



宅建 Takken

April 2020. **4**

vol.514

令和2年度「事業計画」を策定 次期レインズシステム構築について



愛称:東京ささエール住宅

セーフティネット住宅に係る 今年度の施策について

「登録協力補助(登録協力報奨金)」及び「見守り機器設置費等補助」



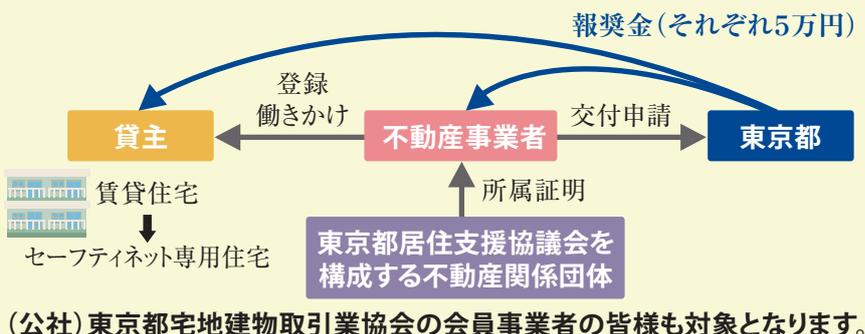
東京都では、高齢者等、住宅探しにお困りの方(住宅確保要配慮者)の入居を拒まないセーフティネット住宅の登録促進に向け、様々な取組を行っています。その中から、今年度新たに開始した2つの施策をご紹介します。

セーフティネット住宅登録協力補助(登録協力報奨金)※専用住宅のみ

不動産事業者からの貸主への働きかけにより、空き家等がセーフティネット専用住宅に新たに登録された場合に、当該貸主及び事業者それぞれ5万円の報奨金を交付します。

【主な要件】

- 空き家又は空き室であること
- 高齢者、障害者、子育て世帯、低額所得者のいずれかを受け入れる登録とすること
- 専用住宅の登録を10年間維持すること
- 東京都居住支援協議会の構成員である不動産団体に属する事業者が申請すること 等



見守り機器設置費等補助 ※専用住宅でなくとも可

セーフティネット住宅に設置する見守り機器の購入費及び取付費の1/2を貸主に対して補助します(ただし1戸当たり3万円まで)。

【主な要件】

- 高齢者を受け入れるセーフティネット住宅に機器を設置すること
- センサーや通信機能を備え、高齢者の居室内での安否を常時把握可能な機器であること 等

見守り機器の例

LEDとSIMの一体型電球。
24時間の点灯と消灯をチェックし、動きがない場合にメールで通知。



IoT電球

東京都では、セーフティネット住宅について住宅確保要配慮者を「社会全体で支え、応援する(エールを送る)」という意味を込め、「東京ささエール住宅」という愛称をつけました。

東京都 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅 検索

http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/chintaitorokuseido.html

本件についてのお問い合わせ先

住宅企画部民間住宅課住宅セーフティネット担当 電話 03-5388-3320

宅建 Takken 4 CONTENTS

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

vol.514 April 2020

東京都住宅政策本部から vol.40 2	いよいよ施行! 宅建業者が知っておきたい 10
令和2年度「事業計画」を策定 3	「民法(債権法)改正」要点整理
実務に即役立つ紛争事例 78 6	次期レインズシステム構築について 11
借主の法人名義から個人名義への切替えを貸主が認めなかったことが不公平とまではいえないとした事例	くみあい通信 12
税務教室 154回 7	特約・容認事項文例集を公開/宅建士通学講座中止のおしらせ/レインズ連動回数増加/新民法による家賃保証の活用術/保険
夫婦で住宅ローン控除の特例を利用する場合の注意点	インフォメーション 14
法律教室 159回 8	開業支援(人材育成)セミナー/手付金保証制度・手付金等保管制度/令和2年度 会費納入のご案内
生産緑地の解除後の土地売買	

