

月刊「宅建」

T a k k e n

The 50th anniversary



chuo

中央ブロック
入谷朝顔まつり(台東区)



jonan

城南ブロック
目黒川桜並木(目黒区)



josai

城西ブロック
鉄砲組百人隊(新宿区)



johoku

城北ブロック
石神井公園の樹々(練馬区)



tama

多摩ブロック
清瀬ひまわり畑(清瀬市)

joto 城東ブロック
“塩の道”小名木川(江東区)

平成27年度事業計画を策定
「新入会員応援キャンペーン」を展開中
くみあい通信 合格にトコトンこだわった「宅建士」講座

April 2015
vol.494

4

平成27年度事業計画

東京都宅建協会は平成27年度の実業計画を策定しました。27年度は本会が創立50周年を迎える記念すべき年であり、さらに「宅建士元年」の年でもあることから、さらなる飛躍を目指します。そして公益社団法人として、消費者保護と人材育成に重点を置きながらも、組織体制の整備、財政の健全化に取り組む、活力ある組織づくりを推進する方針です。

事業計画概要

本会の目的は、「宅地建物取引業法第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27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。

特に本年度は、創立50周年目の節目にあたり、これまでの歴史と実績を踏まえ、会員の皆様とともに更なる飛躍を図ってまいります。さらに、宅地建物取引士元年となるため、本会は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。そして、本会が発展継続していくため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財政健全化に取り組むとともに、入会促進活動を積極的にを行い組織の拡充に努め、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) 街頭不動産相談の実施

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) ブロック別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)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絡会の開催
- (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

- 2 東京都宅建協会 平成27年度事業計画
- 4 東京都宅建協会 平成27年度収支予算書
- 6 実務に即役立つ紛争事例 58 定借契約で中途解約された賃借人からの損害賠償請求が一部認められた事例
- 7 税務教室 134 不動産売却時の税金を少なくするには?
- 8 カラートピックス
「新入会員応援キャンペーン」展開中/会員向け新入会員紹介キャンペーン/人材育成セミナー/危険ドラッグ対策で3支部協定

- 10 法律教室 139
第三者の土地が含まれている土地の売買
- 12 くみあい通信
「ハトマーク東京不動産」説明会・研修会/宅建士講座/宅建賠償保険と家賃保証/借家人賠償保険/ハトマークフェアプレーカップ
- 14 Information
27年度 第1回本部主催ブロック別研修会/契約書等の各書式は「宅地建物取引士」に!/「宅地建物取引士資格試験」10月18日に実施/コンプライアンスの道しるべ vol.1
- 16 住めば都 住むなら都 東京のオアシスで疲れを癒やそう

- (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
- (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等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) 本部主催ブロック別研修会の開催
- (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係る諸事務の実施

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施策
- (2) 関連団体加入促進への協力

2. 協会創立50周年事業の実施

(50周年記念事業実行特別委員会)

- (1) 記念講演会の開催
- (2) 記念誌の発行
- (3) 記念式典の開催

3. ハトマーク東京不動産の普及促進(情報委員会)

- (1) ハトさんの普及促進

4. 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

5. 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(平成20年)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. 組織財政改革の実施(制度改革推進特別委員会)

- (1) 事務執行体制の改革
- (2) 事務合理化の推進

4. 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
- (2) コンプライアンスマニュアルの研究・作成

平成27年度収支予算書(正味財産増減計算書ベース) 平成27年4月1日から平成28年3月31日まで

(単位:円)

