



宅建

Takken



chuo
中央ブロック
愛宕山(港区)



joto
城東ブロック
道灌山(荒川区)



josai
城西ブロック
箱根山(新宿区)



johoku
城北ブロック
飛鳥山(北区)



tama
多摩ブロック
御岳山(青梅市)

jonan
城南ブロック
西郷山(目黒区)



都民公開セミナー

増える空き家の実態と不動産業者の役割
「特殊詐欺対策官民会議」に参加

都内20会場で「無料不動産相談会」を開催

October 2016
vol.500

10



増える空き家の実態と不動産業者の役割

これからの空き家の活用法を探る

平成28年7月収録



オラガ総研株式会社 代表取締役 牧野 知弘

最初に、不動産マーケットの概況ですが、東京都心の地価は上昇傾向に入り、中心部の一部で顕著な上昇が見られます。不動産取引量は活発です。主役は為替などを主因とした外資系マネーやファンド等です。オフィスマーケットも2年間で空室率が大幅に改善しました。マンションはタワーマンションを中心として、高額帯の物件が売れています。ホテルは稼働率、あるいは宿泊平均単価、ともに好調な状況です。

このように話しますと、不動産業界は大変景気がいいではないかと考えがちですが、今日のテーマである深刻な空き家問題が控えています。

大都市でも深刻な空き家問題

現在、空き家の数は全国で820万戸になっております。日本の住宅総数は6,063万戸ですから住宅総数に占める空き家の割合は13.5%になりました。7軒から8軒に1軒が空き家という状況です。

都道府県別の空き家率が一番高いのが山梨で17.2%。2位が愛媛で、以下、中国地方や四国地方の県が並びます。ここに、あえて大都市の大阪市をプロットしてみると16.9%で3位に入ります。つまり、空き家の問題というのは地方の問題ばかりではなく、大阪市のような大都市でも大問題なのです。一方、東京・神奈川・埼玉といった首都圏の県は空き家率が10%台となっています。

東京都の空き家率は10.9%と全国平均よりも低いのですが、空き家の数は81万7,000戸に及んでいて、これは全国ダントツの1位です。同様に埼玉県や神奈川県でも、10年前を100として、どのぐらいの伸び率を示したかを見ると、埼玉県は全国平均(124)を大幅に上回る130。東京(123)や神奈川(124)もほぼ全国と同じ勢いで空き家の数が増えています。

空き家を住宅の種類別に見ると、賃貸住宅の空き家が東京は非常に伸びております。10年前と比べますと3割のアップ。埼玉県も25%のアップで、いずれも全国平均を上回っております。

個人住宅(持ち家)の空き家は、実は東京だけ下がっています。都心居住の推進がこのようなところにも表れています。一方、東京を取り囲む、埼玉・神奈川・千葉、このような県は、個人の持ち家の住宅の空き家が激増しています。神奈川県では15年前と比べ80%も増えているのです。なぜでしょうか。

ちなみに、私の実家のある横浜市栄区庄戸の住宅地は、この15年間で人口が20%減です。私は地方関係の仕事も多々やっておりますが、15年間で人口が2割減少するというエリアは相当な過疎であります。これが、今、横浜市郊外の、東京に通うベッドタウンの現実であります。さらに横浜市の栄区ですが、15年前は生産年齢人口の割合が75%でしたが、今は60%を下回っています。全国平均が62~63%でしょうから全国よりも働き手が少ないエリアになっています。

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

Vol.500 October 2016

月刊 宅建 10
Takken

contents

2 都民公開セミナー 増える空き家の実態と不動産業者の役割

5 トピックス 「特殊詐欺対策官民会議」に参加/
「空き部屋情報」の徹底管理をしてください

6 実務に即役立つ紛争事例 64 暴力団員への明渡し請求は憲法違反
ではないとされた事例

7 税務教室 140 相続財産の思わぬ落とし穴! 借地権の相続

8 カラートピックス 都内20会場で「無料不動産相談会」/28年度
国土交通大臣表彰、東京都知事表彰/世田谷区支部が危険薬物と
特殊詐欺の根絶で協定/大田区支部が空家等対策に関する推進協定

10 くみあい通信 「ハトさん」Web管理機能/コインパーキング/
おいしいお米・日本ハムお歳暮ギフト/宅建プレインズ取扱商品

12 法律教室 145 「コンプライアンス」について

14 Information & Topics 宅建経営塾/開業支援(人材育成)セミナー/
第39回ゴルフ大会/東京メトロ「飯田橋駅」に広告/
新宿WEバスにラッピングバス/全宅連・消費者セミナー

16 住めば都 住むなら都 東京の山

個人住宅の空き家が増える背景

空き家が増えている背景には、こんな事情もあります。一般の住宅というものは、固定資産税の減免を受けています。敷地面積200㎡以下ですと、税額は実際の税額の6分の1です。これは住宅用の特別控除ですから、上物を壊してしまうと住宅ではなくなってしまう、他の控除を適用しても固定資産税は4~5倍になります。

私の実家は栄区の庄戸、年間の固定資産税は概ね15万円ぐらいです。私が相続をしたとしましう。私はすでに自宅があるので自分では住みません。誰かに貸そうとしても、このあたりは駅からバスで15分ですから、なかなか借り手はいません。では、解体して更地にして売れば良いですが、売れなかった場合は4~5倍の固定資産税負担が待っています。



しかも、ここは三井不動産の分譲地なのですが、平成バブルのときに1億5,000万円だった家が、今やその10分の1です。これが今、首都圏の郊外住宅地、駅バス物件で起こっている実態であります。

都内で多いマンション空き家

東京都内では、マンションの空き家が多いです。先ほど81万7,000戸空き家があると言いましたが、そのうちの6割以上がマンションなど共同住宅の空き家であります。しかもこのうちの約8割が賃貸用の空き家であります。

一軒家と違って、マンションの空き住戸はなかなか発見が難しいです。マンションは中がゴミ屋敷になっていても、隣の方々が気づくまでには少し時間がかかります。都内のマンションを見ると、分譲も賃貸も築25年以上の案件がおよそ半分です。東京オリンピックを過ぎると、これらが築30年以上になってきますので、都内には大規模修繕や建替えが課題となるマンションが大量に存在するという状況です。

