



宅建

T a k k e n



chuo

中央ブロック
関口芭蕉庵(文京区)



joto

城東ブロック
亀が井(江東区)



jonan

城南ブロック
等々力溪谷(世田谷区)



josai

城西ブロック
清正の井(渋谷区)



johoku

城北ブロック
赤羽自然観察公園(北区)

tama
多摩ブロック
お鷹の道・真姿の池湧水群
(国分寺市)

●都民公開セミナー

東日本大震災から学ぶ!

不動産業者・管理業者のための震災対応マニュアル

賃貸住宅管理業者登録制度の改正について

April 2017
vol.502

4

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 平成29年度「事業計画」を策定

東京都宅建協会は平成29年度の事業計画を策定しました。
29年度も公益社団法人として、消費者保護を主眼に据えた事業を遂行していきます。
また組織の拡充に努めるとともに、財政健全化を図り、事業の見直しや事務合理化を進め、
信頼される協会を目指して、さまざまな事業に取り組んでいきます。

事業計画概要

本会の目的は、「宅地建物取引業法74条に基づく団体として宅地建物取引にかかる一般消費者の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化を推進するための事業を行い、公益の増進に寄与すること並びに宅地建物取引業の適正な運営を確保するとともに宅地建物取引業の健全な発達を図るため、会員の指導及び連絡に関する事務を行うこと」と定款で規定されております。

平成29年度においても、公益社団法人として、この目的を達成するための「消費者保護」及び「人材育成」を柱とした事業を以下のとおり行ってまいります。

また、コンプライアンス及び倫理観の徹底を図り、消費者保護を主眼に据えた事業を遂行してまいります。公益事業並びにその他事業を着実に実施し、本会が発展継続していくため、新規会員の入会促進を積極的に行い組織の拡充に努めるとともに、財政健全化のために、不要不急の事業の見直しや事務合理化による経費の削減を図り、会員及び消費者から信頼される協会であり続けるよう努力してまいります。

I. 宅地建物取引にかかる一般消費者の利益の保護事業(公I)

1. 宅地建物取引にかかる不動産取引相談の実施(消費者保護推進委員会)

- (1) 不動産相談所の設置及び運営
- (2) 適正取引推進のための実務相談窓口110番の設置及び運営

- (3) 関係官庁及び諸団体等の要請に基づく委員・相談員の派遣
- (4) 相談業務向上のための相談員研修の実施
- (5) 無料不動産相談会の実施

2. 宅地建物取引にかかる都民公開セミナーの開催及び運営(研修委員会)

- (1) 本部主催研修会の開催及び運営
- (2) 支部別研修会の開催及び運営

3. 宅地建物取引にかかる情報公開機構の研究及び推進(情報委員会)

- (1) 東京都不動産協同組合との情報関連事業に関する連携
- (2) 公益財団法人東日本不動産流通機構への協力
- (3) 全宅連サイト(ハトマークサイト)及び不動産ジャパンへの協力
- (4) 不動産情報流通業界の動向研究

4. 宅地建物取引に関する調査研究(情報委員会)

- (1) 地価動向調査の実施
- (2) 宅地建物取引に関する調査研究事業の実施

5. 宅地建物取引に関する出版物の刊行(情報委員会)

- (1) 広報誌「宅建」の発行
- (2) 不動産業全般に係る実務小冊子等の制作

6. 宅地建物取引にかかる紛争の防止(社会貢献委員会)

- (1) 業法等違反防止に係る関係団体等との連携
- (2) 違反屋外広告物の防止対策及び東京都実施の「共同除却」への協力
- (3) 違反屋外広告実態調査の実施
- (4) 会員事務所点検指導調査及び是正指導の実施
- (5) 業法等違反会員への団体指導及び是正指導の実施

- 2 平成29年度「事業計画」を策定
- 4 平成29年度 収支予算書
- 5 都民公開セミナー
東日本大震災から学ぶ! / 賃貸住宅管理業者登録制度の改正
- 8 カラートピックス 文京区支部が空き家等で協定
- 9 税務教室 142 土地・建物の名義と税制特例
- 10 法律教室 147
業者間取引にも適用される業法上の規制と適用されない規制
- 12 くみあい通信 「ハトさん動画」新バージョン / ハトマークフェア
プレーカップ協賛 / 宅建士講座2017 / 「宅建プレインズ」取扱商品
- 14 実務に即役立つ紛争事例 66 通常の損耗なら、特約に基づく清掃
費用を賃借人負担にできないとされた事例
- 15 Information 手付金保証制度・手付金等保管制度 /
29年度 会費納入のご案内 / 春の敷金トラブル無料相談
- 16 住めば都 住むなら都 東京の湧水・名水

- (6) 新入会員への不動産公正競争規約及び公正競争規約ステッカーの配布
- (7) 広告関係法令の研修会の開催
- (8) 懲罰審査の内容の調査及び申請

7. 宅地建物取引にかかる関係官公庁及び諸団体等との連携 (社会貢献委員会)

- (1) 関係官公庁及び諸団体との連携・協働
- (2) 関係官公庁及び諸団体からの事業の受託

8. 宅地建物取引にかかる国政の健全な運営の確保に 資するための建議献策(情報委員会・総務委員会)

- (1) 公益目的事業推進に関する提言
- (2) 法令等の改正に関する情報及び対応のための調査研究
- (3) 関係官公庁及び諸団体等に対する建議献策

II. 宅地及び建物の流通の円滑化を 図るための人材育成事業(公II)

1. 宅地建物取引業及び関連法令等の情報提供 (情報委員会)

- (1) 最新のICT(情報通信技術)を活用した情報提供
- (2) ホームページの運営並びにリアルタイムな情報提供
- (3) 人材育成(開業)セミナーの開催(組織委員会)

2. 宅地建物取引にかかる教育研修の実施(研修委員会)

- (1) 本部主催研修会の開催
- (2) 支部主催研修会の開催
- (3) 宅建経営塾の開催
- (4) 青年部会・レディス部会による人材の育成(総務委員会)

3. 宅地建物取引士資格更新のための講習の実施 (社会貢献委員会)

- (1) 宅地建物取引士証更新のための講習会の実施
- (2) 宅地建物取引士証交付にかかる諸事務の実施

4. 宅地建物取引士資格試験事務の実施 (宅建試験対策特別委員会)

- (1) 宅地建物取引士資格試験の運営への協力

III. その他事業

1. 入会促進対策事業の研究・実施(組織委員会)

