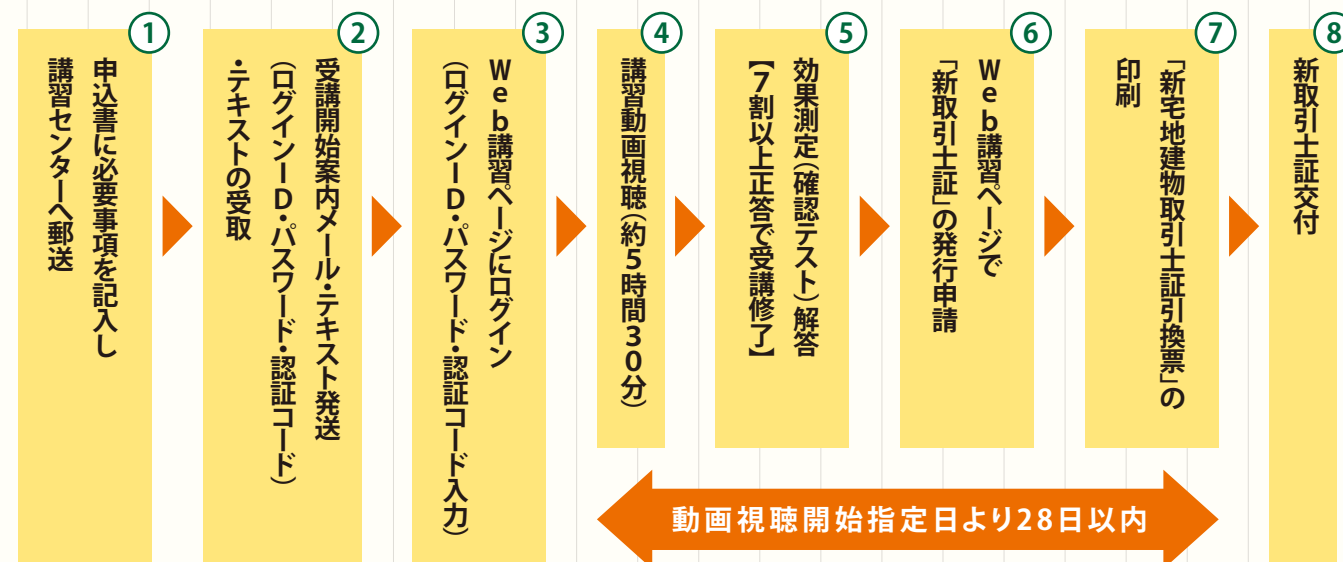
最近、専任である取引士証の有効期限が切れたことによって業務停止となった事例が多発しています!特に専任取引士の方はご自身の宅地建物取引士証の有効期限を確認していただき、必ず有効期限までに新取引士証の交付が完了するよう法定講習を受講してください。

※有効期間満了の約4～6ヶ月前頃に登録されている住所に受講申込書を送付します。

※住所等が変更されている場合は案内が届きませんので、必ず変更の手続きを行ってください。

Web法定講習とは? Web法定講習は、オンライン上で講習動画を視聴いただき、効果測定を修了された方に新宅地建物取引士証を交付する講習です。Web環境があれば、受講期間内のお好きな時間、お好きな場所で講習動画を視聴できます。

●受講の流れ(④～⑦を必ず28日以内に行ってください)



●Web法定講習申込要件【Web受講可能な方】

1. 兵庫県登録「兵庫第●●●●●●●号」の登録番号をお持ちの方(他府県登録の方は受講不可!)
2. 宅地建物取引士証の有効期限の6ヶ月以内に、期限を5年間延長させたい方(更新)
3. 宅地建物取引士証の期限が切れたため、新たに宅地建物取引士証の交付を希望される方(新規・期限切れ)
4. 宅地建物取引士証の交付を受けたことがなく、宅建試験合格後1年を経過している方(新規・初発行)
5. インターネット環境が整っていること(プリンター印刷ができること)
6. 個人のメールアドレスをお持ちの方(勤務先等での共有メールアドレスは使用できません) ※Web法定講習専用申込書に記入必須です。
7. 兵庫宅建取引士講習センターより届いた「Web法定講習」専用の申込書をお持ちの方 ※お持ちでない方は兵庫宅建取引士講習センター(TEL:078-361-2051)までご請求ください。

座学(会場)講習も実施しております。

令和5年4月より当協会主催の座学講習はDVD上映による動画視聴形式になっております。詳細は当協会ホームページよりご確認ください。
<https://www.htk.or.jp/manager/course/>



▶LINE公式アカウントはじめました!!

