

月刊 宅建

Takken



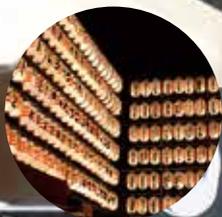
joto

城東ブロック
東京消防出初式(江東区)



jonan

城南ブロック
世田谷ボロ市(世田谷区)



josai

城西ブロック
花園神社・酉の市(新宿区)



johoku

城北ブロック
王子稲荷神社・狐の行列(北区)



tama

多摩ブロック
夕やけ小やけふれあいの里・どんど焼き(八王子市)

都民公開セミナー
建物賃貸借トラブルと解決のポイント
都内18会場で「無料街頭不動産相談」を開催
東京都から
省エネルギーの取組をサポートする補助金制度

chuo 中央ブロック
泉岳寺・赤穂義士祭(港区)
写真提供: 泉岳寺



December 2014
vol.491

12

省エネルギーの取組をサポートする補助金制度について

東京都地球温暖化防止活動推進センター(愛称:「クール・ネット東京」)では、東京都環境局からの委託を受けて補助金制度の受付を行っています。

以下に主な補助制度の概要をご紹介しますので、事業者や都民のみなさまの省エネルギーの取組にお役立てください。また、当センターは、これら補助制度のほかにもさまざまな省エネ・温暖化対策への支援を行っていますので、お気軽にお問合せください。

中小テナントビル省エネ改修効果見える化プロジェクト

都内の業務産業部門におけるCO2排出量の多くを占める中小規模テナントビルの低炭素化を進めるため、省エネルギー設備導入費用の一部を助成します。東京都地球温暖化防止活動推進センターが、東京都からの委託を受け助成事業を行います。

26年度の募集は共同申請(11月10日～12月17日)、単独申請(12月1日～1月15日)です。27年度の募集開始は6月および11月を予定しています。

助成対象者は、都内に中小テナントビルを所有している、中小企業基本法に定める中小企業者等になります。リース会社などとの共同申請も可能です。

助成された事業者には、省エネ設備のCO2削減効果を報告していただきます。都はそのデータを分析し、省エネ改修効果を分かりやすく示すことで、低炭素化するテナントビルが不動産市場で評価される仕組みの構築を目指しています。

| | |
|------|---|
| 助成内容 | 助成対象経費の2分の1以内 (上限2,000万円) 対象経費は設備費と工事費(工事費は設備費の20%以内) |
| 対象機器 | 高効率な省エネ設備 (LED照明を含むことが必須) |

■お問合せ:事業支援チーム TEL.03-5388-3461
<http://www.tokyo-co2down.jp/subsidy/visualize/>

マンション向けエネルギー管理システム(MEMS)の導入支援

MEMS※を導入するマンションオーナー等に対して、その経費の一部を助成します。※MEMSとは、マンション内で使用する電力等の見える化を図り、空調・照明器具等の制御やデマンドピークを抑制・制御する機能等を有するエネルギー管理システムで、光熱費の削減が図れます。

| | |
|------|--------------------|
| 助成対象 | MEMS 導入に係わる設備費、工事費 |
| 助成率 | 助成対象経費の2分の1 |

■お問合せ:スマートエネルギー都市推進チーム
TEL.03-5320-7871
<http://www.tokyo-co2down.jp/subsidy/mems/>

家庭の創エネ・エネルギーマネジメント 促進事業

HEMS(家庭のエネルギー管理システム)の導入を条件に、コージェネレーションシステム、蓄電池等を設置する方に対して、その経費の一部を助成します。

| | |
|-----------------------|---------------------------------|
| 対象機器 | |
| 蓄電池システム | 助成対象経費の6分の1(上限 50万円)※ |
| コージェネレーションシステム(燃料電池等) | 助成対象経費の4分の1 (上限 22万5,000円等)※ |
| ピークカット・ホームシステム | 単体:10万円、電気自動車等同時購入:25万円 |

※購入機器や費用等によって、助成額および上限額が異なります。

■お問合せ:スマートエネルギー都市推進担当 TEL.03-5320-7544
<http://www.tokyo-co2down.jp/subsidy/hems/>

- 東京都(環境局)から vol.23
- 都民公開セミナー 建物賃貸借トラブルと解決のポイント
- 法律教室 136 耐震性能の不足と正当事由
- カラートピックス 無料街頭不動産相談を開催! / 東京都知事表彰 / 第37回ゴルフ大会開催
- くみあい通信 繁忙期に向けた「ハトさん」広告 / 「ハトさん自動販売機」のご案内 / 宅建賠償保険 / 家賃保証「宅建ハトさん保証」 / 借家人賠償保険 / 各種サービスのご案内
- 実務に即役立つ紛争事例55 建替えの必要性が高度で、立退料支払を条件とすることで正当事由が認められた事例
- カラートピックス 行政書士会と業務提携 / リハビリテーション協会から感謝状 / 違反屋外広告 / 豊島区支部が危険ドラッグで調印
- 税務教室131 資産の組替えを利用した相続税の節税
- Information 新入会員紹介キャンペーン / 公認 不動産コンサルティングマスター専門教育講習 / 不動産相談所の冬期休暇
- 住めば都 住むなら都 年末・年始の風物詩



建物賃貸借トラブルと解決のポイント

トラブルを未然に防止し適正な取引をするために

平成26年7月収録



一般財団法人不動産適正取引推進機構
上席主任研究員 村川 隆生

2つの賃貸借契約の種類について

建物の賃貸借契約には、2つの種類があります。一つは普通の賃貸借契約。もう一つは、契約期間が満了したら確実に返してもらえる定期建物賃貸借契約(定期借家)です。定期借家契約は、平成12年3月1日に施行の借地借家法の改正で生まれた契約形式です。

定期借家契約と普通借家契約の違い

普通借家と定期借家の違いで、一番大きなものが「更新の有無」です。定期借家契約は期間が満了すると、契約は必ず終了し更新は絶対にありません。ただし、再契約をすることはできます。一方、普通借家契約は、借主が希望すれば更新できる更新が前提の契約です。大家さんが更新を拒絶できる特約をつけても、それは裁判上で争うまでもなく無効となります。大家さんは「正当な事由」がない限り、契約を解除することはできません。定期借家契約の場合、期間が満了すれば必ず契約が終了するので、立退料という問題は絶対に生じません。大家さんにとっては大きなメリットです。

もう一つの大きな違いが中途解約の可否です。定期借家は、住居用に限られますが、借主は、やむを得ない事情が生じた場合には、特約がなくても契約を解約することができます(法定解除権)。解約の申し出をした日から1ヵ月後に契約は終了します。一方、普通借家契約は、中途解除特約によって解除できます(約定解除権)。一般には、「1ヵ月から2ヵ月まえに通知すれば解約できる。また、1ヵ月、2ヵ月分の賃料相当分を負担すれば即時に解約することができる」特約が付けられています。

