

# 月刊 宅建

T a k k e n



## 平成26年度事業計画を策定

都民公開セミナー

## 民法改正を考える 最新動向虎の巻



**chuo**

中央ブロック  
東京国立博物館(台東区)



**joto**

城東ブロック  
江戸東京博物館(墨田区)



**jonan**

城南ブロック  
船の科学館(品川区)



**josai**

城西ブロック  
消防博物館(新宿区)



**johoku**

城北ブロック  
飛鳥山の博物館(北区)

**tama** 多摩ブロック  
江戸東京たてもの園  
(小金井市)

April 2014  
vol.488

4



# 平成26年度「事業計画」を策定

東京都宅建協会は平成26年度の事業計画を策定しました。26年度も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、財政の健全化に取組み、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26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、本会の安定的な財政基盤を確立するため、引き続き組織体制及び事業活動等について検討を行い、さらに改革を進め、活力ある組織づくりに努めてまいります。

## I. 宅地建物取引に係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. 宅地建物取引に係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連携強化
- (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) 東京都地価調査の実施
- (2) 宅地建物取引に関する調査研究事業の実施
- (3) 海外不動産事情の研究

### 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
- (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. 宅地建物取引に係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. 宅地建物取引に係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)

- (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

## 2 平成26年度「事業計画」を策定

### 4 Information

26年度 都民公開セミナー／変更届、退会届の提出／重要事項説明書の書き方に追補版

### 5 都民公開セミナー 民法改正を考える—最新動向、虎の巻

### 8 実務に即役立つ紛争事例 52

賃借人が設置した看板等への建物の譲受人による撤去請求

9 税務教室 128 賃貸用物件は個人と法人、どちらでの所有が有利?

10 法律教室 133 消費税増税に向けて気をつけるべき「表示」

12 くみあい通信 『宅建講座』開講迫る!／ハトさん自動販売機／特約・容認事項文例集に消費税改定に伴う関連書式／消費税改定に伴う少額短期保険会社からのお知らせ／宅建ハトさん保証

14 不動産NEWS 新消費税率での住宅取得支援制度／納税管理人申告／申請時の本人確認方法／消費税の簡易課税制度のみなし仕入れ率の見直し／26年度税制改正関連法案が成立

16 住めば都 住むなら都 東京の博物館

(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) 人材育成セミナーの開催(情報委員会・総務委員会)

### 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) レadies部会・青年部会による人材の育成

### 3. 宅地建物取引主任者資格更新のための講習の実施(社会貢献委員会)

- (1) 宅地建物取引主任者証更新のための講習会の実施
- (2) 宅地建物取引主任者証交付に係る諸事務の実施

### 4. 宅地建物取引主任者資格試験事務の実施(宅建試験対策特別委員会)

- (1) 宅地建物取引主任者資格試験の運営への協力

## III. その他事業

### 1. ハトマーク東京不動産の普及促進

- (1) ハトさんの普及促進

### 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) 入会促進、入退会、会員情報の管理事務
- (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

### 役員の選任および選挙に関する告示

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会  
中央選挙管理委員会告示第1号

平成26年度の役員選任および選挙に関し、役員選任規約第9条により下記のとおり告示する。

1. 期日 平成26年5月28日(水)
2. 時間 午後1時より午後2時40分までの間
3. 場所 新宿京王プラザホテル(新宿区西新宿2-2-1)
4. 届け出受付期間  
平成26年4月25日(金)より  
平成26年5月13日(火)午後5時まで  
ただし、土曜日・日曜日、祝日は除く。
5. 届け出受付場所  
〒102-0071  
千代田区富士見2丁目2番4号 東京不動産会館  
公益社団法人東京都宅地建物取引業協会  
中央選挙管理委員会
6. 選挙人の資格  
会長となる理事の選挙における選挙人は、社員選挙により選出された社員とする。

(注) 候補者届け出書類を郵送する場合は、すべて書留郵便にすること。

平成26年4月25日

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会  
中央選挙管理委員会



# 民法改正を考える—最新動向、虎の巻

## TPP参加交渉もふまえ、不動産取引はどう変わる？

### 不動産取引における最近のトラブル事例

平成25年11月収録



深沢綜合法律事務所  
弁護士 柴田 龍太郎

## 1. 民法改正を考える

### ■TPPと同じ水脈？

今、大きな民法改正がなされようとしています。その目的は、①分かりやすい民法にする②一般に使われている用語を使う③現実社会への対応④国際的な取引ルールに合わせる。

おそらく④が本当の理由なのかなと思っています。今の日本の民法は大陸法の系統を受けていると言われています。ところが、国際取引、国際社会では、ほとんど英米法体系が使われている。従って、それに合わせるということが大事だと。これがもしかすると、TPPと今回の民法改正は同じ水脈なのではないのかなと思います。まだ推測ではありますが…。

### ■当事者の具体的合意を重視

今、目指そうとしている英米法は、結論からいうと、具体的な当事者の合意というものを非常に重視します。英米法では、約束したものを守れなかったら、責めに帰すべき事由があるとなかろうと、これは契約違反なのだという、非常にシンプルな考え方です。

では、具体的にどのようなところが基本的に変わろうとしているのかということをお話します。「債務不履行」「危険負担」「解除」「原始的不能な契約」「瑕疵担保制度」。これは民法の制度の中でも非常に大事な制度なのですが、そこに手が入ろうとしています。

まず、「債務不履行」です。そこが「契約の趣旨に照らし、責めに帰すべき事由」という形に変わります。改正する側は「今と変わらない」と言っていますが、我々実務家からいうと、「契約の趣旨」という言葉が入ることによって、契約書の

中に契約の趣旨を具体的に書くようになると思います。だから、今よりも契約書はかなり細かいものになっていくだろうと考えています。

では、次の「危険負担」と「解除」。これも「解除」から「責めに帰すべき事由」という要件をなくそうという形で中間試案は公表されました。「責めに帰すべき事由」という言葉の代わりにどのような言葉になったかという、「契約の目的を達せられない場合には契約解除できる」となります。だから、当事者に「責めに帰すべき事由」があるかどうかは関係ないのです。台風が来たり地震が来たりして、どちらの責任でもないのだけれども、建物が壊れてしまった。このような危険負担の問題も契約解除という形で処理する。ただし、ここは、すごく批判がありまして、こうなるかどうかは少し予断を許しません。