令和2年度「事業計画」を策定

基本方針

- 1 本会は、「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し、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し、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」を目的とした事業を行う。
- 2 これらの目的を達成するため、「一般消費者の利益の保護」及び「人材育成」を柱とした公益目的事業並びにその他の事業を着実かつ効果的に実施する。
- 3 事業実施に当たっては、公益財務三基準適合に配慮しつつ、不要不急の事業の見直しと事務合理化を不断に行い、財政の健全化に努める。
- 4 新規会員獲得を図るため、会を挙げて入会促進活動に取り組む。
- 5 会の内外からの信頼を確保するため、引き続き訓練等の実施による危機管理対応能力の向上及びコンプライアンスの徹底に努める。
- 6 特別委員会を設置し、支部統合に向けた本部・支部の運営のあり方について検討を行う。

I 宅地建物取引にかかる一般消費者の利益の保護事業(公I)

1. 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・運営及び適正取引推進のための会員相談の実施
- (2) 関係官公庁及び諸団体等の要請に基づく委員・相談員の派遣
- (3) 相談業務向上のための相談員研修の実施
- (4) 無料不動産相談会の実施

2. 都民公開セミナーの開催及び運営

(研修委員会)

- (1) 研修会の開催及び運営

3. 情報公開機構の研究及び推進(情報委員会)

- (1) 東京都宅建協同組合との情報関連事業に関する連携
- (2) 公益財団法人東日本不動産流通機構への協力
- (3) 全宅連サイト(ハトマークサイト)及び不動産ジャパンへの協力
- (4) 不動産情報流通業界の動向研究

4. 調査研究(情報委員会)

- (1) 地価動向調査の実施
- (2) 宅地建物取引に関する調査研究事業の実施

5. 出版物の刊行(情報委員会)

- (1) 広報誌「宅建」の発行
- (2) 不動産業全般にかかる実務小冊子等の制作

6. 紛争の防止(社会貢献委員会)

- (1) 業法等違反防止にかかる関係団体等との連携
- (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) 違反屋外不動産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. 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. 国政の健全な運営の確保に資するための建議献策(総務委員会・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
- (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) 情報技術の進歩に対応した情報提供の研究
- (2) 関係団体と連携したホームページの運営並びにリアルタイムな情報提供
- (3) 人材育成(開業支援)セミナーの開催(組織委員会)

2. 宅地建物取引にかかる教育研修の実施(研修委員会)

- (1) 研修会の開催
- (2) 宅建経営塾の開催
- (3) 青年部会・レディス部会による人材の育成(総務委員会)

3. 宅地建物取引士更新のための講習の実施(社会貢献委員会)

- (1) 宅地建物取引士証更新のための講習会の実施
- (2) 宅地建物取引士証交付にかかる諸事務の実施

4. 宅地建物取引士資格試験事務の実施(宅建試験対策特別委員会)

- (1) 宅地建物取引士資格試験の運営への協力

III その他事業

1. 入会促進対策事業の研究・実施(組織委員会)

- (1) 新規会員獲得のための促進策の検討
- (2) 新規開業者への入会案内・相談対応の拡充
- (3) 新規開業者を対象とするPR活動の実施
- (4) 関連団体加入促進への協力
- (5) 開業支援センターの運営

2. 関係団体との連携

- (1) 本会関係団体等との連携

3. 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

4. 会館管理(総務委員会)

- (1) 不動産会館の管理

IV 法人管理事務

1. 庶務事務(総務委員会)

- (1) 事業計画、事業報告書の作成
- (2) 一般管理事務
- (3) 入退会、会員情報の管理事務(組織委員会)
- (4) 広報・渉外活動
- (5) 会員の懲罰審査の裁定

2. 経理事務(財務委員会)

- (1) 予算、決算の作成
- (2) 予算の執行管理
- (3) 資金管理及び固定資産管理
- (4) 公益法人会計基準への対応
- (5) 会計処理の研究
- (6) 支部会計実務の指導・支援

3. コンプライアンス体制及び危機管理体制の強化と充実

- (1) コンプライアンス研修会の実施(コンプライアンス特別委員会)
- (2) 危機管理対応マニュアルの適宜更新及び防災訓練等の実施(危機管理対策特別委員会)

4. 支部統合に向けた検討

- (1) 規程・事業内容の検討

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

令和2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。

記

1. 期 日 令和2年5月27日(水)
2. 時 間 午後2時～午後3時30分までの間
(但し、会長選挙が行われる場合は午後1時～)
3. 場 所 日本教育会館
東京都千代田区一ツ橋2-6-2
4. 届け出受付期間
令和2年4月20日(月)～
令和2年5月11日(月)午後5時まで(当日消印有効)
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) 役員候補者届け出書類を郵送する場合は、すべて書留郵便等追跡可能な手段にすること。