定期借家の普及がいま一つ進んでいません。定期借家に対する理解がまだ不十分で少し怖がっている面があるの

ではないかと思います。わざわざ大家さんのために、必ず建物が返ってくるように作られた制度です。場面によっては、非常にいい制度だと思います。将来、建て替え計画があるとか、近い将来相続が発生する可能性があり売却をしなければいけないなど、そんなときは、定期借家にしておくと便利です。立退料の問題が出ることはないので、明渡しも非常にスムーズにできます。ぜひ活用してください。

建物賃貸借と宅建業法について

賃貸借では、宅建業法は宅建業者の代理・媒介についてのみ適用になります。そして、仲介業者の業務は、契約を成立させて借主を入居させた時点で終了します。入居後は、管理の問題になり、管理業務には宅建業法の適用はありません。したがって、更新業務や敷金精算業務に宅建業者が関与していても、宅建業法は何ら関係ないことになります。

民法について

相談業務の中でよく見る民法の条文を書きだしてみました。606条は貸主の修繕義務を定めたものです。「賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う」とあります。「雨漏りがする」「給湯器が壊れた」ときの修繕義務は貸主にあるわけですが、ここでいう修繕義務は物理的な修繕義務だけではなく、借主が安全に平穏に生活できる建物を維持・保全する義務を負っています。安全配慮義務と呼ばれることもあります。これも修繕義務の一つです。アパートの軒下に「蜂の巣」ができて、管理会社さんが「蜂の巣の撤去義務は大家にも管理会社にもない」と言って大トラブルになってしまったことがあります。その「蜂の巣」の撤去は、蜂の巣により賃貸建物の安全が脅かされているのですから、蜂の巣の撤去義務は大家さんにあるわけです。「貸主が修繕してくれない」という相談も多いのですが、その時



はどうすればよいでしょうか。これが次の608条の借主の費用償還請求権になります。民法を作った人は、修繕義務があってもしない貸主もいるだろうことを想定して、その場合の方法も決めています。

借地借家法について

建物の賃貸借ですから「借地借家法」が大事な法律になります。26条、27条、28条は特に大事ですから少し詳しく説明しておきたいと思います。

借地借家法26条1項は、「更新をしない旨の通知または条件を変更しなければ更新しない旨の通知は期間満了の6ヵ月以上前までにしなさい」しなかったときは「従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす」としています。これが「法定更新」です。法律上更新したとみなして賃借人を保護しているわけです。ただし、賃貸借期間は定めがないものになります。「期間の定めがない」法定更新された契約では、貸主・借主はいつでも相手方に対して契約をやめると言えます。

これを受けた27条1項は、「建物の賃貸人が賃貸借の解約の申入れをした場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から6ヵ月を経過することによって終了する」としています。したがって、27条は法定更新された賃貸借契約に適用される条文であることを覚えておきます。26条、27条だけ読むと、賃貸人は、6ヵ月以上前に更新しない通知をすれば、また、法定更新された契約であれば解約通知をすれば契約を終了することができるように思えます。しかし、そうはいきません。次の28条があります。

28条は、「建物の賃貸人による第26条第1項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、『正当の事由』があると認められる場合でなければ、することができない」と定めています。賃貸人の事情で簡単に契約が解除できるとすると、賃借人は安心して住んでいることができません。非常に不安定な状態になります。「住まい」は人が生活していくうえで一番大事なものであり、生活の拠点となるものですからどこでもいいわけではありません。借地借家法28条は、賃借人を最大限に保護した規定です。「建物が老朽化したから、立ち退いてほしい」という話が一番多いのですが、建物の老朽化は正当事由を判断するうえでの一つの事由にはなりますが、老朽化した、耐震強度に問題があるからといって直ち

に、正当事由になるわけではありません。

「正当事由」の判断に際しては、「建物の賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情」が主たる事情として考慮されます。その他の建物の現況等の事情は従たる事情に過ぎません。つまり、賃借人を追い出してまで賃貸人がその賃貸物件を利用しなければならないほどのそんな「重い事情」がありますかと言っています。通常、正当事由となるような事情はないといえます。現実には金銭で解決されているのが通常です。法律では「財産上の給付」といっていますが、「立退料」のことです。「財産上の給付」は正当事由を補完するものとされていますが、賃貸人に認められる「正当事由」があることはほとんどありませんので、結局、金銭で話を決めることになります。したがって、何やかやと理由をつけて1円も出さないで賃借人を追い出そうとする方がいますが、とんでもないことです。立退料を出すつもりのない大家さんは話し合いの土俵にも上れません。

一番まずいやり方は、いきなり「明渡しを求める文書」を郵便ポストに投函することです。もらった方はビックリします。脅かしめいたことをやる方もいますが、脅かしても駄目ですよ、消費者が相談できる場所は、消費生活センター、弁護士会、法テラス、私共の機関もそうですがたくさんあります。相談を受けた機関は必ずこの28条の話をしします。

大家さんにも事情があるわけですから、明渡ししてほしいときは、事情を丁寧に説明してお願いすることです。理解してもらえることも多いと思います。そのうえで、借主の方はしたくなかった引越をすることになり、余分なお金もかかるのですから立退料について誠実に話し合いをしてください。

原状回復ガイドラインについて

今日は説明を割愛させていただきますが、折角ですから大家さんに少しだけお話しておきます。ガイドラインは法律ではありませんが、無視しても何もいいことはありません。原状回復に関する特約は、裁判所に否定されないようにガイドラインの考え方に沿った形で作っておくことが大事です。裁判で負けてしまっただけは何にもなりません。

また、裁判所で原状回復費用が争われた場合、大家さんは、借主がこれだけの損害を与えたとして損害賠償を請求しているわけですから、その損害についての「立証責任」は大家さんにあります。これが大変なのです。ガイドラインは入

居時と退去時に立会してチェックしましょうといっています。現実には、入居時に立会いをしていないことが多いようですが、入居時に立会い確認をしておかなければ、退去時だけやってもあまり意味がありません。誰が付けたキズなのか、汚損なのかは入居時のチェックがないとわかりません。入居時に立会いチェックするのは、大家さんにとって重要なことです。