建物が老朽化したばかりではなく、世帯主も高齢化が進んでいます。国土交通省の調査によれば、マンション世帯主の今や半分以上が60歳代以上の方々であります。建物も人も古くなってきた状況の中で、円滑な大規模修繕や建替えが果たせるのでしょうか。そのうちに認知症などになってしまうと、なかなか組合の決議に参加することさえまならなくなってしまう。

空き家第2世代

考えてみますと、この空き家というのは、私は第1世代と第2世代があるように思っています。第1世代は、地方で育った子供たちのこと。地方の学校を出た後、都内に就職をする。そこで家族を持つ。当時、都心は地価が高かったので、都心から放射線状に伸びる鉄道の沿線に住宅を構えました。翻って、地方の親の実家を見たら、地方の実家が空き家になる。これが空き家の第1世代です。

これから起こることはこうです。郊外で育った子供たちは、都心で就職をし、最近あまり結婚もしません。子供も持たない、あるいは持っても1人で夫婦共働きは当たり前。ならば、都心に1時間半かかるような郊外住宅地には住みません。都内のタワーマンションに入ります。振り返って、郊外の親の実家を見たら空き家です。これが、私が属する第2世代であります。

このように、これから空き家問題というのは、地方の問題のみならず、首都圏をはじめとした大都市圏郊外でも、急速に問題になってくる深刻な問題であります。このような中でも、毎年100万戸近くの住宅が作られております。

空き家管理ビジネスの台頭

では、このような空き家問題を解決するための処方箋はないのでしょうか。

まず、空き家はそのまま残すか、あるいは解体して更地にするかによって、判断が分かります。空き家をどのようにしていくのかを決めるまでの間は、とりえず管理をしていきたいと思います。空き家はなるべく管理をしていかなないとだめになりますよということは、宅建業者として空き家所有者に訴えかけていくべきでしょう。

空き家問題解決の処方箋~有効利用の数々

次に、有効利用ということでは今、全国でいろいろな試みが行われています。私の知り合いの社長さんは、京都の保存状態のいい京町家を借り受けまして、内装をやりかえて、これを「一棟貸し」の宿として再生しています。京都は外国人のお客様も多いらしく、大体1人1泊3万円ぐらいで泊まってくれるそうです。

東京都世田谷区の事例では、空き家にしておくよりは地域の方々開放しようということで、カフェや図書館、あるいはちょっとしたギャラリーといった活用を財団法人が中心となって、区内15か所ほどで展開しています。

もう一つ、今話題の「民泊」もあります。民泊で一番有名なサイトが「Airbnb」というサイトです。みなさまもご自宅の住所を入

れて、自分の貸したい部屋、例えば息子や娘が出て行って使っていない部屋を登録することができます。写真等をアップしてもかまいません。宿泊料金をご自身で決めてください。1泊5,000円でも7,000円でもいいです。うまく料金がマッチすると、2週間後、外国人が「ハロー」と言ってやってくるかもしれません。ちなみに手数料は3%です。これほど簡単で気楽な宿泊システムというものが民泊といわれているものです。しかし、ぜひお気をつけいただきたいのは、これを業として毎日いろいろな方に部屋を提供して泊めていると、旅館業法違反になります。



空き家バンクは使えるか

次に、自治体等が空き家バンクというものを創設しています。ところがいくつかのサイトをのぞいてみましたが、どうにもならないのです。例えば私たち不動産屋が調理人だとします。空き家バンクに食材を探しに行く。冷蔵庫を開いてびっくりです。ほとんどの食材が、表現は悪いですが、ちょっと腐っていて使いようがない、そのような物件ばかりなのです。

具体的にどのようなことかといいますと、権利関係が複雑であったり、境界確定がされていなかったり、かなりのリフォームをしないとどうにもならない家だったり、そうしたものがほとんどです。

先週も四国に行ってきたのですが、保存状態の悪い空き家はどうにもなりませんね。壊して建て替えようにも、所有者がはつきりしない。そうすると、民間のわれわれにはどうにもなりません。従って権利関係を、国なり自治体の中で一度整理して民間に提供していただくということを、ぜひ今後実現していければと思っています。

高齢者向けに合築も一首都圏で急速に進む高齢化

一方、今後増え続けるのは高齢者でありますので、例えば3軒・4軒の戸建て住宅を1軒にまとめて、ここにお年寄りに集まっていたいでグループケアをやるという動きもあります。これはヨーロッパのオランダなどでは随分やられているそうです。ここで医療機関と提携をする。お年寄り同士は一人でいるよりは、複数でいることによってお互いに見守りができる。それから医療機関の方も、こことネット等につながっていて、何か有事が起こったときには病院から駆け付ける。介護の方々も一度に3軒の家を回るよりは、1軒で3人、4人の介護ができる。このようなメリッ

トがあります。

今や、高齢の一人住まいは573万世帯に達しております。こうした家々が今後、空き家になっていきます。それから、地方のアパート、あるいは郊外の立地が悪く築年数が古くなったアパートから、どんどん空き家が増えてきます。

また、今日ご案内しましたような、昔はよかったけれども、今はあまりニーズがなくなってしまった郊外の戸建て住宅。こうした“負の資産”となった案件を不動産業者としてオーナーにどのようなアドバイスを差し上げていくかということが、極めて重要な時代になってまいります。特に不動産を多数お持ちの方は、今後見切りを付けていく不動産と、さらに資産防衛を図りながらその魅力を高めていく不動産とに選別していかなければなりません。そのような意味では、不動産オーナーに対して、いかにしてソリューション、問題解決を提供できる業者になるか、そこが問われていると思います。

不動産の価値革命

最後に、今後の不動産価値革命の話をして終わりにしたいと思います。

1940年代に誕生したディズニーランドは1983年に浦安にやってまいりました。以降ミッキーもミニーも外に一歩も出てきません。ライブに、あるいはリアルなミッキーやミニーに会おうとすると、われわれは京葉線に乗って舞浜の駅に降り立たないと彼らを拝むことができないのです。ディズニーランドは3年連続の値上げを果たしています。

不動産も、この“ここに来なければ楽しめない”というような演出型の不動産、つまり「ディズニーランド型不動産」を宅建業者が心掛けていく時代に今後なっていきます。

今までは、よいハコさえ作ればという考え方が中心でしたが、作ったハコの中のソフトウェアが何なのか。これはパソコンの世界と全く一緒であります。パソコンも最初はハードで儲けましたが、今やハードはほとんど金額がつかない。ソフトウェアで勝負する時代であります。