科 目	公益目的事業会計			収益事業等会計			法人会計	合 計
	I 宅地建物取引にかかると一応清 償還の利益の確保事業	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	共 通	公益目的事業会計 小計	収益事業 (会費)	収益事業等会計 小計		
I 一般正味財産増減の部								
(1) 経常収益								
受取入金	0	0	174,000,000	174,000,000	0	0	174,000,000	348,000,000
受取会費	0	0	364,900,000	364,900,000	0	0	364,900,000	729,800,000
その他交付金収入	0	0	0	0	0	0	0	0
事業収益	19,290,000	234,181,600	8,409,950	261,881,550	29,077,100	29,077,100	25,440,000	316,398,650
法定講習事業	0	194,397,600	0	194,397,600	0	0	0	194,397,600
宅建試験運営事業	0	31,190,000	0	31,190,000	0	0	0	31,190,000
賃貸事業	0	0	0	0	29,077,100	29,077,100	0	29,077,100
全宅連との共管事業	0	0	0	0	0	0	0	0
公取協との共管事業	0	0	0	0	0	0	0	0
東日本との共管事業	0	0	0	0	0	0	0	0
保証協会との共管事業	16,940,000	3,110,000	0	20,050,000	0	0	20,510,000	40,560,000
協同組合との共管事業	2,350,000	1,554,000	0	3,904,000	0	0	3,430,000	7,334,000
その他本部事業	0	3,930,000	0	3,930,000	0	0	1,500,000	5,430,000
その他支那事業	0	0	8,409,950	8,409,950	0	0	0	8,409,950
受取負担金	4,200,000	0	3,750,000	7,950,000	0	0	21,577,000	29,527,000
寄付金収入	0	0	0	0	0	0	0	0
雑収益	0	3,678,000	2,708,600	6,386,600	1,205,000	4,758,200	37,596,700	49,946,500
受取利息収入	0	70,000	0	70,000	5,000	0	395,400	470,400
その他収入	0	3,608,000	2,708,600	6,316,600	1,200,000	4,758,200	37,201,300	49,476,100
他会計購入	0	0	0	0	0	0	0	0
経常収益計	23,490,000	237,859,600	553,768,550	815,118,150	30,282,100	4,758,200	623,513,700	1,473,672,150
(2) 経常費用								
役員報酬	0	0	0	0	0	0	0	0
本部人件費	44,039,792	109,026,875	0	152,066,667	0	0	0	152,066,667
臨時雇費用	82,770,833	110,562,500	0	193,333,333	0	0	0	193,333,333
退職給付費用	0	3,500,000	0	3,500,000	0	0	0	3,500,000
慶弔費	0	0	0	0	0	0	0	0
福利厚生費	897,921	1,649,413	0	2,547,334	0	41,046,200	0	43,593,534
会議費	20,039,469	6,480,781	0	26,520,250	0	4,906,000	0	31,426,250
会場費	18,774,356	21,067,924	0	39,842,280	0	8,183,000	0	48,025,280
旅費交通費	53,792,044	11,112,796	0	64,904,840	0	6,941,000	0	71,845,840
委託費	14,135,600	13,383,820	0	27,519,420	0	1,652,000	0	29,171,420
交際費	2,977,000	240,880	0	3,217,880	0	470,000	0	3,687,880
通信運搬費	25,259,048	25,588,888	0	50,847,936	30,000	1,677,150	0	52,555,086
水道光熱費	4,386,928	6,766,407	0	11,153,335	740,000	0	11,893,335	12,633,670
印刷費	71,653,322	17,421,315	0	89,074,637	0	9,162,444	0	98,237,081
消耗品費	7,944,841	7,733,083	0	15,677,924	0	564,444	0	16,242,468
図書費	3,246,082	24,983,938	0	27,930,020	0	929,600	0	28,859,620
保険料	1,327,054	1,953,563	0	3,280,617	239,600	0	239,600	3,520,217
賃借料	35,511,532	51,856,886	0	87,368,418	17,022,000	0	104,390,418	104,390,418
修繕費	0	360,000	0	360,000	0	0	0	360,000
広告宣伝費	27,346,005	250,000	0	27,596,005	0	0	0	27,596,005
諸謝金	41,236,671	54,837,163	0	96,073,834	934,200	446,000	1,380,200	97,454,034
協賛金	10,084,900	0	0	10,084,900	0	500,000	0	10,584,900
支那交付金	0	0	0	0	0	0	0	0
ブロック交付金	0	0	0	0	0	0	0	0
負担金	2,793,123	391,544	0	3,184,667	0	0	0	3,184,667
諸会費	69,161,000	0	0	69,161,000	0	5,472,000	0	74,633,000
租税公課	2,841,894	3,816,107	0	6,658,001	2,500,000	0	0	9,158,001
雑費	28,921,392	18,703,612	0	47,625,004	3,870,000	13,280,002	17,150,002	64,775,006
減価償却費	5,510,341	5,962,053	0	11,472,394	2,747,483	0	2,747,483	14,219,877
事業費計	574,651,248	496,349,548	0	1,071,000,796	28,083,283	95,229,840	123,313,123	1,194,313,919

科 目	公益目的事業会計				収益事業等会計			法人会計	合 計
	I 宅地建物取引にかかる一般消 費者の利益の確保事業	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	共 通	公益目的事業会計 小計	収益事業(全額)	共 益 事 業	収益事業等会計 小計		
管理費									
役員報酬								0	0
本部人件費								51,433,333	51,433,333
支那人件費								96,666,667	96,666,667
臨時雇用費								0	0
退職給付費用								0	0
慶弔費								0	0
職員福利厚生費								11,800,000	11,800,000
会議費								1,048,666	1,048,666
会場費								68,550,200	68,550,200
旅費交通費								2,635,000	2,635,000
委託費								63,750,000	63,750,000
交際費								18,932,746	18,932,746
通信運搬費								23,632,000	23,632,000
水道光熱費								16,181,663	16,181,663
印刷費								5,041,665	5,041,665
消耗品費								7,981,332	7,981,332
図書費								4,250,998	4,250,998
低価格料								717,760	717,760
賃借料								1,133,143	1,133,143
修繕費								35,284,709	35,284,709
広告宣伝費								0	0
謝礼金								0	0
協賛金								6,362,547	6,362,547
支部交付金								0	0
ブロック交付金								0	0
負担金								0	0
諸会費								342,333	342,333
租税公課								58,148,800	58,148,800
雑費								3,318,999	3,318,999
減価償却費								14,429,300	14,429,300
一般会計への繰入金支出								3,060,304	3,060,304
管理費計	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常費用計	574,651,248	496,349,548	553,768,550	1,071,000,796	28,083,283	95,229,840	123,313,123	494,702,165	494,702,165
当期経常増減額	△ 551,161,248	△ 258,489,948	553,768,550	△ 255,882,646	2,198,817	△ 90,471,640	△ 88,272,823	128,811,535	△ 215,343,934
2. 経常外増減の部									
(1) 経常外収益									
(2) 経常外費用									
固定資産除却損	0	0	0	0	0	0	0	882,549	882,549
保証金償却	0	0	0	0	0	0	0	15,007,130	15,007,130
雑損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常外費用計	0	0	0	0	0	0	0	15,889,679	15,889,679
当期経常外増減額	0	0	0	0	0	0	0	△ 15,889,679	△ 15,889,679
他会計振替額								0	0
当期一般正味財産増減額	△ 551,161,248	△ 258,489,948	553,768,550	△ 255,882,646	2,198,817	△ 90,471,640	△ 88,272,823	112,921,856	△ 231,233,613
一般正味財産期首残高				0	0	0	0	0	0
一般正味財産期末残高	△ 551,161,248	△ 258,489,948	553,768,550	△ 255,882,646	2,198,817	△ 90,471,640	△ 88,272,823	112,921,856	△ 231,233,613
指定正味財産増減の部									
当期指定正味財産増減額								0	0
指定正味財産期首残高								0	0
指定正味財産期末残高								0	0
III 正味財産期末残高	△ 551,161,248	△ 258,489,948	553,768,550	△ 255,882,646	2,198,817	△ 90,471,640	△ 88,272,823	112,921,856	△ 231,233,613

※本予算書は4月1日現在のものです。26年度決算確定前のものになります。誌面の都合上、A4サイズでの掲載となり見づらくはなりますが、後日、本部ホームページ・ディスプレイコーナーに、決算確定後の予算を掲載します。