トラブル事例について

①「申込みの撤回と『申込金』の返還拒否」について

申込みのキャンセルがあったときに、不動産業者さんが「申込金を返してくれない」ともめることがいまだにあります。宅建業法は必ず返すことになっています。宅建業法では、契約が成立をする前に授受された金銭は名目を問わず、すべて「預り金」として取り扱います。国土交通省の<宅建業法の解釈・運用の考え方>は、その「預り金」は、いかなる理由があっても一旦返還しなければならないとしています。宅建業者さんは、申込みのキャンセルがあったときには何も考えずに素直に返してください。

②「台風によるガラスの破損と修理費用」について

台風が来てガラスが割れてしまった場合、大家さんに責任があるわけではありませんが、この場合、原則として大家さんに修繕義務があります。しかし、そのアパートには雨戸がついているにもかかわらず、借主が雨戸を閉めていなかったことが原因でガラスが割れた場合、借主には、台風が来ているのに雨戸をしなかったという善管注意義務違反があることとなります。したがって、この場合、ガラスの修理費用は借主負担になります。

③「バルコニーの修繕費用と費用償還請求」について

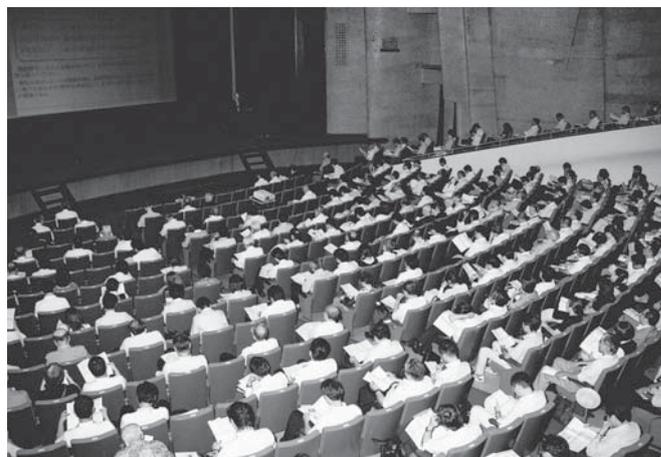
「貸主が修繕してくれない。どうすればよいでしょうか」という相談はよくあります。修繕義務はあるけどしてもらえない。生活に支障があるのであればいつまでも待ってられませんので、自分で修理するしかありません。立替えた修繕費用は本来貸主が負担すべきものですので、貸主に返還請求できます。これが、民法608条の「借主の費用償還請求権」の規定です。

④「前居住者のエアコンと修理費用の負担」について

エアコン等の設備の修理を仲介業者又は管理業者をお願いしたら、「このエアコンは前入居者の残置物だから修理は借主の負担になります。貸主には修繕義務がありません」

と断られた。よくある相談の一つですが、勘違いしている業者さんも多いようです。

前入居者が自分の設置したエアコンを撤去せずに置いていくことを貸主にお願ひし、貸主がそれを承諾した場合、そのエアコンの所有権は前借主から貸主に移転したことになります。したがって、残置物ではありません。そのエアコン付で次の借主に建物を賃貸したのですから、エアコンが故障したときの修理費用は、当然に貸主の負担となります。エアコンの修理費用を負担したくないのであれば、“エアコンの所有者が貸主であるから修繕義務が生じる”のですから、契約のときに、「前居住者が置いていったエアコンがついていますが、あなたがお使いになるのであれば差上げます。使わなければ撤去します」と尋ねて、普通は「使う」と言うと思いますので、その時は、契約書に①エアコンを借主に無償で譲渡した旨と②故障したときの修理費用は借主負担となる旨を特約として記載しておきます。そうすれば問題になりません。



<修繕特約について>

「〇〇の修繕は借主負担とする」などの修繕特約があるのは、ごく普通のことですが、修繕特約の解釈に注意してください。最高裁判所は、「修繕を借主負担とする」特約は、貸主の修繕義務を免除したものであり、だからと言って、借主に修繕義務が生じたものではないと言っています。電球が切れた場合、貸主は修繕義務を免除していますので取替義務はありません。借主にも修繕義務はありませんが、取替えたければ借主自身の負担で取替えることになります。また、この修繕特約は「軽微な修繕」つまり「小修繕」について有効としています。大修繕を借主負担とする特約は、無効と解されていますので注意してください。



法律教室

耐震性能の不足と正当事由

第1 はじめに

東日本大震災の恐怖を経験して以来、建物の耐震性能に一層の関心が高まり旧耐震基準に準拠して建築された多くの建物に対して新耐震基準を前提とした耐震診断が進められています。

今回は会員みなさまが数多く管理されている賃貸アパート・マンションについて、耐震性の不足が建物賃貸借の更新拒絶(あるいは解約申入れ)に必要なとされる正当事由とどのように関係するのかについて話してみたいと思います。

第2 正当事由の分類

借地借家法第28条(旧借家法第1条の2)は長々と更新拒絶の要件について定めていますが、分類して要約すると次の3点になります。

- ①建物の使用を必要とする賃貸人、賃借人双方の事情
- ②賃貸借に関するこれまでの経緯と建物の利用状況及び建物の現況
- ③賃貸人からの財産上の給付(立退料)の申出の有無

この3つの要件について、①が最も重要な要素であり、②は従たる要素であって、特に③はそれ自体が正当事由となるものではなく、①や②の正当事由がある場合に賃貸人と賃借人間の利害の調整を果たすものとして正当事由を補完する事由にすぎないと理解されています(東京地裁平成25年12月24日)。

従って、賃貸人がいくら高額な立退料を提供しても①や②の要件が備わっていない限り正当事由はないことになります。

第3 耐震性能の位置付け

耐震性能の問題は、直接的には②の建物の現況に関する問題ではありますが、耐震性に問題があるものの、耐震改修を断念して建物を取り壊して新築せざるを得ないような場合には、①の賃貸人が建物(およびその敷地)を使用する必要性の問題にもなります。

従って、耐震性能に問題があると診断された賃貸建物においては、耐震改修で対応できないのか否か、取り壊して新築する

ことに合理性があるのか否か等について慎重に検討されるわけですが、その結果、取り壊しがやむをえないことになれば、居住する借家人の立退きが必須となります。それ故、現実に居住し、または営業している賃借人にとっては深刻な問題となり、立退料を含めての賃借人の保護に十分な配慮が必要とされます。

耐震性能に問題のある賃貸建物について、賃貸人のする「更新の拒絶」あるいは「解約申入れ」が正当化されるためには、耐震改修では経済合理性が果たせず、そのような状況下で賃貸人に多額の改修費用を負担させるのは酷であるといった事情が大きなポイントになります。諸事情を十分に検討し、耐震改修でなく建物の取り壊しと跡地への新築がやむをえないと判断されてはじめて更新拒絶(解約申入れ)が有効視され、立退料の補完をもって正当事由が具備され、賃貸人の賃借人に対する明渡請求権が認められることになります。