不動産も全く同じです。これからは新しいハコばかりではなく、既存のストックの再生や、あるいは外からやってくるインバウンドのお客様に対して、どのようなメニューを提供するのか。どのようなイベントや仕掛けを作ると人々は集まってくるのだろうか。これを空き家や空きマンションを上手に使いながら、新しいお客さんと呼ぶ方法が必要になります。

こうした新しい不動産事業の創出のために、空き家も含めて既存ストックの再利用、さらにはそこに息吹を吹き込むための人材活用というものが極めて重要なファクターになってくると思います。

1 警視庁本部で開催の「特殊詐欺対策官民会議」に参加

振り込め詐欺などの特殊詐欺を撲滅するための対策を話し合う「特殊詐欺対策官民会議」が9月9日、千代田・霞が関の警視庁本部で開催されました。会議には、山下史雄警視庁副総監をはじめ、東京都、民間団体(本会含む87団体・約150名)などが参加し、官民で協力して取組みを推進していくことが確認されました。山下副総監は「特殊詐欺を根絶するためには官民の連携が不可欠」と挨拶しました。

本会からは野島昭昌常務理事が出席し、民間団体の代表の一人として、特殊詐欺対策の「東京都宅建協会の取組状況」を報告しました。

平成28年の特殊詐欺状況は、都内の認知件数(1月～8月)が1,181件で、被害額は37億円にのぼっています。特にオレオレ詐欺は857件・26億4,983万円と前年よりも件数では減少するものの被害額は増加、また有料サイト利用料名目の架空請求詐欺も増加しています。



山下副総監が挨拶



野島常務理事による取組状況報告

2 警視庁／東京都 青少年・治安対策本部から「空き部屋情報」の徹底管理をしてください

賃貸住宅の空き部屋等が詐欺等の犯罪に利用される事案が複数発生しています。不正に入手したクレジットカード情報を利用して商品をだまし取るために、犯罪者は「空き部屋情報」「合鍵の情報」を提供してくれる協力者を探しています。

警視庁は犯罪者に空き部屋情報等が利用されないよう、宅建業者に対して次のような「空き部屋情報」「合鍵の情報」徹底管理を求めています。

また、東京都 青少年・治安対策本部は、「特殊詐欺に悪用されないために」と題したチラシを制作し、管理の甘い集合住宅の空き部屋や空きポストが悪用されるケースを紹介しています。

その対策として、空き部屋と空きポストには「配達厳禁」のシールを貼付するなどして、空き部屋・空きポストが一目でわかる表示をするように呼びかけています。

犯罪者に空き部屋情報が利用されないための注意事項

- 空き部屋情報が犯罪者に利用されないように、社内における空き部屋情報の閲覧や内覧等で使用する合鍵の使用・保管等について、今まで以上に管理を徹底しましょう。
- 新規に従業員やアルバイト等を採用する場合には、その採用条件や権限付与条件等を厳格にして不正行為をされないようにしましょう。



入居者が暴力団員と判明。市営住宅条例で明渡し請求できる定めは憲法に違反しないとされた事例

■市営住宅の賃貸借契約で、市営住宅条例の「入居者が暴力団員であることが判明した場合には明渡し請求できる」との条項に基づいて、市が暴力団員と判明した入居者に対して明渡しを請求したのに対して、入居者が憲法14条1項(法の下での平等)および22条1項(居住の自由)違反を主張して争った上告審で、憲法に違反しないとして市の明渡し請求が認められた事例

(最高裁第二小法廷 平成27年3月27日判決 裁判所ウェブサイト)

1 事案の概要

被告诉人A市(以下「X」)は平成17年8月、A市営住宅条例(以下「本件条例」)の規定に基づき、市営住宅のうちXが所有する住宅(以下「本件住宅」)の入居者を上告人Y1(以下「Y1」)とする旨決定した。

本件条例46条1項柱書は「市長は、入居者が次の各号のいずれかに該当する場合において、当該入居者に対し、当該市営住宅の明渡しを請求することができる」と規定しているところ、Xは、平成19年12月、本件条例を改正し、同項6号として「暴力団員であることが判明したとき(同居者が該当する場合を含む)」との規定を設けた(以下「本件規定」)。

Xは、平成22年8月、Y1に対し、その両親である上告人Y2および同Y3(以下「Y2」および「Y3」)を本件住宅に同居させることを承認した。その際、Y1およびY2は「名義人又は同居者が暴力団員であることが判明したときは、ただちに住宅を明け渡します」との記載のある誓約書をXに提出した。

また、本件条例によれば市営住宅の入居者または同居者のみが当該市営住宅の駐車場を使用でき、入居者または同居者でなくなれば明渡さなければならないところ、Xは、同年9月、Y2に対し、本件住宅の同居者であることを前提に、本件住宅の駐車場である土地(以下「本件駐車場」)の使用を許可した。

Xは、平成22年10月、警察からの連絡によって、Y1が暴力団員である事実を知った。そこで、Xは、同月、Y1に対し、本件規定に基づいて同年11月30日までに本件住宅を明渡すことを請求するとともに、Y2に対しても、本件駐車場の明渡しを請求した。一審はXの主張を認め、二審もY1らの控訴を棄却したため、Y1らが上告したものである。

2 判決の要旨

最高裁は、上告人Y1らの請求を棄却した。

1 Y1らは、①本件規定は合理的な理由のないまま暴力団員を不利に扱うものであるから、憲法14条1項に違反する、②本件規定は必要な限度を超えて居住の自由を制限するものであるから、憲法22条1項に違反する、③Y1は近隣住民に危険を及ぼす人物ではないし、Y2およびY3はそれぞれ身体に障害を有しているから、本件住宅および本件駐車場の使用の終了に本件規定を適用することは憲法14条1項または22条1

項に違反すると主張する。

2 地方公共団体は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることに鑑み、低額所得者、被災者その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られることを旨として、住宅の供給その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、実施するものであって(住生活基本法1条、6条、7条1項、14条)、当該住宅に入居させまたは入居を継続させる者をどのようなものとするのかについては、その性質上、地方公共団体に一定の裁量があるというべきである。

