

宅建

Takken

The 50th anniversary 

tama
多摩ブロック
井の頭恩賜公園・井の頭池
(三鷹市・武蔵野市)



chuo

中央ブロック
日比谷公園・雲形池(千代田区)



joto

城東ブロック
西新井大師・弁天池(足立区)



jonan

城南ブロック
高源院・弁天池(世田谷区)



josai

城西ブロック
哲学堂公園・菖蒲池(中野区・新宿区)



johnoku

城北ブロック
東京大仏・乗蓮寺の池(板橋区)

西武信金と包括的連携・協力で協定
都民公開セミナー 借家立退きの判例傾向に見る“今”
都内18会場で「無料街頭不動産相談」を開催

October 2015
vol.496

10



借家立退きの判例傾向に見る`今`

平成27年7月収録



弁護士 宮崎 裕二

今回は「借家の立退き」というテーマです。おそらくみなさんは、一般的に借家の立退きを求めることは大変難しいと考えておられると思います。しかし、私は去年の今ごろ、『借家の立退きQ&A74』という本を執筆したのですが、それを書くにあたって、最高裁判決やそれ以外の裁判所の判決をずっと分析していったところ実態は、裁判所は家主さんの正当事由を相当広く認めているということがわかりました。

第1 借家立退きの基本

家主が借家の立退きを求めることができる場合は大きく分けて2つあります。1つは借家人に家賃滞納、あるいは契約で定められた目的とは違う使い方をした、あるいは近隣に大変な迷惑をかけたなどの契約違反がある場合です。この場合は契約を解除して明け渡しを求めることができます。その場合、立退料は当然要りません。問題はもう1つ、そうした契約違反がない場合でも明け渡しを求められるかどうかです。

ご存じのように、その場合は正当事由の有無が問題になります。現在の借地借家法の28条には、「正当事由とは何か」ということで、①建物の賃貸人および賃借人が建物の使用を必要とする事情、②建物の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立退料が重要な構成要件とされています。

一般的に言われていることとしては、この5つの要件のうち①が基本になります。つまり、その建物の使用を必要とする事情が家主さんと借家人でどちらが強いかということです。②～⑤は従たるもので、特に⑤の立退料などをいくら積んでも①の使用の必要性がよほどしっかりしていなければ認められないと専門書には書いてあります。

第2 最高裁判決の傾向

ところが、私の本を書くにあたって多くの判決例を見ると、必ずしもこのような見方が現実には当てはまらないということがわかりました。最高裁判決36例とそれ以外の地方裁判所、高等裁判所の判決189例、全部で225例の判決を調べましたが、その結果そういうことがわかりました。

36の最高裁判決のうち、家主側を勝たせたものは29例です。つまり、8割以上が家主を勝たせています。この数字自体が驚きです。例えば、昭和27年判決で、家主が税金の支払いのために売却処分せざるをえなくなったケースがありました。その判決文はこのように言っています。「借家人がいる家屋は、売却するときに空室よりはるかに困難であることは、わが国の現状においては一般的に公知の事実である」。つまり、借家人がいたままで売却処分するよりも、立退かせたあとのほうがずっと売りやすいということは裁判所もわかっているわけです。

2 都民公開セミナー 借家立退きの判例傾向に見る`今`

5 カラートピックス
西武信金と業務提携／立川支部が危険ドラッグ対策で協定／
警視庁が危険ドラッグと特殊詐欺の現況公表

6 実務に即役立つ紛争事例60
耐震補強工事で退去した借主の損害賠償請求が否認された事例

7 税務教室136 不動産管理会社としての合同会社のメリット

8 カラートピックス 都内18会場で街頭不動産相談／27年度都知事表彰／ハトマーク広告宣伝活動／全宅連が消費者セミナー開催

10 法律教室141 不動産業におけるマイナンバー対応

12 くみあい通信 「ハトさん動画」全編公開中！／南魚沼産コシヒカリ特別販売／宅建賠／家賃保証／がん保険・医療保険

14 Information 宅建経営塾／人材育成セミナー／「不動産キャリアパーソン」カリキュラム改訂／PCB廃棄物の処理／創立50周年記念研修会／東日本レインズ 課金制度

16 住めば都 住むなら都 一度は散策したい池

また、昭和29年判決では、治安や衛生上の観点から、その借家を解体する目的の正当事由を認めています。昭和32年には、代替建物、要するに家主がほかにも借家を持っているので、そちらに移ってくださいという代替建物の提供を申し出ることもよっても正当事由を認められています。さらに昭和38年には、40万円の移転料を支払うことを条件に家主の正当事由を認めています。

このように立退料などいろいろな事情を考慮して、平成3年に借地借家法という法律ができて、正当事由の要件が前よりも詳しくなったという背景があります。

第3 平成元年以降の下級審判決

以上が最高裁判決ですが、平成元年以降の下級審判決189例をずっと調べていったところ、無条件の明け渡しを認めた事例が15例ありました。また、立退料と引きかえに明け渡しを認めたものが117例。明け渡しを否定したものが57例です。つまり、下級審判決でも189例のうち、約7割の132例は明け渡しを認めています。このうち、立退料なし、無条件での明け渡しを認めた事例をいくつか紹介しましょう。

●無条件明け渡しの事例

例えば、あらかじめ何月何日に明け渡しますよという念書を契約書とは別にもらっていたので認められたという事例がありました。

次は、借家人が他に不動産を所有していたケースです。文京区で薬局を経営していた人が、実は別に本人も不動産を持っていて、その母親もビルを持っていたケースですが、家主が立退料を支払う必要はないという判決が出ています。

次は、市からの取り壊し要請。熱海市の事案ですけれども、熱海市がビルのオーナーに対して、この建物は非常に古くなって危険だということで取り壊しを要請しました。それで家主は、やむをえず借家人に対して明け渡しを求めたケースですが認められています。

次は姉と弟の関係悪化で、これはよくある話です。お姉さんがもう高齢化して、1人で暮らすにはちょっと不安だということで、弟家族と一緒に住むことになりました。家賃は相場よりもかなり安くなりました。そのかわりに姉に何かあったときは面倒を見るという条件です。ところが、実際に住み始めると弟の家族は、お姉さんの面倒を見るところか、お姉さんに対して暴言を吐いたり、非常な苦痛を与えることが多々ありました。そこでお姉さんがこんなはずではなかったということで、「もう、じゃあ出ていって」ということで明け渡しを求めたケースです。これは日本の高齢