- (1) 新規会員獲得のための促進策の検討
- (2) 新規開業者への入会案内・相談対応の拡充
- (3) 新規開業者を対象とするPR活動の実施
- (4) 関連団体加入促進への協力
- (5) 開業支援センターの運営

2. 福利厚生事業(総務委員会)

- (1) 賀詞交歓会の開催とその運営
- (2) 会員親睦のためのレクリエーションの開催
- (3) 各種協定事業の推進
- (4) 福利厚生事業に関する調査・研究
- (5) 共済制度の運営
- (6) 社会福祉事業への協力

3. 会館管理(総務委員会)

- (1) 東京・八王子不動産会館の管理

IV. 法人管理事務

1. 庶務事務(総務委員会)

- (1) 事業計画、事業報告書の作成
- (2) 一般管理事務
- (3) 入退会、会員情報の管理事務(組織委員会)
- (4) 広報・渉外活動
- (5) 会員の懲罰審査の裁定

2. 経理事務(財務委員会)

- (1) 予算、決算の作成
- (2) 予算の執行管理
- (3) 資金管理及び固定資産管理
- (4) 公益法人会計基準への対応
- (5) 会計処理の研究及び研修会の開催
- (6) 支部会計実務の指導・支援

3. コンプライアンス体制の強化と充実 (コンプライアンス特別委員会)

- (1) コンプライアンス研修会の実施

平成29年度 本部主催研修会 (都民公開セミナー) 日程と会場

平成29年度本部主催研修会(都民公開セミナー)の日程が決まりました。テーマ等につきましては今後、決定し次第、お知らせします。

開催日	会場名	対象ブロック・支部
7月6日(木)	よみうりホール	中央ブロック、城東ブロック
7月11日(火)	板橋区立文化会館	城北ブロック
7月13日(木)	なかのZERO	城西ブロック
7月19日(水)	小金井宮地楽器ホール	武蔵野中央、北多摩、立川、国分寺国立、西多摩
7月27日(木)	きゅりあん	城南ブロック
7月28日(金)	オリンパスホール八王子	調布狛江、府中稲城、南多摩、八王子、町田

平成29年度/収支予算書 自:平成29年4月1日 至:平成30年3月31日

[I] 事業活動収支の部

(単位:円)

科 目	本部事業	支部事業	ブロック事業	内部取引消去	合計額
1. 事業活動収入					
(1) 入会金収入	385,000,000	0	0	0	385,000,000
(2) 会費収入	738,440,000	0	0	0	738,440,000
(3) 本部交付金収入	0	407,761,000	19,500,000	△ 427,261,000	0
(4) 事業収入	213,409,100	28,899,280	0	0	242,308,380
(5) 負担金収入	98,239,000	19,534,500	2,709,500	△ 2,709,500	117,773,500
(6) 寄付金収入	0	0	0	0	0
(7) 雑収入	4,510,500	8,231,701	153,800	0	12,896,001
(8) 他事業等からの繰入金収入(負担金)	10,700,000	0	0	△ 3,700,000	7,000,000
(9) 預り保証金収入	0	0	0	0	0
事業活動収入計(A)	1,450,298,600	464,426,481	22,363,300	△ 433,670,500	1,503,417,881

科 目	本部事業	支部事業	ブロック事業	内部取引消去	合計額
2. 事業活動支出					
(1) 事業費支出	1,180,611,569	331,684,444	10,986,668	△ 429,067,333	1,094,215,348
① 公Ⅰ一般消費者の利益の保護事業費	68,430,000	170,160,234	10,180,000	0	248,770,234
② 公Ⅱ人材育成事業費	80,900,700	34,726,332	0	0	115,627,032
③ 公益共進事業費	2,450,000	0	0	0	2,450,000
④ その他事業費	17,522,000	0	0	0	17,522,000
⑤ 地域振興事業活動費支出(交付金)	427,261,000	0	0	△ 427,261,000	0
⑥ 負担金支出	129,116,000	0	0	0	129,116,000
⑦ 事業管理費負担支出	454,931,869	126,797,878	806,668	△ 1,806,333	580,730,082
(2) 管理費支出	264,728,331	239,439,613	14,763,332	△ 903,167	518,028,109
① 福利厚生研究費	10,170,000	48,162,280	1,550,000	0	59,882,280
② 一般管理費	254,558,331	191,277,333	13,213,332	△ 903,167	458,145,829
(3) 雑損失	0	0	0	0	0
(4) 他事業への振替	3,700,000	0	0	△ 3,700,000	0
事業活動支出計(B)	1,449,039,900	571,124,057	25,750,000	△ 433,670,500	1,612,243,457
事業活動収支差額(C)=(A)-(B)	1,258,700	△ 106,697,576	△ 3,386,700	0	△ 108,825,576

[II] 投資活動収支の部

科 目	本部事業	支部事業	ブロック事業	内部取引消去	合計額
1. 投資活動収入					
(1) 特定資産取崩収入	6,000,000	19,848,200	0	0	25,848,200
(2) 特定資産受入収入	0	0	0	0	0
(3) 固定資産売却収入	0	0	0	0	0
(4) 敷金・保証金戻収入	0	0	0	0	0
投資活動収入計(D)	6,000,000	19,848,200	0	0	25,848,200
2. 投資活動支出					
(1) 特定資産取得支出	46,000,000	20,000,000	0	0	66,000,000
(2) 固定資産取得支出	9,220,000	2,470,000	0	0	11,690,000
(3) 敷金・保証金支出	0	0	0	0	0
(4) 繰延資産支出	0	932,000	0	0	932,000
投資活動支出計(E)	55,220,000	23,402,000	0	0	78,622,000
投資活動収支差額(F)=(D)-(E)	△ 49,220,000	△ 3,553,800	0	0	△ 52,773,800

[III] 財務活動収支の部

科 目	本部事業	支部事業	ブロック事業	内部取引消去	合計額
1. 財務活動収入					
財務活動収入計(G)	0	0	0	0	0
2. 財務活動支出					
財務活動支出計(H)	0	0	0	0	0
財務活動収支差額(I)=(G)-(H)	0	0	0	0	0

[IV] 予備費支出

予備費支出(J)	240,330,752	332,869,555	4,144,794	0	577,345,101
当期収支差額(K)=(C)+(F)+(I)-(J)	△ 288,292,052	△ 443,120,931	△ 7,531,494	0	△ 738,944,477
前期繰越収支差額(L)	288,292,052	443,120,931	7,531,494	0	738,944,477
次期繰越収支差額(K)+(L)	0	0	0	0	0

※本予算書は4月1日現在のもので、28年度決算確定前のもので。後日、本部ホームページ・ディスクロージャーに決算確定後の予算を掲載します。



東日本大震災から学ぶ!

