



昭和 4 8 年

7 月 号



社法人 東京都宅地建物取引業協会  
府中 稲城支部

## 六月定期役員会

とき 昭和四十八年六月十二日午後二時より

ところ 同栄信用金庫稲城支店

出席者 関谷、石川、松原、加藤(友)、横峠、佐

藤、大島、野口、成沢、小沢、鈴木、染野

出口各理事、栗山、山村両相談役

欠席者 久保木、安原、加藤(武)各理事

尚井黒理事は当日本部役員会出張により、

欠席する。

### 審事並報告事項

#### (一) 宅建業協会入会の件

保証協会との関連により、業協会加入者が今後共  
増えると思われるが、支部入会基準は前号同舟掲載  
通りであるが、免許申請後は直ちに審議して欲しい  
との事(免許が交付される迄に時間がかかるので)

#### (二) 日照条例の件

右の件につき、現在都知事に条例請求の署名簿が  
提出されており、これが条例化されることは非常に  
好ましくないもので別記署名運動に各会員の御協力を  
欲しいとの事。

#### (三) 新入会者講習会の件

右の件については前号同舟にてお知らせの通り、  
業協会親規入会者を対象として行なわれたものであ  
るが、当支部の出席者は非常に少なく、支部会員と  
しての自覚が望まれるとの事。

#### (四) 昭和四十九年度名簿の件

右の件については過日出口報道部長の依頼により、  
各ブロック相当役員さんに原稿を集めてもらったが  
出来上がりは秋になるとの事、一部百円の実費は、  
支部予算の中から支払い別途徴収はしないとの事。

#### (五) 昭和四十八年度本部総会についての件

右の件については本部発行機関紙「宅建」を参照  
してくださいとの事。

（六） 前会長協会葬の件

右の件については各支部基の他関係者からの、香典約三五〇万円程集まり、このうち二八〇万円を、支出、残り七〇万は遺族の方に差し上げたとの事、尚当支部は支部予算の中から一万円を香典として、差し上げたとのことで、前号お知らせの各会員の、三〇〇円負担は特に徴収しないとの事。

（七） 地価評価函の件

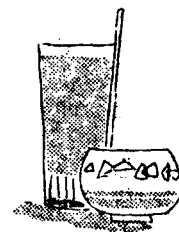
右の件につき最近本部より配付があり、至急代金を支払わなければならないので、一応支部財産として事務局にて保管し、代金は支部予算の中から支払うとの事。

（八） 其の他の件

事務局が出来たが、未だよく利用されていないので、事務局員にも、もつと働いて欲しいとの要望事項あり。

以上

メ モ



## 四十八年の総会をおえて

関 谷 鉄之助

本年度の総会は春の旅行とマッチさせて福島県の常磐ハワイアンセンターへ行き、センター内の会議室をお借りして総会を行いました。旅行先の為か、今迄になく出席者も多く、然も質問される方も多く、大成功ではなかったかと思われました。この設営は石川副支部長と栗山厚生部長代理二名のおほねおりにて催されたのであります。ほんとうにご苦労さんでした。また府中本町駅の瀬戸さん初め皆さん方の一方ならぬお世話様になった事もこの紙上を借りてお礼申し上げます。今年役員改選もありません事ではんとうになごやかの中で総会も終り執行部一同皆さん方のご協力あつての無事総会を終らせて頂きました事を厚くお礼申し上げます。次に四十九年度の総会に当りて次期の支部長について色々のお話しをしている方がありますが、私は今迄システムでも良いと思われませんが一応以下の様な選出方法によ

ること、また一つの方法かと書いて見ました。

(一) 従来の方々で行く

各地区から理事を選び其の中から支部長を一名互選し、副支部長その他の役員は支部長が任命する。

(二) 会員全体から無記名投票により支部長一名を選出する。その他は(一)に同じ。

(三) 現支部長が次期支部長を指名する。

(四) 副支部長二名の順位を定め、次期支部長はその順位によって定める。

(五) 相談役と現支部長相談の上で指名する。

(六) 支部長の留任はその年度は廃止する。但し次年度は同一の人が就任されることも認める。私の考えは(一)が一番民主的方法ではないかとも思われますが、皆様は又どの様に思われますか一度無記名で投稿して頂き度いと存じます。何んと九ヶ月先の事ではないかと申されるかも知れませんが世界各国で大きな団体ほどこの様な六ヶ月または一ヶ年先に発表されています。右の件当府中稲城支部でその辺を考え併せてお考えの程を。