次が、「原始的不能な契約」。原始的不能とは何かというと、例えば、今日の朝、沖縄にある物件を売買する契約をした。ところが、昨日、その沖縄の物件は、落雷で燃えてしまっていた。今の民法ですと、これは契約の前に、そのものがなくなってしまっているので、契約は無効になります。ところが、先ほど言った合意重視の英米法では、一応有効とするのです。有効としたうえで、そのものがなくなってしまったのだから、契約解除するかどうか、契約を締結したことについて責任があれば、損害賠償の問題にします。

### ■瑕疵担保をやめる？

次に、不動産業界に大きな影響を与えるだろうと思われるのが、「瑕疵担保制度」です。瑕疵担保というのは、売買の目的物に隠れたる瑕疵があった場合、契約の目的を達する





ことができなければ、契約の解除と損害賠償請求ができる。契約の目標を達することができても、損害が買主に発生すれば、損害賠償請求ができる。これは無過失責任と言って、売主がそれを知っているか否かに関わらず、あるいは、その原因を作っているか否かにかかわらず、当然、責任を負うのが、今の瑕疵担保制度です。

この瑕疵ということ为前提として瑕疵担保履行法や宅建業法40条の規定など、いろいろな制度ができています。これを今回は、やめて、「契約の趣旨に適合しない場合の売主の責任」とする。ここでも「契約の趣旨」が出てきます。要するに、その契約が予定していた趣旨に照らして、それにそぐわないものを引き渡してしまった場合に、売主はどう責任を負うのかという形に変えていくということです。

今までは「無過失責任」と言われていたのが、「契約の趣旨に適合しない場合の売主の責任」という、契約責任の一類型にしようとしています。

どこが変わってくるかという、例えば今、買主が、そのような傷があるということを知っていた場合には、隠れたる瑕疵ではないということになりますね。分かって買ったのだから、それは全然売主の責任にならないということが今の考え方です。だから、「なるべく中古物件の場合には、内覧を徹底して、買主に、これだけ古いぞ、こういうものだぞ、と分かるようにしてください」と私は研修で申し上げているのです。

今回のこの「契約の趣旨に適合しない」という考え方を取ると、仮に、そのような欠陥があるということを買主が知っていたとしても、全体の契約の趣旨からして、そのような欠陥があってはだめだということであれば、これは売主に修繕義務を認めたり、あるいは、全く瑕疵のないものを代替物として渡さなければならない義務を認めたりする。もう一つは代金減額請求と言うのですけれども、要するに、責任がない場合でも、それだけの価値がないものを渡してしまったということで、代金減額という請求を買主に認める。だから、解除、損害賠償・修繕・代替物・代金減額請求の五つの効果が出てきます。

## ■不動産取引実務への影響

ここからは、まず売買契約で影響しそうなところを見ていきます。まず、付随義務・保護義務というものがあります。特に保護義務の条文が「相手方の生命、身体、財産、その他の利益を害しないために、当該契約の趣旨に照らして、必要と認められる行為をしなければならない」となります。その結果、どのような

ことが起きるでしょうか。例えば、土地の売買をするに当たって、かつてそこは工場の跡地であったとします。そこには、もしかすると土壌汚染があるかもしれない、有害物質が埋められているかもしれない、ということになると、これは、買主の生命、身体、財産に影響を及ぼす。だから、契約の前に、そのようなことがあるのかないかを調べなければならないという形で、やはり、売主側のインスペクション、専門家による調査を要請される一つの大きなきっかけになるのかなと思います。

次に、売主がそれを買主に告げなければ買主が知りえない情報があるとすれば、売主は積極的に買主に伝えなければならないという義務であります。どこまでそれを伝えなければいけないのかという問題があります。

3番目が先ほどの、「瑕疵」を「契約不適合」に変更するところ。4番目が「事業主買主の検査・通知義務」。売主が誰であろうと、買主が事業者の場合には、まず、その物件の引き渡しを受けたら、直ちに瑕疵があるかどうかを検査し、そして、瑕疵を見つけたら通知をしなければならない。そして、「相当期間」、おそらく6か月になると思いますが、6か月たったら、もはや瑕疵担保責任を追及できない、このような制度です。



ところが、もしみなさんが、誰から土地を仕入れようと常に事業者になるとすると、本当に6か月の間で検査できるか、通知できるかと不安に思いますね。すると、どのような行動に出るでしょうか。おそらく、契約の前に売主に、「きちんと瑕疵があるかどうか調べてくれよ」「ないということがきちんと分かるようにしてくれよ」と、こうなるはずですね。だから、この制度も、やはり、売主側のインスペクション、専門家による調査というものをかなり促していく制度ということになっていくだろうと思います。

5番目は、競売物件にも瑕疵担保制度を適用するというものです。6番目は、不実告知的なものが錯誤の一類型として民法の取消原因になる。その結果どのような影響を及ぼすか。今、

売買契約書でも、告知書というものを書いてもらっていますね。もしその内容が重要な部分で実際と異なっている場合は、買主が信じたことに落ち度がなければ取り消されてしまいます。つまり、今後はある程度の専門家に調べてもらって、その内容と告知書が一致しているというような形でなければ、あとで取り消されてしまうわけです。

## ■アメリカのエスクローのようになる?

要するに、付随・保護義務、契約過程の情報提供義務、瑕疵を契約不適合に変更する、事業者買主の検査・通知義務、競売物件に瑕疵担保制度を適用する、そして、不実告知を錯誤取消とするという、この6つの制度を一つのベクトルで結び付けていくと、やはり、売主の側がインスペクション、かなり専門的なインスペクションをせざるをえないのかなと思います。

ということは、アメリカが、今、不動産取引で採用しているような、エスクロー制度に向かうのか。要するに、宅建業者は契約の締結当事者の仲介だけで、あとの専門的なことは専門家に任せる。このような制度を採り入れないと、この民法が改正しようとしている目的は達成できないのかなという印象を持っています。

## ■変わる賃貸の保証制度

次に賃貸借ですが、保証制度が大きく変わろうとしています。基本的には個人保証はもはや採用しないという考え方を取っています。ただし、今、ここはかなりの引っぱり合いをしているところ。中間試案では、建物賃貸借の個人保証は一応認める。それから、いわゆる銀行からの融資でも、例えば、法人が主たる債務者で、社長が保証人になる、これはやはり認めないと、かえって中小企業の資金調達を閉ざしてしまうのではないかと、例外をいくつか認めて、あとは禁止という形です。