不動産業者・管理業者のための震災対応マニュアル

平成28年11月収録

公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会
会長 佐々木 正勝



最大津波の高さ、なんと25メートル

東日本大震災の時、仙台では何と10mを超す津波が5回にわたって押し寄せてまいりました。宮城県北部沿岸はリアス式という特殊な海岸ですので、一番大きいところだと24.7mという大体10階建てぐらいのビルが隠れるぐらいの大きな津波が来ました。

大変なのは避難所でした。7日間にわたり、約32万人の人が一斉に避難してきます。とにかくトイレが足りません。トイレは体育館には普通5箇所しかありません。加えて断水になります。どうしたかという、校庭の片隅に穴を掘って段ボールで囲って、女性も男性も用を足した避難所もありました。そうしたことが実際に起きます。

仙台のすぐ隣に津波火災があった名取市閑上地区があります。門の中に水と書いて「閑上(ゆりあげ)」と読みます。閑上というのは、門の中まで水が上がってきたという言い伝えがあります。不動産の取引に際しては、よくよく昔の地名も調べて気を付けていただきたいと思います。

あまり知られていない震災被害

津波については、あまりにも悲惨な状況でした。私の会社の近くの卸町団地というところでは、鉄筋コンクリート造りの事務所がつぶされました。昭和56年6月1日以前の建物で新耐震基準を満たしていませんでした。こうした旧耐震の建物は東京にも山ほどあると思います。ですから、みなさま方も謄本できちんと確認してください。

仙台市内の某ブランドマンション(10階建て)は、見た目は何ともなく見えたのですが、そばに行きましたら何と外壁があちらこちらで、「爆裂」というのですが、2m四方ぐらい裂けて中の鉄筋が見えていました。これはラーメン構造なのですが、外壁が爆裂で壊されていますと、行政の罹災証明の中では全壊認定に

なります。あるいは大規模半壊になります。

仙台駅から徒歩5分ぐらいのところにある築3年の賃貸マンションが全壊認定を受けてしまい、全210所帯が立ち退きを迫られました。これもラーメン構造で14階建て、マックスの高さです。手抜き工事が原因でした。今回の震災で、どこのゼネコン、どこのハウスメーカー、どこの工務店がいいか悪いか、よく分かりました。

震災に備えた対策を—必須のマニュアル策定—

私どもの会社では何をやったのか。お渡ししたマニュアル(写真参照)に全部書かれています。一番大事なことは、指揮系統がとても重要です。従業員が5人、10人で指揮者が2人、3人いると、訳が分からなくなりますね。必ず情報源を整理してトップ、あるいは専務なり部長さんがきちんと責任者として采配を振るってほしいと思います。私どもでは、まず社員と入居者の安否確認を最優先でやりました。

それで当時使った器具が、全部マニュアルにあります。役立ったものは発電機、エンジンの付いたカッターで鉄板等を切るもの、それからガソリンです。ガソリンの携行缶はポリ缶はだめで、鉄製のものなら20リッターまで、法律で持って歩くことができるし、保管することもできます。それと、ジャッキ。車に積まれているバンクを直すときのジャッキでも十分。あれでも300キロから500キロは上げられますので、つぶれた建物から人を救い出すことができます。

建物応急危険度判定士という方がいらっしゃいます。皆さん方の社内に2級建築士以上の資格を持っている方



がいらっしゃれば、東京都あるいは区の講習会で簡単に取れます。震災のときに、この建物が倒壊する恐れがあるのか、問題ないか、外見上の目視で、行政の代わりに行う方ですが、これをぜひ社員に勧めた方がいいと思います。

法律的に大事なことは、安否確認の時に窓ガラスが壊れて、その方の物が通路にあふれ出ていたときに、保管してあげようと思って自分の会社に持っていくと、これは窃盗罪になります。もし、どうしても預かりたいという場合は、そこに張り紙をしてください。「103号室の〇〇さん、あなたの荷物は当社でお預かりしています」と書いておけば、それは窃盗にはならないですね。

それからポイントですが、やってほしいのは、まず現地確認が終わるたびに、物件ごとに部屋ごとに、どこがどのようになったかというチェック項目を全部書いていってください。それで危険な建物については、例えば頭上注意や入室禁止などの張り紙をべたべた張ってください。そして、第三者の方にも入れられないような対策も注意文で書きましょう。

そして、私たちがやったのはここです。物件の中の安否確認はもちろんなのですが、ご不在の方もたくさんいて、その方々に、「どこの避難所にいらっしゃいますか」「あなたのお部屋は大丈夫ですか」「生命は大丈夫ですか」と、たった3項目だけ書いて、それを空いているアパート・マンションのポストに弊社の名前と「緊急連絡用返信ポスト」と書いて「連絡をそこにしてください」ということをやりました。

これが実はすごく他社との差別化につながりました。私の会社は震災後3日目からこのようなことをやり始め、常にポストに入っている手紙を回収に行きます。「回収、何月何日何時何分、佐々木が来ました」と張り紙をしていきます。「明日は何時に来ますよ」ということを書いていきますと、入居者のみなさんは「私たちは、大家さん、不動産業者さんから見捨てられてないな」というように感じてもらったわけです。

これが後で大きな効果があって、「隣の不動産業者さんは何もしてくれなかったが、こちらの会社さんはきちんとやってくれたから、おたくに管理を頼みたい」という依頼が多く入りました。

これこそが私は、機械管理ではなくて、人の管理、人力管理と置き換えていくべきだと思っています。

ご存知のように市場は一変しました。まずは、物件が一気に少なくなります。日本一値上がり率が高かった石巻市というところでは68.5%も土地が値上がりしました。賃貸でもそうです。宮城県内では、今でも少し上がり気味ですが、10%から25%ぐらいに落ち着きつつあります。当初、仙台は空室が2万5,000戸ほどありましたが、震災直後に5,100戸まで減り、今は少し元に戻っております。

東京では、特に外国人向けの震災に対するガイドブックなども作っていただきたいと思います。外国人の方、とりわけ英語圏の方はすぐ訴訟をします。彼らは訴訟社会、契約社会に生きていますから、すぐ損害賠償をしてくれます。そのようなことにならないようにやっていただきたいと思っています。