## 新入会者講習会聴講者一覧

昭和48年5月18日

於：安田生命ホール

支 部 名	新入会者数	出席者数	出席率%	支 部 名	新入会者数	出席者数	出席率%
千代田中央	115	18	15.7	中 野	59	7	11.9
台 東	31	15	48.4	豊 島	58	38	65.5
文 京	23	8	34.8	北	11	6	54.5
港	64	15	23.4	板 橋	51	23	45.1
江 東	10	4	40.0	練 馬	40	19	47.5
江 戸 川	39	8	20.5	武 蔵 野	24	13	54.2
墨 田	8	5	62.5	小 金 井	12	7	58.3
葛 飾	54	7	13.0	北 多 摩	40	26	65.0
足 立	37	6	16.2	立 川	28	9	32.1
荒 川	10	7	70.0	国分寺国立	8	3	37.5
品 川	15	13	86.7	昭 島	2	0	0.0
大 田	32	12	37.5	西 多 摩	10	1	10.0
目 黒	35	12	34.3	調 布 狛 江	13	5	38.5
世 田 谷	38	28	73.7	府 中 稲 城	11	2	18.2
新 宿	60	28	46.7	南 多 摩	7	5	71.4
涉 谷	94	16	17.0	八 王 子	27	9	33.3
杉 並	53	23	43.4	町 田	17	15	88.2
				計	1,136	413	36.4

※ 新入会者数は昭和47.12.～昭和48.3に入会した数

協会葬中間収支計算書

収入の部		支出の部	
I 香典料収入		1. 資料・印刷費	15,350
1. 来賓	518,000	2. 天幕・机(カワサキヤ)	93,400
2. 支部	971,000	3. 葬儀祭壇等(博善)	966,080
3. 会員	641,000	4. 生花・花輪(＼)	764,000
計	2,130,000	5. 僧侶謝礼	600,000
II 未収金(花輪・生花)	439,000	6. 僧侶御膳料	50,000
		7. 都青山葬儀所会場費	40,000
		8. 昼食代(東京調理)	115,000
III 業協会	1,000,000	9. ハイヤー及運転士謝礼	33,000
		10. フィルム・録音テープ	8,700
		11. 撮影諸経費	64,530
		12. 礼状作成費(封筒付)	12,000
		13. 協会葬広告代	72,000
		14. 交通費等諸雑費	15,500
		15. 来賓香典返し(概算)	219,440
		16. 駒沢家香典料寄贈 (日本赤十字社寄贈)	500,000
合 計	3,569,000	合 計	3,569,000

## 指導部だより

この度、第六回指導部会が開催され、本年度の講習研修計画、実体調査、会員点検指導について次の通り実施されることとなりましたからお知らせします。

### (一) 指導部研修会

日時 昭和四十八年八月下旬

場所 本部会議室

出席者 指導部長

他に一名希望者は参加出来ませんが希望者は支部長に申し出てください。

演題 その他

省 略

### (二) 支部別講習会の開催

保証協会の設立に伴い取引主任者及びその業務に従事する者を対象とした講習会が、業法第六三条の

三により定められ業務の一部が本会に委託されることとなり、本協会指導部では標記講習会を受け持つことになって、すでにお知らせいたしましたように事業計画として決定してあります。がさきに建設省による保証協会業務研修会において、「昭和四十八年度における一定の課程」が保証協会から提案されました。然しこの課程による三〇時間の研修は講師、日程、会場等の関係で不可能であり、また提示された研修課目は取引主任者資格試験の科目であり、本来取引主任者を対象とする講習会はあくまで取引主任者業務の実務に関する講習を行なうべきであるとの見地から、今年度は業務上のトラブルの最大原因をなしている。「物件説明書の書き方」ならびに「建築基準法」を中心に講習会を開催したい旨保証協会中央本部長松田会長宛要望書を提出しました。