それから、「賃借人の修繕する権利が明文化される」。民法606条の1項で、修繕しなければならない者は賃借人である。ところが、賃借人が、例えば、雨漏りがあって、大家さんに直してくれと言っているのに、大家さんがなかなか直してくれないという場合には、まず自分で直してしまうことができる。そして、かかった費用を大家さんに請求できるという権利を認めようということです。今の裁判実務でも、それは部分的に認めています。

ただ、これが明文化されると、どのような効果を及ぼすか。例えば、耐震化を更新拒絶や解約の正当事由にすると、借主は「修繕すれば、ちゃんと安全に住むことができるじゃないか。だから、大家さん、私に出ていけと言っただけじゃなくて、まず修繕して

くれよ」と。それで、大家さんが「そんなお金ないよ」と言ったら、借主が、「私はお金があるから、直してあげよう」。それで直してしまって、「これだけかかったから出さない」ということになるのではないか、という懸念が今、言われています。

## ■TPPで門戸を開くということとは

私は最初、民法改正の検討をしていたときには、全くTPPなどは頭になかったのですけれども、今は、ある程度同じ水脈を感じます。TPPは、いわゆるサービス貿易という分野も含まれます。サービス貿易とは、例えば不動産取引の仲介に当たるものも、それぞれの国々でやり易くしよう。それができないと、それは障壁だから改めなければいけないとなります。

例えば、アメリカの業者が日本に入ってきて不動産取引をしようとしたところ、「何か日本ではよく分からない免許制度があるらしいよ」「営業保証制度があるらしいよ」「これはどういうこと」というようなことが議論になるのかならないのか、まだ分かりませんが、当然、門戸を開くということはそのような問題が起きてくるかなと考えています。あくまで問題提起です。TPPはそのような問題もはらんでいるということは、理解しておいていただきたいと思います。

## 2. 不動産取引における最近のトラブル事例

テーマ1が、認知症により意思能力がなく、売買契約が無効となった事例です。

簡単に言うと、Xが最初の売主で、Y1が買って、Y1がY2に転売をしたという事案です。それを主導したのが、Xの娘の元夫です。元夫の甲が、Xが認知症であることを利用して、画策した。しかし、後にXに後見人がついて、Xは認知症だったのではないかと問題になり、結局、契約が無効となり、Y2に対する所有権移転登記の抹消請求が認められました。

もう一つは、賃貸物件の耐震不足を理由に更新拒絶できるかという問題です。これは、平成24年11月1日に出た判決ですが、平成23年3月11日以前の判例と、それ以後の判例では、耐震性に関する評価がかなり変わってきているという印象を持っています。

結局、この裁判では300万円程度の立ち退き料を払うことで、退去してもらうことができましたが、東日本大震災のあとは、やはり、立ち退き料の額がかなり低くなっているなという感じを受けました。



# 賃借人が設置した看板等への建物の譲受人による撤去請求は権利の濫用に当たるとされた事例

## そば

■建物地下1階を賃借して店舗を営む者が、建物の元所有者の承諾を得て、営業のために1階の外壁・床面等に看板等を設置していたが、当該建物全部の譲受人が、所有権に基づき看板等の撤去等を求めた事案で、看板等は建物部分と社会通念上一体のものであるとして利用されてきたということができるとして、譲受人の撤去請求は権利の濫用に当たるとされた事例  
(最高裁第三小法廷 平成25年4月9日判決 破棄自判 判例時報2187号26頁)

## 1 事案の概要

本件建物は、都心の繁華街に位置する地上4階、地下1階の建物で、Aが昭和34年から所有していた。X(上告人)は昭和39年頃から、本件建物の地下1階部分で「そば屋」(以下「店舗」という)を営業していた。

Xは、本件店舗の営業開始以降、Aの承諾を得て、本件建物1階部分の店舗へ続く階段の入口およびその周辺の外壁・床面・壁面等に、看板・装飾およびショーケース(以下「看板等」という)を設置した。

平成22年1月、Aは、本件建物をBに売却し、同年4月、Bは本件建物をY(被上告人)に売却した。なお、売買に際して作成された売買契約書には、本件建物の賃借権の負担がYに承継されること、本件建物に看板等があること等が記載されていた。

YはXに対し所有権に基づき、店舗の明渡し、賃料相当損害金の支払い、看板等の撤去を求めて提訴した。

第1審は、Yの看板等の撤去請求を棄却したが、控訴審は「本件建物の賃借権には看板等の設置権原は含まれていない」としたうえで、Yによる看板等の撤去請求が権利の濫用に当たるとする事情は見受けられないとして看板等の撤去請求を認容した。

Xは、控訴審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令違反があるとして、上告受理の申立てをした。なお、Yの明渡し請求および賃料相当損害金の支払請求は、控訴審で棄却されたが、Yが不服申立てをしていないため、上告審での審理対象とはなっていない。

## 2 判決の要旨

最高裁判所は、次のように判示し、原判決中のXの敗訴部分を破棄し、Yの控訴を棄却した。

(1)看板等は、本件建物部分における店舗の営業の用に供されており、本件建物部分と社会通念上一体のものであるとして利用されてきたということができる。

(2)看板等を撤去せざるを得ないこととなると、本件建物周辺の繁華街の通行人らに対し、店舗を営業していることを示す手段はほぼ失われることになり、営業の継続は著しく困難となることは明らかであって、Xには看板等を利用する強い必要性がある。

(3)Yが購入する際の売買契約書の記載や、看板等の位置等からすると、看板等の設置が本件建物の所

有者の承諾を得たものであることは、Yにおいて十分に知り得たものということができる。

(4)また、Yに看板等の設置箇所の利用について特に具体的な目的があることも、看板等が存在することによりYの本件建物の所有に具体的な支障が生じていることもうかがわれない。そうすると、上記の事情の下においては、YがXに対して看板等の撤去を求めることは権利の濫用に当たるといふべきである。

(5)原審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反があり、原判決中Xの敗訴部分は破棄を免れない。そして、Yの看板等の撤去請求を棄却した第1審判決は是認することができるから、上記部分に関するYの控訴を棄却すべきである。