令和2年4月20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

令和2年度／収支予算書

自:令和2年4月1日 至:令和3年3月31日

【Ⅰ】事業活動収支の部

(単位:円)

科目	本部事業	支部事業	ブロック事業	内部取引消去	合計額
1.事業活動収入					
(1) 入会金収入	105,000,000	0	0	0	105,000,000
(2) 会費収入	754,760,000	0	0	0	754,760,000
(3) 本部交付金収入	0	239,064,000	8,700,000	△ 247,764,000	0
(4) 事業収入	270,061,856	29,389,875	0	△ 10,080,312	289,371,419
(5) 負担金収入	142,341,000	21,044,000	490,000	△ 490,000	163,385,000
(6) 寄付金収入	0	0	0	0	0
(7) 雑収入	13,302,300	7,611,249	151,510	0	21,065,059
(8) 他事業等からの繰入金収入(負担金)	39,600,000	0	0	△ 35,100,000	4,500,000
(9) 預り保証金収入	0	0	0	0	0
事業活動収入計(A)	1,325,065,156	297,109,124	9,341,510	△ 293,434,312	1,338,081,478
2.事業活動支出					
(1) 事業費支出	1,012,686,670	264,334,985	6,072,334	△ 258,170,979	1,024,923,010
① 公Ⅰ一般消費者の利益の保護事業費	57,748,000	122,767,650	5,400,000	△ 350,000	185,565,650
② 公Ⅱ人材育成事業費	83,781,000	26,192,732	0	0	109,973,732
③ 公益共通事業費	1,695,000	0	0	0	1,695,000
④ その他事業費	13,634,000	0	0	0	13,634,000
⑤ 地域振興事業活動費支出(交付金)	247,414,000	0	0	△ 247,414,000	0
⑥ 負担金支出	131,242,000	0	0	0	131,242,000
⑦ 事業管理費負担支出	477,172,670	115,374,603	672,334	△ 10,406,979	582,812,628
(2) 管理費支出	260,206,330	198,439,865	11,531,166	△ 163,333	470,014,028
① 福利厚生研究費	10,370,000	45,742,346	1,090,000	0	57,202,346
② 一般管理費	249,836,330	152,697,519	10,441,166	△ 163,333	412,811,682
(3) 雑損失	0	0	0	0	0
(4) 他事業への振替	35,100,000	0	0	△ 35,100,000	0
事業活動支出計(B)	1,307,993,000	462,774,850	17,603,500	△ 293,434,312	1,494,937,038
事業活動収支差額(C)=(A)-(B)	17,072,156	△ 165,665,726	△ 8,261,990	0	△ 156,855,560

【Ⅱ】投資活動収支の部

科目	本部事業	支部事業	ブロック事業	内部取引消去	合計額
1.投資活動収入					
(1) 特定資産取崩収入	7,850,000	30,777,400	0	0	38,627,400
(2) 特定資産受入収入	0	0	0	0	0
(3) 固定資産売却収入	0	0	0	0	0
(4) 有価証券売却収入	0	0	0	0	0
(5) 敷金・保証金戻収入	0	0	0	0	0
投資活動収入計(D)	7,850,000	30,777,400	0	0	38,627,400
2.投資活動支出					
(1) 特定資産取得支出	27,000,000	17,700,000	0	0	44,700,000
(2) 固定資産取得支出	5,250,000	2,350,000	0	0	7,600,000
(3) 有価証券購入支出	0	0	0	0	0
(4) 敷金・保証金支出	0	477,972	0	0	477,972
(5) 繰延資産支出	0	500,000	0	0	500,000
投資活動支出計(E)	32,250,000	21,027,972	0	0	53,277,972
投資活動収支差額(F)=(D)-(E)	△ 24,400,000	9,749,428	0	0	△ 14,650,572

【Ⅲ】財務活動収支の部

科目	本部事業	支部事業	ブロック事業	内部取引消去	合計額
1.財務活動収入					
財務活動収入計(G)	0	0	0	0	0
2.財務活動支出					
財務活動支出計(H)	0	0	0	0	0
財務活動収支差額(I)=(G)-(H)	0	0	0	0	0