東京ではどう備えるか

東京には過去には大きな地震がたくさん来ています。昭和21年に昭和南海地震というものがありました。これがマグニチュード8.0で、相当大きかったと思います。関東大震災が7.9ですから、それよりも大きかったということです。

そして、2016年ですが、先ほどの昭和南海から70年、規模の大きかった安政南海から162年も経過しています。仙台が今回千年に一度という大災害とマスコミが騒ぎましたが、私が調べた限りではそうではないですね。大きいのが来たのは400年前です。伊達政宗が治めていた頃に、慶長時代というのがあります。慶長の大地震というのがありまして、津波が来ています。『伊達家治録』というものを読んで見ますと、「沿岸部から一里は、人は住んではいけない」というお触れを出していました。



仮に、津波が東京周辺に来たときにどうなるか。

世田谷でも2m、品川では2m61、港区の千代田区側ですら2m40、江東区木場で2m55です。破壊するような波ではないと思いますが、泥水と何かが混ざったものが延々と流れてずっと水かさが上がっていきます。ですから、地下鉄は壊滅でしょう。

都内で大地震にあったときには、強固な建物（例えばホテル）に逃げ込んだ方が一番いいと思います。それで助かった方がたくさんいます。また、震災の時に感謝されるアイデアの一つとして、私はマンションの大きな受水槽の下に小さな蛇口を付けて普段は隠しておきます。震災で水道が止まったときに、ここから水を配ってあげると大変感謝されます。

信頼産業として誇りを

われわれは信頼産業の最たるものだと思いますか。命の次に大切な資産を預かる、あるいは、お持ちになる、それを管理するという強い自負心を持っていただいてお仕事に取り組んでいただきたい。

最後に「自利利他」の言葉を紹介して終わりたいと思います。これは「自分の持っている利でもって、よそ様の利になるようなことをしなさいよ」という心構えのことを言っています。分かりやすく言いますと、背の高い人は、高いところの物を取ってあげて助けてあげてください。力のある人は前を歩いている、お嬢さん、おばあさんの手荷物をちょっと持ってあげて、そこまで連れて行ってあげましょう。道を聞かれたら、分かっているなら道を教えてあげましょう。

われわれ不動産業者、管理業者であれば、一般の方々が分からないことを、きちんとプロらしく、安全にその方を守るために教えてあげましょう。今日、聞いた話も自分の利なのです。その利でもって、相手様、目の前の方、家族、お友達、社内の方を利用して、世の中のためになるようなことを平素から行っておくといろいろなものが返ってきます。

お客様からいただけるお金が法律で定められているのは、われわれの世界しかありません。弁護士も税理士も司法書士も不動産鑑定士も、全部自由化になってしまいました。これだけ法律で守られているのは不動産業者だけなのです。いかに大切な仕事をしているかということを知ってほしいのです。その法律、宅建業法には、「手数料」ではなく「報酬」と書かれています。

「報酬」というものは、「報われたお金」です。われわれは、依頼者に対して報われた仕事をして初めて報酬がいただけます。長時間ご聴講いただきまして、ありがとうございました。

◆「震災対応マニュアル」ご購入希望の方は下記サイトから。
宮城県宅建協会 <http://www.miyataku.or.jp/manual/>
大成出版 <https://www.taisei-shuppan.co.jp/topic/2954.html>



TAKKEN SEMINAR

第2部

賃貸住宅管理業者登録制度の改正について

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会 事務局

「賃貸住宅管理業者登録制度」が5年前に創設されました。国土交通省の告示による制度で、管理業務に対し一定のルールを設け、その適正化を図ることが目的です。ここで初めて、「管理業務」の定義と言いますかルールが国土交通省によってつくられました。それによれば、「基幹事務」といわれる、「賃料・敷金の受領事務」、「契約の更新事務」、「契約の終了の事務」という3つの業務のうち1つでもやっていたら管理業者として登録可能です。管理形態としては受託管理とサブリースが位置づけられました。

登録業者になるためには国に登録をするわけですが、登録をした業者は、管理事務に関する重要事項の説明など一定のルールを守らなければいけません。一定のルールとして代表的なものを3つ紹介します。

1つは、管理受託時における貸主への重要事項の説明です。貸主に対して、管理業務の受託に当たり、重要事項の説明をし、書面を交付します。2つ目は、財産の分別管理です。3つ目は、敷金精算の算定額の書面交付です。そして、登録業者がこのようなルールに違反した場合は、国から必要な指導、助言、勧告が行われます。

今回この登録制度の改正に伴い、宅建業法の35条の重

説、賃貸の媒介の重説が一部変わりました。管理の委託先がある場合はそこに会社名を書くわけですが、管理の委託先が登録業者であれば、その登録番号等を書かなければいけないことになりました。

今回の主な改正事項

16年9月に、この登録制度の内容が一部改善されました。

まず1番目が、「一定の資格者の設置の義務化」です。「登録業者は、事務所ごとに『管理事務に関し6年以上の実務経験者』又は『同程度の実務経験者(賃貸不動産経営管理士資格者)』の設置の義務化」がなされました。



よくある質問

2番目は、「貸主への重要な事項の説明等を一定の資格者が行うように義務化」されました。その説明は実務経験が6年以上あるいは賃貸不動産経営管理士が行わなければなりません。

3番目は、「サブリースの借り上げ家賃等の貸主への重要事項の説明」です。いわゆる“30年保証”などの中身についてきちんとオーナーに説明しなさいということが改めて定められました。

4番目は、「国に対する業務状況報告等の簡素化」です。登録業者は毎年一定の内容のものを国土交通省に報告をしなければいけないわけですが、今回、全宅連を含めていろいろと国土交通省にも要望させていただき、若干ですが、内容の簡素化ということが図られました。



今回の改正内容について、よくいただく質問があります。まず「賃貸管理業を現在行っていますが、これからは一定の資格者を設置しなければならないのですか」という質問です。

今回の改正はあくまでも登録業者に対するものですから、登録していない業者は関係ありません。今までどおりで何も変更はありません。

また、「管理業をこれから行う場合、必ずこの登録制度に登録しなければいけないか」というような質問もありますが、登録制度は任意ですのでそういうことはありません。

賃貸不動産経営管理士の試験についてもよく質問があります。年に1回、11月の第3日曜日と決まっています。ちなみに、先ほどの資格者の設置ですが、登録業者には、移行期間が設けられています。平成30年の6月末までにその要件を満たさなければいけないことになっていますので、平成29年の11月が受験のタイムリミットになります。