定期建物賃貸借契約で中途解約の申入れを受けた賃借人からの損害賠償請求が一部認められた事例

■賃貸人との間で定期建物賃貸借契約を締結した賃借人が、賃貸人が中途解約を申入れるにあたり誠実に対応すべきであるのにこれをせず、仲介業者は紛争の契機となった契約書と特約を作成し、その後も十分な仲介をしなかったとして、賃貸人と仲介業者に対して不法行為に基づく損害賠償を求めた事案で、仲介業者に対する請求のみが一部認容された事例
(東京地裁 平成25年8月20日判決 一部認容 控訴後和解 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

賃貸人Y1は平成18年11月、業者Y2の仲介で、賃借人Xと、賃貸期間を平成19年1月21日から平成23年9月30日までとする定期建物賃貸借契約を締結した。Y1とXは、平成23年3月29日ころまでに、当初の契約の終了にあたり、再度、定期建物賃貸借契約を締結することを予定した。もっとも、Y1は同年12月以後、海外赴任の予定の任期を満了することになっていた。Y1とXは、同年9月、Y2の仲介で、本件建物について、賃貸期間を平成23年10月1日から平成25年9月30日までとする定期建物賃貸借契約(本件契約)を締結し、「借主は本建物賃貸借契約において、貸主からの解約予告が3か月前予告であることを了承し、本契約を締結するものとする」との解約に関する特約(本件特約)を契約書に定めた。

Y1は、平成23年12月、Y2に対し、平成24年3月に帰国すること、Xへ本件契約の解約の連絡を依頼したいことを伝え、Y2がXに連絡したところ、Xは、いったんは明渡しに応じることにしたが、他の不動産業者から、中途解約を認める特約を付すことには問題があること、賃貸人が、やむを得ない事情により定期建物賃貸借を中途解約する場合には、仲介業者を通じて立退料等の条件を提示することが一般的であり、賃貸人が条件を明示しない場合には、賃借人が請求すべきであることを聞いた。

Xは、平成24年1月、Y2の担当者に対し、Y1らに立退料等の条件を提示させるように仲介を求め、また、本件契約締結時にY2に支払った仲介料の4分の3を返金するように求めた。

Y1は、同年2月、Xに対し、本件契約の解約申入れの経緯や謝罪等を記載した書面を送付し、解約申入れを撤回する旨記載したメールを送信した。

Xは、同年3月末ころ、本件建物から退去し、Y1およびY2に対し、不法行為に基づく損害賠償として、慰謝料等合計1000万円を連帯して支払うよう求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、XのY2に対する請求のみを一部(慰謝料として25万円)認容した。

(1)定期建物賃貸借契約である本件契約で、賃貸人に中途解約権の留保を認める旨の特約を付しても、その特約は無効と解される(借地借家法30条)。

Y2の担当者は、本件特約が無効になり得るものであると認識していた旨述べるが、本件契約当時、XおよびY1に対してその旨を正確に理解できるように説明を尽くしたということとはできない。そして、Y2は、Xに対し、Y1から本件契約の解約申入れがあったことを無条件に伝達し、その後も本件特約の意味・効力について具体的に説明したとの事実も認められない。このようなY2の対応は、無効な本件特約に基づいてXに履行を求めるもので、専門の仲介業者として慎重さを欠いたといわざるを得ず、違法な対応によって、Xに少なからぬ混乱を与えたことは否定できないから、その範囲で不法行為責任を免れない。

(2)Y1は、本件特約が無効となり得ることについて、Y2から十分な説明を受けなかったために、そのことを認識し得なかったと認められる。したがって、Y1の解約申入れは、Xに対する不法行為を構成するとはいえない。

本件特約に従った本件契約の解約申入れには法的な効力は生じないから、Y1が、無効な解約申入れに立退料等の条件を示さなければならない義務はない。また、相手方の解約条件の提示に対して対応しないことが当然に不法行為になるとはいえず、Y1が違法にXの利益を侵害したということとはできない。

3 まとめ

定期建物賃貸借契約は、決められた期間賃貸借を続けることを前提としたものと解されるが、賃借人からの解約については借地借家法38条5項に特則がある一方、賃貸人からの解約は、基本的に認められないと解され、本件においても、賃貸人に中途解約権の留保を認める旨の特約は、借地借家法30条(強行規定)により無効と判断されている。

本件のように、海外等に赴任中に一定期間建物を賃貸借することは実務では見られるケースであり、本件では仲介業者の責任のみが認められている。契約の締結にあたっては、期間の設定や特約の内容等に十分に留意し、慎重に対応することが必要である。

不動産売却時の税金を少なくするには？

不動産の価格が上昇したこともあり、近々賃貸用マンションを売却することを考えています。売却時にかかる税金や注意点について教えてください。

不動産を売却する場合に、理解しておくべき税のポイントを説明します。

(1) 譲渡所得の年の数え方

まず、不動産を売却したときの年の数え方についてです。

不動産の売却は、所有期間5年超の場合、長期譲渡所得となり、所得税と住民税を合わせた税率が、短期に比べて約半分になります[復興特別所得税(所得税の2.1%)は考慮せずに説明、以下同様]。

- 長期譲渡所得(所有期間5年超)
…20%(所得税15%、住民税5%)
- 短期譲渡所得(所有期間5年以下)
…39%(所得税30%、住民税9%)

税法では、この年の数え方が独特で、売却した年の1月1日で判定することになっています。たとえば、以下のケースで考えてみましょう。

- 取得日…平成22年2月1日
- 売却日…平成27年4月1日

実際は5年を超えて所有していますが、売却した年の平成27年1月1日で判定なので、税法では所有期間5年以下となってしまいます。

(2) 「売却日」の考え方

次のポイントは、売却日は、「契約した日」と「引渡した日(=カギの引渡し日、登記申請書類の引渡し日など)」のいずれを選んで申告してもかまわないということです。

- 契約した日…平成26年12月20日
- 引渡した日…平成27年1月10日

このケースで、仮に平成21年中に取得した不動産であれば、引渡した平成27年を選べば、所有期間5年超となります。当然、引渡した日を選ぶべきです。

(3) 「取得日」の考え方

不動産の取得日も同様の考え方です。取得日は「契約した日」で、売却日は「引渡した日」と、いいとこ取りをしてもかまいません。

また、取得日については、親からの相続物件は、親の取得日を引き継ぎます。相続で引き継いだのが5年以内でも、親が取得したのが5年超であれば、長期譲渡所得の扱いとなります。親の取得日は、不動産の登記簿謄本で確認することができます。