【Ⅳ】予備費支出 (決算確定前)

予備費支出(J)	227,433,734	185,830,437	2,147,223	0	415,411,394
当期収支差額(K)=(C)+(F)+(I)-(J)	△ 234,761,578	△ 341,746,735	△ 10,409,213	0	△ 586,917,526
前期繰越収支差額(L)	234,761,578	341,746,735	10,409,213	0	586,917,526
次期繰越収支差額(K)+(L)	0	0	0	0	0

※予算書は4月1日現在のものです。令和元年度決算確定前のものです。後日、本部ホームページ・ディスクロージャーに決算確定後の予算を掲載します。

社宅として賃借する借主法人の申入れにより、貸主が賃貸借契約の解除に合意したところ、社宅の入居者が、実質的な借主であるなどとして契約解除の無効、建物の明渡しを拒絶した事案において、賃料の負担者は借主内部の問題であり、それにより賃貸借契約の借主の主体が一方的に変更されるものではないとして、貸主の入居者に対する建物明渡し等の請求を認めた事例(東京地裁 平成29年8月23日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成22年10月、借主A社(法人)は、本件貸室について、従業員住宅として使用することを目的として、貸主X(原告)との間で建物賃貸借契約(本件契約)を締結し、同月、入居者Y(被告)は本件貸室に入居した。

本件契約書の借主欄には、「A社 日本における代表者Y」との署名およびA社の代表者印の押印がされ、借主の連帯保証人欄には「Y」の署名および押印がされていた。

平成28年4月、A社の日本における代表者にBが就任し、Yはその地位を退いた。翌月、BはA社の代表者として本件契約の解約をXに申入れ、Xはこれを承諾した。

同年6月、XはYに対し、本件契約の終了に基づく本件貸室の明渡しおよび明渡遅延損害金等の支払いを請求したが、YはXに対して、本件契約の解約申入れは無効であると主張し、本件貸室の明渡し等を拒否した。

Xは、Yに対し、本件契約の終了に基づく本件貸室の明渡し等を求める訴訟を提起し、「本件契約の借主は形式的にも実質的にもA社であり、BによるA社の解約申入れは有効である」と主張した。これに対しYは、「本件建物を現実に利用し、賃料を出捐していたのはYであり、実質的な本件建物の借主はYである。Xもこの事情を承知していたことから、賃貸借契約において信頼関係の破壊はなく、Xの契約解除の意思表示は無効である」と反論した。

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) 本件契約書の署名押印の形式や記載内容等に照らせば、YはA社の代表者として本件契約をXとの間で締結したもので、借主がA社であることは明らかである。

Yは、当初、Yの個人名義による賃借を希望していたが、Xの要請により、A社名義で同契約を締結したことが認められるが、Xとしては、賃料の支払能力等に鑑みて、あえてY個人との間ではなく、A社との間で賃貸借契約を締結し、その上で、Yに連帯保証させたものと認められる。

そして、本件契約の締結に至る経緯およびYによる同契約上の署名押印の形式等に鑑みれば、Yとしても、A社を借主とするとい

うXの意思について十分に認識し、これを承諾していたものと認めるのが相当である。

(2) Yは、本件貸室に現実に居住していたのも、賃料を負担していたのもYである以上、実質的な借主はYである旨主張する。しかし、本件貸室の使用目的が従業員住宅である以上、A社の代表者であるYが本件貸室に居住できるのは当然であるし、仮にYが賃料を負担していたとしても、A社が賃借した本件貸室の賃料を誰が負担するかは、A社内部ないしA社とYとの間の問題であり、それによって、Xとの間の本件契約の借主が一方的に変更されるものではない。

(3) Yは、Xに契約名義をY個人に変更するよう何度も要請したが、本件貸室の入っているマンションの他の住人には、契約名義を法人名義から個人名義に変更した例があるにもかかわらず、Xは、Yについては契約名義の変更を認めず、不公平であると主張する。