1 文京区支部が空き家等で協定

COLOR TOPICS

東 京都宅建協会文京区支部は2月2日、文京区と富坂警察署、大塚警察署、本富士警察署、駒込警察署と「文京区における空家等に関する特殊詐欺被害根絶及び利活用に関する協定書」を締結しました。空き家の利活用の促進と、空き家が特殊詐欺の拠点や現金の送り先として悪用されることを防止することを目指します。

これにより、区は空き家の所有者に対して、処分・利活用の

方法について不動産団体に相談するよう勧奨し、警察署は特殊詐欺に関する必要な情報を区と不動産団体に提供します。文京区支部は、特殊詐欺被害の根絶に向けた啓発活動を推進するとともに、契約解除条項などを盛り込んだ契約書・確約書の使用を会員に働きかけていきます。支部と区・警察署との連携で、空き家等の利活用、特殊詐欺被害の根絶に、より連携を深めていくことが確認されました。



空家等に関する特殊詐欺被害根絶及び利活用に関する協定書締結式

文京区・成澤廣修区長(中央)と4警察署長、新井浩二宅建協会文京区支部長(写真左)、荻原武彦全日豊島文京支部長(写真右)による記念撮影

土地・建物の名義と税制特例

—二世帯住宅購入時等の参考に—

親子で資金を出し合っ二世帯住宅(同居)を購入する予定です。土地や建物の名義はどうすればいいか、税金上の注意点があれば教えてください。



主な特例制度の概要と適用対象者を整理しておきましょう(表参照)。これらを踏まえて、たとえば二世帯住宅を購入する場合、土地や建物の名義を親か子供のどちらにしたほうが有利か等を検討しましょう。

(1)住宅ローン控除(購入時)

住宅ローン控除とは、住宅ローンを利用してマイホームの購入等をした際に、要件を満たせば住宅ローンの年末残高の1%相当額を所得税から控除できるという特例です。この特例は「建物の所有者」が受けられます。土地のみの所有者は、住宅ローンを組んでも特例を受けられません。

(2)住宅取得資金の贈与の非課税制度(購入時)

住宅取得資金の贈与の非課税制度とは、父母等から資金の贈与を受けてマイホームの購入等をした際に、要件を満たせば、現時点では最大1,200万円まで贈与税が非課税になるという特例です。この特例は「建物の所有者」が受けられます。土地のみの所有者は、資金の贈与を受けても特例を受けられません。

(3)相続時精算課税制度(購入時)

相続時精算課税制度とは、父母等から財産の贈与を受けた際に、要件を満たせば2,500万円まで、贈与税が繰り延べられるという特例です。ただしこの制度で贈与を受けた財産は、父母等が亡くなった時点で相続財産に持ち戻して相続税を計算することとなります。この特例は「土地・建物の名義にかかわらず」受けることができます。

(4)居住用家屋の3,000万円控除(売却時の特例)

居住用家屋の3,000万円控除とは、マイホームを売却して利益が出た際に、要件を満たせば売却益3,000万円まで税金がかからないという特例です。この特例は「建物の所有者」が受けられます。ただし土地のみの所有者でも、建物の所有者と一緒に生活している親族で、土地と建物を同時に売却する等の場合は、この特例を受けられます(ただし控除額は建物の所有者とあわせて3,000万円まで)。

(5)居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除(売却時の特例)

居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除とは、マイホームを売却して損失が出た際に、要件を満たせば売却損を給与や年金等の他の所得と相殺できるという特例です。この特例は「建物の所有者」が受けられます。ただし土地のみの所有者でも、一定の場合はこの特例を受けられます。

(6)小規模宅地の評価減(相続時の特例)

小規模宅地の評価減とは、相続が発生して相続税を計算する際に、要件を満たせば土地の評価額を最大80%減額できるという特例です。この特例は「土地の所有者」が亡くなったときに受けられます。亡くなった人がマイホームを保有していても、建物しか所有していないと特例を受けられません。なお建物を「区分所有登記」にすると、土地の一部しか特例の対象とならないケースがあるのでご注意ください。



●主な特例制度と対象者

特例制度	対象者
(1)住宅ローン控除	建物所有者
(2)住宅取得資金の贈与の非課税制度	建物所有者
(3)相続時精算課税制度	土地所有者、建物所有者どちらも可
(4)居住用家屋の3,000万円控除	建物所有者。ただし一定の場合は土地所有者も可
(5)居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除	建物所有者。ただし一定の場合は土地所有者も可
(6)小規模宅地の評価減	土地所有者



法律教室

業者間取引にも適用される業法上の規制と適用されない規制

1 はじめに

宅建会員からの相談で、いわゆる「業者間取引」だから宅地建物取引業法（以下、業法と略します）上の制約はないですよ、との確認を求める電話を受けることがあります。また、当然に業法の適用はない、との前提で質問して来られるのですが、実は業者間取引にも適用がある規制もあります。

ご承知のとおり、業法は、主として宅地建物取引の相手方（特に買主）となる一般消費者保護の観点から、宅建業者に対し、不動産取引に関するさまざまな制限や禁止事項を定め、義務を課していますが、取引相手が宅建業者なら、不動産取引について専門的知識や経験もあるのでそのような規制は必要ないこととなります。しかし、単なる消費者保護ではなく、そのような取引自体が問題であるという場合には、取引相手が宅建業者であっても、取引の紛争防止と公正性の確保の観点から規制されるものもあるのです。

2 相談事例

（事例1）

売主からの相談で、建設業免許も有する宅建業者が所有する土地に、これから買主である宅建業者の希望する設計、仕様の建物を売主が建築するのだが、まだ建築確認も下りていない段階で、買主から土地付き建物の売買としてすぐにも契約を締結したい、予約でもよいと言われているが、業法に違反しないだろうか、ということがありました。

通常であれば、まず土地だけの売買契約を先行させ、土地の決済を済ませてから、買主と売主との間で建物の建築請負契約を締結すればよいのですが、買主は、何故か建築確認申請もしていない段階で、どうしても今すぐ土地付き建物の（残金決済が1年も2年も先の）売買契約で締結したい、と言うのだそうです。

（事例2）

買主からの相談で、売主、買主ともに宅建業者で不動産売買をしたが、買主も業者なのだからと、売主が一向に物件の調査や、重要事項説明をしてくれそうにない。やむなく買主の従業員である宅地建物取引士が物件の調査をし、重要事項説明もしたので、売主に仲介手数料を請求できないだろうか、ということもありました。