(4) 建物の「取得費」の計算

譲渡所得の計算式は次のとおりです。

$$\text{譲渡所得} = \text{売却代金} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用})$$

このうち「取得費」は購入時の取得価額をもとに計算します。土地は減価しませんので、購入時の価額がそのまま取得費となります。

一方で建物は年々減価しますので、減価償却費分を差し引いて計算します。つまり、その分は取得費が少なくなりますので、税金の対象額が増えることになります。賃貸物件であれば、毎年確定申告をしているはずですから、決算書の「減価償却費の計算」のページに記載されている建物の「未償却残高(期末残高)」が取得費となります。

(5) 特定の土地の1,000万円特別控除

さらに、一定の土地の売却には税の優遇措置があります。平成21年と平成22年の2年間に取得した土地については、所有期間5年超で売却すれば、1,000万円の特別控除の適用があります。売却益のうち1,000万円までは、税金がかかりません。所有期間5年超なら20%の税率ですから、最大で200万円の節税になります。

(6) 不動産を複数売却する場合のポイント

最後に、不動産を複数売却する場合のポイントです。同年中に売却した不動産の売却益と売却損は、通算することができます。たとえば、500万円の「売却益」と300万円の「売却損」、これが同年中であれば、

$$500\text{万円} - 300\text{万円} = 200\text{万円}$$

つまり、200万円だけが税金の対象となります。

昔、「原野商法」に引っかかってしまい、使い道がない山林や別荘用地を高い価格で買っていることがしばしば見受けられます。他の土地を売って売却益が出る予定があれば、この使い道がない土地を、同年中に売却することがお勧めです。

たとえば1,000万円で買った山林が、100万円で売れば、差引き900万円の売却損を作ることができます。これを、900万円以上の不動産の売却益が出る年と同じ年にすれば、180万円(=900万円×20%)の節税となります。

このように不動産の売却は、ちょっとしたポイントを知っているかどうかで、支払う税金が100万円単位で違ってきます。税の取扱いを十分理解したうえで、不動産の売却を進めてください。

1 創立50周年記念 「新入会員応援キャンペーン」展開中

“おかげさまで50周年”—東京都宅建協会は4月1日から、創立50周年記念「新入会員応援キャンペーン」を実施しています。宅建業の開業者で宅建協会に新規入会する方を支援するため、入会金を20万円減額しました。

キャンペーン期間は、平成27年4月1日から平成28年3月31日までの1年間。入会しやすくなっているこの期間に、ぜひ本会への入会をおすすめください。既存会員のみならず向けには、「新入会員紹介キャンペーン」を実施（下記参照）しています。

■入会に関するお問合せにフリーダイヤルを設置

新規入会者向けに、開業・入会に関する案内専用フリーダイヤルを開設しました。新規入会を希望される方には、下記の番号をご案内ください。

なお、これまで同様各支部でもお問合せを受付けています。

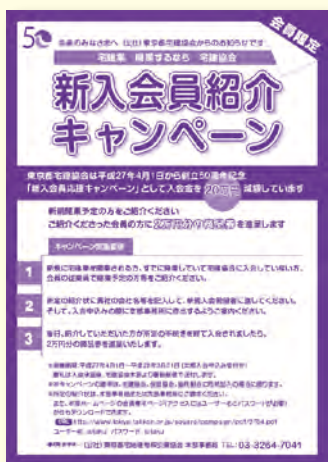
フリーダイヤル レッツゴー フードサン
0120-025-213

新入会員応援
キャンペーン
チラシ



都営地下鉄大江戸線・都庁前駅のココンコースに設置された電飾看板

2 会員向け「新入会員紹介キャンペーン」 28年3月末まで実施。ご紹介くださった会員の方に 2万円分の商品券を進呈



新入会員紹介キャンペーンチラシ

東京都宅建協会は入会促進活動の一環として、「新入会員紹介キャンペーン」を実施しています（28年3月31日、支部入会申込み受付分まで）。

新規開業の方、すでに開業して宅建協会に入会していない方、会員の従業員で開業予定の方等に、本会への入会をおすすめください。東京都宅建協会は現在、新規入会者向けに、入会金を20万円減額する「新入会員応援キャンペーン」を展開中で、入会しやすくなっています。

後日、入会をご紹介いただいた方が支部に所定の紹介状を添えて入会されましたら、紹介者の会員の方には2万円分の商品券を進呈します。

紹介状は、本部事務局または支部事務局にご請求ください。

また、本部ホームページの会員専用ページ（アクセスにはユーザー名とパスワードが必要）からもダウンロードできます。

■お問合せ
東京都宅建協会本部事務局
TEL.03-3264-7041

3 27年度「人材育成セミナー」を開催します 開業予定者に最適なセミナー

東京都宅建協会は、不動産業の新規開業予定者を対象にした「人材育成セミナー&個別相談会」を右記日程で開催しています。同セミナーは「不動産業開業へのアドバイス」「成功する事業戦略と開業の手引き」等をテーマに、不動産ビジネスのヒントや不動産業開業について紹介しています。

東京都宅建協会会員のみならず、新規開業予定者から相談等を受けた際は、セミナーへの参加をご案内ください。

詳細は宅建協会ホームページをご参照ください。

- 開催日
(1)27年5月20日(水) (2)27年7月23日(木)
(3)27年9月10日(木) (4)27年11月26日(木)
(5)28年1月28日(木) (6)28年3月10日(木)
- 開催場所
東京都宅建協会本部5階会議室
URL <http://www.tokyo-takken.or.jp/>