兵庫県宅建協会では、協会PRの一環として「LINE公式アカウント」を開設し、最新情報を随時配信しています。また、友だち追加していただくと、LINEトーク画面のメニューから法定講習・Web研修・物件情報などのページにリンクしておりますので、是非ご活用ください。

友だち追加はこちらから!

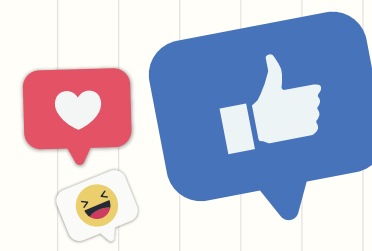


タップしてリンクへ移動

トーク画面イメージ▶



▶公式Facebookページ、随時更新中!!



兵庫県宅建協会では協会PR・入会促進の一環として、公式Facebookページにて、研修会やお知らせなどの情報を随時配信しています。まだ始めていない方、フォローしていない方、登録は簡単にできますので是非一度覗いてみて、「フォロー」「いいね!」をよろしくお願いします。

兵庫宅建協会公式 Facebook

<https://www.facebook.com/hyoutaku.hyougotakken/>



▶『六甲ミーツ・アート芸術散歩2023』が開催されます。



兵庫県宅建協会では、昨年に引き続き、現代アートの展覧会『六甲ミーツ・アート芸術散歩2023』に特別協力団体として協賛します。六甲山の新しい魅力や自然の移ろいを五感で感じる芸術散歩を是非お楽しみください。会期は2023年8月26日(土)から11月23日(木・祝)まで。

六甲ミーツ・アート芸術散歩 2023 概要

https://www.rokkosan.com/top/season_event/art/18888/



最近の判例から

－専任媒介契約の自動更新条項－

専任媒介契約の自動更新条項は、宅建業法第34条の2が定める有効期間の規定の潜脱であり無効とされた事例

(東京地判 令3・3・29 ウエストロー・ジャパン)

専属専任媒介契約において設けられた自動更新条項は、宅建業法第34条の2が定める有効期間の規定に抵触し無効であるとして、媒介業者による売主への媒介報酬請求を棄却した事例
(東京地裁 令和3年3月29日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

都内の借地権付き建物を相続したA(長男)・Y1(長女)・Y2(次女)は、平成20年7月、家庭裁判所の遺産分割調停において、

- ①本件借地権及び建物(以下、「本物件」という。)を各3分の1の持ち分で共有取得する。
- ②土地所有者(地主)のBと共に本物件を速やかに第三者に売却する。
- ③売却に当たり、Bが土地を売却する際に設定した売買価格を含めた売却条件について異議を述べず、その売却条件に基づいて建物及び借地権を売却する。
- ④当事者全員は、本物件を売却することを撤回できず、Bと協議の上、売却に努力する。

ことなどを合意した。

平成20年10月、A・Y1・Y2は、Bとの間で本件土地の売却に関して、借地権割合を62.5%、売却希望価格を坪当たり270万円とする旨を合意すると共に、媒介業者X(原告)との間で、平成21年1月まで3か月間の専属専任媒介契約(以下、「本件媒介契約」という。)をそれぞれ締結した。

平成21年1月、A・Y1・Y2は、Xが作成した「覚書」と題する書面をXに提出し、同年4月16日まで本件媒介契約を3か月間更新した。

更に同年4月、Xは再びA・Y1・Y2に本件媒介契約に係る「覚書」と題する書面を提示した。本覚書には「今後有効期間の更新にあたり、どちらからも解約の申し出が無い場合