化社会の一つの縮図だと思うのですが、正当事由が認められ、立退料を支払う必要はないということになりました。

次は、区分所有の建て替え決議です。マンションが老朽化して建て替え決議がなされました。そうした場合分譲マンションの区分所有者が人に貸していたケースです。建て替え決議が出た以上、持ち主は明け渡しを求めざるをえないので裁判をしたら、正当事由が認められたわけです。しかも立退料は必要ないという判決を出しました。ただ、建て替え決議が出たら必ず無条件での明け渡しは認められるかということ、必ずしもそうではありません。その家主と借家人との契約をするに至った事情や、その後の経過など、具体的な状況を見据えて裁判所は判断します。

●家主の使用の必要性

借地借家法の28条の①で「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」というのがありますが、これは条文の体裁がよろしくありません。というのは、「建物の使用を必要とする事情」とありますが、その建物を今ある建物と考えると、借家人はまさに現在使っているわけですから、それを必要とする事情は当然にあるわけです。それに対して、家主はほとんどの場合はないはずですが、しかし、家主は条文に即して言わないと、正当事由を認めたくないと思い、借家人に出ていってもらったあとに自分が使うのだということ無理して主張します。ところが、裁判所から見ると、それはやはりうそっぽいわけです。ただ、同じ居住目的といっても、自分ではない身内、例えば甥御さんが東京へ出てきて、大学へ通うためにそこへ住ませるといふことであれば、裁判所もけっこう理解してくれています。

●借家人の使用の必要性

借家人はそこで居住したり、商売をしたりしているわけですから、使用の必要性は、普通に考えれば当然あります。しかし居住用でも無条件で明け渡しを認めた場合もあるし、立退料について金額の差を設けた事例もありました。

飯田橋の共同住宅の建物でしたが、年金暮らしでそこに住んでいた方々については1戸当たり2百数十万円で明け渡しを認めました。しかし、現役で仕事をばりばりやっているサラリーマンの方についての立退料は数十万円で、さらにその共同住宅を借りてはいるけれども使っていない人については、立退料はゼロとなりました。

●必要性以外の条件

正当事由の要件のうち、双方それぞれの建物の必要性以外の条件としては4つありました。まず、「建物の賃貸借に関する従前の経過」があります。これは例えば10年、20年という期間の契約期間の間に賃料の滞納があったか、なかったか。あるいは

は、2年ごとの更新料を払っていたのか、いないか。あるいは、途中で他の借家人からクレームがあったのか、なかったか、そのようないろいろな事情を指します。賃貸借の期間が長いのか短いのかはあまり関係ありません。むしろ裁判官によっては、期間が長い、何十年もその建物を使い続けていたということであれば、「もうそれだけ使ったのなら十分じゃないですか。このあたりで明け渡しされたらどうですか」というようなことを言っている判決文もあります。

2番目が「建物の利用状況」です。これはその借家人さんが使っている部分以外のところの利用状況がポイントです。つまり、20戸の賃貸マンションがあって19戸はもう出ています。1戸だけ、どうしてもそこに1人の借家人がいるという場合に、ほかの住戸はもう利用されていないということであれば、それは家主にとってはやはり大きなプラス事情になるということです。

3番目の「建物の現況」とは、その建物がどれだけ老朽化しているか、あるいは危険かということです。

4番目が立退料ですが、これは項を改めて話します。その前に、実は「建物の存する地域の状況」というものがあります。これは実は借地借家法28条には書かれていません。法律ができた当時の社会状況の関係で条文には入っていませんが、裁判所はまわりの環境と合わなくなっているということも一つの正当事由として認めてくれているのです。

第4 立退料

次は立退料の話です。これがやはり一番、家主さんにとっては関心があるかと思います。立退料の中身には大きく分けて3つあります。①借家権価格②移転補償③営業補償です。

借家権価格というのは、路線価表にある借地権割合と、評価財産基本通達で地域によって決められている借家権割合を掛けたものです。それが例えば24%だったとすると、1億円の土地に1戸の借家があったとしたら、2千数百万が借家権価格となります。

移転補償については居住用と事業用で分けています。移転補償とは差額賃料等補償方式で、大きく3つの要素があります。まず引っ越し費用。それと移るための一時金。これには仲介手数料も含まれます。そして、一番問題なのは差額賃料。差額賃料とは、今住んでいる建物の賃料と、次に移るところの賃料差です。これをどれくらい持てばいいのかということが昔からずっと争われてきました。家主さんは、そのようなものは半年から1年だろうと言いますし、借家人は5年分くらい持てというようなことを昔からよく言っていました。用対連基準というものがあ

して、それだと2年間です。

住居系については、今申し上げたように、引っ越し費用と一時金と差額賃料というものでだいたい固まってきているのですが、問題は営業用です。営業補償というものをどのように考えるかということが、非常にこれは頭を悩ませる。家主さんから見たら、借家人がどのような商売をして、どれだけもうけているかなどはわからないわけです。借家人も、企業秘密ですから、そのようなことは言わない。でも、いざどうしても明け渡しを求めるといったようなことになった場合には、この営業補償を言ってくるわけですね。

では、例えばどのような営業補償の具体例があるのかというと、歯科診療所に出て行ってほしいと言ったときに、工作物補償、動産移転補償、借家人補償、営業休止補償、移転雑費補償、これらを全部合計すると5,728万円になったという事例がありました。この家主さんは実際には6,000万円を提示して立退きが認められました。



結論

以上、最高裁判決や下級審判決をいくつか取り上げてきましたが、裁判所というものは必ずしも家主さんに対して厳しくはありません。ただ、条文から見て、家主がその建物をそのまま使うという理由はどうしても無理がありますので、ストレートに建て替え目的だと言えればいいと思います。どうにも危険な建物であれば、解体目的だけでも明け渡しを肯定する場合があります。

ずっと住み続けている、居住用の借家人さんは、私には居住権があるというようなことを言いますが、最終的には100万円から200万円ぐらいの立退料でおさまることが多いのです。

私が今日申し上げたかったことは、法律的にいつて正当事由というものがある程度簡単に認められるはずはないのだという今までのすり込み、誤解を改めていただきたいということです。弁護士に依頼した場合にもそのように、むしろみなさん方からアドバイスしていただければいいと思います。

1 西武信用金庫と「包括的連携・協力に関する協定」で調印

東 京都宅建協会は9月25日、東京・中野の西武信用金庫本店で、「包括的連携・協力に関する協定書」調印式を行いました。協定の第一弾として、宅建業の新規開業者向けの新入会員専用「創業支援ローン」を提供することになりました。