危険ドラッグ対策で、文京、目黒、中野の 3支部が協定

4

文京区支部

危険ドラッグのまん延を防ぐため、東京都宅建協会文京区支部は1月30日、文京区役所で、文京区および文京区内4警察署と「危険ドラッグ対策に関する覚書」を交わしました。

調印式には、文京区・成澤廣修区長、富坂警察署・大塚警察署・本富士警察署・駒込警察署の4警察署、文京区支部、全日本不動産協会東京都本部豊島文京支部が出席しました。成澤区長は「危険ドラッグを販売する可能性のある店舗を入居させないなど、水際での対策が区民の安全につながる」と挨拶しました。

文京区支部は今後、この覚書を基に、関係機関と相互に協力し、危険ドラッグの対策を推進します。



「覚書」調印式。成澤廣修区長(中央)と4警察署長、東京都宅建協会文京区支部・寺村光司顧問(右)、全日本不動産協会東京都本部豊島文京支部・荻原武彦支部長(左)

目黒区支部

危険ドラッグに関わる健康被害と吸引などに起因した事件・事故の防止を図るため、東京都宅建協会目黒区支部は3月3日、目黒区・目黒警察署・碑文谷警察署と覚書を締結しました。

この覚書の締結により、目黒区・2警察署・目黒区支部が連携協力していく体制が整いました。

これにより目黒区支部は、「賃貸借契約書に特約条項の追記や必要に応じて借主の方より確約書を取り付けるなど、『住みたい街目黒・住み続けたい街目黒』のお手伝いをさせていただく」としています。



(写真左から)目黒警察・竹澤正夫署長、碑文谷警察・門倉正明署長、青木英二目黒区長、東京都宅建協会目黒区支部・竹内美江支部長、全日本不動産協会東京都本部城南支部・松本太加男支部長

中野区支部

中野区および区内の中野警察署・野方警察署の2警察署と、東京都宅建協会中野区支部および全日本不動産協会東京本部中野杉並支部は3月17日、危険ドラッグその他の規制薬物の売買、振り込め詐欺を始めとする特殊詐欺等を防止するための「覚書」を締結しました。

締結式には、中野区支部から米田保洋支部長と志水政計幹事長が出席しました。中野区支部は今後、関係する機関と協力し合い、区民の平穏な生活を脅かす犯罪を防止し、安全で安心なまちづくりの推進に努めていく方針です。



(写真左から)東京都宅建協会中野区支部・米田保洋支部長、全日本不動産協会東京本部中野杉並支部・林直清支部長、田中大輔中野区長、中野・野方両警察署長



法律教室

第三者の土地が含まれている土地の売買

質問 私は宅地建物取引業者ですが、地主さんから一団の土地の売買の仲介の依頼を受けました。そこで、公図を調査したところ、一団の土地の中に墓地が含まれていることが判りました。墓地の部分の土地は登記簿上、他人名義になっていますが、地主さんは庭の一部として使用しています。このような場合、宅地建物取引業者として、どのように対処したらよいでしょうか？

回答 訴訟を提起したうえで、墓地の所有権の移転登記を受けてから売買をするというアドバイスを行うべきであると考えます。

解説

1 問題点

宅地建物取引業者が、売買の仲介を依頼されたときに、売買対象になっている一団の土地の中に、他人名義の土地が含まれている場合、宅地建物取引業者はどのように対処したらよいかが問題となります。

2 現状が墓地でない土地の特徴

地目が墓地になっているものの、現況が雑種地や宅地など墓地ではなくなっている場合が、時折見かけられます。このような土地の来歴を探ると、もともと畑などの一画に建てられた家族墓地や、村落の共同の墓地であったものが、ほとんどです。墓地となった時期は、明治期や江戸時代まで遡るものも決して珍しくないと思われます。

しかし、長い時間が経過するうちに家族墓地の承継者が不明になったり、村落の構成員が欠けたりしたことにより、墓地として使用されなくなり、その結果、使用状態が雑種地などに変わってしまったことが、発生原因であると思われます。そのような墓地は、墓石や遺骨も撤去されており、宅地の一部になっている場合もあります。

現状が墓地でない土地の特徴は、登記簿上、土地所有者を突き止めることが難しいことが多いことです。その理由は、墓地

は、現在も昔も非課税であり、そのため相続が生じたとしても移転登記手続がなされないまま、名義が当初の所有者のままになっていることが通例です。また、墓地の登記簿に表題部しかなく、権利の登記欄が作成されていない場合もあるからです。

そのため、登記簿や昔の土地台帳をたどっても、所有者名義が、昔の人物の名前のままであることや、土地の所有者がはっきりしないことが生じてしまうのです。地主が先祖からその土地を承継している場合には、戸籍謄本をたどって登記簿上の所有者に行き着くこともありますが、当職の取り扱った事例では、所有者がどこにいるのか判明しないことが多いのが実情です。

同様の問題は、売買ばかりでなく、地方公共団体が道路の拡幅のため土地を収用する場合にも生じています。

3 土地売買の仲介をどのように進行させるべきか

一団の土地のうち、他人名義の墓地が含まれている場合、他人名義の墓地を所有者が売却できないことは当然です。宅地建物取引業者が、そのような土地の売却の仲介の依頼を受けたとしても、その所有者が他人名義の土地を買い受ける契約を締結しているなど所有権を取得できる可能性が高い場合でなければ、仲介の依頼は引き受けるべきではありません。本件のような他人名義の墓地が含まれているときには、地主は墓地を買い受けることは不可能ですから、宅地建物取引業者もこのまま売買の仲介を進行させることはできません。

それでは、どのように対処したらよいのでしょうか。考えられるのは、地主が取得時効により墓地の所有権を取得してから、土地売買の仲介を行う方法です。ご存じのとおり、他人所有の土地であっても、善意(他人所有であることを知らず、自分所有の土地であると信じている場合)かつ無過失で10年間、悪意(他人所有の土地であることを知っていた場合)で20年間、それぞれ所有の意思をもって平穏かつ公然に占有を継続したときには、取得時効により土地所有権を取得できます(民法162条)。