売主の考えは、おそらく、重要事項説明は業者間取引では省略可能と判断し、商品物件として仕入れるのだから買主自身で物件を調査すれば、というものでしょうし、他方、相談者の買主も、業者間ではいちいち媒介契約書などなくても、およそ宅建業者が仲介行為を行って売買契約が成立した以上、全くの無報酬ということはないはずだ、という考えと推察されます。

3 業者間取引に適用されない条項

不動産の貸借自体は、そもそも宅地建物取引ではありませんから（業法2条2号）、宅建業者同士で不動産の貸借をしたとしても、最初から業法の適用はありません。従って、ここでいう業者間取引とは、売主、買主がともに宅建業者である不動産売買契約などを指します。

宅建業者相互間の取引には適用されない業法の条項については、業法78条2項に列挙されています。これは「限定列挙」といわれ、適用除外の条項は下記に限られます。

なお、売主が宅建業者ではない不動産の売買契約は、たとえ買主が宅建業者であっても「業者間取引」ではありませんから、その買主業者は業法上の規制を受けません（業法78条2項の適用はない）ので、注意を要します。

- 自己の所有に属しない宅地建物の売買契約締結の制限（業法32条の2）
- クーリング・オフ（業法37条の2）
- 損害賠償額の予定等の制限（業法38条）
- 手付の額の制限等（業法39条1項）
- 瑕疵担保責任についての特約の制限（業法40条）
- 手付金等の保全（業法41条、41条の2）
- 宅地建物の割賦販売の契約の解除等の制限（業法42条）
- 所有権留保等の禁止（業法43条）

4 業者間取引にも適用される主な条項

逆に、業法78条2項の列挙から漏れた下記の条項などは、業者間取引にも適用があることとなります。例えば、宅建業者が当事者となる売買契約で、その売主業者または買主業者と媒介業者との間で合意していたとしても、国土交通省告示の制限を超える仲介手数料の支払いを受けることは、業法46条に違反します。



- ◎取引態様の明示(業法34条)
- ◎媒介契約の書面の交付(業法34条の2)
- ◎重要事項の説明等(業法35条)
- ◎供託所等に関する説明(業法35条の2)
- ◎契約締結等の時期の制限(業法36条)
- ◎書面の交付(業法37条)
- ◎不当な履行遅延の禁止(業法44条)
- ◎秘密を守る義務(業法45条)
- ◎報酬額等の制限(業法46条)
- ◎真実の不告知、不実告知の禁止(業法47条1号)
- ◎不当に高額な報酬の要求禁止(業法47条2号)
- ◎信用供与による契約締結の誘引の禁止(業法47条3号)
- ◎契約の締結の勧誘における断定的判断の提供、及び、契約の締結・申込みの撤回・契約解除に関する威迫、妨害の禁止(業法47条の2)

5 相談事例の回答

(事例1)

建築確認前の建物を対象とする売買契約ですが、例えば、手付金の保全(業法41条)などは、業者間取引の適用除外の条項ですので、仮に手付金の保全がなされていなくても業法上の問題はありません。

しかし、契約締結等の時期の制限(業法36条)は、業者間取引であっても業法が適用されますので、たとえ買主業者が強く希望したとしても、売主業者は、かかる買主業者の申し出に乗って建築確認が下りる前の段階で売買契約を締結してはならないことになります。かかる取引自体の危険性から紛争を防止しようという業法36条の趣旨からすれば、予約であってもダメということになります。

買主業者が何故、かかる契約に固執したのかは不明ですが、通常の手順を踏まない契約にこだわるところを見ると、何かしらの不自然さを感じます。宅建業者として、その時点で疑問に思われたのはよかったですと思います。

(事例2)

一般に、宅建業者が仲介手数料を請求するための要件として、①媒介契約が成立していること、②媒介行為が行われたこと、③売買契約などが成立したこと、④媒介行為と契約成立との間に相当因果関係があること、の4つが必要とされています(岡元正治・宇仁美咲著・改定版「逐条解説」宅地建物取引業法337頁以下、同・全訂版「詳解」不動産仲介契約835頁以

下)。問題は、①です。

媒介契約(仲介契約)は、その法的性質は準委任で、諾成・不要式の契約とされています。つまり、民・民の関係では、必ずしも書面を作成せず口頭合意だけでも有効ですので、相談者(買主業者)は、媒介契約書がなくても媒介契約の成立を立証できれば、売主業者に対し仲介手数料を請求することは不可能ではありません。

しかし、本件の買主業者は、そもそも売主業者からの媒介依頼もないのに、自らのために物件調査をし重要事項説明をしたのではないかと思います。また、上記のとおり業者間取引であっても、媒介業者には、媒介契約書を作成し、媒介の依頼主に交付する義務がありますので、買主が売主から媒介契約書もなしに媒介を受けたと主張して仲介手数料を請求することは、官・民の関係では、業法34条の2に違反していることを自ら認めることになります。何故、業者間でも媒介契約書の作成、交付が要求されるかという、かつて媒介依頼は、口頭で行われていたことから、依頼した依頼していない、いつ依頼したのか、媒介報酬についてどのような取り決めがあったのか(国土交通省の告示は、報酬額の最高限を定めたものであり、当然にその額を約束したことにはならない)などで紛争が多発したのを受け、媒介契約書の作成、交付が求められたことによります。本件で仲介手数料に固執して売主に都庁に駆け込まれると、買主業者は業法違反として行政処分を受ける危険性があります。

他方、売主業者も無傷では済みません。上記のとおり、業者間取引でも売主業者には重要事項説明義務(業法35条)がありますので、たとえ買主が宅建業者であっても、省略は許されません。売主も、買主から都庁に申し出られると行政処分を受けることになります。重要事項説明を全くしなかった業者に対して、業務停止15日間の処分がなされたケースがあります。

みなさんも今一度、業者間取引に適用される業法上の規制と適用されない規制をご確認ください。

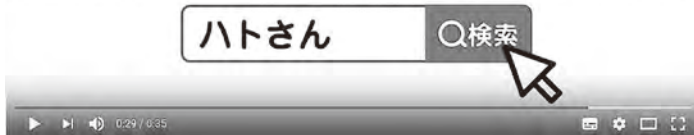


情報事業委員会

「ハトさん動画」新バージョン公開のお知らせ!!