第4 裁判例の流れ

これまでは、建物が老朽化したことを理由に更新拒絶(解約申入れ)した事例がほとんどでした。建物の老朽化と耐震性の劣化は共通する点もありますが異質なものと思われます。一般的に老朽建物は建築時期が古いので新耐震基準を満たしているものはなく、老朽化は耐震性能の不足と同等に考えられますが、築年数は比較的浅くても旧耐震基準に準拠して建築され、現時点では耐震性能に問題ありと診断される建物もあり得るわけです。

次にあげる4件の裁判例はいずれも耐震性能が不足あるいは耐震性能に問題のあることが正当事由として主張された案件ですが、2件は正当事由が否定され、2件は肯定されています。

①東京地裁平成25年1月25日 肯定

本件は耐震性能に問題のある本件建物を取り壊し、新たに建物を建築することは不合理な判断ではないとし、分譲用マンション建築の具体的計画を有していることや計画が立地条件、周辺環境、用途規制等に照らし、本件建物部分の明渡しを求める必要性があるとし、立退料の支払を条件に賃貸人の明渡請求が認められました。

②東京地裁平成25年2月25日 否定

本件は賃借人のいることを承知しつつ比較的低廉な価格で建物を取得した賃貸人が、建物の自己使用の必要性が上回る賃借人に対して立退きを迫ったという実質を有する。本件建物



の耐震性能の不足の程度は、建物の建替えを直ちに必要とする域にまで達してはいない。正当事由を基礎づける事実がおおよそ認められないのであるから、立退料の申出によってもなお正当事由を認めることはできない。

③東京地裁立川支部平成25年3月28日 肯定

本件は昭和46年に建築された住戸数250戸(内204戸に居住)の大規模集合住宅用の建物について耐震性能に問題があること等を理由に、賃貸人は耐震改修ではなく建物の除去を決めて賃借人等に通知した結果、ほとんどの賃借人は賃貸人との合意によって退去したが、7世帯とは合意にいたらなかった案件である。

裁判所は、耐震改修をしない限り耐震性能に問題がある場合、どのような方法で耐震改修を行うべきかは建物の所有者である賃貸人が決定すべき事項であり、耐震改修が経済合理性に反するとの結論に至り、耐震改修を断念して建物を除却することとしたとしても、その判断過程に著しい誤りや裁量の逸脱がない限りは、賃貸人の判断が尊重されるべきである。建物の除却という判断は、居住者に必然的に建物からの立退きを余儀なくすることになるが、相応の代償措置を講じることによって明渡請求についての正当事由が補完されるものといえる。

④東京地裁平成25年12月24日 否定

賃貸人には本件建物を取り壊したとしてその敷地につき差し迫った自己使用に関する積極的な事情が認められず、反対に賃借人は本件店舗の使用を必要とする切実な事情がある。本件建物の耐震性能の問題は直ちに本件建物を取り壊す必要性を認めるまでには至っていないので正当事由を認めることはできない。

同じ東京地方裁判所で平成25年中に肯定と否定の判決が言い渡されているのは面白いことと思いますが、これらの判決は、ただまばらに結論に違いがあるのではなく、正当事由の要件を十分に吟味した上で正当事由の有無を決めているのです。

第5 管理業者(会員の皆様)の留意点

耐震性能の問題は、単純に建物強度の計算ということではなく、建築当時は安全で適法とされた旧耐震基準で建築された建物に居住している多くの賃借人等の住民の安全と建物を所有する賃貸人との調整をどのように円滑にはかっていくべきかという問題です。

そのためには、耐震性の不足と貸室の明渡しの必要性について賃借人の誤解を招くことのないようにするとともに、賃貸人が耐震性能の不足を隠れ蓑として専ら営利目的で賃借人に建物の明渡しを求めようとするのがないよう、双方に正しい知識を伝える必要があります。その役割を担うのは賃貸人と賃借人の一番身近にいる会員のみなさまということになります。

会員のみなさまが留意すべきことは多数あるわけですが、耐震性能の問題で特有と思われる問題点を挙げてみたいと思います。

1. 賃借人から「耐震改修を言う前に賃貸人は修繕義務を尽くすべきだ」と反論された場合はどう対処するか。

確かに賃貸人には賃貸建物を修繕する義務があります(民法第606条)。しかし、耐震改修が必要とされる場面では賃貸人の修繕義務が発生する余地はないとされています。

裁判所は次のように説明しています。「修繕義務は、賃貸借契約の締結時にもともと設備されているか、あるいは設備されているべきものとして契約の内容に取り込まれていた目的物の性状を基準として、その破損のために使用収益に著しい支障の生じた場合に、賃貸人が賃貸借の目的物を使用収益に支障のない状態に回復すべき作為義務をいうのであって、契約締結時に予定されていた目的物以上のものに改善することを賃借人において要求できる権利まで含むものでない(第4 2の③)」

要するに耐震関係法規の改正によって耐震基準を満たさなくなったとしても、賃貸物件の性状が失われたことにはならず、賃貸人は修繕義務を負担することはないということです。

2. 賃借人から「耐震性能に問題があっても建物を取り壊す必要はなく耐震改修工事をすれば十分である」と反論された場合はどうか。

改修工事とするか、建物の除去(貸室の明渡し)とするかの判断に関して裁判所は次のように説明しています。「どのような方法で耐震改修を行うべきかは、基本的には所有者(賃貸人)が決定すべき事項」である(第4 2の③)。

耐震性能の不足を正当事由とする貸室の明渡紛争は、今後ますます増加していくように思われます。会員のみなさまは耐震性に問題があれば貸室の明渡しは容易であると簡単に考えないで賃借人の意向等を十分に聞いてできる限り円満な協議によって明渡しを得られるように努力すべきかと思えます。

1 都内18会場で、無料街頭不動産相談を開催!

9月23日の「不動産の日」にあわせて、「無料街頭不動産相談」が都内18会場で開催されました。専門相談員などによる不動産相談とハトマーク入りのグッズなどを配布して、ハトマークのPRに努めました。📍=献血実施会場

【中央ブロック】千代田中央・台東区・文京区・港区 9月27日(土)中央区 数寄屋橋公園

★ブロックとしては初の数寄屋橋公園で開催。関係者はみな白地にハトマークの揃いのジャンパーを着用し、一般相談のほか法律、税務、建築等の専門相談に対応した。子供向け「ハトさん・ハトっちの間違いさがし」には112名が挑戦!