しかし、借主を法人にするか個人にするかは、貸主であるXが、当該主体の支払能力等を考慮して判断することであり(相手方としても、その点に関する貸主の判断に不服があれば賃貸借契約を締結しなければ足りる)、他の借主について法人名義から個人名義への切替を認めておきながら、Yについて認めなかったとしても、不公平であるとまではいえず、本件貸室賃貸借契約上の借主が誰であるかの認定に影響を与えるものではないし、Xによる本件貸室の明渡請求等を不当ならしめるものでもない。

(4) Yは、XとYとの間に信頼関係の破壊はなく、本件契約の解約は無効と主張するが、本件契約の借主はA社であることは前記認定のとおりであり、XとYとの間の信頼関係を問題にする余地はなく、Yの主張は失当である。

3 まとめ

本件では、賃貸借契約において、借主の契約名義を法人とするか、法人の代表者である個人とするかについては、貸主が借主の賃料の支払能力等をみて決めることであり、貸主が、他の借主に認めた契約名義の変更を当該借主に認めなかったとしても、不公平であるとまではいえないとされた。賃貸借契約の実務上参考になるものと思われる。

連載154回

税理士法人タクトコンサルティング

株式会社タクトコンサルティング 遠藤純一

夫婦で住宅ローン控除の特例を利用する場合の注意点

消費税率引上げに伴って拡充された住宅ローン控除の適用期限が、今年の年末までと聞きました。住宅の購入にあたり、夫婦で同制度を利用したいと考えています。その場合の控除額計算の注意点などを教えてください。

1 拡充された住宅ローン控除

ご指摘のとおり、消費税率の引上げに伴う不動産市場の需給の平準化を図る等の政策目的のため、平成31年度税制改正で、住宅借入金等特別控除（以下、住宅ローン控除）が拡充され、「住宅ローン控除の特例」と名前が付けられました。拡充されたのは、次の表のとおりです。

控除期間	13年目まで延長
控除限度額 (11～13年目)	次のどちらか少ない金額 (1) 11～13年目の年末ローン残高の1%の金額 (2) 税抜き建物価額(上限4,000万円)の2%の1/3の金額で政令で定める金額

なお、認定長期優良住宅・認定低炭素住宅の場合には、控除限度額の計算上住宅ローン年末残高の上限は5,000万円となるほか、建物価額の上限も5,000万円となります。

注意すべきは、上表(2)の税抜き建物価額の2%の1/3の金額で政令で定める金額です(100円未満切捨て)。これは、住宅ローン控除の特例の要件を満たす個人が取得した住宅の床面積のうちに、**自分の居住の用に供する以外の部分がある場合には、取得する住宅の床面積全体に対するその個人が居住する床面積の割合を税抜き建物価額に乗じて計算した金額となる仕組み**です(措置法施行令26条25項)。

したがって、夫婦で住宅ローンを借りて、共有で住宅を買う場合には、各々の建物の持ち分の割合で税抜き建物価額を按分することになるわけです。つまるところ、夫婦でも住宅ローン控除の特例の適用をともに受ける場合には、11年目から13年目の控除額の限度額は、1年あたり共有する税抜き建物価額の2%の1/3、3年間合計で建物価額のほぼ2%分が控除される結果になるのです。

このことは、住宅ローン控除の特例が消費税率を8%(国税・地方税)から10%への2%分引上げに伴う措置であることから、建物にかかる2%分を控除しようとの政策意図が見える計算方法となっています。

2 具体的な計算例

新築マンション4,000万円(建物3,000万円+消費税300万円+敷地持ち分700万円)を夫婦で購入・入居し、2020年4月から返済開始した場合の計算例を示します。住宅ローンは35年返済(金利1.5%、元利均等、ボーナス返済なし)で、金額は給与年収600万円(課税所得301万3,600円)の夫が3,000万円、給与年収300万円(課税所得110万6,800円)の妻が1,000万円、物件の持ち分はローンの負担割合とし、夫4分の3、妻4分の1という条件です。

A 夫の控除額

(1) 夫の当初10年間の控除額=263.9万円

(2) 11年目から13年目の控除額

年分	11年目	12年目	13年目
ローン残高1%	22.39万円	21.62万円	20.84万円
建物×2%×1/3	15万円※	15万円	15万円

※税抜き建物価額3,000万円×3/4×2%×1/3=15万円。
この結果、11～13年目は各年15万円が控除限度額になり、所得税額20.38万円を下回るため、各年15万円が控除額になります。