「ハトさん(ハトマーク東京不動産)」のリニューアルに伴い、「ハトさん動画」の新バージョン(2本)をYouTubeに公開しました。消費者向けの「ハトさんWeb」と組合員向けの「ハトさんCLOUD」について、簡単にわかりやすく紹介したスペシャルムービーです。都内の大型ビジョンや組合ホームページなど、今後さまざまな場面で放映していく予定ですので、ぜひご覧になってください。

1.「ハトさんWeb」動画(消費者向け)



「ハトさん」おすすめの東京不動産情報サイト

不動産システムなら「ハトさんクラウド」
～集客から物件管理まで～

2.「ハトさんCLOUD」動画(組合員向け)



広報委員会

ハトマーク フェアプレーカップ 協賛のお知らせ!!

ハトマークフェアプレーカップは、都内のクラブチームに在籍する小学校4年生が出場するサッカー大会で、約700チームが参加する都大会です。

将来を担う子供たちの健全な育成に役立つべく、広報事業の一環として、協同組合は宅建協会と共にハトマークフェアプレーカップのサポートをします。大会で使用する「大型テント」、「横断幕」や「のぼり旗」等に「ハトマークとハトさん」を入れ、広くPRを行っています。

日程、開催会場の詳細は、ホームページをご覧ください。



教育事業委員会

東京都不動産協同組合の「宅建士講座 2017」 合格にトコトンこだわった通学講座!

当組合ホームページには、講師陣による「ガイダンス動画」をアップしていますので、ぜひご覧ください!

また今年度より、総合講座をご受講され、宅建士試験に合格された方には合格祝い(1万円相当)を進呈します。

みなさまのご受講を心よりお待ちしております。

【お問合せ先】

TEL:03-3262-9360 東京都不動産協同組合 [宅建士講座] 係



「宅建ブレインズ」取扱商品のご案内

金融事業委員会

※(株)宅建ブレインズは、組合100%出資子会社です。

自社商品

◆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)



民法改正(連帯保証人制度の見直し)が控えるなか、家賃保証へのニーズは高まっております。当社では、おかげさまで取次店様は1,200社となり、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。

※チラシを同封しております。



提携商品

◆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!入居者は、ポイントやマイルを貯めたり、支払方法を選択(分割払い・リボ払い)出来るようになります。他社との差別化に、ぜひご利用ください! ※チラシを同封しております。

【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!

※チラシを同封しております。

【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27年版「インシュアランス生命保険統計号」

※チラシを同封しております。

通常の損耗に係るものにとどまる限りは、特約に基づく清掃費用を賃借人の負担とすることはできないとされた事例

■賃借人が、賃貸人にクリーニング特約に基づいて敷金から控除されたクリーニング費用の返還等を求めた事案で、賃貸人が清掃をしたとしても、それが通常の損耗にとどまる限りは特約に基づきクリーニング費用を賃借人負担とすることはできないとして、賃借人の請求を一部認容した事例 (東京地裁 平成25年5月27日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成23年9月、賃借人Xは、賃貸人Yとの間で、①賃貸期間:2年間、②賃料:月額45,000円、③敷金:45,000円とする賃貸借契約を締結した。

なお、賃借人の退去後に賃貸人が専門業者に委託して行ったクリーニング費用は賃借人負担とする特約(以下「本件清掃費用負担特約」)がある。

重要事項説明書には、「原状回復に要する費用は、東京都の賃貸住宅紛争防止条例に基づき求めるものとします。ただし、ハウスクリーニング費用は、賃借人の全額負担となります。」などと記載され、都条例に基づく説明書には、「本契約では、経年変化および通常の使用による住宅の損耗等の復旧については、賃借人はその費用を負担しませんが、退去の時、賃借人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、賃借人の責めに帰すべき事由により住宅の損耗等があれば、その復旧費用を負担することになります。」、「ハウスクリーニングは、ゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水廻り清掃、換気扇やレンジ回りの油污れの除去、照明器具の汚れの除去、エアコンの汚れの除去等を専門業者により実施します。この費用は賃借人の全額費用負担となります(25,000円位が目安となっています)。」と記載されていた。

Xは、平成24年4月、建物を明渡し、Yは、敷金45,000円からクリーニング費用21,000円を控除した残額を返還した。

Xは、退去に当たり清掃を行っている、本件清掃費用負担特約は、清掃が専門業者によって行われた場合を前提としており、Yは、専門業者に清掃を委託したわけではないから、クリーニング費用を賃借人負担とすることはできないなどとしてその返還および慰謝料等の支払いを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を一部認容した。

(1) 賃借人に通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に

具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である(最判 平17・12・16)。

(2) 本件清掃費用負担特約は、専門業者に清掃を委託した場合に生じる費用を賃借人の負担とするものであり、専門業者に委託する必要のない場合にまでルームクリーニング費用を賃借人に負担させる趣旨を含んでいること、実際に行われた清掃の有無、程度にかかわらず、一定のルームクリーニング費用を賃借人の負担とすることや賃貸人が清掃を実施した場合にも相当費用の支払義務が賃借人に生じることは明示されていない。

したがって、賃貸人が自ら貸室を清掃した場合に生じた費用を賃借人の負担とすることについて、明確な合意があったとは認めることができず、賃貸人が清掃したとしても、それが通常の損耗にとどまる限りは、ルームクリーニング費用を賃借人の負担とすることはできないというべきである。賃借人らの故意若しくは過失等により損耗が生じたかという点については、これを認めるに足りる証拠がない。したがって、賃貸人は、ルームクリーニング費用21,000円を控除することはできず、敷金の残額21,000円を返還する義務を負う。なお、慰謝料に係る請求には理由がない。

3 まとめ

本件では、賃借人の居住期間も短く、賃貸人の清掃の内容も一通り床を拭いたというものであるなどと認定され、通常の使用による損耗を超える損耗が生じたとは認められないなどとして、賃借人によるルームクリーニング費用の返還請求が認められている。

クリーニング特約の効力については裁判上で争われることも多く、ほかに、「特約は、賃借人が明渡しに際して行うべき清掃が不十分な場合に、それを補う限度での専門業者によるハウスクリーニング費用を賃借人が負担すべきものを定めた規定と解すべきである」と判示したものもある(東京地裁 平23・1・20)が、入居期間中や退去時等にトラブルになりやすい事項については、重要事項説明および契約締結時に丁寧に説明し、借受希望者の理解を得ておくことが望まれる。

全宅保証からのお知らせ—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 (全宅保証の任意の制度) 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、全宅保証会員が客付媒介業者となる取引の場合に、全宅保証が定める規定に基づき利用することができます。