【城東ブロック】江東区・江戸川区・墨田区・葛飾区・足立区・荒川区 10月3日(金)足立区役所 中央館 1階ロビー



★足立区役所1Fロビーで開催。相談者の不動産に対する意識が高く、借地借家や建築・税務、土地建物等について相談があった。ハトさん・ハトっちが保育園児たちの人気者に!街頭献血も同時開催して盛況だった。



【城南ブロック】品川区・大田区・目黒区・世田谷区 9月21日(日)JR蒲田駅西口広場

★秋晴れの好天。家族連れや若いカップルなどで賑わう駅前広場で開催。土地柄、借地の多い地域で年配の相談者が多く、開場を待ちかねた方も。



応援のハトさん・ハトっちが女生徒や子供たちのスナップ写真におさまっていた。



【新宿区支部】 9月18日(木)新宿区役所 1階ロビー

★区役所の耐震工事で毎年行っている玄関前が使えず、1階ロビーで開催。それでも来場者数は昨年と変わらず、「住替え住宅相談」も行った。ハトマークドライバーセットやウェットティッシュ、一般向け「TAKKEN」等を配布してPR。



【城北ブロック】 豊島区・北区・板橋区・練馬区
9月23日(火)池袋駅東口広場(パルコ前)

★毎年恒例の池袋駅東口のパルコ前広場で開催。一日中快晴という好天の下、不動産相談と献血運動を実施した。飛び石連休の最終日、午後になると駅周辺は人・人・人。献血も相談も予定した数を超えて大盛況となった。



【立川支部】
9月23日(火)立川タカシマヤ 1階正面入口

★天気がよく、これまでにない集客と人通り。おかげで弁護士の先生が休む暇がなかった。相談者は年配の方が多い。昨年と違う点は、ファミリー等に人気のIKEA(イケア)都内第1号店ができたからなのかも…。



平成26年度 東京都知事表彰

平成26年度の都知事表彰が発表され、10月1日に東京都庁で表彰式が行われました。本会関係では、副専務理事(港区支部長)の白又幸久氏が受賞されました。



本会副専務理事
白又 幸久氏
(港区)

第37回ゴルフ大会開催 団体優勝は八王子支部

第37回ゴルフ大会が10月1日、武蔵丘ゴルフコースで開催され、177名が参加しました。団体優勝は、八王子支部で、準優勝が千代田中央支部、3位が板橋区支部となりました。

また、参加者全員の「チャリティ募金」には19万7,000円が集まりました。



個人の部



ベストグロス賞

◆ 成績

個人の部
優勝 横田勇 氏(北多摩)
準優勝 佐藤伸 氏(府中稲城)
3 位 信賀渡 氏(渋谷区)

ベストグロス賞 田中秀司 氏(府中稲城)

団体の部
優勝 八王子支部
準優勝 千代田中央支部
3 位 板橋区支部



団体優勝 八王子支部



団体準優勝 千代田中央支部



団体3位 板橋区支部



繁忙期に向けた「ハトさん」広告施策のお知らせ

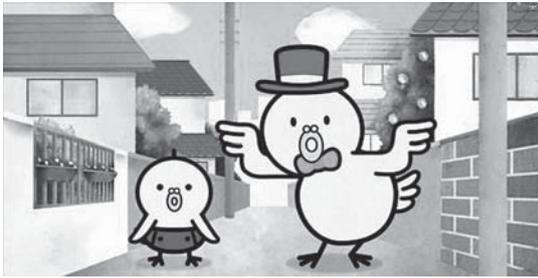
1 大型ビジョン放映

ハトさん動画の15秒バージョンを、新宿と立川の大型ビジョンで放映します。

① FLAGS VISION(新宿駅南口)

② 伊勢丹立川ビジョン(立川駅北口)

実施期間:2014年11月1日~2015年2月28日(4ヵ月)



4 Googleディスプレイネットワーク広告

Googleの関連サイトと、Googleのパートナーである数百万のサイトにハトさんのバナー広告等を配信します。

実施期間:2014年12月1日~2015年2月28日(3ヵ月)



2 Yahoo!・Googleリスティング広告

Yahoo!・Googleの検索キーワードに合わせて、検索結果画面にWebサイト・ハトさんの情報を通常月より増量して掲載します。

実施期間:2014年12月1日~2015年2月28日(3ヵ月)



5 Gunosy(グノシー)広告

500万ダウンロードの国内最大級ニュースアプリにハトさんの広告を掲載します。テレビCMも大量に配信され認知度が高いサイトです。

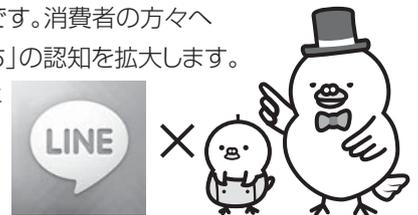
実施期間:2014年12月1日~2015年2月28日(3ヵ月)



6 ハトさんLINEスタンプ

日本で最も利用されているメッセージツールであるLINEのスタンプです。消費者の方々へ「ハトさん・ハトっち」の認知を拡大します。

実施期間:2015年1月頃から
実施予定



3 Yahoo!不動産賃貸住宅プライムディスプレイ広告

Yahoo!不動産の賃貸住宅トップページや各エリアのトップページにハトさんの大型バナー広告を掲載します。

実施期間:2014年12月1日~2015年2月28日(3ヵ月)



「ハトさん自動販売機」のご案内

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しています(対象となる自動販売機のメーカーはキリンビラレッジ社になります)。

設置場所に合わせて、最適な自動販売機をご提案します。設置いただいた方には、売り上げに応じた手数料をお支払いします。

また、ご紹介いただいた組合員・協会の方には、協同組合より紹介手数料として、「1台につき1万円(税込)」をお支払いします。

詳細は、ホームページをご参照ください。



チラシ
同封!

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

宅建賠償保険は、下記2つのプランをご用意しております。
みなさまのニーズに合うプランをお選びください!

- 1 主任者向けの「主任者賠償責任保険」
- 2 事業者向けの「事業者賠償責任保険」

片方だけでも安心!
両方ならさらに安心!
随時、加入募集中ですので、
ぜひご検討ください!



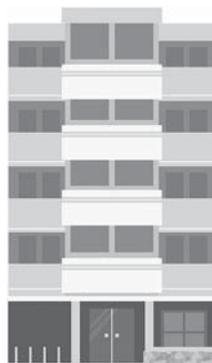
【お問合せ】
株式会社宅建ブレインズ TEL : 03-3261-1423

チラシ
同封!

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400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!



【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

チラシ
同封!

協同組合が推薦する 借家人賠償保険のご案内

いまの保険会社との
併用からはじめて
ください!



- 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!