(3) 控除額の合計は263.9万円+45万円=308.9万円

B 妻の控除額

(1) 妻の当初10年間の控除額=87.93万円

(2) 11年目から13年目の控除額

年分	11年目	12年目	13年目
ローン残高1%	7.46万円	7.2万円	6.94万円
建物×2%×1/3	5万円※	5万円	5万円

※税抜き建物価額3,000万円×1/4×2%×1/3=5万円。
この結果、11～13年目は各年5万円が控除限度額になり、所得税額5.53万円を下回るため、各年5万円が控除額になります。

(3) 控除額の合計は87.93万円+15万円=102.93万円

C 11～13年目の建物価額に基づく控除額

夫の控除額45万円と妻の控除額15万円の合計額は60万円となり、税抜き建物価額3,000万円の消費税率引上げ分2%相当の金額と合致することになります。

ちなみに夫が同条件のローンを4,000万円借入れた場合、11～13年目の控除額は60万円が変わりませんが、13年間の控除額の合計は393.59万円。上記AとBで見たように夫婦で負担する場合には夫308.9万円+妻102.93万円=411.83万円となり、当初10年分で差が出ている**ことがわかります。**

3 まとめ

- ☑ 住宅ローン控除の特例の11～13年目の控除額は税抜き建物価額の2%の1/3の限度額計算が影響する。
- ☑ 夫婦で各々ローンを組んで購入する場合は、税抜き建物価額は持ち分の按分計算になるため、ローンの単独借入れと差が出ない。
- ☑ 単独で借入れする場合と、夫婦各々で借入れする場合、どちらが有利であるかは、当初10年間の控除額で判断する。

生産緑地の解除後の土地売買

1992(平成4)年から実施された生産緑地地区の指定が、2022(令和4)年から順次解除されていきます。これに先立ち、2022年以降に起こり得る事象を予測し、宅地建物取引業者がいまのうちから留意しておくべき点を解説します。



1

生産緑地の制度と土地売買等の制限

「生産緑地法に基づく生産緑地の制度」の概略は以下のとおりです。

- ① 市町村長は、市街化区域の農地や採草放牧地などの農地等で、良好な生活環境の確保に相当の効用があり、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものなどの要件を満たしたものを、都市計画として生産緑地地区に指定できる(生産緑地法3条)。
- ② 生産緑地地区に指定されると、生産緑地所有者等には生産緑地を農地等として管理すべき義務(営農義務)が課せられる(同法7条1項)。営農義務は、生産緑地地区の指定をした都市計画決定の告示の日から30年間である(同法10条1項)。
- ③ 所有者等は、市町村長の許可を受けなければ、生産緑地に農業用施設以外の建築や宅地の造成をすること、土地の形質の変更等を行うことが禁止される(同法8条1項)。
- ④ 所有者等は下記のいずれかの場合、市町村長に対し、生産緑地の買取申出ができる(同法10条)。
 - i 生産緑地地区の都市計画決定の告示の日から30年を経過したとき
 - ii 主たる従事者が死亡等したとき
- ⑤ 買取申出がなされた後、市町村が買い取らず、農業従事を希望する者に取得の斡旋をしても、買取申出から3カ月以内に所有権の移転が行われないときには、生産緑地の営農義務、行為制限が解除される(同法14条)。
- ⑥ 特定生産緑地の制度
市町村長は、買取申出基準日(指定の告示から30年経過する日)が近く到来することと

なる生産緑地のうち、その保全を確実に行うことが良好な都市環境の形成を図るうえで特に有効であると認められるものを、所有者等の同意を得て、特定生産緑地として指定できる。指定の期限は10年を経過する日になる(同法10条の2)。

特定生産緑地の指定を受けたときは、生産緑地と同様、営農義務が認められ行為制限を受ける。また、特定生産緑地の指定期限の再度の延長も認められる(同法10条の3)。

2 「2022年問題」と宅地建物取引

生産緑地地区の都市計画の指定は、1992(平成4)年からなされているので、2022(令和4)年から順次30年が経過していきます。それ以降、生産緑地の指定が解除されますが、区市町村が買い取る土地の量は多くないと予想されるので、農地が宅地として大量に売り出され、土地価額が下がるのではないかと問題があります(通称「2022年問題」)。