以上のような経緯から取引主任者を主体とした支部毎の講習会を開催することになりました。

日時 昭和四十八年十一月一日～十二月初旬

会場 未定（追て通知）

講師 都住宅局指導課員 市区町村建築課員

演題 一、宅建業法上の業務規制並びに重要事項

の説明と書面の交付について

二、免許更新並びに各種変更届出について

三、都市計画法並びに建築基準法の実務に

ついて

◎聴講資格

保証協会会員及びその取引主任者

テキスト 一、二については東京都で三については

は本部で作成予め配布されます。

㊦ブロック別講習会

会員の資質向上のための諸施策の確立と、宅地建物取引の専門家としての社会的認証を高めるため、ブロック別講習会は次により行なわれます。

(1) 日時 昭和四十九年二月中

(2) 場所 未定

(3) 講師 未定（選考交渉中）

(4) 演題 ① 新土地税制と節税対策

② 中小規模不動産業のあり方

四 事業所実体調査

昨年東京都は標記調査を本会の側面的協力の形で実施しました。が、このほど都側と打ち合せた結果、本年は支部別等に固執せず随時実施したい旨、内旨されました。細部については更に主査会と打ち合せの結果、再度協会と実施要領等検討し実施することになっています。

本件は次の会員点検指導とも関連します。

㊦ 会員の点検指導

本年度重点事業の一つである自主規制の一環として業法違反防止、免許条件にかなっているか、また取引主任者の常駐の確認、等事業所調査を実施し、会員の自覚を促すとともに、指導し、業務改善の指導を行なうことを目的として本運動を実施する。

この点検は東京都が実施する事業所実体調査の



側面の附随事業であり、会員の自主的な業法の導  
守、事務所の整備点検を促すためのものでありま  
す。

実施要綱

- (1) 調査員、支部役員が会員に面接して実施する。
- (2) 実施時期八月下旬～九月月上旬
- (3) 本部への報告

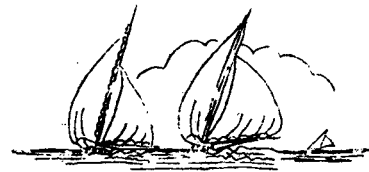
調査書が支部に到着後一ヶ月以内に一括して  
報告。

- (4) 調査対象 全会員
- (5) 調査用紙 本部から送付される。

以上

指導部長 佐藤 清一

メ モ



## 七月定例理事会

と き 昭和四十八年七月四日(水) 午後二時

と ころ 富士銀行府中支店会議室

出席者 関谷、横峠、石川、加藤(武)、加藤

(友)、野口、佐藤、久保木、大島、出

口各理事、島山事務局員

欠席者 染野、成沢、室、松原、各理事

鈴木↓本部出張のため欠席

……審議並報告事項……

### (一) 保証協会総会の件

右の件につき来る八月六日午後一時より都道府

県会館にて開催予定とのこと。

尚定款、規定類は後日郵送すること。

### (二) 新規入会者の件

猪又正↓稲城市大丸一八一 電七七一七二三〇

大山秀雄↓稲城市大丸九六六 電七七一七一五

篠崎亨↓稲城市東長沼四九六 電七七一五二〇八

右三名の新規入会者承認されました。

### (三) 地方自治体指導要綱に關する件

すでに八王子、調布等では実施されているとのことであるが、二〇〇〇㎡以上の宅地開発分譲を行なうときには学校建設負担金を夫々の自治体に拠出することらしい由。

### (四) 日当り条令の件

七、五米以上の建物を建築する場合は、附近住民の $\frac{1}{4}$ 以上の同意書が必要になるとのこと。

右の件につき別項趣意書にもある様に業協会としては反対署名運動を行なうとのこと。

### (五) 立川支部長交代の件

現支部長中山氏は本部長のため此度信興不動産立川倉人氏にバトンタッチされたとのこと。

### (六) 四十九年版会員名簿作成の件

現在本部にて原稿整理中なり、尚当支部の広告は料亭大國(三万円)三松(三万円)の二店舗に

決定。

(四) 三多摩ブロック事業協組研究会の件

右の件につき最近各支部にて協同事業組合結成が盛んであるが三多摩ブロックでは、支部単位ではなく、三多摩ブロック全体にて組合を作る予定なり当支部代表は加藤(武)理事に決定している由。