(6)よって、裁判官全員一致の意見で判決する。なお、次のとおり、裁判官(1名)の補足意見がある。

原判決は、借地借家法31条にいう建物の範囲は、区分された建物部分およびこれと構造上一体として利用される範囲の全体として独立性を有する部分に限られると解されるところ、本件看板等の設置箇所は同条の建物には含まれないと判示するが、共用の廊下や階段に特別の負担なく設置されているような看板への表示は、賃貸借契約書に明示されていなくても、賃貸借契約の内容をなしているものということができる。借家人が同条により第三取得者に対して借家権を対抗できる場合には、上記の看板等に表示する権利も当然に対抗することができるというべきであって、原判決の解釈には賛同することはできない。なお、看板設置に別個の契約がなされていたり、賃貸借契約の内容に含まれないと解されるような場合には、同条の保護の対象外であることは言うまでもない。

## 3 まとめ

最高裁は、建物の元所有者から承諾を受けた看板等の設置について、その状況について十分認識していた譲受人の撤去請求は権利の濫用に当たるとした。

看板等の設置に関しては「使用契約」等が締結されるのが一般的だが、いわゆる賃借権の負担付の建物の売買に際しては、対象となる建物部分だけでなく、共用部分等の利用も確認し、その権原等を明確しておくべきであろう。

# 賃貸用物件は個人と法人、どちらでの所有が有利？

現在、不動産管理会社を経営しており、新たに賃貸用物件を購入することを考えています。個人で所有する場合と法人で所有する場合、どちらがよいのでしょうか？

結論から言うと、個人の所得および法人の利益によって異なりますが、一般的に法人で所有したほうが有利になります。

## ■法人と個人の税負担

昨今の税制改正では所得税については増税項目が、法人税については減税項目が多くなっています。例えば、復興特別所得税は平成49年まで継続されるのに対し、復興特別法人税は平成26年4月1日以降に開始される事業年度からは廃止となりました。

個人の税負担は図表1のようになり、課税所得1,800万円超の部分については住民税を含めて50.84%の税率が課せられることとなります。

一方、法人の税率は図表2のようになり、資本金1億円超の大会社であったとしても、今後は35.64%の税負担で済むこととなります。これは、個人の税負担と比べると、課税所得695万円超から900万円以下までの税負担とほぼ同じです。

つまり、個人で所得が900万円を超える部分が多い場合は、法人で収益を計上し課税した方が有利となります。よって、個人の課税所得が今後も恒常的に900万円を大きく超える場合は、法人側で物件を購入する方が税務上有利となります。

図表1 ●個人の税率(所得税・住民税合計)

課税所得金額	所得税・住民税合計<注1>	
	税率	控除額<注2>
195万円以下	15.105%	0
195万円超～330万円以下	20.210%	10万円
330万円超～695万円以下	30.420%	43.6万円
695万円超～900万円以下	33.483%	64.9万円
900万円超～1,800万円以下	43.693%	156.8万円
1,800万円超	50.840%	285.5万円
※平成27年から4,000万円超の部分は以下のとおり。		
4,000万円超	55.945%	489.7万円

<注1>所得税は復興特別所得税を含む。 <注2>千円未満は四捨五入している。

図表2 ●法人実効税率

所得区分	平成26年3月31日までに開始する事業年度	平成26年4月1日以降に開始する事業年度
資本金1億円超	38.01%	35.64%
資本金1億円以下で所得800万円以下の部分	24.56%	23.16%

## ■税率の差を利用した節税の2類型

以下、不動産賃貸業における個人と法人の税率差を利用した節税の2つの類型をみてみましょう。

### ①不動産管理会社(サブリース形式)

これは、不動産の所有権は個人に残したまま、不動産を法人に貸し付け、法人が賃借人と賃貸借契約を結ぶ形式です。家賃収入は法人で全額収益に計上し、満室賃料の80%程度を個人に賃借料として支払うこととなります。

なお、法人から個人へ支払う賃料は、満室賃料の80%程度が目安とされており、これを下回る賃料しか支払わない場合、税務調査で指摘されるリスクがあります。このスキームは、各種契約書の変更のみで比較的容易に行えますが、上述した法人から個人へ支払う賃料の目安により、法人へ移転できる所得は満室賃料の20%程度が限度となります。

### ②不動産所有会社

これは、今回の質問のケースのように法人が直接、不動産を所有する形式です。不動産の所有者自身が法人ですので、当然ながら家賃収入はすべて法人に計上され、個人への家賃の支払いもありません。よって①と異なり、その物件関係の収益費用のすべてが法人に帰属することとなるため、個人の課税所得がすでに大きい場合、①に比べて大きな節税効果が見込めます。

この法人で直接、不動産を所有するという方法は、すでに個人でお持ちの不動産を法人に売却する形式で用いられることが多くあります。この場合、建物だけ売却してしまえば、収入はすべて法人に移転するため、土地を売却する必要はありません(借地権権利金の認定課税を防ぐため、「土地の無償返還に関する届出書」を税務署に提出する必要があります)。これは所得税の節税だけに留まらず、不動産を移転する前に株式を次世代へ承継してしまえば、将来の相続税対策にもなります。

ただし、デメリットもいくつかあります。まず、所有権を移転するため、登録免許税、不動産取得税が課税されてしまうという点があります。また、高齢で、法人への不動産売却後すぐに相続が発生してしまうと、不動産売却により取得した現預金そのものが相続税評価となり、土地建物の相続税評価による減額が一切望めません。さらに、個人の収入が減るため、売却代金以上の多額の借入金が残っている場合、資金繰りが悪化し、その分、法人から給与を出さざるを得なくなり、結局、納税額があまり変わらないことになってしまいます。

以上のように、このスキームは節税効果自体は高いのですが、総合的、計画的に実行する必要があり、顧問税理士等とよく話し合ってから実行されるのがよいでしょう。





# 法律教室

## 消費税増税に向けて気をつけるべき「表示」について

平成26年4月1日および平成27年10月1日における消費税率の引き上げに際し、消費税の円滑かつ適正な転嫁を確保する必要から、消費税の円滑かつ適正な確保のための消費税の転嫁を阻害する行為の是正等に関する特別措置法（以下、「特措法」といいます）が成立しています。