手付金等保管制度 (宅建業法第41条の2) 全宅保証会員が自ら売主となり、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ときには、手付金等の保全措置を講じなければなりません。この制度により、手付金等は全宅保証が売主に代わって預かり、物件の引渡しと所有権移転登記手続きが済むまで保管します。

●お問合せ窓口：全宅保証東京本部 TEL.03-3264-5831

東京都宅建協会・全宅保証会員のみなさまへ—平成29年度 会費納入のご案内

毎年4月1日時点で本会会員資格を有する会員のみなさまは、毎年6月30日までに、右記のとおり会費を納入していただくことになります。後日、本会から別途、ご案内いたしますのでよろしくお願いたします。

団体名	平成29年度会費
(公社)東京都宅地建物取引業協会	48,000円
(公社)全国宅地建物取引業保証協会	6,000円

●定款は各団体ホームページでご覧いただけます。

東京都宅建協会ディスクロージャー <http://www.tokyo-takken.or.jp/hatemark/disclosure.html>

全宅保証ディスクロージャー <http://www.hosyo.or.jp/zentaku/disclosure.php>

参考

(公社)東京都宅地建物取引業協会

定款第8条

本会の事業活動に経常的に生じる費用に充てるため、会員は、社員総会において別に定める額の会費、及び理事会において別に定める額の入会金を支払う義務を負う。

会費徴収等に関する規約 第3条

毎年4月1日に会員資格を有する会員(正会員・準会員)は、入会規約第12条第2号に規定する会費を毎年6月末日までに全額納付しなければならない。

(公社)全国宅地建物取引業保証協会

定款第9条

本会の会員は、本会の経費として、総会において別に定める会費を毎年納付しなければならない。

入会金・会費等に関する規則(会費) 第4条

2 毎年4月1日に会員資格を有する会員(従たる事務所を含む)は、それぞれの事務所が所属する地方本部に年会費を6月末日までに全額納付しなければならない。

行政書士ADRセンター「今すぐ解決! 春の敷金トラブル無料相談」を実施

行政書士ADRセンター東京は4月18日~6月15日、賃貸住宅の敷金返還や原状回復に関するトラブルの無料相談サービスを開始します。一般の方だけでなく不動産会社の方も利用しやすい内容です。概要は下記のとおりです。

◇予約受付：4月18日(火)~6月15日(木)の

火・木・土曜日 10:00~16:00

◇相談実施日(予約ができる日時)：月~金の12:30~16:30

※相談希望日の1週間前までに電話による事前予約が必要です。

※1組の相談時間は30分程度です。

◇相談会場：行政書士会館

◇対象：都内の居住用賃貸借物件で、敷金返還や原状回復についてトラブルになっている、またはトラブルになりそうでお困りの方

◇ご利用・ご予約：行政書士ADRセンター東京 TEL. 03-5489-7441

URL <http://adr.tokyo-gyosei.or.jp/>

編集
後記

◆営業保証金・弁済業務保証金制度の弁済対象者から宅建業者を除外する等の「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」が4月1日から施行されました(インスペクションの活用等に関しては平成30年4月1日から施行されます)。ご注意ください。

◆ちょっと前まで寒かったのに、4月になり、桜が咲き、穏やかな日差しとなりました。新入生・新入社員、新しいことの始まりです。我々も新事業年度がスタート。日々いろいろなことがあるけれど、気持ちを入れ替えて頑張っていきましょう。(菅野)

発行人/瀬川信義 編集人/菅野俊彦

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/>

中央ブロック
関口芭蕉庵(文京区)

約15mの段差のある崖下からの湧水が石鉢に注ぎます。庭園は池泉回遊式で、中心にある瓢箪池も湧水。芭蕉は3年間この地に住み、芭蕉句碑、芭蕉塚・歌碑が点在し、散策にも適しています。



城東ブロック
亀が井(江東区)

「スポーツ振興の神」として知られる亀戸香取神社の境内にある亀が井。そこには「若水や福も汲み上げ亀が井戸」と添え書きがあり、これが亀戸の地名の由来になったとも言われています。



城南ブロック
等々力溪谷(世田谷区)

東京23区内で唯一の溪谷で、平成11年に東京都指定の「名勝」となりました。数多くの湧水が存在し、かつて修行に用いられた滝もあります。日本庭園、横穴式古墳、等々力不動尊など見所もたくさん。



お鷹の道・真姿の池湧水群(国分寺市)

東京の湧水・名水

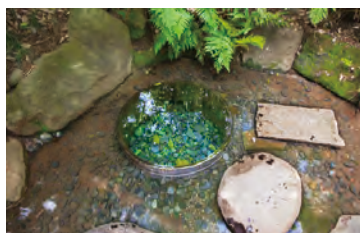
うるおい、やすらぎ、パワー

「湧水は豊かな自然を育む水路や池、河川などの水源であり、都民にうるおいとやすらぎを提供するとともに、災害時の水供給源にもなる貴重な存在です。東京都では、湧水に対して関心を持っていただくとともに、湧水の保護と回復を図るため、平成15年1月に『東京の名湧水57選』を選定・公表しました。」(東京都環境局HPから)。

今回は、この『東京の名湧水57選』を参考に、各ブロックから湧水・名水をピックアップしました。湧水には、うるおいとやすらぎはもちろん、生命力やパワーも感じるので、パワースポットになっているところもあります(東京には、ここで紹介した以外にも貴重な湧水・名水がいくつもあります)。

城西ブロック
清正の井(渋谷区)

明治神宮の御苑の中にある都会では珍しい湧水の井戸。神宮の森の地下水が湧出、枯渇の心配はありません。加藤清正が掘ったので「清正井」と言われていますが、定かではありません。



城北ブロック
赤羽自然観察公園(北区)

陸上自衛隊駐屯地跡を利用した公園(平成11年開園)。縄文晩期の湿地・沼地が保存されています。谷状の地形を有し、湧水が存在し、湧水を保全・活用するための公園づくりが行われました。



多摩ブロック1
お鷹の道・真姿の池湧水群
(国分寺市)

市街地に残された貴重な湧水群。年間を通じてほぼ変わらぬ豊富な水量で、現在も住民が生活用水として利用。遊歩道も整備されています。環境庁の「全国名水百選」の1つにも選ばれています。



多摩ブロック2
黒川湧水(日野市)

かつては、わさび田として利用されました。今は黒川清流公園として整備され、夏は小さい子供たちから大人気です。雑木林の木陰は涼しく、天然の水遊びを満喫しています。

**住めば都
住むなら都**