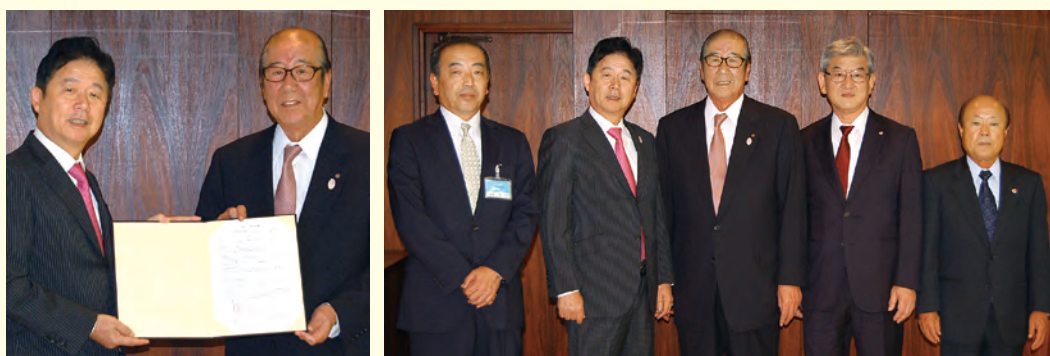
「創業支援ローン」は、東京都宅建協会へ入会を予定している法人および個人事業主を対象に（融資実行時に入会状況を確認）、通常の金利から大幅に優遇し、一律年1.0%の固定金利で融資が受けられる制度です。融資金額は最大2,500万円まで、融資期間は、運転資金7年・設備資金10年です。

調印式で本会・瀬川信義会長は、「ともに地域に根差した事

業活動を行う西武信用金庫と本会会員が連携協力して地域の不動産流通の活性化に取り組むとともに、新規開業者の創業時を支援するために実現した。創立50周年という節目の年に新たなパートナーを迎え、本会のさらなる発展を期したい」と語りました。

また、西武信用金庫・落合寛司理事長は、「企業・個人のお客さまへの場所の提供（仲介等）で、大変安心な宅建協会のみなさんと提携することで、さらに地域の繁栄にもつなげたい」と抱負を述べました。

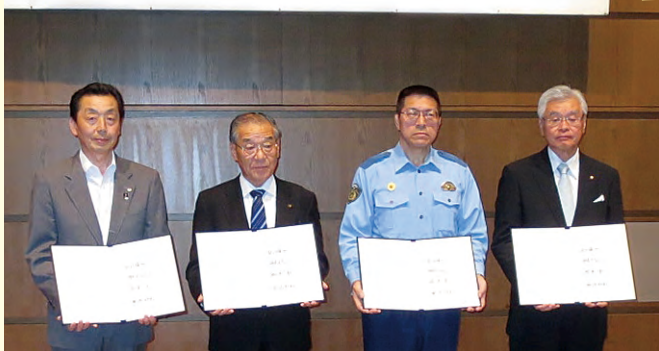
なお、落合理事長は、東京都宅建協会創立50周年記念講演会で、講演されます（本誌15ページ参照）。



（写真左）
西武信金・落合理事長（左）と
本会・瀬川会長（右）

（写真右 左から）
西武信金・高橋一朗常勤理事、
落合理事長、
東京都宅建協会・瀬川会長、
佐久間直人専務理事、
大滝睦男常務理事

特殊詐欺被害の対策 『覚書』締結式 危険ドラッグ等の対策



（写真左から） 本会立川支部・永井彰支部長、昭島市・北川穰一市長、
警視庁昭島警察署・西尾仁志署長、
全日本不動産協会東京都本部多摩西支部・原嶋和利支部長

2 危険ドラッグ対策で、立川支部が協定

「安 全・安心な街、昭島」を実現するため、東京都宅建協会立川支部は8月13日、昭島市・警視庁昭島警察署と「特殊詐欺被害の対策及び危険ドラッグ等の対策」で覚書を締結しました。

これにより昭島市と昭島警察は、特殊詐欺被害の現状、犯人アジト発見の着眼点に関する情報や、危険ドラッグ等についての情報を宅建協会会員等の不動産業者に提供し、一方の宅建協会会員等は特殊詐欺、危険ドラッグ等の情報を入手した際には市・警察に通報します。

警視庁が危険ドラッグと特殊詐欺の現況を公表

警 視庁は9月15日、危険ドラッグの現況について公表しました。また27年上半期における特殊詐欺の状況についてまとめました。

危険ドラッグについては都内における販売店は7月末時点で0店舗になりました。ただし閉店した店が再開したり、新規開店する恐れもあることから継続して対策をとることにしています。

一方の特殊詐欺の27年上半期については、認知件数995件、被害額約33億9984万円で、前年同期に比べて67件

（6%）、約3億434万円（8%）減少しました。

特殊詐欺の犯行拠点（アジト）については、マンション、オフィスビル、雑居ビルを使用しているケースが大多数を占め、管理人不在など管理の弱いところが多く、男数人が暮らしているが部屋の出入りがほとんどない、などの特徴があります。

これら資料については、本会ホームページの会員専用ページに掲載しています（ID・パスワードは9ページ参照）。

URL <http://www.tokyo-takken.or.jp>



事業用賃貸ビルの耐震補強工事で営業が困難として退去した借主の損害賠償請求が否認された事例

■事業用賃貸借物件の貸主が耐震補強工事を行うため、飲食店経営の借主が、営業が困難になったとして退去した上で、契約締結時に耐震補強工事の必要性やその予定を説明しなかったことは不法行為にあたり、当該工事により営業困難になったとして債務不履行を理由に、逸失営業利益等の損害賠償請求を行った事案で、借主の請求が否認され、貸主の賃料請求等が認められた事例
(東京地裁 平成26年1月29日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

借主Xは、平成20年6月30日貸主Yから、昭和48年築の鉄筋コンクリート9階建てビル(以下「本件ビル」)の1階部分を同年10月1日から23年9月30日まで、賃料月額270万円余で賃借する契約を締結した(以下「本件賃貸借契約」)。本件賃貸借契約には以下の特約がある。

- ・期間内解約:解約しようとする日の6ヵ月前までに書面で予告し、または6ヵ月の賃料相当額を支払って即時に解約できる。
- ・原状回復:Xは、全ての造作物等を撤去した状態(スケルトン状態)にしなければならない。
- ・保証金:契約締結時に3093万円余を差入れ、契約終了時に649万円余を償却する。

Xは、20年11月頃、飲食店の営業を始めた(以下「本件店舗」)が、22年12月頃、Yから、本件ビルの耐震補強工事(以下「本件工事」)を行う旨の通知を受け、本件工事の工期が23年4月1日から同年12月頃まで約8ヵ月間に及ぶ旨の説明を受けた。

Xは、23年3月、Yに対し、本件工事が行われた場合には賃貸借契約の目的が達せられないとして、本件賃貸借契約を解除する旨通知し、同年4月30日までに明渡すとともに、Yに対し、①Yが賃貸借契約を結ぶ際に予め耐震補強工事を行う必要があることやその予定について説明しなかったことは不法行為を構成する、②耐震補強工事は飲食店の継続を困難にさせるから債務不履行または不法行為を構成するとして損害賠償金6874万円余の請求と差し入れた保証金全額の返還を求めて提訴した(甲事件)。