特措法では、消費税率引き上げに伴い、価格表示の規制も定められていますので、ここではその点を取り上げます。

### 1 特措法第8条による事業者の遵守事項

#### (1) 法律の規定

特措法第8条では、以下のような遵守事項が定められています。

#### (事業者の遵守事項)

第8条 事業者は、平成26年4月1日以後における自己の供給する商品又は役務の取引について、次に掲げる表示をしてはならない。

- 一 取引の相手方に消費税を転嫁していない旨の表示
- 二 取引の相手方が負担すべき消費税に相当する額の全部又は一部を対価の額から減ずる旨の表示であって消費税との関連を明示しているもの
- 三 消費税に関連して取引の相手方に経済上の利益を提供する旨の表示であって前号に掲げる表示に準ずるものとして内閣府令で定めるもの

#### (2) 特措法第8条でいう「事業者」とは

本条の適用対象となる「事業者」は、不当景品および不当表示防止法（以下、「景表法」といいます）における「事業者」、つまり、「商業、工業、金融業その他の事業を行う者」と同様であるとされています。

宅建業者、「事業者」に該当しますので、この第8条で定める遵守事項の規制に従う必要があります。

#### (3) 禁止される「表示」とは

ここでいう「表示」も、上記の景表法における「表示」、つまり、

「顧客を誘引するための手段として、事業者が自己の供給する商品又は役務の内容又は取引条件その他これらの取引に関する事項について行う広告その他の表示であって、内閣総理大臣が指定するもの」と同様とされています。

具体的には、昭和37年6月30日公正取引委員会告示第3号により、「商品、容器又は包装による広告その他の表示及びこれらに添付した物による広告その他の表示」、「見本、チラシ、パンフレット、説明書面その他これらに類似する物による広告その他の表示（ダイレクトメール、ファクシミリ等によるものを含む）及び口頭による広告その他の表示（電話によるものを含む）」、「ポスター、看板（プラカード及び建物又は電車、自動車等に記載されたものを含む）、ネオンサイン、アドバルーン、その他これらに類似する物による広告及び陳列物又は実演による広告」、新聞紙、雑誌その他の出版物、放送（有線電気通信設備又は拡声機による放送を含む）、映写、演劇又は電光による広告」、「情報処理の用に供する機器による広告その他の表示（インターネット、パソコン通信等によるものを含む）」、とされています。

#### (4) 平成26年4月1日以後に禁止される「表示」とは

消費者庁における「消費税の転嫁を阻害する表示に関する考え方」によれば、特措法第8条で禁止される表示は、消費税分を値引きする等の宣伝や広告、「増税」または「税」といった文言を用いて実質的に消費税分を値引きする等の趣旨の宣伝や広告になります。

例えば、禁止される表示の例としては次のようなものが列挙されています。

- 消費税率上昇分を値引きします
- 消費税相当分、次回の購入に利用できるポイントを付与します
- 増税分3%値下げ
- 税率引上げ対策、8%還元セール
- 3%値引き（消費税率が引き上げられますが、当店は引き上げ分の値引きで応援します）

以下、条文に沿って、消費者庁における「消費税の転嫁を阻害する表示に関する考え方」で列挙されている、具体的に禁止される表示の例を列挙します。



### ①取引の相手方に消費税を転嫁していない旨の表示

(特措法第8条1号)

- 消費税は転嫁しません
- 消費税は一部の商品にしか転嫁していません
- 消費税を転嫁していないので、価格が安くなっています
- 消費税はいただきません
- 消費税は当店が負担しています
- 消費税はおまけします
- 消費税はサービスします
- 消費税還元あるいは消費税還元セール
- 当店は消費税増税分を据え置いています

### ②取引の相手方が負担すべき消費税に相当する額の全部又は一部を対価の額から減ずる旨の表示であって消費税との関連を明示しているもの(特措法第8条2号)

- 消費税率上昇分値引きします
- 消費税8%分還元セール
- 増税分は勉強させていただきます
- 消費税率の引上げ分をレジにて値引きします
- 税率引上げ対策20%還元セール

### ③消費税に関連して取引の相手方に経済上の利益を提供する旨の表示であって前号に掲げる表示に準ずるものとして内閣府令で定めるもの(特措法第8条3号)

これについては、以下のように定められています。

消費税の円滑かつ適正な転嫁の確保のための消費税の転嫁を阻害する行為の是正等に関する特別措置法(平成二十五年法律第四十一号)第八条第三号に規定する内閣府令で定める表示は、消費税に関連して取引の相手方に次に掲げる経済上の利益を提供する旨の表示であって同条第二号に掲げる表示に準ずるものとする。

- 一 物品並びに土地及び建物その他の工作物
- 二 金銭、金券、預金証書、当せん金附証票及び公社債、株券、商品券その他の有価証券
- 三 供給(映画、演劇、スポーツ、旅行その他の催物等への招待又は優待を含む)

ここで禁止される表示は、以下の例が参考になります。

- 消費税相当分、次回の購入に利用できるポイントを付与します

- 消費税相当分の商品券を提供します
- 消費税相当分のお好きな商品1つ提供します
- 消費税増税分を後でキャッシュバックします
- 消費税相当分、商品を増量します

### (5)禁止されない「表示」は

広告等の表示全体からみて消費税を意味することが客観的に明らかでなければ、特措法第8条で定める、消費税分を値引きする等の広告等に該当せず、禁止される表示にはなりませんので、許容されることになります。

そのような許容される表示の例としては、例えば、次のようなものが列挙されています。

- 春の生活応援セール
- 新生活応援セール
- 3%値下げ、3%還元、3%ポイント還元(消費税の記載なく関連がない)
- 10%値下げ、8%還元セール、8%ポイント進呈(消費税の記載なく関連がない)

ただし、特措法との関係では許容されるとして、景表法の規制もありますので、例えば、実際には過去の販売価格より消費税率の引上げ幅又は消費税率と一致する率の値引きをしていないにもかかわらず、これらの率を値引きしているかのような「3%値引き」、「8%値引き」等の表示は、景表法上の不当表示に該当するおそれがありますので注意が必要です。



## 2 まとめ

消費税の増税は、買い控えなど、市場に大きな影響を与えるかもしれないと懸念されている部分があります。

そのような不安点を危惧して、消費者による消費税の負担を減らすことをアピールしようとするのは、自然な流れなのかもしれません。

しかし、特措法によって、上記述べてきたような「表示」が禁止されておりますので、十分にご注意いただくことになります。



## 2014年度宅建取引主任者資格取得のための 『宅建講座』開講迫る!

不動産会社・建設会社はもちろん、近年では金融業界をはじめ他業界でも不動産部門をもつ企業が増え、宅建資格を求められる機会が増えているそうです。そのため宅建(宅建取引主任者)試験には、毎年20万人以上が受験するほどの人気ぶりです。

当組合では、組合員のみなさまのご要望にお応えし、組合員向けに、一般受講生価格を大幅に値下げした『2014年度宅建講座』を5月から開講します。

講師には昨年に引き続き水見先生と狩野先生、嶋崎先生をお迎えし、2014年の試験日、10月19日に向けて受講生のみなさまを強力にバックアップします。ぜひ本講座を受講して『合格』を勝ち取りましょう!