は、従前の条件にて更新していきます。」(以下、「自動更新条項」という。)と記載されており、AとY2はXに提出したが、Y1はこれを提出しなかった。

約5年後の平成26年5月頃、Xが探索したC(訴外)より、本物件を坪当たり190万円で買い受けたい旨の申し出があったが、Y1・Y2(以下、「Yら」という。)が価格条件等に不満をもち反対したため、売却を進めたいAがYらに対し、調停条項に基づいて本物件をCに売却する売買契約を締結する旨の意思表示をすることを求める訴えを提起した。

裁判所は、Yらが調停条項に基づいて売買契約を締結する旨の意思表示をする義務を負うべきと認定するとともに、坪当たり190万円という価格も相場に照らして不当に低廉とはいえないとしてAの請求を認容し、平成28年3月、最高裁上告不受理により判決が確定した。

この間、Aは既に平成27年11月8日付で本物件をCに売却する売買契約を締結しており、上記訴訟の確定(以下、「別件判決」という。)により、Yらについても本件売買契約締結の意思表示をしたものとみなされ(民事執行法177条1項)、本件売買契約が有効に成立することとなった。

これに基づきXは、Yらに対して各239万円余の媒介報酬を請求したが、Yらが支払いを拒否したため、Xが本件訴訟を提起した。

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。

〔自動更新条項の効力〕

宅建業法34条の2第3項の趣旨は、専任媒介契約が当該宅建業者に媒介受託の地位を排他的、独占的に確保させるという点において当該依頼者を強く拘束するものであることに鑑み、当該依頼者の契約締結の自由を確保する観点から専任媒介契約の有効期間を3か月に限定したものと解され、同第4項は、一方当事者である依頼者の申出があったときのみ更新できることとし、更新後の有効期間を3か月に限定したものと解される。

同項の上記趣旨に加え、同第10項が同第3項、4項の規定に反する特約は無効と明確に規定しており、専任媒介契約において自動更新条項を設けることは、宅建業法34条の2第3項が定める有効期間の規制の潜脱といえ、完全に無効であると解すべきである。

したがって、本件媒介契約は、Y2及びAについては、平成21年7月16日の経過をもって終了し、Y1については、同年4月16日の経過をもって終了したと認められる。

Xは、本件自動更新条項は、平成21年4月17日締結の専属専任媒介契約が有効期間の3か月経過後に一般媒介契約として更新されるという限度において有効と解すべきである旨主張するが、前記の説示に照らし、X主張に係る解釈をとることはできない。

〔XのYらに対する媒介報酬請求権の有無〕

Xは、Yらに対して本件売買契約を締結する旨の意思表示をすることを命じた別件判決は、上記媒介契約の存在を認めていたということができると主張する。

しかし、別件判決は、本件借地権付建物の売買の媒介について媒介契約の存在を前提としてYらに上記意思表示を命じたものとは解し難く、上記の本件専任媒介契約の終了後、Xとの間で新たに本件借地権付建物の売買に係る媒介契約を締結した事実もうかがわれない。

なお、本件借地権付建物の売買に係る仲介は、商法502条11号所定の仲立ちに関する行為に当たるものの、同行為に係る報酬(商法512条)は、その性質上、同行為をする者の媒介により契約成立に至った場合のみ請求することができるものと解される。

YらとCとの本件借地権付建物の売買契約は、本件遺産

分割調停の内容を主な根拠とする別件判決によって成立したものであるから、Xの媒介によるものということではなく、Xは、商法512条に基づく報酬請求権も有しないものと考えられる。

3 まとめ

本事例は、専属専任媒介契約における自動更新条項は、宅建業法34条の2第3項、第4項の規定を潜脱する特約であって同条10項により完全に無効と判示したものである。

このような自動更新条項を設けることは民事上無効となるだけでなく、宅建業法違反として行政処分の対象となり得るものであり、媒介業者としてはよく注意しておきたい。



※写真はイメージです。

一般財団法人不動産適正取引推進機構 発行
RETIO (No.128 2023-冬号) より転載

最近の判例から

－許容される節税策と行き過ぎた節税策の区別－

マンションの相続税評価額について市場での売買価格と財産評価基本通達評価額とに大きな乖離が生じている実態を利用したいいわゆるタワマン節税スキームに関して、税務当局による不動産鑑定評価額をもとにした更正処分等を適法なもの認め、納税者敗訴とした事例（最高裁令和4年4月19日判決）