これに対して、Yは、期間内解約権を行使したものととして、6ヵ月分賃料相当額等から保証金を控除した1130万円余の支払いをXおよびその保証人のX代表者に求めて提訴した(乙事件)。

2 判決の要旨

裁判所はXの請求を棄却し、Yの請求を認容した。

①説明義務違反の有無

Yにおいて9年9月から同年12月にかけて本件ビルの耐震診断を行っていた事実が認められる。耐震診断の結果報告書に、総合的な判断として、9年当時に建築される建物と比して弾性範囲の耐震性は約25%

劣るものの、震度5までの中小地震においてほとんど被害は発生せず、50年から100年に1度の頻度で発生する震度5以上の大規模な地震が生じた場合には建物には多大な損傷が生じるが、崩壊は免れる程度の耐震性を有している旨が記載されており、耐震性能の診断結果として、絶対的な補強の必要性はなく、差し迫った耐震補強工事の必要性が指摘されているわけではない。そして、本件賃貸借契約を締結した時点で、本件工事を行う必要性が認識されていたという事実は認められない。したがって、YがXに対し、本件工事の必要性やその予定について説明すべき義務を負っていたということはいえない。

②債務不履行又は不法行為の成否について

本件工事が着工されたのは23年4月29日で、Xはこれに先立って本件賃貸借契約の解除を主張し同月21日には既に本件店舗の営業を終了させていたから、Yがその後本件工事を行ったこと自体が、既に退去を終えたXに対して、賃貸借契約上の義務違反または不法行為を構成するものとはいえない。

③保証金の返還請求及び乙事件に係る請求の当否

Xが本件賃貸借契約を終了させたことは、期間内解約を行ったと認めるのが相当であり、Xは6ヵ月分の賃料相当額の支払義務を負うべきである。また、XはYに対し、本件店舗部分の原状回復費用として1680万円の支払義務を負う。

以上によれば、XおよびXの債務を保証したX代表者は、Yに対し、6ヵ月分の賃料相当額1623万円余、未払賃料(29日分)261万円余と原状回復費用1680万円の合計額から、一部償却後の保証金額2443万円余を控除した1121万円余の支払義務を負い、YがXに対して返還すべき保証金はない。

3 まとめ

予想される大地震に備え耐震補強工事の必要性に対する認識も高まり、今後も、本件のようなケースが増えていくと思われる。本件では、借主は損害が発生する前に退去したため請求は認められなかったが、仮に借主が退去せず、貸主に賃貸物件を使用収益させる義務や賃貸物件の使用を妨害してはならないという不作為義務に違反するとして争った場合、建物の安全性の確保と借主が被る不利益の比較衡量となると思われ、どのような結果となったか興味深い。

不動産管理会社としての合同会社のメリット

これまで、個人で不動産を保有してきましたが、ある程度の規模になったので法人化を検討しています。株式会社のほかに「合同会社」もあると聞いたのですが、合同会社とは何でしょうか？ また、どのような場合に、株式会社ではなく、合同会社を設立したほうが良いのですか？

「合同会社(LLC)」は、平成18年の会社法施行により新たに創設された会社形態です。従来の株式会社に比べ、設立時に係る費用が安く、機関設計(役員の任期や株主総会等)に関する制限が少ないので、対外的な「見た目」にこだわらない方であれば、不動産管理会社としての「合同会社」設立は選択の1つです。

(1) 株式会社か、合同会社か

不動産管理会社の設立を考える場合、一般的には有限責任である株式会社か合同会社になります。「有限責任」とは、会社が倒産したときなどに、会社の債権者に対して出資額を限度として責任を負うということを指します。株式会社と合同会社を比較すると表1のようになります。

合同会社の設立件数は、初年度の平成18年度は3,392件でしたが、平成26年度は1万9,808件と増え、意外かもしれませんが、新規設立会社のうち5社に1社以上は合同会社となっています。合同会社の設立が増え続けているのは表1のように、「株式会社に比べ、設立費用が14万円程度安く、設立後も登記事項に変更がない限りは法務局での登記は不要」というメリットが目ざされているためと思われます。

(2) 合同会社の設立時に注意すべきこと

① 出資者は誰になるのか

収益性の高い建物を所有する同族会社の役割の1つには「将来の相続税対策」がありますが、不動産管理会社の株価は将来上昇が見込まれます。従って、相続税対策上、合同会社の出資者は基本的に、子や孫といった「下の世代」が望ましいです。た

だし、これは株式会社を選択したとしても同じですので、この点での「合同会社」の優位性が特段あるわけではありません。

また、合同会社の場合には出資者以外からは役員を選任できないので、不動産の所有者である親が役員になる場合には、出資する金額は少額にしたほうがよいと思われます。

② 役員は誰になるのか

役員は、合同会社の経営を執行し、その対価として役員報酬を受けることになります。

しかし、合同会社を設立しても子や孫が未成年者や学生のように、不動産の管理業務を行うことが難しい場合には親が出資をし、役員に就任することになります。この場合、子や孫が一部出資をした上で役員に名を連ねた場合でも、役員報酬は通常の会社と同じように、業務に見合った範囲の支給しかできませんのでご注意ください。

③ 配当を自由に決められることができる

株式会社は会社に利益が出て配当を行う場合、原則として株主の持株割合に基づいて配当額を決定しますが、合同会社は出資の割合に基づかないで利益の配当を行うことを社員間で取り決めることができます。この場合、役員=出資者間で協議して、分配方法を定款に予め定めておく必要があります。

④ 合同会社に不動産を所有させる場合

この場合には、不動産の所有者が会社に不動産を譲渡することになり、表2のような税金が発生しますので、事前に税金がいくらかかるかを把握することは必須です。


表1●株式会社と合同会社の比較

	株式会社	合同会社
設立手続き	登録免許税は最低15万円、定款認証費用は5万円。	登録免許税は最低6万円、定款認証が不要で費用がかからない。
機関設計	最低限、株主総会と取締役1名以上が必要。	役員1人以上がいればよい。
役員の任期	役員の任期は最長10年。	任期は無制限。
役員要件	株主以外からも役員を選任できる。	出資者以外からは役員を選任できない。

表2●合同会社に不動産を所有させる場合の税金

税金の種類	税額または税率	備考
譲渡にかかる所得税・住民税	長期保有の不動産の場合、売却益の20.315%。	個人に課税される。
印紙税	売買契約書に貼付。5,000万円以下で1万円、1億円以下で3万円。	個人、法人で均等に負担。 個人分は譲渡所得の費用、法人分は費用。
登録免許税	所有権移転登記の際に必要。土地は固定資産税評価額の1.5%、建物は2%。	法人負担なので費用。
不動産取得税	宅地は固定資産税評価額の1.5%、住宅用建物は固定資産税評価額の3%。	法人負担なので費用。