■推薦会社

- 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

特別価格でご提供

各種サービスのご案内

詳細は協同組合ホームページをご覧ください

「TAS-MAP」(不動産評価WEBサイト)

TAS-MAP<(株)タスが運営>利用により、インターネット経由で本格的な不動産査定レポートや各種地価マップなどの不動産関連情報を簡単スピーディーに取得可能。
(株)タス 東京都不動産協同組合担当
TEL : 03-6222-1023

土壌汚染、アスベストリスク対策

(株)東京カンテイの行う土壌汚染・アスベストリスク対策、各種鑑定、相談。
(株)東京カンテイ アセット事業本部
お客様サポートデスク TEL : 03-5719-3322

不動産関連書籍の斡旋販売

斡旋提携出版社7社の業務に役立つ図書を紹介。

賃貸人が主張する建替えの必要性は高度で、立退料支払を条件とすることで正当事由が認められた事例

■賃貸人が建物老朽化に伴う建替えを理由に、賃借人に建物明渡を請求した事例で、本件建物の耐震性能の問題は、震度5弱程度の地震でも人命を損ないかねないほどに深刻で、早急な対応が必要なことは明らかで、人道的見地より、解約申入れに関する正当事由の判断は、賃貸人自身の建物使用に準じる事情として考慮すべきものとし、立退料の支払いと引換えに建物明渡請求が認容された事例（東京地裁 平成25年6月14日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃貸人X(原告)が所有する本件建物は、昭和36年頃に建築された商業建物であり、Xは平成13年5月16日、賃借人Y(被告)との間で、本件建物を目的とする賃貸借契約(以下「本件契約」)を次の約定で締結し、Yに対し本件建物を引渡した。

- ・期間 平成13年6月1日～平成18年5月31日
- ・賃料 月額315万円

XとYは平成18年5月31日、賃貸期間を平成23年5月31日までと定めて本件契約を合意更新した。

XはYに対し、平成23年9月21日到達の書面により本件契約について解約申入れの意思表示をしたが、Yは、その後も現在まで、本件建物を1階でゲームセンター店舗を営むなどして使用している。

Xは、Yに対し、本件建物の老朽化等に伴う建替えの必要を理由として、相当額の立退料の支払いと引換えに、本件建物の明渡請求を提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

(1) 借地借家法28条は、建物の賃貸人による解約申入れは、①建物の賃貸人および賃借人の建物使用の必要性のほか、②賃貸借に関する従前の経過、③建物の利用状況、④建物の現況、⑤賃貸人が申出た財産上の給付(いわゆる立退料)を考慮して、正当事由があると認められる場合でなければならないことを定めている。

(2) Xの解約申入れの理由は、X自身が本件建物を直接使用するというものではなく、老朽化し耐震性能上重大な問題を抱えた本件建物を新建物に建替えることにある。耐震性能の問題は、耐震補強工事によっても対処が不可能ではないが、本件建物は、元々の施工の質等が劣っている上、老朽化により耐用年数が経過するとともに経年相応以上の劣化を生じており、建物全体に構造的問題も抱え、耐震補強工事には建物の現在価値を遙に上回る費用を要する状態にあるから、耐震補強工事の実施は合理的かつ現実的な問題解決方法とはいいがたく、建替えによる対処を否定すべき理由になりえない。

(3) 本件建物の耐震性能の問題は、震度5弱程

度の地震でも人命を損ないかねないほどに深刻で、早急な対応が必要なことは明らかであるから、これを建物老朽化という現況の問題として単純に評価することは相当ではなく、むしろ、人道的見地より、解約申入れに関する正当事由の判断上は、X自身の建物使用に準じる事情として位置づけ考慮すべきものといえ、かつ、早急な対応の必要性は高度である。

(4) Yは、本件建物をゲームセンター店舗として使用しているが、本件契約を締結した動機は競合他社による賃借開業の阻止にあったのであり、ゲームセンター経営自体は赤字であるから、本来の用法としてYが本件建物を利用する必要性は乏しく、かつ、建物の利用状況の観点からも、本件契約の存続を積極的に保護すべき状況にはない。

(5) X主張の建替えの必要性は高度であり、かつX自身の建物使用に準じる位置づけをすべきものであるのに対し、賃貸借契約の従前の経過上、Yに解約申入れを甘受しなければならない落ち度等はないものの、Yが本件建物を本来の用法として利用する必要性は乏しく、かつ、本件建物に対するYの利害も本件契約上保護された利益ともいえないから、建替えを通じて敷地の高度利用という社会的効用が結果的に得られるということも副次的に考慮しながら本件をみたときには、本件契約の解約申入れの正当事由は、相当程度高度に基礎づけられているといえ、移転に当たって補完的な意味合いの立退料の支払がされる場合には、借地借家法28条の要件を満たすことになるというべきである。

(6) 立退料の金額に関しては、上記補完的な意味合いの立退料額として、本件建物について賃貸人が賃借人に不随意の立退要求を行う場合の賃貸借当事者間の借家権価格である8,260万円(鑑定の結果)の半分当たる4,130万円を相当と認める。

3 まとめ

本判決は、先に述べたとおり、建物の耐震性能の問題は深刻で、人道的見地より、解約申入れに関する正当事由の判断上、賃貸人自身の建物使用に準じる事情として位置づけた事案であり、注目される。

なお、正当事由の判断で耐震性の事例として、RETIO87-104、91-080も併せて参考とされたい。

1 行政書士会と業務提携

東 京都宅建協会は10月27日、東京都行政書士会と、入会者の紹介等、業務提携基本協定書を締結しました。提携内容は下記のとおりです。

- <提携の内容> ① 東京都宅建協会への入会希望者の紹介
② 一般市民を対象とする研修会や相談会の共同開催
③ 研修会に対する講師の相互派遣
④ 情報提供・情報交換会の開催 など



本会・瀬川信義会長(左)と行政書士会・中西豊会長(右)による調印式

(写真左から)
本会・玉井大八郎総務委員長、佐久間直人専務理事、瀬川会長、行政書士会・中西会長、田崎敏男副会長、石政武彦建設宅建環境部部長

リハビリテーション協会から感謝状

公 益財団法人日本障害者リハビリテーション協会は9月24日、新宿・戸山サンライズで、協会創立50周年、全国障害者総合福祉センター(戸山サンライズ)開設30周年の記念式典を開催しました。

式典には、常陸宮殿下夫妻の臨席のもと、塩崎恭久厚生労働大臣が出席。本会は同リハビリテーション協会からの感謝状を、7団体の代表として受け取りました。



感謝状を受ける本会・小田桐信吉副会長

3 本会と全日本不動産協会が合同で違反屋外広告の実態調査・団体指導



現地を視察する
社会貢献委員会・小川泰正委員長(左)、岡田英樹副委員長(右)、小田桐信吉本会副会長(中央)