この場合、墓地の所有権移転登記を受けるためには、墓地の所有名義人に対して、墓地を占有している地主が訴訟を提起して、取得時効による所有権の取得を主張する必要があります。



しかし、問題は、墓地の所有名義人の所在が判明しない場合(すでに死亡している可能性が高いと考えられます)、誰を被告として訴訟を提起したらよいかということです。

そのような場合には、まず戸籍謄本、住民票、登記簿謄本などの文書を取り寄せ、さらに墓地所有者の住所として記載されている場所の現地調査をするなど調査を尽くす必要があります。そのうえで、土地所有名義人が不在であることを確認したうえで、土地所有名義人を被告として訴訟を提起することになります。



裁判所が、墓地の所有名義人の行方がわからず所在が不明であると認定すると、公示送達という方法により訴訟手続を進行させることが認められます。公示送達の手続により訴訟を進行させる場合、訴訟の期日に被告である所有名義人は、当然出席しません。原告である地主は、取得時効の援用をしたうえで、取得時効が完成したことを証明する証拠を提出します。裁判所が原告の提出した証拠により時効取得が完成したことを認定すれば、墓地の所有権移転登記を命ずる判決を下すので、その判決に基づき、地主に所有権移転登記を経由することが可能になります。注意すべきは、被告が出席しないまま文書などの証拠だけで勝訴判決を獲得するのですから、時効の完成を証するため提出する証拠は、確実性の高いものでなければなりません。証明ができなければ、勝訴判決が得られないので、この方法によって必ず所有権の移転ができるものではないことには、留意する必要があります。

なお、墓地の開設には、知事や市区長の許可が必要です(墓地等埋葬法第10条第1項)が、墓地開設の経営許可は、通達により宗教法人などでなければ受けられないという取扱がなされています。

これに対し、墓地の廃止には、行政上の許可は不要であり、特別の制限はありません(ただし、埋葬された遺骨を改葬するための許可は必要です)。したがって、墓地の所有権を時効取得し、判決により所有権移転登記を受けてから、地目を現況に合わせて宅地や雑種地に変更することにも、行政上の許可等は不要です。

4 結びにかえて

時間と手間と費用がかかりますが、以上の述べてきたように、占有者である地主が訴訟を提起したうえで、時効取得に基づく墓地の土地所有権を取得した後、土地の売買の仲介を行うべきです。そこで、本件のようなケースを地主から依頼を受けた場合は、依頼者である地主に対し、このような方法を経る必要があることを宅地建物取引業者として、十分に説明したりアドバイスするべきでしょう。

墓地を一例としてあげましたが、それ以外にも他人名義の土地が一団の土地に含まれている事例は、少なくないと思われます。また、地域も、地方に限らず都市部でも存在します。

その他の例としては、廃止された私道や、神社・寺院の境内地などの私有地が一団の土地の中に含まれている例があげられます。また、水路や畦畔(あかみち)などの公用地が土地の中を通っている場合もあります。

前者の私有地が通っている場合は、今回解説をした墓地が含まれている場合と同様な方法を取ることができます。

後者の公用地が含まれている場合は、使用の実態がなくなり公用が廃止されているときに限って、占有者が時効取得できるという見解を判例はとっています(最判昭和51年12月24日。なお、この判例は、黙示的の公用廃止がなされた場合にも取得時効を認めた)。国などの所有する公有地の場合には、払い下げの申請をした上、対価の支払をして所有権を取得するほうが、早く解決できることもあるので、このような方法も念頭に置いておくべきでしょう。

他人の土地が一団の土地の中に含まれている場合といっても、さまざまな場合があるので、それぞれの事案に応じ、利害得失も考慮したうえで、適切な方法を選択して解決をする必要があります。いずれにしても、専門の弁護士に相談することが望ましいといえるでしょう。

「ハトマーク東京不動産」説明会・研修会の日程が決定

2015年5月～2016年4月の「ハトマーク東京不動産(通称:ハトさん)」説明会・研修会の日程が決まりましたのでお知らせします。

凡例(下記表の共通項目)	初級研修会	ハトさん既入会者を対象	開催日は下記表を参照	13:30～16:30(3時間)各月共通
	中級研修会	ハトさん既入会者を対象	//	13:30～16:30(3時間)各月共通
	未入会者説明会	ハトさん未入会者を対象	//	13:30～15:30(2時間)各月共通

年月	名称	対象者	開催日
2015年5月	初級研修会	既入会者	5月12日(火)
	中級研修会	既入会者	5月19日(火)
	未入会者説明会	未入会者	5月25日(月)
2015年6月	初級研修会	既入会者	6月2日(火)
	中級研修会	既入会者	6月16日(火)
	未入会者説明会	未入会者	6月22日(月)
2015年7月	初級研修会	既入会者	7月7日(火)
	中級研修会	既入会者	7月16日(木)
	未入会者説明会	未入会者	7月27日(月)
2015年8月	初級研修会	既入会者	8月3日(月)
	中級研修会	既入会者	8月18日(火)
	未入会者説明会	未入会者	8月24日(月)
2015年9月	初級研修会	既入会者	9月8日(火)
	中級研修会	既入会者	9月15日(火)
	未入会者説明会	未入会者	9月28日(月)
2015年10月	初級研修会	既入会者	10月6日(火)
	中級研修会	既入会者	10月20日(火)
	未入会者説明会	未入会者	10月26日(月)