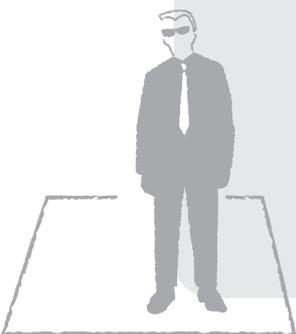
そして、暴力団員は、集团的にまたは常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれがある団体の構成員と定義されているところ、このような暴力団員が市営住宅に入居し続ける場合には、当該市営住宅の他の入居者等の生活の平穏が害されるおそれを否定することはできない。他方において、暴力団員は、自らの意思により暴力団を脱退し、そうすることで暴力団員でなくなることが可能であり、また、暴力団員が市営住宅の明渡しをせざるを得ないとしても、それは、当該市営住宅には居住することができなくなるというにすぎず、当該市営住宅以外における居住にまで制限を受けるわけではない。

以上の諸点を考慮すると、本件規定は暴力団員について合理的な理由のない差別をするものということとはできない。したがって、本件規定は、憲法14条1項に違反しない。

また、本件規定により制限される利益は、結局のところ、社会福祉的観点から供給される市営住宅に暴力団員が入居しまたは入居し続ける利益にすぎず、上記の諸点に照らすと、本件規定による居住の制限は、公共の福祉による必要かつ合理的なものであることが明らかである。したがって、本件規定は、憲法22条1項に違反しない。

3 まとめ

暴力団規制の一環としての暴排規定については、平成19年6月に国交省住宅局長による都道府県知事等に対する「公営住宅における暴力団排除について」の通知を受け、暴力団排除の規定が多くの自治体で設けられるようになったが、本件は、公営住宅条例における暴力団排除規定の合憲性について最高裁が判断を示した事例として注目される。



相続財産の思わぬ落とし穴!借地権の相続

一人暮らしの父が亡くなり、実家を相続することになりました。父名義の不動産は建物のみで、土地は地主(個人)から借りています(権利金は支払っていません)。相続税で気をつけることはありますか?

建物だけを相続する場合でも、地主に支払う地代の金額によって「借地権(建物等を所有するために他人の土地を使用する権利)」を財産に含めて相続税の申告をする必要があります(図表1参照)。東京都の場合、借地権の価値の割合は土地に対して60%~90%程度となっています(具体的な借地権割合は国税庁の路線価図に掲載されています)。次の事例で、借地権の評価額を具体的に考えてみましょう。

- 借りている土地の価値…5,000万円(自用地価額。過去3年間も同額とする)
- 借りている土地の借地権割合…70%

図表1 ●地主に支払う地代の金額と借地権(普通借地権)の評価額

地主に支払う地代の金額	借地権の評価額	底地の評価額(参考)
相当の地代	ゼロ	自用地価額の80%
相当の地代には満たないが通常的地代を超える地代	【算式】による評価	自用地価額-借地権価額 ※自用地価額の80%を限度
通常的地代	自用地価額×借地権割合	自用地価額-借地権価額
固定資産税相当額以下(=使用貸借)	ゼロ	自用地価額

(1) 相当の地代を支払っている場合

地主に支払う地代の金額が「相当の地代」の場合、借地権の評価額はゼロとなります。「相当の地代」は以下のように計算します。

$$\text{相当の地代(年額)} = \text{自用地価額の過去3年間の平均額} \times 6\%$$

事例の場合、年300万円(相当の地代=5,000万円×6%)の地代を支払っていれば、借地権の評価額はゼロとなり相続税はかかりません。

(2) 相当の地代には満たないが、通常的地代を超える地代を支払っている場合

地主に支払う地代の金額が「通常的地代(相当の地代には満たない)」を超える場合、借地権の評価額は図表2の計算式Aで計算した額となります。

通常的地代は周辺の相場に基づいて算定するのが原則です

が、図表2の計算式Bのように計算することもできます。

事例の場合、例えば年150万円の地代を支払っていれば、通常的地代を超えるので【150万円>5,000万円×(1-70%)×6%=90万円】、借地権の評価額は2,500万円となります(算式は図表2の計算式C)。

図表2 ●相当の地代には満たないが、通常的地代を超える地代を支払っている場合の計算式

■計算式A

$$\text{自用地価額} \times \left\{ \text{借地権割合} \times \left[1 - \frac{\text{実際の地代の年額} - \text{通常的地代の年額}}{\text{相当の地代の年額} - \text{通常的地代の年額}} \right] \right\}$$

■計算式B

$$\text{通常的地代(年額)} = \text{自用地価額の過去3年間の平均額} \times (1 - \text{借地権割合}) \times 6\%$$

■計算式C

$$\text{借地権の評価額} 2,500\text{万円} = 5,000\text{万円} \times 70\% \times \left[1 - \frac{150\text{万円} - 90\text{万円}}{300\text{万円} - 90\text{万円}} \right]$$

(3) 通常的地代を支払っている場合

地主に支払う地代の金額が「通常的地代」の場合、借地権の評価額は以下で計算します。

$$\text{借地権の評価額} = \text{自用地価額} \times \text{借地権割合}$$

事例の場合、年90万円(通常的地代)の地代を支払っていれば、借地権の評価額は3,500万円(5,000万円×70%)となります。

(4) 固定資産税相当額以下の地代を支払っている場合

地主に支払う地代の金額が「固定資産税相当額以下」の場合、借地権の評価額はゼロとなります。また地代を支払っていない場合(=使用貸借)も、借地権の評価額はゼロとなり、相続税はかかりません。

(5) 小規模宅地の特例適用も可だが要注意

借地権も土地と同じように、要件を満たせば小規模宅地の特例(最大80%の評価減)を適用できます。ただし、特例を適用する場合は税金がかからなくても相続税の申告が必要となるので注意してください。

1 都内20会場で「無料不動産相談会」を開催

9月23日の「不動産の日」にあわせて「無料不動産相談会」が都内20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。 + = 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21日(水)文京シビックセンター

★文京区役所のある建物の地下2階、大きな吹き抜けの区民広場は、地下鉄連絡口もあり人通りの多い場所。



【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24日(土)JR錦糸町駅北口 アルカキット前

★土曜日で駅前には高齢の方から小さい子どもを連れた大勢の家族連れが通る。相談会場も盛況だった。



【城南ブロック】 品川区・大田区・目黒区・世田谷区 9月22日(木)JR大井町駅東口 ペDESTリアンデッキ +



★あいにくの雨。雨をよけながらチラシやノボリで相談会場が目立つように工夫をし、献血への協力も呼びかけた。



【豊島区・北区支部】 9月22日(木)ショッピングセンタービビオ 七福神広場

★赤羽駅西口駅前の再開発ビル1階広場で実施。隣りに大型スーパーもある人通りの多い場所。雨の中、ノベルティグッズを配布して呼びかけた。



【渋谷区支部】 9月23日(金)JR渋谷駅ハチ公前広場 +

★都内でも有数の人の集まる場所で開催。外国人や若者の目も引き、注目度はNo.1。たくさんの相談テーブルが並んだ。



【町田支部】 9月4日(日)小田急町田駅東口広場(カリヨン広場)