1 都内18会場で、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「街頭不動産相談」が都内18会場で開催されました。相談員による不動産相談が行われ、あわせてハトマークのPRにも努めました。今回は6会場を紹介します。  =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26日(土)千代田区役所 1階区民ホール

★土曜日の庁舎での開催で来場者が心配されたが、図書館もあり、相談目的の人も多かった。奥まった会場での集客効果は大きかった。




【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
9月25日(金)アリオ亀有 イベント広場 



★あいにくの雨模様。会場では相談のほか、警察・消防が協力、JAFのシートベルト体験車、子供用の消防服も用意。バルーンアートなどの仕掛けも。



【城南ブロック】 品川区・大田区・目黒区・世田谷区
9月23日(水)三軒茶屋駅前キャロットタワープラザ 

★世田谷線・三軒茶屋の改札正面、子供連れなど人通りの多い会場。ハトマークの幕で覆われた会場で、ハトマークが目立った。



【杉並区支部】
9月14日(月)杉並区役所 1階ロビー

★例年1階自転車置場が会場だったが、今年は外壁補修工事のため1階ロビー内で開催。仕切られた場所なので、周囲を気にせず相談を受けられる。



【城北ブロック】 豊島区・北区・板橋区・練馬区
9月23日(水)豊島区民センター(コア・いけぶくろ)
1階総合展示場



★今年から区民センター内に会場を移して開催。相談のほか、消防や警察の最近の火災事例、危険ドラッグ、振込詐欺についてのセミナーも開かれた。



【北多摩支部】
9月12日(土)西武新宿線田無駅北口
アスタビル2階センターコート

★田無駅から歩行者デッキで直結する商業施設内のイベント広場で開催。買い物客で賑う吹き抜けのスペースで、のぼり等でのアピールが目立った。



平成27年度東京都知事表彰

平成27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、常務理事(新宿区支部長)の桑原弘光氏が都市づくり功労で受賞されました。



常務理事
桑原 弘光氏
(新宿区)

27年度 3 ハトマークの広告宣伝活動

◆ハトマークラッピング都電

東京都宅建協会は27年度も10月1日から都電荒川線に「ハトマークラッピング都電」を走らせます。ハトマーク都電の車両番号は8807。都電運行情報のホームページで、走行場所等を確認することができます。

●都電運行情報サービス <http://tobus.jp/tlsys/>
→都電運行情報のボタンをクリック→地図の上の矢印に、カーソルを当てて、8807の番号が出るところを走行しています。



◆新宿WEバス

新宿WE(ウィー)バスは、新宿駅の東西を結び、駅周辺の観光スポット・商業施設・駐車場等を結ぶ循環型バスです。

東京都宅建協会は10月15日から1年間、新宿WEバスのパートラッピング(部分広告)を実施します。走行しているバス4台の内1台に、ハトマーク等の宣伝を掲載しています。平日、都庁に行かれる際に乗車してみてください。



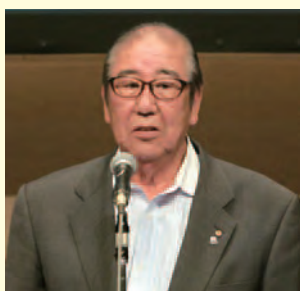
全宅連が消費者セミナー 「家族が幸せになる家えらび」を開催

全宅連は9月23日(不動産の日)、東京・半蔵門のTOKYO FMホールで、消費者セミナーを開催しました。司会は、スポーツジャーナリストの中西哲生さんとフリーアナウンサー・高橋万里恵さん、ゲストにタレントの渡辺正行さん、フリーア

ナウンサーの高樹千佳子さん、建築家の天野彰さんを迎え、全宅連・阪井一仁常務理事(大阪府宅建協会会長)が参加し、「かしこい住まいの選び方」等のテーマでトークが繰り広げられました。

同セミナーは全国3会場で開催され、

東京会場では主催者を代表して、本会・瀬川信義会長が挨拶しました。(詳細は、全宅連発行「リアルパートナー10月号」11ページ参照)



挨拶する瀬川会長



満員の会場



法律教室

不動産業におけるマイナンバー対応

いわゆるマイナンバーの通知が、平成27年10月以降、開始されます。民間事業者は、社会保障や税の関係でこのマイナンバーを取扱わなければならない一方、マイナンバーを内容に含む個人情報を「特定個人情報」として従前の個人情報よりも厳格に管理しなければなりません。

I マイナンバー制度とは

マイナンバー制度(社会保障・税番号制度)は、25年5月に成立した「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」(番号法)に基づき導入されます。日本に住民票を有する人全員に1人1つの12桁の「個人番号」が付され、①社会保障、②税、③災害対策の3分野で情報を効率的に管理し、複数の機関が保有する個人の情報が同一人の情報であることを確認するために活用されます。

マイナンバー導入の流れとしては、まず、27年10月5日以降、各市区町村から住民票の住所宛てに、個人番号を記載した「通知カード」が郵送されます。さらに、申請によって、個人番号とともに顔写真やICチップが付された「個人番号カード」の交付を受けることができます。

28年1月以降、国民は、社会保障と税務の手続で、申請書等に個人番号の記載が求められることになります。

ただし、法律で定められた場合以外に、個人番号は自分のものでもむやみに他人に提供してはならず、他人のそれについて提供を求めたり収集・保管してはならないとされています(番号法15条・19条・20条)。

不動産取引においては、例えば、売買契約に伴う住宅ローン審査や、賃貸契約に伴う入居審査のために、購入希望者や入居希望者から個人番号の記載された給与所得の源泉徴収票や確定申告書を渡されてしまう可能性があります。しかし、これらは番号法で許される個人番号の提供に該当しませんので、個人番号部分を復元できない程度にマスキングする等したものを交付してもらわなければなりません。

II 民間事業者によるマイナンバーの取扱い場面

番号法では、行政が個人番号を主体的に利用することを予定していますが、民間事業者も、給与等の源泉徴収票の作成や、従業員の健康保険や厚生年金等の加入手続など、税と社会保障の手続において個人番号を取扱わなければなりません。

具体的には、民間事業者は、①従業員や社外の対象者から個人番号を取得し、②本人確認(番号確認と身元確認)をしたうえで、③社会保障関係及び税務関係の各書類に個人番号を記載して提出することになります。

以下に、多くの事業者に関係する個人番号の記載書類の参考例を挙げておきます(これら以外にも厚生労働省や国税庁のホームページで多くの新様式が示されていますので、詳細はそちらをご確認ください)。