年月	名称	対象者	開催日
2015年11月	初級研修会	既入会者	11月5日(木)
	中級研修会	既入会者	11月19日(木)
	未入会者説明会	未入会者	11月24日(火)
2015年12月	初級研修会	既入会者	12月1日(火)
	中級研修会	既入会者	12月8日(火)
	未入会者説明会	未入会者	12月15日(火)
2016年1月	初級研修会	既入会者	1月12日(火)
	中級研修会	既入会者	1月19日(火)
	未入会者説明会	未入会者	1月25日(月)
2016年2月	初級研修会	既入会者	2月2日(火)
	中級研修会	既入会者	2月16日(火)
	未入会者説明会	未入会者	2月22日(月)
2016年3月	初級研修会	既入会者	3月8日(火)
	中級研修会	既入会者	3月17日(木)
	未入会者説明会	未入会者	3月28日(月)
2016年4月	初級研修会	既入会者	4月18日(月)
	中級研修会	既入会者	4月22日(金)
	未入会者説明会	未入会者	4月26日(火)

※会場:東京都不動産協同組合 会議室(東京都千代田区富士見2-2-5 飯田橋メインビル6階)

※説明会・研修会についての詳細(研修内容・参加申込方法等)は、別途「ハトさん」説明会・研修会のお知らせ」文書をご確認ください。

東京都不動産協同組合

宅建士講座

合格に
トコトンこだわった
通学講座

チラシ
同封!

「基本講義」はココが違う!!

※3ヵ月コースを除く。

1 充実の欠席対応!

欠席したら、講義生撮りDVDをお貸し出しいたします。いつもの先生の講義が自宅で視聴できます。

2 分野ごとの受講も可能!

パーフェクト宅建士コース(昼間)・わかるぞ宅建士コース(夜間)の「基本講義」については、分野ごとのお申込みも可能に。苦手分野だけ、克服したいという方にも応えます。

3 WEBによる講義配信!

パーフェクト宅建士コース(昼間)・わかるぞ宅建士コース(夜間)の「基本講義」終了後は、講義の動画を配信します。スマホやパソコン、タブレットで、いつでもどこでも復習が可能になります。

[資料請求・お申込み・お問い合わせ] TEL. 03-3262-9360 東京都不動産協同組合 [宅建士講座] 係

協同組合100%出資子会社 宅建ブレインズが販売する 「宅建賠償保険」と「家賃保証」!

「宅建賠償保険」のご案内

今年10月1日に、宅建賠償保険「宅建賠」を改定します!

今まで以上の「充実したプラン」「充実した補償内容」で、みなさまの業務を全力でバックアップします。

みなさまのご加入を
お待ちしておりますので、
ぜひご検討ください!



チラシ
同封!

【お問合せ】
株式会社宅建ブレインズ TEL : 03-3261-1423
URL <http://takken-b.co.jp/>

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600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参りますので、ぜひご利用くださいませ!



チラシ
同封!

【お問合せ】
株式会社宅建ブレインズ宅建ハトさん保証事業部
TEL. 0120-56-8103

借家人賠償保険のご案内

協同組合では
下記2社を
推薦しています!

チラシ
同封!

メリット① 手数料は40%以上!
メリット② ノルマなし!
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!



- ジャパン少額短期保険株式会社
TEL. 03-3516-8550 <http://www.japan-insurance.jp/>
- 日本共済株式会社
TEL. 03-3292-6904 <http://nihonkyosai.co.jp/>
いまの保険会社との併用からはじめてください!

ハトマークフェアプレーカップ

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、東京都宅建協会と連携して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。



ハトマーク
フェアプレーカップ

平成27年度 第1回本部主催ブロック別研修会（都民公開セミナー） 日程と会場

平成27年度第1回本部主催ブロック別研修会（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	該当支部
7月7日(火)	よみうりホール	千代田中央、台東区、文京区、港区
7月9日(木)	西新井文化ホール	江東区、江戸川区、墨田区、葛飾区、足立区、荒川区
7月13日(月)	なかのZERO	新宿区、渋谷区、杉並区、中野区
7月16日(木)	豊島公会堂	豊島区、北区、板橋区、練馬区
7月23日(木)	きゅりあん	品川区、大田区、目黒区、世田谷区
7月24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

契約書等の各書式は「宅地建物取引士」に!

宅地建物取引主任者から「宅地建物取引士」への名称変更が4月1日からスタートしました。

これに伴い、契約書、重要事項説明書などで、宅地建物取引主任者の名称がある書式等は、「宅地建物取引士」に修正する必要があります。

全宅連の会員専用ページでダウンロードできる書式については4月1日から、すでに変更されていますのでダウンロードしてご利用ください（要、ID・パスワード、右記参照）。

なお、4月1日以降は「宅地建物取引主任者」の名称がある書式は利用できませんので、ご留意願います。



初の「宅地建物取引士資格試験」は10月18日に実施

宅地建物取引業法の一部を改正する法律が4月1日に施行されたことに伴い、宅地建物取引主任者資格試験は「宅地建物取引士資格試験」に名称変更され、平成27年度に第1回の「宅地建物取引士資格試験」が右記のとおり実施されます。

なお、登録講習修了者は、新名称の試験になった後も、登録講習修了試験に合格した日から3年以内に行われる試験の一部が免除されます。

【受験申込書の受付期間等】

- インターネット受付：27年7月1日(水)9時30分～7月15日(水)21時59分まで
- 郵送受付：27年7月1日(水)～7月31日(金)
※簡易書留郵便で、消印が上記期間中のもののみ受付。
- 試験案内配布期間：27年7月1日(水)～7月31日(金)
- 受験手数料：7,000円
- 試験日時：27年10月18日(日)13時～15時
※登録講習修了者は、13時10分～15時まで
- 合格発表：27年12月2日(水)

■詳細は、一般財団法人不動産適正取引推進機構のホームページでご確認ください。 URL <http://www.retio.or.jp/>

コンプライアンスの道しるべ

vol.1

コンプライアンス特別委員会
東京都宅建協会 顧問弁護士 谷 修

真のコンプライアンスとは

「コンプライアンス (compliance)」とは、一般的な用語としては「法令遵守」であると言われています。そして、会員のみなさまの不動産取引に関連する「法令」と言えば、宅地建物取引業法、民法、借地借家法、建築基準法など守らなければならない法令が多々あり、それらの法令を自ら遵守して取引を行うことが「コンプライアンス」を守ることになります。しかし社会が複雑化し価値観の多様性が進む現代においては、法令そのものをただ遵守するだけでなく、法令を支えている社会倫理規範までも守ることが求められ、さらには法令の背後にある社会的な要請を正確に理解し積極的に応じていくことが真のコンプライアンスであるとされるようになっていきます。