★町田市の分庁舎もある駅前で開催。「絹の道」の石碑もある広場の周囲にノボリや看板を立ててアピール。ケーブルTVの取材を受けた。



平成28年度 国土交通大臣表彰、東京都知事表彰

平成28年度の国土交通大臣表彰が7月11日に国土交通省で行われ、本会から3名が受賞されました。また、平成28年度の東京都知事表彰が10月3日に東京都庁で行われ、本会から1名が受賞されました。

【国土交通大臣表彰】

【東京都知事表彰】



副会長
大滝 陸男氏 (町田)



専務理事
飯野 郁男氏 (品川区)



元副会長
長沼 卓司氏 (新宿区)



常務理事／保証協会副本部長
玉井大八郎氏 (千代田中央)

3 世田谷区支部が危険薬物と特殊詐欺の根絶で協定

区内の建物が危険薬物の販売や特殊詐欺の用に供されないための協力体制を確立することを目的に、東京都宅建協会世田谷区支部は6月2日、世田谷区と世田谷・北沢・玉川・成城の4警察署と、「危険薬物及び特殊詐欺の根絶に係る協定書」を締結しました。

これにより世田谷区支部は、会員に対して、自らが賃貸した建物が危険薬物の販売等に使用された場合や特殊詐欺に使用された場合に、契約を解除または解除に向けた措置をとる等の特約を盛り込んだ契約書や確約書等の使用を働きかけていきます。



(写真前列中央)保坂展人世田谷区長、
(前列左から2人目)渡邊勉世田谷区支部長

大田区支部が空家等対策に関する推進協定を締結

大田区は7月28日、空家の所有者や区民からの相談に対して建築・法律・不動産・福祉の関係団体と連携して対応できる相談体制を確立するため、「大田区における空家等対策に関する協定」を締結しました。東京都宅建協会大田区支部からは、菅野俊彦支部長、飯村康彦幹事長が出席しました。

大田区支部は、今回の協定で、区による空家相談の窓口設置や相談会開催への協力、所有者・住民等からの相談に応じるための連携・協力、空家等の適切な維持管理・有効活用に関する情報提供等に協力していきます。



松原忠義大田区長(左)、
菅野支部長(中央)、
飯村幹事長(右)

ハトさん Web & 管理機能 ~ご案内~

1. ハトさん Web (無料)

新たな機能

- ✓ SEOを全面的に見直し、最新の検索エンジン対策を実装!
- ✓ フリーワード検索!
- ✓ 地図検索!
- ✓ 売買にはローンシミュレーション!
- ✓ スマホサイトには地図、ストリートビュー、LINEボタン設置!

2. ハトさん 管理機能 (無料)

一括画像ドラッグ&ドロップ
距離自動計算
顧客管理機能(CRM)
簡単画像加工
間取り図作成
会社間流通
無料で使える便利な機能

3. ハトさん 管理機能 (有料オプション)

クラウドの管理機能で社内の問題を全て解決!

<p>業務効率化 データを複数回入力することで起きていた手間を省きます。</p>	<p>ミスの削減 入出金管理や進捗管理にDBを活用することでミスの発生に繋がります。</p>	<p>情報の保全 方々、パソコンの情報が消えてもクラウドから情報を引き出せます。</p>	<p>人的リスク削減 退職者の引き継ぎがスムーズに出来ます。個人の記憶に頼ることはリスクに繋がります。</p>	<p>帳票類のDB化 契約書や各種レポートが出力できるので記録ミスが防げます。オリジナル書式がアップロードしておけます。</p>	<p>情報のDB化 物件の修繕履歴を付することで入居者に履歴をつけることでリーザリングに役立ちます。</p>
---	---	---	--	---	---

その他、管理業務と仲介業務の統合、社内ルールの構築、ペーパーレス化など

クラウドの管理機能でリスク回避

エクセル管理や手書き管理で想定されるリスク

<p>環境的リスク 地震、落雷、火災など</p>	<p>意図的リスク 不正アクセス、データ持ち出しなど</p>
<p>偶発的リスク 誤操作によるデータの破壊、誤送信など</p>	<p>リスク回避</p>

管理機能

- 関係者台帳、仲介会社台帳、新規契約進捗、更新進捗、予約進捗、定期解約終了通知、取支情報管理
- 対応履歴、内見管理、入出金管理、入金管理、物件台帳、予約進捗、契約台帳
- 鍵情報管理、委託契約台帳、入出金管理、物件台帳、予約進捗、出納帳管理、変動費計算

主な出力帳票

- 重要事項説明書、更新契約書、住宅賃貸借契約書、事業用建物賃貸借契約書、入居申込書(個人・法人)、事務所入居申込書(個人・法人)、貸借借媒介契約書、鍵預かり書
- 解約通知書、未払賃料分割払合意書、連帯保証人承諾書、連帯保証人引受承諾書、物件台帳、部屋基本台帳、部屋設備台帳、部屋契約台帳、取引成立台帳(賃貸借)
- 敷金預り証東城金返還受領証、更新案内書、定期建物賃貸借契約終了についての通知、領収書、請求書、初回賃料等のご案内(フリーレント)、定借委任状
- 入居時精算書、退居時精算書、退居時請求書、未入金明細書、貸借等精算明細書(送金内訳書)、賃貸借業務管理委任契約書、駐車場管理委任契約書、クレーム・修繕・点検報告書

お申し込み受付中! お申込み書は組合ホームページよりダウンロードをお願いいたします

<p>キャンペーン特価*</p> <p>4,000円(税別)</p> <p><small>*2016年内にお申し込みの組合員の方限定</small></p>	<p>通常価格</p> <p>5,000円(税別)</p>
---	--------------------------------------

- ✓ WEB&管理画面基本機能無料
- ✓ 管理機能
家主管理 / 入居者管理 / 契約 / 更新・解約管理 / 入出金管理 / 鍵管理 ほか



お問い合わせ
はこちらから
お気軽にお問い合わせください

東京都不動産協同組合 ハトさん事務局
03-6746-3355 9時~17時 平日

ハトさんCLOUD お客様サポート
050-8881-1999 9時~11時40分 / 12時30分~19時 (日曜日:年末年始を除く)

企画・販売事業委員会

コインパーキング事業用地をご紹介ください! 成約に至った場合、仲介料と管理料をお支払いします!