<社会保障関係の書類>

- ①雇用保険被保険者資格取得届
- ②雇用保険被保険者資格喪失届
- ③健康保険・厚生年金保険被保険者資格取得届
- ④健康保険・厚生年金保険被保険者資格喪失届
- ⑤健康保険・厚生年金保険被保険者報酬月額算定基礎届
- ⑥健康保険・厚生年金保険被保険者報酬月額変更届
- ⑦健康保険被扶養者(異動)届/国民年金第3号被保険者関係届 など

<税務関係の書類>

- ①給与所得の源泉徴収票、給与支払報告書
- ②退職所得の源泉徴収票、特別徴収票
- ③報酬、料金、契約金及び賞金の支払調書
- ④配当、剰余金の分配及び基金利息の支払調書
- ⑤不動産の使用料等の支払調書
- ⑥不動産等の譲受けの対価の支払調書
- ⑦不動産等の売買又は貸付けのあっせん手数料の支払調書
- ⑧給与所得者の扶養控除等(異動)申告書
- ⑨給与所得者の保険料控除申告書 兼 給与所得者の配偶者特別控除申告書 など

上記「税務関係の書類」⑤・⑥・⑦のとおり、不動産の売買・賃貸・仲介等があった場合、所定の額を超える対価等の支払をする法人および不動産業者である個人(建物賃貸の代理または媒介を主たる目的とする事業を営む者を除く)は、その支払調書を作成・提出しなければならないが、その際に取引関係者の個人番号を取得・記載しなければならない(例えば、サブリース業者が個人から物件を賃借している場合、貸主から個人番号を教えてもらって法定調書に記載する必要があります)。

III マイナンバー取得に向けた具体的対応

個人番号の記載が必要な書類は、29年1月以降に提出時期が来るものがほとんどですが、28年1月以降、従業員の入社・退社がある場合には雇用保険の資格取得・喪失届に個人番号を記載する必要がありますし、退職金を支給する場合には個人番号を記載した源泉徴収票を作成する必要があります(実務上は、27年の年末調整時に提出してもらう28年分の扶養控除等(異動)申告書に給与所得者の個人番号



を記載してもらうことが望ましいとされています)。したがって、マイナンバー対応のための準備は年内に開始しておくべきと思われます。

1 事前準備

(1) 個人番号の収集対象者の洗い出し

事業者は、まず、個人番号を取扱う事務を確認し、実際に個人番号を収集する対象者を洗い出す必要があります。社内の対象者としては、従業員とその扶養家族、パート・アルバイトが主になるでしょう。また、不動産の売主・貸主・仲介業者や、報酬・顧問料を支払う弁護士・税理士、配当を支払う株主など、社外にも対象者となり得る人がいることに注意してください(上記「税務関係の書類」③～⑦参照)。

(2) 個人番号(特定個人情報)の保護のための安全管理措置

事業者は、個人番号の漏洩防止や適切な管理のために安全管理措置を講じなければならず(番号法12条)、以下のような対応が求められます。

- ①基本方針の策定(法令遵守、安全管理、苦情相談等に関する方針の作成)。
- ②取扱規程等の策定(マニュアルや事務フロー等の手順文書の作成)。
- ③組織的安全管理措置(事務責任者・事務取扱担当者の明確化と、システムログや利用実績の記録、情報漏洩等に対応する体制の整備等)。
- ④人的安全管理措置(事務取扱担当者の監督、教育)。
- ⑤物理的安全管理措置(のぞき見されないための間仕切り設置・座席配置、施錠できるキャビネットへの書類保管等)。
- ⑥技術的安全管理措置(アクセス制御、ID・パスワードの設定、セキュリティソフトの導入等)。

個人番号を取扱う業務を外部に委託する場合でも、委託先の安全管理措置について監督する義務があることに留意してください(番号法11条)。

なお、「中小規模事業者」については安全管理措置の義務が緩和されているのですが、個人情報保護法の「個人情報取扱事業者」は、この「中小規模事業者」に含まれないとされており、宅建業者は安全管理措置の義務自体は緩和されません。もともと、実際の会社規模に応じた措置を講じればよいとも考えられており、高額・大規模なセキュリティシステムの導入が常に求められるわけではありません。

2 個人番号の取得

(1) 利用目的の特定と公表・通知・明示

個人番号を含む特定個人情報については個人情報保護法も適用されますので、個人番号を取得する個人情報取扱事業者(宅建業者)は、その利用目的を特定したうえで、同法に従って本人に利用目的を通

知・公表・明示しなければなりません(個人情報保護法15条、18条)。

なお、個人番号が利用できるのは法律で定められた場合に限りなっていますから、仮に本人の同意があっても、個人番号を社員番号や顧客管理番号として利用してはいけません。

(2) 本人確認の実施

事業者は、個人番号を取得するときに、なりすまし防止のために「番号確認」と「身元確認」の2つの厳密な本人確認をしなければなりません(番号法16条)。写真付きの「個人番号カード」があればそれ1つで番号確認と身元確認ができますが、「通知カード」しかない場合には、運転免許証やパスポートなどで身元確認をしなければなりません。これらの書類で確認ができない場合についても、番号法施行令や番号法施行規則で本人確認の方法が厳密に定められていますので注意してください。

(3) 個人番号の提供を拒否された場合

個人番号の提供を拒否された場合、個人番号の記載は法律で定められた義務であることを伝え、再度提供を求めます。それでも提供を受けられない場合は、提供を求めた経過等を記録、保存するなどし、各書類への不記載が単なる義務違反でないことを明確にできる資料を残します。

3 個人番号の保管・廃棄

取得した個人番号は、適切な安全管理措置に基づいて保管します。事業者は、法の定める利用の必要がある限りこれを保管し続けることができます。逆に、利用の必要がなくなり、所管法令で定められた保存期間を経過した場合には、個人番号をできるだけ速やかに廃棄または削除しなければなりません(番号法20条)。

IV 罰則

番号法は、個人番号を取扱う事業者の従業員等が、正当な理由なく特定個人情報ファイルを提供したときは4年以下の懲役もしくは200万円以下の罰金またはこれらを併科するなど、故意の漏洩について厳しい刑事罰を定めています(番号法67条以下)。従業員による故意の漏洩があった場合には、会社にも罰金刑を科す両罰規定があることに留意してください(番号法77条)。

過失の漏洩については罰則はありませんが、民事上の損害賠償義務が生じたり、信用が失墜するといったリスクを避けられませんが、個人番号については、適切な安全管理措置の構築と日頃の従業員教育の徹底が重要です。

(参考)法人番号：個人番号とは別に、法人などにも13桁の「法人番号」が付されます(番号法58条)。法人番号は、名称・所在地とともにインターネットを通じて公表され、個人番号と異なり、誰でも自由に利用することが可能です。

「ハトさん動画」全編公開中!!