以上



業者として

やつてよいこと①

関谷 鉄之助

後から後から改正業法に私達業者もほんとに覚えるのに急がしい。其の上に、これでもか、これでもかと市町村条令によって業者を取締っている。何んがこの様に業者が何人か集まるとこの話してである。この業法が定められてから、すでに二十年にならんとしている。その間、宅造成規成法。宅造法、開発法、建築基準法、高度制限、道路巾、等々改正されたが今にして考えられることは、なぜこの様に長くかかって現在の様に規制されたのか私達業者としては現在の取締りがもつともつと早く出来なかったのか、ミドリがなくなつたとか、日照権がどうのと争う事も心配することもないと考えられる。道路は六米となし、下水も全体的に考えて施行されるなら

理想的なる宅地が出来得るのではないですか。私達は役所の指示に従って宅造をしてお客様にお買上げ願っているものであります。当府中稲城支部では今後の業会はどうなるかという事が何時も話題となります。その中でも基準法並に宅造法とを留意し、その上に、ミドリ、ミドリとさわがれているのであります。ですから、注意受けなくて当支部の会員同志で研究して、建売してはどうかと思ひます。そんな木を植えずとも売れるから必要ないと思われればそれまでだが、他県や他支部に先んじてやってみてはどうかと思ひます。植木にしても色々ありますが、一本の単価五〇〇円から一〇〇〇円位の植木で、うゑ込料三〇〇円予算をみて十本うゑて一三〇〇〇円位の支出によつてお客様からは喜ばれるのではないかと思ひます。日照権は昔から形の変つた権利であつたものである。またミドリについてはこれも枝が出来過ぎて隣地からの権利主張によつて切り取られたものであります。が現在どこの支部でやっていないミドリを植え込事

をやつて見ようではありませんが、次に三多摩地区の基準法である高度制限は何にゆゑに十米に押さえられるか選挙が始まると各立候補者共格差をなくすような話しをするが一度当選すれば我知らずで、そんなこと知らんふりしてしまふ。来る六月には都議会選挙です。三多摩十二支部一丸となつてこの運動起して見ようではありませんか。次に皆さんも是非お考へになつてゐることと発表してください。たとゑば免許についても試験についても沢山あることと存じます。そして同舟を一ページも多くしてください。



## 土地税利（新設及び改正事項）

法 人 の 場 合
<p>(内容) 現下の土地問題の重要性にかんがみ、土地の投機的取引を抑制するため、<u>法人の土地譲渡益に重課する制度が創設された。</u></p>
<p>(1) <u>制度の概要</u></p> <p>法人が土地の譲渡等をした場合には<u>その土地の譲渡等にかかる譲渡利益金額に対して、通常の法人税のほか、譲渡利益金額の20%に相当する法人税を課税する。</u></p>
<p>(2) <u>納税義務者</u></p> <p><u>非課税法人を除くすべての法人。</u>ただし、公益法人等については、収益事業とされる不動産販売業を営む場合に限り納税義務を負う。</p>
<p>(3) <u>土地の譲渡等の範囲</u></p> <p>① <u>昭和44年1月1日以後に他の者から取得した国内にある土地（土地の上に存する権利を含む）の譲渡（特定の賃借権の設定等の行為を含む）および土地等の仲介行為。（仲介料が3%～5%を）</u></p> <p>② <u>その有する資産が主として土地等である法人の株式等の譲渡で昭和44年1月1日以後に取得をした土地等の譲渡に類するものとされる特定のもの。</u></p>
<p>(4) <u>適用除外となる土地等の譲渡</u></p> <p>国、地方公共団体等に対する土地等の譲渡や優良な宅地、住宅の供給にかかる土地等の譲渡は一定の要件のもとに重課対象から除外される。</p>
<p>(5) <u>特別税率の課税標準</u></p> <p>土地の譲渡等に ( ) - (原価の額+支払利子の額+販売費一般管理費) = 譲渡利益金額 よる収益の額</p>
<p>(6) <u>適用時期</u></p> <p>原則として、<u>昭和49年4月1日以後の土地の譲渡等について適用される。</u>ただし、昭和48年4月21日（改正法の施行日）以後の土地等であってもそれが特殊関係者間の取引（法人とその同族関係者の取引、親子会社間の取引、兄弟会者間の取引）、昭和48年4月21日以後取得した土地の譲渡等、特定のものについては、直ちに適用される。</p>