- 主 催：東京都不動産協同組合
- 後 援：(公社)東京都宅地建物取引業協会
- 運営協力：(株)住宅新報社・(株)週刊住宅新聞社
- お問合せ・お申込先

東京都不動産協同組合「宅建講座」係  
TEL:03-3262-9360

- 会場等詳細や申込方法・申込書類につきましては、東京都不動産協同組合ホームページでご確認ください。

URL <http://www.kyodokumiai.org/>

## ハトさん自動販売機設置のご案内

東京都不動産協同組合は、自動販売機正面・側面にハトさんのラッピング広告を施した飲料の自動販売機設置の斡旋を行っています。

設置に伴いまして、自動販売機設置者様には売上に応じた手数料を、またご紹介いただきました組合員の方には、協同組合より紹介手数料【1台につき1万円(税込)】をお支払いします。

お申込みの際には、自動販売機設置者様をご紹介いただく協会員・組合員の方から「自動販売機紹介者・設置者情報」を、協同組合までFAXでお送りください。書式は、協同組合ホームページ(<http://www.kyodokumiai.org/>)で「自動販売機紹介者・設置者情報」の書式ダウンロードが可能ですので、ご利用ください。(設置に関して)

●自社や管理物件等に自動販売機を設置していただける場所につきましては、ご連絡いただき次第、キリンビバレッジ社の担当者が訪問し、現地を確認・調査いたします。

調査の結果、設置不適と判断される場合もございますので、そ

の際には、ご了承ください。

●自動販売機に係る設置・撤去等の作業費用等は、設置者様には一切発生しません。また、自動販売機の管理【飲料の補充、売上金の管理、空き缶回収、機械の故障等】につきましても、キリンビバレッジ社が行います。

なお、自動販売機の電気代は、設置者様のご負担となります(電気代月額参考:約2,000円～3,000円)。

ただし、電気工事費用等が発生する場合は、紹介者(組合員)または設置者様のご負担とさせていただきます。

■お問合せ：東京都不動産協同組合  
TEL:03-3262-9381 FAX:03-3262-9385



## 組合ホームページ会員専用ページ 「特約・容認事項文例集(売買・賃貸・借地権Q&A編)」に “消費税改定に伴う関連書式”を追加!

東京都不動産協同組合は、組合員のみなさまの業務サポートとして、不動産契約締結の際に利用できる「特約・容認事項文例集(売買・賃貸・借地権Q&A編)」を、組合ホームページに掲載中です。

文例集の掲載は、組合員専用ページのログイン画面後にあり、初回利用時に限り、レインズ会員番号(16ケタ)をID番号とし、また、個別に設定するパスワードとメールアドレスの登録が必要に

なります。重要事項説明書・契約書の作成時に参考になる文例が約640文例と多数取り揃えておりますので、ぜひ初回利用登録を行い、ご活用ください。

また、2014年4月1日から導入の消費税8%改定に伴う告知文や確認書等の雛形を新たに追加掲載しましたので、ぜひご参考までにご確認いただき、ご活用ください。

URL <http://www.kyodokumiai.org/>

## 「借家人賠償保険取扱会社」の推薦について 消費税改定に伴う少額短期保険会社からのお知らせ

当組合が2社の「借家人賠償保険（少額短期保険）」の推薦を行ってから4月で4年目を迎えました。おかげさまで両社ともに順調に代理店数が増えております。引き続きのご支援をよろしくお願い申し上げます。

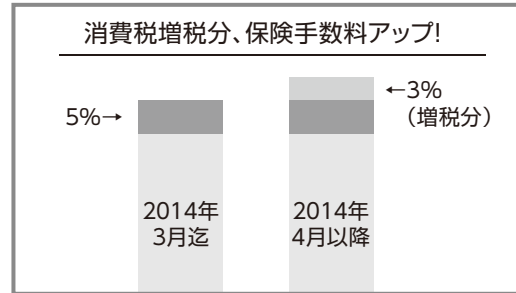
4月1日からの消費税改定に伴い、2社の保険手数料率が変わります。新保険手数料率は以下の計算式の通りです。

保険手数料率 ÷ 5% (旧消費税) × 8% (新消費税)  
= 新保険手数料率

※両社ともに手数料率は41%以上!

両社の手数料率の詳細については、各保険会社にお問合せください。消費税改定は組合員のみならず影響を及ぼすかと思えます。「保険手数料を少しでも高くし、収益増に

つなげたい!」とお考えの組合員の方は、これを機にぜひ代理店登録のご検討をよろしくお願い申し上げます。



■お問合せ先

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

“あなたの協同組合が株主です!”

### 滞納家賃保証の「宅建ハトさん保証」のご案内

昨年12月から販売しております、東京都不動産協同組合100%出資子会社の株式会社宅建ブレインズが運営する賃貸住宅用の「宅建ハトさん保証」は順調に取次店様が増えております。また、みなさまからのご要望を多くいただいておりました「事務所型」「店舗型」をいよいよ販売開始しました!

これからもみなさまのニーズに合わせた商品設計をしていきますので、ぜひ一度ご利用してみてください!今回はチラシも同封しましたので、そちらもご覧いただき取次店契約を、ぜひご検討ください!