「ハトさん動画」の第六話～第十話が完成し、YouTubeやWebサイト「ハトさん」で全編公開しています。

映画監督「石井克人」氏プロデュースによる一連の作品もこれにて完結しました。小さなお子様からご年配の方々まで大変ご好評いただいております。

「ハトさん」の認知度向上のため、今後いろいろな場面で放映していきますので、ぜひご覧になってください!

Webサイト「ハトさん」 ハトさん動画ページ
<http://hatosan.jp/movie/>

NEW 【第六話】東京の不動産屋さん「ハトさん」～板挟み?編～



モトツケであるハトさんの大切なお仕事のひとつは、お客さまと大家さまの間の調整役。たまにはトラブル解決に乗り出すことも。ハトちゃんにはかっこいいトラブル/バスターに見えてきた?

NEW 【第七話】東京の不動産屋さん「ハトさん」～詳しくはWebで!編～



まだまだ「モトツケ」が理解できないハトちゃん。「でも知りたい!」と詰め寄るハトちゃんに、タジタジながらも説明するハトさん。立て板に水の説明の行方は?

NEW 【第八話】東京の不動産屋さん「ハトさん」～モトツケの思い編～



遂にハトちゃんだけでなく、お客様からも「モトツケってなんだ?」とお問い合わせをいただいていたハトさん。初心に帰って歌とダンスでご説明します?

NEW 【第九話】東京の不動産屋さん「ハトさん」～ペットが飼いたい編～



「ペットが飼いたい!」と言い出したハトちゃん。こんなときこそ、モトツケであるハトさんの出番です! …で、ハトちゃん、いったいなにを飼いたいの?

NEW 【第十話】東京の不動産屋さん「ハトさん」～東奔西走編～



お客さまや大家さまのオーダーに応えるべく、忙しく走り回るハトさん。ちょっとお疲れ気味でも、ハトちゃんにはまぶしいくらいに頼もしく見えるハトさんでした。

『ハトさん・ハトっち』に清き一票を!!

『ハトさん・ハトっち』が、「ゆるキャラグランプリ2015」にエントリーしています。

■投票期間

2015年8月17日(月)10時～2015年11月16日(月)18時
 1日1回、毎日投票できますので、応援よろしくお願いたします。

ゆるキャラグランプリ
 2015

「ゆるキャラグランプリ」オフィシャルウェブサイト
<http://www.yurugp.jp/>

新潟県宅建サポートセンター提携 南魚沼産コシヒカリを特別販売

企画・販売事業委員会

東京都不動産協同組合はこのたび、(株)新潟県宅建サポートセンターと提携し、豊かな土壌、きれいな水で作られた新潟県・南魚沼産のコシヒカリを特別に販売することになりました。

JA魚沼みなみが直接販売しますので安心です。ぜひ、この機会に美味しいお米やお餅などをお召し上がりください！詳しくは、同封のパンフレットをご参照ください！！



南魚沼市

【宅建賠】 補償範囲を拡大!

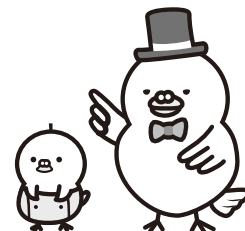
金融事業委員会

宅地建物取引士賠償責任保険は、平成27年10月1日から補償範囲を広げました。補償内容の詳細はホームページからもご確認いただけます。会員のみなさまの「万が一」に備える保険です。ぜひご検討ください!

- 1 『支払限度額1億円プラン』
- 2 事業者向けの『ワイド補償』

【家賃保証】 取次店740社超!

家賃保証の宅建ハトさん保証は、おかげさまでご利用の取次店様が740社を超えました! 誠にありがとうございます。10月からは居住用の新たな商品販売します。これからも、さまざまなプランをご提供していきますので、ぜひご利用くださいませ!



【がん保険・医療保険】 契約件数No.1のアフラック

組合員、協会員のみなさまを対象とした集団取扱いのがん保険・医療保険です。がん保険・医療保険の契約件数No.1*の「アフラック」の商品を割安な保険料でご加入いただけます。組合ホームページより資料請求ができます。ぜひご確認ください! *平成26年版「インシュアランス生命保険統計号」



■募集代理店
株式会社トータル保険サービス
〒113-0033 東京都文京区本郷4-23-14TIS春日ビル
TEL0120-30-7013 FAX0120-30-7160

■共同募集代理店
株式会社宅建ブレインズ
〒102-0072 東京都千代田区飯田橋3-7-12

■引受保険会社
アフラック 東京第一法人営業部
〒163-0456 東京都新宿区西新宿2-1-1
TEL03-3344-2894

「宅建経営塾」後期10月開講

「宅建経営塾」後期が10月29日に開講します。「宅建経営塾」は、安心・安全な不動産取引を実践するために必要な実践的な知識・スキルの習得を目指す講座です。

コースは大きく『Ⅰ 基礎編』『Ⅱ 専門編』『Ⅲ 応用編』の3コースに分けられてカリキュラムが構成されています。主催は東京都宅建協会、実施協力は日建学院。

東京都宅建協会会員の方なら1人1講座2,000円での受講が可能です(会員以外の方は3,000円)。

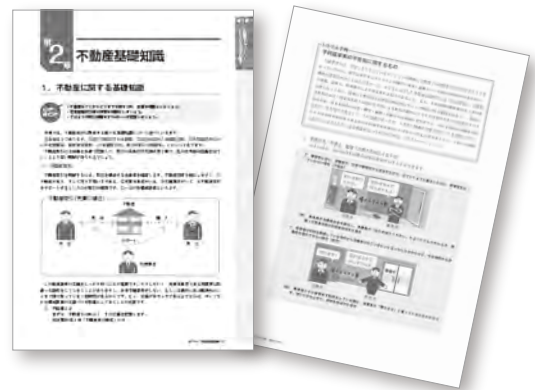
受講を希望される会員の方は、本誌と同送のチラシをご覧ください。



「不動産キャリアパーソン」カリキュラム改訂

全宅連が実施している「不動産キャリアパーソン」がテキストと講義動画をリニューアルしました。テキストのリニューアルでは、第1編が一新され、より実務的な内容になりました。また各編に学習内容のまとめめページとして、仮想物件の取引を想定した実務演習が追加されました。

今回のリニューアルにあわせて、WEB申込の際の決済事務手数料(従来は324円)が無料になりました(詳細は全宅連発行「リアルパートナー」10月号7ページ参照)。



新規開業者向け「人材育成セミナー」開催中

東京都宅建協会は不動産業の開業を検討されている方を対象にした「人材育成セミナー&個別相談会」を開催しています。



27年度後半は、11月から28年3月まで3回開催します。開業をお考えの方がおられましたら、ぜひ、ご案内ください。参加費は無料で、定員は30名です。

事前予約が必要になりますので、協会本部ホームページでご確認ください。

- 開催日 平成27年 11月26日(木)
平成28年 1月28日(木) 3月10日(木)
- 会場 東京都宅建協会 本部5階会議室
(千代田区富士見2-2-4 東京不動産会館)