1 はじめに

本稿では、財産評価基本通達評価額によって不動産評価をした相続税の申告に対して札幌南税務署長（以下「処分行政庁」といいます。）が行った不動産鑑定評価額に基づく更正処分等（以下「本件処分」といいます。）について判示した2022年4月19日付最高裁判決（最判令和4年4月19日民集第76巻4号411頁）（以下「本件判決」といいます。）を紹介します。

本件判決では、本件処分を適法と判断し、納税者敗訴となった1審・控訴審の判断を妥当なものと判示しました。

マンションの相続税評価額については、市場での売買価格と財産評価基本通達評価額とに大きな乖離が生じている実態を利用したいいわゆるタワマン節税スキーム等が存在している現状に対して、2024年（令和6年）以降の税制改正を見据えて、現在、マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議が開催されています。

本件判決は、こうした市場での売買価格と財産評価基本通達評価額との乖離を利用した富裕層による相続税対策に関して、最高裁が納税者側敗訴の判断を認めたものであり、相続税申告実務にとどまらず相続に関連した不動産取引自体にも大きな影響を及ぼすものと考えられます。

2 事案の概要

(1) 被相続人A（大正7年（1918年）生、平成24年（2012年）没）は、相続開始前の平成21年（2009年）1月（当時90歳）、6億3000万円を借り入れた上で、8億3700万円の建物（共同住宅・店舗）（以下「本件建物」といいます。）を購入しました。

また、被相続人Aは、相続開始前の平成21年（2009年）12月（当時91歳）、4億2500万円を借り入れた上で、5億5000万円の土地（宅地）（以下「本件土地」といいます。）を購入しました。

なお、借入れに際して作成された貸出稟議書の理由欄には、「相続（税）対策」等の記載がありました。

(2) 平成24年（2012年）6月、被相続人Aは死亡し、相続が開始しました。

なお、本件土地は被相続人の遺言に従って、相続人の一人が取得しましたが、平成25年（2013年）3月、5億1500万円で第三者に売却されました。

平成25年（2013年）3月、相続人らは、財産評価基本通達

の定める方法によって本件物を約2億円、本件土地を約1億3400万円と評価し（以下「本件通達評価額」といいます。）、課税価格2826万1000円、相続税の総額0円とする相続税の申告書を提出しました（以下「本件相続申告」といいます。）。

なお、上記(1)の借入及び不動産の購入（以下「本件借入及び購入」といいます。）がなければ、課税価格の合計額は6億円を超えることが見込まれました。

(3) 平成28年（2016年）4月、札幌南税務署長（処分行政庁）は、不動産鑑定士による鑑定評価額（以下「本件鑑定評価額」といいます。）に基づき、本件建物の評価額が7億5400万円、本件土地の評価額が5億1900万円であることを前提として、課税価格を8億8874万9000円、相続税の総額を2億4049万8600円とする更正処分及び過少申告加算税の賦課決定処分（以下「本件更正処分等」といいます。）をしました。

(4) このため、平成29年（2017年）11月、相続人らは本件更正処分等の取消を求め、訴訟提起しました（なお、訴え提起前の国税不服審判所に対する審査請求は、棄却されました。）。令和元年（2019年）8月の第一審判決、令和2年（2020年）6月の2審判決はいずれも相続人ら（納税者ら）敗訴の判決でした。

令和元年（2019年）8月の第一審判決、令和2年（2020年）6月の2審判決はいずれも相続人ら（納税者ら）敗訴の判決でした。

令和4年（2022年）4月19日、最高裁判所は、次のとおり判断し、相続人らの上告を棄却し、相続人ら（納税者ら）敗訴の1審・2審の判断を妥当なものとして判示しました。