東 京都宅建協会社会貢献委員会は10月17日、(公社)首都圏不動産公正取引協議会の派遣役員と(公社)全日本不動産協会の自主規制委員会との合同による違反屋外広告物の実態調査および団体指導を実施しました。

当日は、豊島区役所・池袋警察署の協力を得ながら池袋駅周辺業者が店前の公道に出した立て看板等を中心に調査

を実施し、対象業者に対しては注意勧告と違反屋外広告の撤去を要請しました。

今回の活動以外にも本会は各区市や警察等との連携による違反屋外広告の除却活動へ積極的に協力しています。

会員のみならずには業界の社会性を認識していただき、町的美観や交通障害のない安心安全な道路等の創出にご配慮をお願いいたします。

豊島区支部が危険ドラッグで調印

東 京都宅建協会豊島区支部は10月20日、豊島区と区内の池袋・目白・巣鴨の3警察署との間で、「危険ドラッグ排除に関する覚書」を締結しました。

同覚書では、豊島区と警察は、危険ドラッグに関する情報を不動産業界に提供し、支部サイドは貸しビル等で情報入手した際、区や警察に通報すること、とし

ています。

豊島区は今年度中に、「(仮称)危険ドラッグ排除条例」を制定する予定です。これを受けて豊島区支部は、賃貸借契約書に危険ドラッグ排除条項(特約)を付加、必要に応じて借主から販売等を行わない表明・確約書をとることにしています。



覚書調印式で調印する山口利昭豊島区支部長(左手前)

資産の組替えを利用した相続税の節税

1億円の現金と1億円で購入した土地とでは、購入した土地の相続税評価額の方が低くなると聞きました。この評価額の違いを利用した節税について教えてください。

相続税における財産の評価は、財産の種類に応じて「財産評価基本通達」に定められた方法により行うこととなっています。例えば、土地については、「路線価」を基にその土地の利用形態、形状等を勘案して評価額を求めることとなります。この土地の評価の基礎となる「路線価」自体が時価のおよそ8割となっているので、利用形態等を考慮した各種評価減を適用する前の段階で、すでに時価よりも低い評価額となります。

すでにお持ちの資産を、土地のように評価額がより下がる資産に組替えることで、相続税の節税を図ることが可能です。これから、節税効果の見込める組替え例をいくつかみていきましょう。

(1) 現金→マンション

最も代表的な資産の組替えとなります。マンション敷地の相続税評価額は、まずマンション全体の評価を行い、その金額に持ち分割合を乗じて算出します。マンション敷地の持ち分割合は、マンション敷地の面積に対するマンション建物の高さが、高いほど少なくなります。そのため、高層のタワーマンションであれば個々人のマンション敷地の持ち分は極端に少なくなり、相続税評価額は販売価格に比べて大きく下がることになります。

通常のマンションで販売価格の2分の1程度、販売価格にプレミアの付くタワーマンションの上層階ですと、販売価格の20%~30%程度まで相続税評価額が下がります。

(2) 現金→生命保険

生命保険の死亡保険金には、法定相続人の数×500万円の非課税枠があります。法定相続人が配偶者と子2名の計3名の場合、500万円×3名=1,500万円まで相続税がかかりません。

なお、一時払いのものであれば、高齢(大手保険会社で80歳~85歳程度まで)でも加入できるものがあります。ただし、短期間で中途解約すると元本割れするリスクがありますので、その点ご注意ください。

(3) 現金→墓地、墓石

墓地、墓石は相続税が非課税となりますので、墓地、墓石の購入をお考えの場合は、生前に購入しておくべきです。

(4) 自宅→賃貸併用住宅

自宅の敷地がある程度広い場合、賃貸併用住宅へ建替えるのが効果的な節税方法の一つとなります。

小規模宅地の特例の対象部分にのみ注目すると、80%減額が適用される自宅部分の面積が減り、納税額が増える可能性もあります。しかしながら、賃貸収入による資金繰りの改善、現金または

借入金で建物を置換えることによる評価の減額を考慮すると、有利になる場合が多くあります。下の事例でみると、相続税評価額が1,915万円減少した上で、毎月賃料収入が得られます。

(5) 自宅→自宅(転居)

こちらは路線価の低い地域から高い地域への転居の場合となります。郊外の自宅を売却し、さらに手持ちの現金もしくは借入金を加えて都心の自宅を購入する場合、現金、借入金の不動産への置換えによる減額効果および、小規模宅地の特例による減額金額の増加により、節税効果が見込めます。

また、郊外の物件は流動性が低く買い手がなかなか付かないため、相続した子供の負担になってしまう可能性もあります。この点からも、終の棲家を都心に求めることにはメリットがあります。

●自宅から賃貸併用住宅への組替え

| | |
|---------------|-----------------------|
| 【前提条件】 | |
| 相続年 | 平成27年以降 |
| 土地面積 | 330㎡ |
| 建物の総床面積 | 330㎡(=110㎡×3階建て) |
| | 1~2階を賃貸、3階を自宅 |
| 建築コスト | 8,000万円 |
| 借入金 | 8,000万円 |
| 相続税評価額 | |
| ・土地(路線価) | 40万円/㎡×330㎡=1億3,200万円 |
| ・建物(固定資産税評価額) | 4,000万円(建築コストの50%と推定) |
| ・各割合 | 借地権割合…70%、借家権割合…30% |

相続税評価額の比較

(単位:万円)

| 項目 | 現状 | 建築費 | 差引 |
|----------|-------------|------------|--------|
| 土地 | 13,200 | 11,352(注3) | 1,848 |
| 小規模宅地の特例 | △10,560(注1) | △5,627(注4) | △4,933 |
| 差引評価額 | 2,640 | 5,725 | △3,085 |
| 建物 | 200(注2) | 3,200(注5) | △3,000 |
| 借入金 | 0 | △8,000 | 8,000 |
| 合計 | 2,840 | 925 | 1,915 |

(注1) 小規模宅地の特例で80%減額(13,200万円×80%=10,560万円)。

(注2) 現状の建物の相続税評価額は200万円とする。

(注3) 自用地110㎡(=330㎡×1階/3階、各階の床面積は等しいものとする)

貸家建付地部分220㎡(=330㎡×2階/3階、同上)

貸家建付地部分の金額…40万円×220㎡×(100%-借地権割合70%×借家権割合30%)