コンプライアンス体制の構築と強化

ところで東京都宅地建物取引業協会は平成24年4月1日に公益認定を受けまして、公益社団法人として社会的にも大変地位の高い団体になりました。従いまして常に公益実現のために活動し、市民や社会から信頼される協会とならなければなりません。またこれから将来に向けて、公益社団法人としてさらなる発展を遂げていくためには、コンプライア

ンス体制の構築と強化は欠くことのできない内部統制のシステムとなります。

東京都宅建協会におきましては、瀬川信義会長の重要基本方針の一つとして、コンプライアンス体制の構築と強化が掲げられています。本部においては「コンプライアンス特別委員会」が創設され、また各支部には「コンプライアンス・オフィサー」の方を各1名選任していただき、支部長と協力して各支部のコンプライアンス体制の充実強化をお願いしています。

これは会員であるみなさまの会社、事業所においても同じでありまして、日々の不動産取引において問題が生じないようにするためにも、また会社がさらなる発展をしていくためにも、社内においてコンプライアンス体制が構築され強化されていることが必要不可欠となります。

日々の不動産取引におけるコンプライアンス体制を構築し実践していくことは、市民および社会からの協会と会員のみなさま方に対する信頼を確固たるものにしていきます。

これからもこの「コンプライアンスの道しるべ」におきまして、みなさまにコンプライアンスに関する情報などをお届けしたいと思います。

お詫びと訂正

前回の会員向け定期配送で無料頒布した「実務本位 マンガで解決! 不動産売買・賃貸トラブルQ&A」の内容に誤りがありました。お詫びして下記のとおり訂正します。

なお、宅建協会本部ホームページ・会員専用ページには正誤表を掲載していますので、ご利用ください。

ページ・位置	誤	正
P10 Answer 左側 上7,8行目	「手付金について貸付(条文)その他信用の供与を	「手付金について貸付けその他信用の供与を
P68 Answer 左側 上4行目	買主の立場に置かれた場合	借主の立場に置かれた場合
P75 マンガ 2段目 3コマ目	貸主に不利な特約は無効だ	借主に不利な特約は無効だ



編集後記

◆「2年をめどに物価上昇率2%」の目標を掲げ金融政策を導入してから4月で丸2年。世の中はデフレ以上インフレ未滿に、「円安で物価上昇、家計は火の車」原油安が福の神?!という記事がありました。背景には円安による原材料の高騰があり、「いよいよインフレか」と思われますが、実際は違うようです。
◆今年度から本誌「宅建」の発行は年4回になります。ただし今年度は創立50周年の記念誌を発行します。会員のみみなさまに情報をお届けする機会が減りますが、本部ホームページの「お知らせ」「業界トレンド&ニュース」などは随時更新していきますのでチェックしてください。 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/>



城北ブロック
石神井公園の樹々(練馬区)

樹々に囲まれ静寂な趣の三宝寺池と、ボートで賑わう石神井池を中心とした公園で、園内は起伏に富み、武蔵野の自然がよく残されています。石神井城跡と関連したいくつかの遺跡もあります。



多摩ブロック1
御岳渓谷(青梅市)

秩父多摩甲斐国立公園でも特に美しい清流美として、環境庁が日本名水百選に指定。両岸には約4kmもの遊歩道が整備され、渓谷の様相は四季ごとに華やかに変化。カヌーのメッカとしても知られています。



多摩ブロック2
清瀬ひまわり畑(清瀬市)

2008年から始まった清瀬ひまわりフェスティバル。2万4,000㎡の広大な農地に約10万本のひまわりが大きな花を咲かせます。写真コンテスト、写生コンテスト、俳句コンテストも行われます。



“塩の道”小名木川

東京のオアシスで疲れを癒やそう

—『広報・東京都』から—

『広報・東京都』では、東京の自然や風景、話題のスポットなど、さまざまな面から東京のまちを紹介する「東京のオアシス」を2006年からスタートさせ、昨年の11月号で100回目を迎えました。今回は、東京都が選定した「東京のオアシス」の中から、ブロックごとに印象的なものをピックアップしました。

オアシスとは言うまでもなく元々は「砂漠の中で水が湧き、樹木の生えている所」のことですが、これが転じて「疲れを癒やし、心に安らぎを与えてくれる場所。憩いの場」という意味でも使用されています。たまには都会のオアシスで、疲れを癒やして憩いたいものです(都内には、このほかにも「オアシス」と呼ばれるにふさわしい場所がたくさんあります)。



中央ブロック
入谷朝顔まつり(台東区)

朝顔まつり(朝顔市)は毎年7月の6日から8日までの3日間開催されます。入谷鬼子母神を中心として、言問通りに120軒の朝顔業者と100軒の露店(縁日)が並び、毎年40万人の人出で賑わいます。



城東ブロック
“塩の道”小名木川(江東区)

人工の川で、江戸時代には千葉県の行徳から江戸に塩を運ぶルートとして重要な役割を果たしていました。そんな歴史を踏まえた塩の道橋、しばしばロケ地になっている小名木川クローバー橋などが架かっています。

城南ブロック
目黒川桜並木(目黒区)

目黒川は世田谷区から目黒区、品川区を通過して東京湾に注ぐ延長8kmの川。大橋から目黒駅辺りまで約3.8kmの川沿いに約800本のソメイヨシノが植えられています。桜の時期は夜桜も楽しめます。



城西ブロック
鉄砲組百人隊(新宿区)

江戸時代、徳川将軍家を護る鉄砲組百人隊が新宿区百人町に定住し、現在の地名の由来にもなりました。2年に1度、9月の例大祭前後に奉納出陣があり、鉄砲組百人隊行列が皆中稲荷神社から出陣します。



住めば都
住むなら都