コインパーキング事業用地紹介のご利用には、組合加入が必要になります。
詳しくは、同封のパンフレットをご覧ください。

[お問合せ]株式会社イチネンパーキング TEL:0120-810-322 担当:池部



今年も、おいしいお米がとれました!

豊かな土壌、きれいな水で作られた日本一のお米の新潟県南魚沼産のコシヒカリをJA魚沼みなみと提携し、特別に販売します。JA魚沼みなみが直接販売しますので安心です。

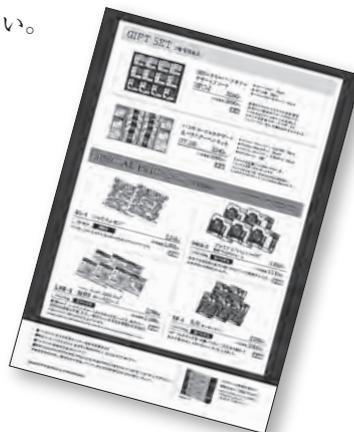
ぜひ、この機会においしいお米や御餅などをお召し上がりください。詳しくは、同封のチラシをご参照ください。



日本ハムお歳暮ギフトを特別価格で!

日本ハムお歳暮ギフトを組合員のみなさまに特別価格で販売します。この機会にぜひ、ご利用ください!

ご利用には、組合加入が必要です。詳しくは、同封のパンフレットをご覧ください。



金融事業委員会

「宅建ブレインズ」取扱商品のご案内 ※(株)宅建ブレインズは、組合100%出資子会社です。

自社商品

◆宅地建物取引士賠償責任保険



宅地建物取引士賠償責任保険は、宅建士の行う宅建業法第35条、第37条に係る損害賠償リスクに対応する基本補償に加え、より幅広く損害賠償リスクに対応できるワイド補償もセットでご加入いただける保険となりました。お申込みは随時受付けておりますので、ぜひご検討ください!

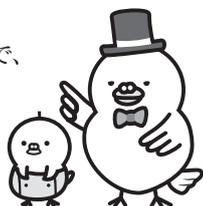
◆宅建ハトさん保証(家賃保証事業)



民法改正(連帯保証人制度の見直し)が控えるなか、家賃保証へのニーズは高まっております。当社では、おかげさまで取次店様は1,010社を超え、お取扱い件数も順調に増加しております。連帯保証人様をご用意出来ない方など、様々な方の保証をお引き受けしておりますのでお気軽にご相談ください。

取次店様には特にノルマはありませんので、ぜひこの機会にご登録ください。

※チラシを同封しております。



提携商品

◆宅建ハトさん決済



ご存知ですか?入居費用もカード決済の時代です!

賃貸住宅の入居時費用の支払いなどに、入居者が今お持ちのクレジットカードで決済出来る「宅建ハトさん決済」の取扱いを組合員様限定でご紹介しております!入居者は、ポイントやマイルを貯めたり、支払方法を選択(分割払い・リボ払い)出来るようになります。他社との差別化に、ぜひご利用ください!

※チラシを同封しております。

【少額短期保険(家財保険)】

組合は、賃貸住宅・テナント向けに販売する家財保険について、ジャパン少額短期保険(株)、日本共済(株)の2社を推薦しております。ぜひご利用ください!

※チラシを同封しております。

【がん保険・医療保険】

組合員・協会の皆様を対象となる、集団取扱いの「がん保険・医療保険」のご紹介です。「がん保険・医療保険」で一番選ばれている※1「アフラック」の商品に割安な保険料でご加入頂けます。組合HPより資料請求ができますので、ぜひご確認ください!

※1:平成27年版「インシュアランス生命保険統計号」



法律教室

「コンプライアンス」について

I 「コンプライアンス」の必要性

1 今、「コンプライアンス」が求められるということ

平成26年の宅建業法改正では、従来の資格名称「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」と改めるほか、取引士の業務に関して、「公正誠実義務」、「信用失墜行為の禁止」、「知識及び能力の維持向上義務」が明文化されました。これらの改正は、取引士については宅建業者の業務が、ますます高い信頼性を求められていることを反映し、宅地建物取引業の「社会的責任」を改めて明確化したものであるといえます。

2 「コンプライアンス」の意味とは

宅地建物取引業の社会的責任が一層強調される中、特に求められているのが、「コンプライアンス」だといえます。

「コンプライアンス」に対応する日本語として『法令遵守』といわれることがありますが、「コンプライアンス」は単なる『法令遵守』にとどまる考え方ではありません。確かに、『法令遵守』はコンプライアンスの中核ですが、『法令』を単に法律や政令と考えると、「法律を守っていればいい」という発想になってしまいます。しかし、「コンプライアンス」とは、成文法としての法令だけではなく、一般社会の規律、地域社会の取り決め、業界の規範、企業倫理、社内ルールその他社会に内在する「規律」を、社会の要請に応じて宅地建物取引業者自らが守ろうとすることであるといえます。

3 「コンプライアンス」を求める社会的背景

日本社会は、企業活動に対する規制緩和が進展し、企業の自由な経済活動が保証される社会となりましたが、大小の『不祥事』が明るみに出て来ました。その利潤追求の過程での『不祥事』に対して、市民から、企業自身の責任体制の確立やモラルの徹底を求める声が上がりました。

急速な情報化・IT化は、一般市民にも広がり、もし企業活動において企業倫理の間われる『不祥事』が生じた場合、その『不祥事』は内部からも外部からもただちに顕在化し、社会的非難にさらされることとなります。企業に対して強い社会的責任を求め、企業倫理を問う社会にあって、社会規範を企業自身が守るという「コンプライアンス」という概念が重要視されるにいたったのです。

きわめて一般論ではありますが、宅地建物取引業は、個人の

営業活動が重視されがちであるとして「コンプライアンス」違反の生じやすい業種であるといわれることがあります。

宅地建物取引業者が、「コンプライアンス」確保のための体制を整備し、従業者に対し必要な教育を行い(31条の2)、「コンプライアンス」に取り組みねばならない所以です。

II 「コンプライアンス」に関する重要な個別項目

1 基本的人権の尊重

日本国憲法は、国の基本法であり、これを遵守すべきことは全ての国民の義務です。「基本的人権の尊重」は、憲法の大原則ですが、宅地建物取引業者は、国民の「居住・移転の自由」という基本的人権の実現に関わる業務を行っていることから人権の尊重を常に念頭に置くことが求められます。