#### 「宅建ハトさん保証」5つのメリット

- |       |           |  |
|-------|-----------|--|
| メリット1 |           | 東京都宅建協会会員のみなさまだけがお使いいただけます。                                      |
| メリット2 | 居住用住宅の保証  | ご高齢の入居者、生活保護の方、外国人の方など、幅広くお引き受けしております。                           |
| メリット3 | 居住用住宅の保証  | 滞納リスクの大半を三井住友海上火災保険及びオリエン特コーポレーションに移転しておりますので、きわめて安全な財務体質といえます。  |
| メリット4 | 事務所・店舗の保証 | 保証の滞納リスクは法人向けの売掛債権を得意とする(株)トラスト&グロース社に移転。実務の窓口は宅建ブレインズが行います。     |
| メリット5 | 事務所・店舗の保証 | 保証限度額は 事務所: 賃料等の8ヵ月相当額+100万円(訴訟費用)<br>店舗: 賃料等の6ヵ月相当額+100万円(訴訟費用) |

■詳しくは下記にお問い合わせください

株式会社宅建ブレインズ 宅建ハトさん保証事業部 TEL:03-3239-6407





# 不動産NEWS



## 【国交省】新消費税率で住宅を取得した方の住宅取得支援制度

消費税率が4月から8%に上げられました。引上げ後、新たに住宅を取得された方には、国の支援制度を受けられる場合があります。

### 住宅ローン減税(住宅借入金等特別控除)

住宅ローン減税は、住宅ローンの金利負担を軽減するため、年末のローン残高の1%を所得税(一部、翌年の住民税)から控除できる制度です。4月から、消費税が課税される取引の場合は控除額が拡大されました。10年間継続して控除を受けることができるため、大きな減税効果があります(図表1参照)。

また、住宅ローン減税は、所得税が少ないため控除額を全額控除できなかった場合は、残りを住民税からも控除することができます。控除上限額がありますが、これについても消費税が課税される場合は上限額がアップしました。

### 「すまい給付金」

「すまい給付金」は、消費税増税による住宅取得者の負担を緩和するために4月1日から導入された制度です。住宅ローン減税は、支払っている所得税等から控除する仕組みであるため、収入が低い人ほど、その効果が小さくなります。「すまい給付金」制度は、住宅ローン減税の拡充による負担軽減効果が十分に及ばない収入層に対して、住宅ローン減税とあわせて消費税率引上げによる負担の軽減を図るものです。このため、収入によって給付額が変わる仕組みとなっています。

平成26年4月から平成29年12月まで実施の予定で、所定の要件を満たす必要があります。

消費税が課税されない取引の場合は、給付の対象にはなりません。

○詳細は、「すまい給付金」ホームページでご確認ください。

**URL** <http://sumai-kyufu.jp/>

図表1●住宅ローン減税による控除額(消費税が課税される場合)

入居年	控除対象借入限度額	毎年の控除率	控除期間	最大控除額(10年間の合計)	住民税からの控除上限額
~2014年3月	2,000万円 (※1)	1%	10年	200万円 (※1)	9万7,500円
2014年4月~ 2017年12月	4,000万円 (※2)	1%	10年	400万円 (※2)	13万6,500円

図表2●住宅ローン減税による控除額(消費税が課税されない場合)

入居年	控除対象借入限度額	毎年の控除率	控除期間	最大控除額(10年間の合計)	住民税からの控除上限額
2014年3月~ 2017年12月	2,000万円 (※1)	1%	10年	200万円 (※1)	9万7,500円

(※1)長期優良住宅、低炭素住宅の場合は控除対象借入限度額3,000万円、最大控除額300万円

(※2)長期優良住宅、低炭素住宅の場合は控除対象借入限度額5,000万円、最大控除額500万円

\*長期間の使用に耐えられる一定の住宅性能と維持管理の計画について、国が定める基準をクリアした住宅は「長期優良住宅」として認定を受けることができます。また、省エネルギー性に優れ、低炭素化に資する措置が講じられ、国が定める基準をクリアした住宅は「低炭素住宅」として認定を受けることができます。



## 東京都主税局からのお知らせ

### 納税管理人申告

固定資産税・都市計画税、不動産取得税の納税義務者が都内に住所等を有しない場合では、納税に関する一切の事項を処理させるために納税管理人を定めなければなりません。海外への転勤などにより、長期不在となる場合も含まれます。

納税管理人を定めた場合には、資産の所在地を所管する都税事務所・支庁に納税管理人申告書を提出してください。

詳細は、資産の所在地を所管する都税事務所・支庁にお問合せください。東京23区以外に所在する不動産に関する固定資産税・都市計画税については各市町村にお問合せください。

○詳細は右記参照(東京都主税局ホームページ) **URL** [http://www.tax.metro.tokyo.jp/book/guidebook2013/guidebook2013\\_8.pdf](http://www.tax.metro.tokyo.jp/book/guidebook2013/guidebook2013_8.pdf)

○納税管理人申告書の様式 **URL** <http://www.tax.metro.tokyo.jp/shomei/index-z9.htm>

### 証明等の申請時の本人確認方法

東京都主税局は、本人になりすまして不正な目的で公簿の閲覧や証明の申請を行うことを防止し、納税者の個人情報保護を図るために、申請時の「本人確認」を厳格に行っています。

対象となるのは、公簿では、土地課税台帳、家屋課税台帳、償却資産課税台帳、土地・家屋名寄帳などで、証明では、納税(課税)証明(自動車税の継続検査用納税証明を除く)、固定資産評価証明などです。

○詳細は右記参照(東京都主税局ホームページ) **URL** [http://www.tax.metro.tokyo.jp/common/shoumei\\_etsu.html#k](http://www.tax.metro.tokyo.jp/common/shoumei_etsu.html#k)



## 消費税の簡易課税制度のみなし仕入れ率の見直し

中小企業等の消費税納税の事務負担を軽くする「簡易課税制度」のみなし仕入れ率が平成27年4月1日から一部改正され、不動産業は第6種事業(現行:第5種事業)とされたうえで、のみなし仕入れ率は40%(現行:50%)に変更されます。

事業者は、①適用対象の課税期間の前々年(個人)、または

前々事業年度(法人)の課税売上額が5,000万円以下、②適用対象の課税期間が開始するまでに、簡易課税制度を選択することを所管税務署に届け出ること、簡易課税制度(のみなし仕入れ率)の適用を受けられます。のみなし仕入れ率は業種ごとに設定されています。



## 平成26年度 税制改正関連法案が成立

平成26年度税制改正関連法案が3月31日に公布されました。国交省は今年度に創設された「買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置」および「中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における住宅ローン減税等の適用要件」について、同省のホームページで情報を公開しています。

### ■買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の創設

<https://www.mlit.go.jp/common/001034161.pdf>

### ■お問合せ

(買取再販関係)