自用地4,400万円(40万円×110㎡)+貸家建付地6,952万円[40万円×220㎡×(100%-70%×30%)]=11,352万円

(注4) 自宅部分: 特定居住用として80%減額。平成27年度以降の限度面積330㎡中110㎡使用。貸家建付地部分: 貸付事業用として50%減額。限度面積200㎡中133.333…㎡になる。自宅部分3,520万円(4,400万円×80%)+賃貸部分2,107万円[(6,952万円×133.333…㎡/220㎡)×50%]=5,627万円

(注5) 自宅部分1,333万円(4,000万円×1階/3階)+賃貸部分1,867万円[4,000万円×2階/3階×(100%-30%)]=3,200万円。

賃貸部分についての計算は、4,000万円×2階/3階×(100%-借家権割合30%)

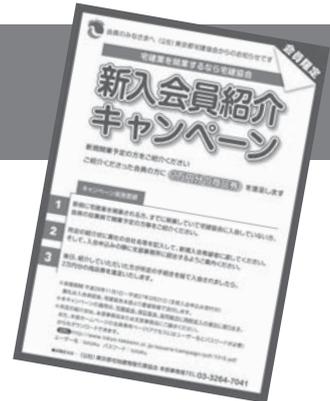
「新入会員紹介キャンペーン」を展開中! ご紹介くださった会員の方に2万円分の商品券を進呈

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(27年3月31日、支部入会申込み受付分まで)。

新規開業の方、すでに開業していて宅建協会に入会していない方、会員店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。後日その方が支部に所定の紹介状を添えて入会されましたら、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。

詳細は、本誌と同送のチラシでご確認ください。



■お問合せ

東京都宅建協会本部事務局
TEL.03-3264-7041

「公認 不動産コンサルティングマスター」認定証更新講座 公認 不動産コンサルティングマスター専門教育講習開催のご案内

東京都不動産コンサルティング協議会は、「公認 不動産コンサルティングマスター」にふさわしい幅広い知識と業務執行能力を養成することを目的に、専門教育コースの更新講座を実施します。

今後、さらに国際化する社会環境に伴い、不動産コンサルティングの役割は高まると期待されています。ぜひ、この機会に自己研鑽、専門能力を磨いていただき、さらなるレベルアップを図ってください。

対象者 更新対象者にかかわらずどなたでも受講することができます。

お申込み方法 ①東京都不動産コンサルティング協議会に申込書を請求してください。

②申込書記載の口座にご入金のおうえ、申込書と振込控をFAXしていただきます。

お申込み期間 講座開催日の10日前まで。ただし、定員になり次第、締切りとなりますので、お早めにお申込みください。

※公認 不動産コンサルティングマスター認定証の更新を希望される方は、このコースを受講することで更新要件を満たしますが、別途、(公財)不動産流通近代化センターで所定の手続きが必要になります。詳細は(公財)不動産流通近代化センター(TEL.03-5843-2079)へお問合せください。

■専門教育講習のお問合せ・申込書の請求先

東京都不動産コンサルティング協議会

〒102-0071 東京都千代田区富士見2-2-5 飯田橋メインビル3F
TEL 03-3288-3450 FAX 03-3234-1581

日程:平成27年1月26日(月)
テーマ:不動産プロデュースコース
会場:日本教育会館
時間:午前10時~午後4時50分
受講料:20,000円



不動産相談所 冬期休暇のお知らせ

東京都宅建協会・不動産相談所は下記の期間、相談業務はお休みとなりますので、ご注意ください。
平成26年12月24日(水)~平成27年1月6日(火)

編集 後記

◆おかげさまで東京都宅地建物取引業協会も、昭和40年の創立以来、来年度に創立50周年を迎えます。今後は、本誌「宅建」誌上で随時、50周年に向けた協会の活動等をお知らせしていきます。会員のみなさまのご協力をよろしく
お願いいたします。 桑原

【変更のお知らせ】

本誌前号(宅建9月号)8頁に掲載したハトマークラッピング都電の車両番号は、8807から8806に変更になりました。ご注意ください。

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/

住めば都
住むなら都**中央ブロック**
泉岳寺・赤穂義士祭(港区)

泉岳寺は赤穂藩主浅野家の菩提寺で、忠臣蔵の赤穂四十七義士の墓所としても知られています。討入りがあったのは元禄15年12月14日で、毎年この日に赤穂義士祭が行われ、義士の行列が付近を歩きます。

**城東ブロック**
東京消防出初式(江東区)

消火・救助・救急演技、消防機械部隊分列行進、江戸消防記念会による伝統の木遣り行進・はしごのりなど、防火・防災の行事として親しまれています。平成27年は1月6日に東京ビッグサイトで開式予定。



写真提供:(公財)東京観光財団

**城南ブロック**
世田谷ボロ市(世田谷区)

700店以上の露店が並び、1日に約20万人もの人出で賑うボロ市。12月と1月の年

2回、ともに15・16日の2日間、通称ボロ市通りで行われます。起源は、安土桃山時代の楽市に遡ります。



写真提供:(公財)東京観光財団

**城西ブロック**
花園神社・西の市(新宿区)

花園神社の西の市は、明治時代に始まりました。日本武尊の命日である11月の西の日に行われています。毎年60万人もの人が訪れ、商売繁盛の熊手を売る露店商の賑やかな声が響いています。

**城北ブロック**
王子稲荷神社・狐の行列
(北区)

王子には古くから、大晦日に各地から集まった狐が大きな木の下で装束を整えて王子稲荷神社に詣でたという伝承があります。平成5年大晦日から、その伝承を元にした「狐の行列」が始まりました。

**多摩ブロック1**
夕やけ小やけふれあいの里・
どんど焼き(八王子市)

毎年1月中旬に行われている夕やけ小やけふれあいの里のどんど焼き。高さ15m以上の賽の神(セエノカミ)を立て、古くなったダルマ・書初め・お札等を焼き上げ、無病息災を祈ります。

**多摩ブロック2**
サイノカミ(どんど焼き)
(日野市)

日野では昔から、どんど焼きのことを「サイノカミ」と呼ぶのが一般的で、毎年1月中旬に十数カ所の会場で開催されます。旧年の災いを払い、これからの1年の平穏と農作物の豊作を願います。

年末・年始の風物詩

今年も気が付けば、残すところわずかになりました。年末・年始は各地域で、その地域ならではの行事がたくさん開催されています。昔からずっと庶民の間で受け継がれてきたイベント、歴史的事件を題材にしたイベント、街の活気、商売繁盛を祈るイベントなど、さまざまです。この季節ならではのイベントに、その地域の風景が織り込まれるので、まさに風物詩という表現がぴったりです。

今回は、各ブロックから「年末・年始の風物詩」をピックアップしました(東京には、これ以外にも興味深い「年末・年始の風物詩」がいくつもあります)。



夕やけ小やけふれあいの里・どんど焼き