宅地建物の売買も賃貸借も経済行為ですから、経済的合理性によって取引の判断が下されるのが原則です。宅地建物取引業者は、何らの合理性もないままに取引を拒絶することがないように、自ら人権を尊重するとともに、売主やオーナーに説明し、啓発する努力も求められるところです。特に取り組みを要するものとして、次の問題が上げられています。

① 同和問題

同和地区差別について、合理的な理由はありません。同和地区に関する調査をすること、問合せに関して回答することは、差別につながり、人権侵害を引き起こす原因となります。なお、賃貸借契約の申し込みに際して本籍地の記載を求めることは、差別につながるおそれがあり、禁止されるべきです。

② 賃貸借における入居差別問題

外国人、障がい者、高齢者、一人親家庭に対して、入居を拒否するという例が多発しています。

外国人であることだけを理由とした入居拒否に対しては、「憲法第14条の趣旨に反する不合理な差別であり、違法である」との判決が下されていますし、損害賠償請求の認められた例もあります。

障がい者の権利擁護については、全ての国民が、障がいの有無に拘わらず、等しく基本的人権を享有する個人として尊重されなければならないという理念に基づき、「障害者差別解消



法」が平成28年4月から施行されています。同法により、民間事業者は、障がい者に対する「差別的取扱の禁止」という法的義務を負い、「合理的配慮の提供」という努力義務を負うことになりました。

これを受け、国土交通省は、宅地建物取引業者に対して、『「障害者不可」「障害者お断り」などといった募集・物件表示』などを不当な差別的取扱であるとしてこれを禁止し、また、宅地建物取引業者の提供すべき合理的配慮の具体例を示した対応指針を公表しています。

2 守秘義務・個人情報保護

宅地建物取引業者は、宅地建物という重要な資産を取り扱うことを業とするので、そもそも顧客に関する様々な情報を得やすい立場にあるといえます。また、指定流通機構(レインズ)を通じて情報を得ることができる宅地建物取引業者は、個人データを事業の用に供していることになるため、「個人情報保護法」上の、「個人情報取扱事業者」として、個人情報保護の義務を負っています。

宅地建物取引業者が正当な理由なく個人情報を流出させた場合には、信用の失墜は避けられず、さらに罰則の適用もあり得ます。宅地建物取引業者としては、取り扱う個人情報の安全管理措置をとるとともに、従業者の監督を図り、個人情報の保護を実現していくことが必要です。

3 反社会的勢力の排除

反社会的勢力を企業活動から排除する必要性が高まっていることは言うまでもありません。すでに全国各都道府県において、いわゆる「暴力団排除条例」が施行され、不動産関係6団体において、契約書等に暴力団排除条項が導入されました。

暴力団排除条項の主な内容は、①役員を含む自らが暴力団等の反社会的勢力ではなく、また反社会的勢力に名義を利用させている者でもないことの確認、②自らまたは第三者をして脅迫的・暴力的言動などを行わないことの確約、③物件を反社会的勢力の活動拠点等にしないことの確約です。

不動産取引から反社会的勢力を排除するには、取引の当事者としていないという入り口での排除が最も効果的です。そのため、取引関係者が反社会的勢力に関わる人間であるとの根拠を見つけた場合に、調査を容易にするため、「不動産業反社データベース」が、すでに運用されています。

4 マネーロンダリング対応

平成20年に、いわゆる「犯罪収益移転防止法」が施行されました。同法は、犯罪収益が組織的犯罪を助長するために使

用され、また犯罪収益が移転して事業活動に用いられることにより健全な経済活動に重大な悪影響を及ぼすという認識に基づき、犯罪収益の移転自体を防止すべきであるとの目的により制定されています。

その手段として、①顧客の取引時確認、②確認記録の作成・保存、③取引記録の作成・保管、④疑わしい取引の届出の実施が義務づけられています。

宅地建物取引業者はこれらの義務を課される「特定事業者」にあたります。宅地建物取引業者が特に留意すべき事項については、国交省からの通知により詳細に示されており、適切な対応をすることが求められています。

5 違法薬物等の排除

近年、麻薬・覚醒剤等の違法薬物のみならず、いわゆる『危険ドラッグ』が社会に蔓延し深刻な被害が生じていることから、これら違法薬物等の排除が強く求められています。賃貸借契約書上、反社会的勢力の排除とならび、違法薬物等の販売・使用を目的とする賃貸借の禁止を条項化し、これに反した場合は無催告解除が可能であるとするなど、宅地建物取引業者の取り組みが必要とされています。

Ⅲ 「コンプライアンス」の効果

企業の「コンプライアンス」は、経済活動の健全な発展という社会の要請ですが、同時に、企業自らを守ること(企業防衛)でもあります。宅地建物取引業者の行為には法令上の規制がありますが、法令違反に対しては行政処分や場合によっては刑事罰も加えられます。処罰・処分がなくとも、不祥事を起こした企業は社会的制裁を受け、それはSNSにより、思いもよらない広がりとなることもままあることです。顧客などからの損害賠償請求も当然予想されるところです。

一旦信用を失った企業が、信用を回復するのは容易なことではありません。業績は下落し、信用回復には多大な時間と費用が必要となります。「コンプライアンス」を実現し信用失墜を防ぐことには、信用失墜による損害の回避という大きな機能があることを強く意識することが必要です。「コンプライアンス」を念頭においた活動が、企業を守り、従業員を守り、ひいて企業の安定した発展につながり、これが「コンプライアンス」の効果であるといえます。

「宅建経営塾」後期11月開講

「宅建経営塾」後期が11月8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。



新規開業者向け 「開業支援(人材育成)セミナー」開催中

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

28年度後半は、11月から29年3月まで3回開催します。会員のみならずの周囲で開業をお考えの方がおられましたら、ぜひ、この「開業支援(人材育成)セミナー&個別相談会」をご案内ください。毎回、開業者向けの講義と事業軌道化のポイントについての説明等があります。

参加費は無料で、1回の定員は30名です。参加には事前予約が必要ですので、協会本部ホームページでご確認ください。

- 開催日 平成28年 11月24日(木)
平成29年 1月26日(木) 3月9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/kaigyo/seminar/seminar.html>