■人材育成セミナー <http://www.tokyo-takken.or.jp/kaigyoseminar/seminar.html>

【電気機器点検のお願い】PCB廃棄物の処理について

PCB(ポリ塩化ビフェニル)は人体に有害な物質です。PCB廃棄物は法令等で定められた期限までに処理する必要があります。トランス・コンデンサ・安定器等の電気機器には、このPCBが含まれているかもしれませんので、所有する建築物等(倉庫・電気室・キュービクル・照明器具等)を確認してください。

PCBが含まれているかは銘板を確認のうえ、製造メーカーにお問い合わせください。詳細は、下記ホームページで確認してください。



■九都県市リサイクルスクエア PCB <http://www.re-square.jp/pcb/index.html>

会員のみなさまへ

東京都宅建協会 創立50周年記念講演会
講師に、櫻井よしこ氏を招いて開催

東京都宅建協会は創立50周年を記念して、
12月2日に東京・有楽町の東京国際フォーラムで、「創立50周年記念講演会」を開催します。
このほど研修会のテーマ・講師が決定しましたのでお知らせします。

■創立50周年記念講演会(事前申込制)

開催日	2015年12月2日(水)	13:00~15:30(開場12:00)
開催場所	東京国際フォーラム	ホールA
テーマ1	日本よ、のびやかなれ	講師: 櫻井よしこ氏(ジャーナリスト、公益社団法人国家基本問題研究所理事長)
テーマ2	成熟社会における不動産の今後	講師: 落合寛司氏(西武信用金庫理事長)

東日本レインズ 課金制度導入

公益財団法人東日本不動産流通機構(東日本レインズ)は
10月1日、レインズ利用に伴う課金制度導入について、平成28
年4月1日から開始すると発表しました。

課金対象は売買・賃貸共通で、原則、次の機能です。

- ①物件条件検索 ②物件詳細検索 ③成約条件検索
- ④成約詳細検索 ⑤物件図面検索 ⑥成約図面検索
- ⑦日報検索 ⑧CSVダウンロード
- ⑨成約登録 ⑩図面登録

※物件の登録・変更・削除、上記に記載のない機能は課金対象外

課金の種類は、情報の検索・取得に係る機能に対する「プラス課金」(上記①~⑧)と、成約登録・図面登録機能に対する「マイナス課金」(上記⑨、⑩)の2種類となります。

課金対象機能別に件数を設定し、その設定した件数を超える部分が課金対象となる課金対象件数基準値が設定されます。

課金単価は、「プラス課金」が原則1件当り5円、「マイナス課金」が原則1件当り30円となります(課金対象機能別に課金期間と課金単価を設定)。

課金制度については、レインズIP型のホームページに掲載されていますので、ご確認ください。



<https://system.reins.jp/>

編集
後記

◆いよいよマイナンバーの通知が開始されました。我々業者も、さまざまな研修などを通じて知識を習得し、手続き上、不備のないように準備をしなければなりません! 本誌10ページ・法律教室で、マイナンバーについて解説していただきましたので、お目通しください。

◆東京都から案内があり、10月5日から都庁舎でのセキュリティの強化が開始されました。警備員による入退庁チェックが行われるそうですので、都庁に訪問される方は時間に余裕をもって来訪してください。 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/>



住めば都
住むなら都

修養の場として創設されました。池には木道があります。ちなみに公園の中を区境が通り、菖蒲池付近は新宿区に入っています。



城北ブロック
東京大仏・乗蓮寺の池(板橋区)

乗蓮寺の東京大仏は、東京大空襲、関東大震災などの悲惨な戦災・震災が起きないように願いを込めて、昭和52年に建立されました。境内の池には真ん中に小堂があり、たくさんの錦鯉が泳ぎ、蓮が栽培されています。



多摩ブロック1
井の頭恩賜公園・井の頭池
(三鷹市・武蔵野市)

三鷹市と武蔵野市とにまたがる井の頭恩賜公園の中心にある池。井の頭池の命名者は、徳川三代将軍・家光と伝えられています。その意味は、「上水道の水源」「この上なくうまい水を出す井戸」という2つの説があります。



多摩ブロック2
狭山公園・宅部池(東村山市)

丘陵の湧水や多摩湖からの流水でできた池で、周辺には園路が巡らされ林間の道へと続いています。池周辺のイロハモミジやハナミズキは、新緑と紅葉の頃は格別の美しさです。「たっちゃん池」とも呼ばれています。



日比谷公園・雲形池

好奇心がそそられ、一度は散策したい池

広辞苑によると「池」は、①地を掘って水をためた所、②自然の土地のくぼみに水のたまった所、と記されています。東京の池は前者の「地を掘って水をためた」池が多いようで、生活用水・農業用水のために作られた池、庭園の一部として作られた池。水に深い関係のある弁財天を祀るために作られた池などが多くあります。

池を見つけると、つい周囲を散策し、覗き込みたくなります。どんな魚がいるか、どんな植物が生い茂っているか、亀はいるのだろうかなど、気になります。その瞬間だけは好奇心旺盛な子供に戻ったような気持ちになります。今回は好奇心がそそられ、一度は散策してみたい池をピックアップしました(東京には、このほかにも散策したくなる池がたくさんあります)。

中央ブロック
日比谷公園・雲形池(千代田区)

都市公園等の噴水としては日本で3番目に古いとされる鶴の噴水のある池。春はサクラ、秋から冬にかけてのイチヨウ、モミジの紅葉は見事です。公園内には「心字池」もあり、コサギ、アオサギ、カモなどが飛来します。



日比谷公園・雲形池

城東ブロック
西新井大師・弁天池(足立区)

井戸がお堂の西側にあったことから「西新井」の地名になったと伝えられ、水とはゆかりの深い場所にある池。池には小さな島があり、七福神の1人・弁財天を祀っています。大願成就橋という石橋もあります。



高源院・弁天池

城西ブロック
哲学堂公園・菖蒲池
(中野区・新宿区)

哲学堂公園は明治37年に、哲学者で東洋大学の創立者・井上円了博士によって精神



城南ブロック
高源院・弁天池(世田谷区)

烏山寺町の北の外れにある高源院の弁天池には、秋も深まるとたくさんの鴨が飛んでくるので、鴨池とも呼ばれています。コガモ、カルガモ、マガモなどが浮御堂を映した水面で泳いでいます。夏は睡蓮が咲きます。