●国土交通省住宅局住宅政策課 岩田、齋藤  
TEL:03-5253-8111 (内線39-218、39-214)

●国土交通省土地・建設産業局不動産課 矢吹、鈴木  
TEL:03-5253-8111 (内線25-113、25-126)

(中古住宅取得後に耐震改修を行う場合における住宅ローン減税等の適用関係)

●国土交通省住宅局住宅企画官付 松島、坂野  
TEL:03-5253-8111 (内線39-233、39-256)

### 三山茂雄元会長を偲ぶ



三山茂雄本会顧問(本会元会長・全宅連相談役)が平成26年3月26日にご逝去されました。享年93歳。

故三山顧問は、本会会長を昭和53年から4年間、全宅連副会長を昭和53年から2年間務められました。本会、業界の発展のみならず都の住宅政策に対しても多大な功績を残されました。これらの功績が認められ、平成2年12月、勲五等双光旭日章を受章されました。

謹んでご冥福をお祈り申し上げます。

### ◆東京都宅建協会・全宅連役員歴

昭和49年5月～昭和51年5月	東京都宅建協会理事
昭和51年5月～平成53年5月	東京都宅建協会常務理事
昭和53年5月～平成57年5月	東京都宅建協会会長
昭和57年6月～	東京都宅建協会顧問
昭和51年6月～昭和53年6月	全宅連理事
昭和53年6月～昭和55年6月	全宅連副会長
昭和55年6月～昭和57年6月	全宅連常務理事
昭和57年8月～	全宅連相談役

## 編集 後記

◆桜の咲く季節は別れがあり、また出会いがあります。3月31日が年度末で4月1日が年度初めという事業年度は桜を愛でる日本人の季節感が良く表れているように思えます。桜の花に祝される入学式は、いつまでも心に残るほのかな思い出となります。別れもまた桜吹雪が彩りを添えます。

◆旅立つ人の道中の安全と健康を祈願して、門前で旅立つ方向に馬の鼻を向ける儀式を「鼻向け」と言うそうですが、最近では、卒業式や結婚式で「鼻向け」と称してお祝いを述べたり贈り物をしたりしているようです。桜吹雪の中で見送られたら忘れられない思い出として心に刻み込まれることでしょう。私の編集長としての任期もあとわずか。2年間、本誌編集にご協力いただいた方々に心より御礼申し上げます。(大滝)

発行人/池田行雄 編集人/大滝睦男

発行所/公益社団法人東京都宅建物取引業協会 公益社団法人全国宅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 飛鳥山の博物館(北区)

飛鳥山公園に博物館ゾーンが1998年に誕生。北区飛鳥山博物館は北区のことが何でもわかる博物館、紙の博物館は紙専門のユニークな博物館、渋沢史料館は渋沢栄一の志を伝える博物館です。



### 多摩ブロック1 江戸東京たてももの園(小金井市)

都立小金井公園内に1993年に開園した野外博物館。江戸時代から昭和初期までの30棟の復元建造物が建ち並んでいます。現地保存が不可能な文化的価値の高い歴史的建造物を移築し、復元・保存・展示しています。



### 多摩ブロック2 多摩六都科学館(西東京市)

小平市、東村山市、清瀬市、東久留米市、西東京市の5市が運営。世界に認定されたプラネタリウムや、チャレンジの部屋、からだの部屋、しくみの部屋、自然の部屋、地球の部屋などがあります。

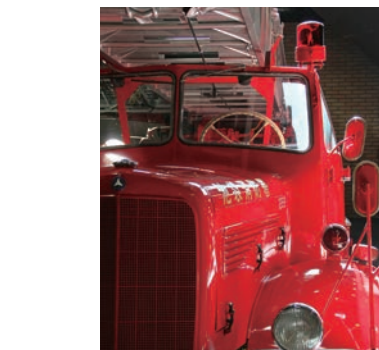
### 城南ブロック 船の科学館(品川区)

現在、リニューアル準備のため本館展示公開を休止し、初代南極観測船として名高い“宗谷”を中心とした屋外展示資料と別館展示場を公開しています。宗谷は当時のままの姿で展示保存されています。

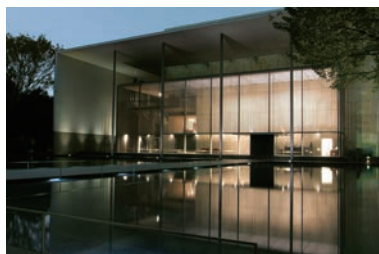


### 城西ブロック 消防博物館(新宿区)

江戸時代から現代までの消防の歩みがわかる博物館で、四谷消防署に併設されています。東京の安心と安全を進める消防が丸ごとわかる広報・教育施設として1992年に開館、約8,000点の資料を所蔵。

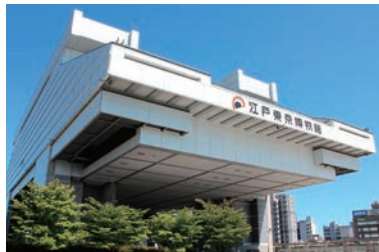


消防博物館



### 中央ブロック 東京国立博物館(台東区)

1872年に文部省博物館が最初の博覧会を開催したとき、わが国初の博物館としてその産声をあげました。日本を中心に広く東洋諸地域にわたる文化財を収集・保管して、公衆の観覧に供しています。



### 城东ブロック 江戸東京博物館(墨田区)

失われつつある江戸東京の歴史遺産を守るとともに、東京の歴史と文化をふりかえることによって、未来の東京を考える博物館として、1993年に開館しました。高床式の建物で地下1階・地上7階。



船の科学館

## 博物館で、宇宙、世界、産業、専門分野、郷土を体感しよう!

東京には多種多様の博物館があります。規模の大きい国立の博物館があれば、都立、区立、市立の博物館では郷土と、その歴史を紹介しています。民間の博物館では、関連産業や専門分野等を紹介しています。宇宙に触れる、世界を旅する、産業を見聞きする、専門分野に入っていく、そして郷土を深く知るなど、博物館は膨れあがった知的好奇心を満たしてくれます。

新年度を迎えて、新たな企画、展示を開催している博物館も、たくさんあります。たまには博物館へ行き、さまざまなものを実際に眼前で体感してみませんか。読書とはまた違った知的快感が得られると思います。今回は、各ブロックから博物館をピックアップしました。



江戸東京博物館

住めば都  
住むなら都