3 最高裁判所の判決要旨

(1) 相続税法22条において、相続財産の評価額は取得時の時価、すなわち、財産の客観的な交換価値であると規定されているのに対して、財産評価基本通達は行政規則である通達に過ぎず、国民に対する直接の法的効力を有しない。

(2) 特定の者の相続財産の価額についてのみ、財産評価基本通達評価額を上回る価額によることは、合理的な理由がない限り、租税法上の一般原則としての平等原則に違反し、違法である。

(3) もっとも、次の①、②などの事情のもとにおいては、本件通達評価額による課税は、実質的な租税負担の公平に反するという事情があるから、本件鑑定評価額による課税には、合理的な理由があると認められ、本件更正処分等は平等原則に違反しない。

① 本件通達評価額（合計3億3400万円）と本件鑑定評価

額（12億7300万円）との間には大きな乖離があるところ、本件借入及び購入の結果、相続人ら（納税者ら）の相続税の負担が著しく軽減されていること（本件借入及び購入が行われてなければ課税価格の合計額は6億円を超えるものであったにもかかわらず、本件相続申告の課税価格は2826万1000円にとどまり、相続税の総額が0円であること）。

② 本件借入及び購入が租税負担の軽減をも意図して行われたこと（被相続人及び相続人ら（納税者ら）は本件借入及び購入が近い将来発生することが予想された相続における相続税の負担を減じ又は免れさせることを知り、かつ、これを期待して、あえて本件借入及び購入を企画して実行したこと）。

4 判決に対するコメントと実務上の留意点

本件判決では、租税負担の軽減をも意図して行われた借入及び不動産の購入によって、相続税の負担が著しく軽減された場合、不動産鑑定評価額による更正処分等が行われたとしても適法であるという判断がなされました。

これによって、相続税申告実務上では、過度な相続税対策が行われていると判断され得る場合、不動産の評価を財産評価基本通達評価額ではなく、不動産鑑定評価額等により行い、相続税の申告をせざるを得ない場合も生じるものと考えられます。

特に、不動産購入に際して借入れが行われている場合、不動産の購入時期が相続開始前5年以内である場合、市場での売

買価格と財産評価基本通達評価額との間に大きな乖離がある場合、不動産の購入等に相続税対策以外の経済的合理性が認められない場合、相続税の負担が著しく軽減されている場合等では、税務当局による不動産鑑定評価額等による更正処分等が行われるおそれがあるため、上記のような対応を行うことを検討せざるを得ないものと考えられます。

なお、2024年（令和6年）以降の税制改正では、マンションの相続税評価額の引き上げ、相続税評価額の再評価基準の明確化等が行われることが見込まれるため、関係者においては、国税庁において開催・公表されているマンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議の動向にも注目しておく必要があるものと考えられます。



※写真はイメージです。



兵庫県弁護士会
イメージキャラクター
ヒマリオン

執筆者

弁護士 藤井貴之（兵庫県弁護士会所属）

profile

兵庫県加古川市出身。神戸大学法学部卒業、神戸大学法科大学院修了。
2013年弁護士登録。令和2年（2020年）公認会計士試験合格。
弁護士登録後、勤務弁護士・外資系コンサルティングファーム等を経て、2023年あわじみらい法律会計事務所を設立。
これまで、相続関係事件、損害賠償請求事件（交通事故、労災事故、学校事故等）などの個人の案件、役員責任、労働法務、経営権争奪紛争、企業間取引紛争などの企業・法人の案件を中心としたさまざまな案件に携わる。
公認会計士試験合格後は、財務諸表監査・財務D Dなどの公認会計士業務にも従事しており、弁護士資格と公認会計士資格のダブルライセンスを活かし、決算書の絡む企業間の損害賠償請求事件、M & A・事業承継、粉飾・不正調査などにも力を入れている。

【あわじみらい法律会計事務所】
〒656-0478 兵庫県南あわじ市市福永563-22 TEL:0799-53-6782 FAX:0799-53-6257