第39回ゴルフ大会開催 団体優勝は足立区支部

第39回ゴルフ大会が10月5日、千葉・成田市のグリッサンドゴルフクラブで開催され、167名がプレーを楽しみました。団体優勝は足立区支部で、準優勝は八王子支部、3位は渋谷区支部となりました。

参加者全員の「チャリティ募金」には16万7,000円が集まりました。



個人の部

★成績

個人の部

優勝 佐藤 伸 (府中稲城)
準優勝 石井 弘美 (中野区)
3位 石山 和夫 (港区)

ベストグロス賞

谷口 光男 (練馬区)

団体の部

団体優勝 足立区支部
団体準優勝 八王子支部
団体3位 渋谷区支部



団体優勝



団体準優勝



団体3位



ベストグロス

東京メトロ「飯田橋駅」周辺案内図に広告

東京都宅建協会は、東京メトロ飯田橋駅ホーム階の駅周辺案内図に広告を掲出しています。掲出場所は、東京メトロ



有楽町線・南北線・東西線の飯田橋駅ホーム26か所で、平成28年8月1日から29年7月31日までの1年間です。

広告には、宅建協会、ハトさんのPRと、宅建士講習受付会場の研修センター、東京不動産会館に設置されている不動産無料相談所を掲載しています。飯田橋駅に立ち寄られた際には、ご覧ください。



全宅連が消費者セミナーを開催

全宅連は毎年、全国3会場で消費者の方々を対象にした住宅セミナーを開催しています。

東京会場ではTOKYOFMクロノス住宅セミナー「東京どこに住む?」として、タレントの中山エミリさん、ライター・編集者の速水健朗さんをゲストに迎えて実施。セミナー冒頭、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



新宿WEバスにラッピングバス

新宿WE（ウィー）バスは、新宿駅の東西を結ぶ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。

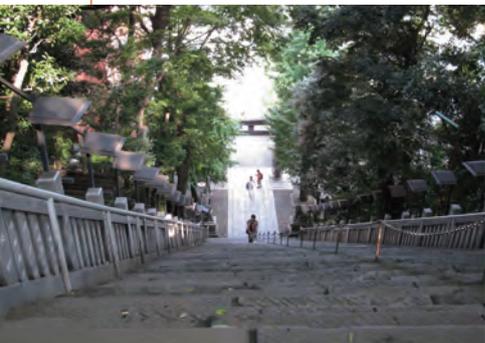
東京都宅建協会は昨年到现在11月1日から1年間、新宿WEバスのパートラッピング（部分広告）を実施します。走行しているバス4台の内1台に、ハトマーク等の宣伝を掲載しています。平日、都庁に行かれる際に乗車してみてください。



編集後記

◆今年は台風が多いですね。特に8月に7個、9月に7個発生。本部のゴルフ大会も台風直撃?と思いきや逃れてくれました。スコアの悪さを台風のせいにはできず…。◆リオでのオリンピック・パラリンピックが終わり、次は東京での開催です。しかし、当初の予算とは大きくかけ離れた3兆円超? 招致する予算と実行予算とは別物とは言え、よ〜く考えてもらいたいものです。◆豊洲移転問題も注目の的。こちらもお金の掛かる問題です。伏魔殿!ではあるけれど、的を外れた報道もあるかな。ただ、現状、築地にはリスがいるとか。実際にはリスがいるわけではなく、リスほどのネズミがいるそうで。安心・安全をお願いします。（菅野）

発行人／瀬川信義 編集人／菅野俊彦
 発行所／公益社団法人東京都宅地建物取引業協会
 公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会東京本部
 〒102-0071 東京都千代田区富士見2-2-4
 TEL.03-3264-7041 FAX.03-3264-7047
<http://www.tokyo-takken.or.jp/>



中央ブロック
愛宕山(港区)

虎ノ門、オフィス街のど真ん中にあります。愛宕神社があり、標高は25.7m、天然の山としては23区内で一番の高さ。神社に上がる急な石段は「出世の石段」と呼ばれ、出世の故事にちなんでいます。



城東ブロック
道灌山(荒川区)

西日暮里付近の高台。江戸の町を拓いた太田道灌の城址跡という説と、鎌倉時代の豪族・関道閑の屋敷跡という2つの説があります。江戸時代には薬草が採れ、虫の声を聴く名所として知られていました。



城南ブロック
西郷山(目黒区)

台地の端の斜面を利用してつくられた西郷山公園があり、斜面には20メートルの落差をもつ人工の滝が作られ、展望台も設けられています。旧西郷邸(西郷隆盛の弟・従道)の敷地内だったことが名称の由来。



御岳山(青梅市)

城西ブロック
箱根山(新宿区)

戸山公園内にあり、標高は44.6m、山手線内で一番高い山(ただし人造の山)。元々は、江戸時代に東海道五十三次に似せて造られた戸山荘庭園。起伏のある園地は、今は子供たちの遊び場になっています。



城北ブロック
飛鳥山(北区)

飛鳥山公園があり、江戸時代に八代将軍・徳川吉宗が享保の改革の施策の1つとして、桜の名所にしました。酒宴や仮装も容認され、江戸っ子たちはさまざまな趣向を凝らして楽しみました。



多摩ブロック1
高尾山(八王子市)

標高599m、ミシュランガイドで最高ランクの3つ星の評価を受けています。四季折々の美しい自然や、変化に富んだ6つのハイキングコースがあり、子供から年配の人まで毎年多くの人を訪れる観光名所です。



多摩ブロック2
御岳山(青梅市)

標高929m、四季折々の見所がいっぱいの霊山、パワースポットとして近年その名が知られるようになりました。山ガール(女性登山者)を中心に、ハイキングスポットとして注目を集めています。



探してみれば意外に多い
「東京の山」



高尾山(八王子市)

東京の多摩地区には高尾山をはじめとして、いくつもの山があります。これに対し、23区内では山と言われても、イメージできない人も多いことだと思います。ところが、各区に「〇〇山」と呼ばれる地名がたくさん残っています。元々小高い丘だったところ、人造の山、庭園の一部、神社になっているところなど、さまざまです。

山岳信仰という言葉があるように、日本人には山を神聖視し、崇拝の対象とする信仰があります。一帯が平地だった場所でも、そういう信仰対象を望み、身近なところに山を求めたのではないのでしょうか。山が付く地名に人々の祈りが残っているように感じます。今回は、各ブロックから山をピックアップしました(東京には、ここで紹介した以外にも興味深い山がいくつもあります)。