個 人 の 場 合

◎ 不動産業者等の土地譲渡益の重課（創設）

(1) 対象者………個人の不動産業者等

(2) 分離重課の対象となる土地等

昭和44年1月1日以後に取得した土地等で次に掲げるもの。

- ① 不動産業者等が有するたな卸資産である土地及び土地の上に存する権利で事業所得の基因となるもの。
- ② 事業というには至らないが、個人が営利を目的として継続的に譲渡を行なう場合の土地および土地の上に存する権利その他雑所得の基因となるもの。

(3) 対象となる譲渡の範囲

売買、交換、収用、法人への現物出資のほか、次に掲げる場合も含まれる。

- ① 借地権や地役権の設定の対価で一定のもの。
- ② 土地等の売買または交換の代理、媒介に関し報酬を受ける行為等のうち、土地等の譲渡に準ずるもの。

(4) 分離重課の適用除外

国又は地方公共団体に対する譲渡（面積が1000㎡以上の場合には利潤率が適正なものに限る）。収用等による譲渡等。

(5) 所得税額の計算

他の所得と分離して、次に掲げる金額のうちいずれが多い金額となる。

- ① 土地等に係る課税事業所等の金額×40%
- ② { (土地等に係る課税事業所得等の金額+課税総所得金額) × 総合課税の税率 - 課税総所得金額 × 総合課税の税率 } × 110%

◎ 課税の特例

	(改正前)	(改正後)
(1) 収用等に伴い代理資産を取得した場合及び収用の交換等の場合の特別控除。	1200万円	2000万円
(2) 居住用財産の譲渡所得の特別控除	1000万円	1700万円
(3) 特定土地区画整理事業等	600万円	1000万円
(4) 特定住宅地造成事業等	300万円	500万円
(5) 農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除	150万円	250万円

◎昭和48年1月1日以後の譲渡について適用

◎ 個人が資産を贈与した場合等の「みだし譲渡所得」課税について、相続の場合と同様に書類の提出を要しないこととし、一律に取得価額の引継ぎによる課税の繰延を認める。

消える庶民のマイホームの夢  
もう東京には住宅は建設できない

今、建築公害対策市民連合というグループが十七万人の署名を集めて、都議に日照条例の制定を請求しています。日本の住宅に日照が必要なのは当然ですが、今度の条例案では、都内に三階建て以上か、七五m以上の建物を建てようとするれば、朝九時から午後三時までの日照に少しでも関係のある全員と敷地境界線から高さの二倍の距離の範囲にいる人たちの $\frac{1}{4}$ の同意を得なくてはなりません。つまり近所の人一人でも反対すれば、それで中高層の建物ができなくなります。これでは民間のマンションだけでなく、木造のまま放置されている四万戸の都営住宅の高層化も、学校、ゴミ処理場等の公共の為の建物も、住宅地域、商業地域の別なくほとんど建てることができなくなります。

都市の限られた地域に、沢山の人が住むためには、多少のガマンをするのは当然のことです。それに現在、百万世帯をこえるといわれる都内の住宅困窮世帯や、遠くから東京に通勤している二百万人以上の人たちが、都内に快適な住宅を持つとすれば、住宅の高層化はどうしても進めなければなりません。既に都内に一戸建て住宅を持っている人たちの日照も大事ですが、同じようにこれから住宅を持つ人々のための中高層化は絶対に必要です。この問題を解決するには、地域の実情に合った日照の基準をつくる必要がありますが、今度の市民連合の日照条例は都内全域に中高層建築を建てられなくするものです。私たちはこんな見勝ちな条例がわずか十七万人の意志でできることに絶対に反対します。そして合理的な都市づくりを進め、公平な日照の基準を作成するよう多数の都民の署名を集めています。未来の東京の街づくりのために、都民のみなさまの御協力をお願いいたします。

昭和四十八年六月

報道出版部長 出口 吉 美  
編集責任者 報 道 部 一 同