現在、特定生産緑地の申請受付は開始されていて、今後も受付がなされる予定になっていますが、申請する所有者は少なくないともいわれています。そのため、「2022年問題」は杞憂に終わるかもしれません。

しかし確実にいえるのは、2022年以降、生産緑地の解除に伴い農地の売買が起こることです。そこで、宅地建物取引業者が生産緑地の解除後の農地売買に関与する際の留意点をあらかじめ検討しておくことは、有意義といえるでしょう。

3 宅地建物取引業者の留意点

生産緑地の解除後の農地の売買について、宅地建物取引業者の留意すべき点として、以下のものを挙げる事ができるでしょう。

(1) 生産緑地の解除の確認

生産緑地指定が解除された農地の売買や媒介をする場合、宅地建物取引業者は、契約締結前に、当該土地が生産緑地の解除を受けているか確認する必要があります。解除されていない場合は、行為制限等があるため宅地への転用ができないからです。

解除の事実を確認する方法として、以下の2つが考えられます。

① 生産緑地所有者の所持する書面で確認する

生産緑地の解除がなされると、区市町村長から所有者に対し、特定の日経過により行為制限が解除された旨の書面が交付される。その書面を所有者から提示を受けて、解除の事実確認をすることができる。

② 委任状を受領して農業委員会で確認する

宅地建物取引業者が所有者から委任状を受領して、農業委員会に対し問い合わせをすることにより、解除の事実確認をすることができる。

(2) 農地転用の届出

生産緑地の宅地転用を伴う売買をする場合、市街化区域内の農地であることから、農業委員会に対する届出をすることが必要となります(農地法5条1項6号)。売買契約の効力は届出により生じるので、届出を欠くことはできません。媒介の場合も、届出がなされたのか確認すべきです。

なお、農業委員会に対する届出は、売主と買主が共同して行うので、当事者の協力が必要となります。

また、生産緑地の農地転用にかかる農地法5条1項6号の届出は、公共用地に利用する場合を除き、生産緑地の解除がなされていないと受理されません。生産緑地の解除前には届出ができないことに注意が必要です。

(3) 開発行為の許可

生産緑地の農地を宅地に転用することは、開発行為にあたります(質の変更)。そこで、土地の面積によっては、売買に先立ち、開発行為の許可申請を行う必要があります。すなわち、市街化区域では1,000㎡、三大都

市圏の既成市街地や近郊整備地帯等は500㎡以上の面積(条例で300㎡まで引き下げできる)の農地を宅地に転用しようとする場合には、開発許可申請を行い、許可を得る必要があります(都市計画法29条)。許可を受けず開発行為を行うと、50万円以下の罰金に処せられます(同法92条)。

(4) 公有地の拡大の推進に関する法律による届出

生産緑地の解除後の土地を売買する際、公有地拡大推進法により、譲渡制限が付されている場合があります。

すなわち、原則として、市街化区域内の5,000㎡以上の土地を譲渡しようとする場合、譲渡しようとする日の3週間前までに「土地有償譲渡届出書」により、知事(区・市にあっては、区市長)に届け出なければなりません(公有地拡大推進法4条)。都道府県等が対象地を先買いすることが認められているので、知事等の買収しない旨の通知があるまで(届出のあった日から3週間以内)の間、譲渡はできません(同法8条)。届出をしないで譲渡等をする、50万円以下の過料に処せられます(同法32条)。

4 まとめ

生産緑地の解除さえなされれば、直ちに農地を売買して譲渡することができるかと安易に考えるのは誤りです。農地法による届出、面積に応じて、開発行為の許可や公有地拡大推進法の届出などが必要となる場合もあり、売買して所有権移転がなされるまで、ある程度時間がかかることもあり得ます。宅地建物取引業者として、生産緑地の解除や解除後の土地売買について知見を高め、確実に売買手続を進行させることが大切でしょう。

また、2022年問題を逆手にとり、「2022年以降、農地が宅地として大量に売り出されて価格が下がるので、今のうちに生産緑地を解除して売却したほうがよい」などと言って、生産緑地を売却することを誘う宅地建物取引業者もいるようですが、これは将来の不確実な事実を断定して販売を勧誘する悪質なセールストークです。そのようなトークにより締結された売買は、消費者契約法により取り消すことができるでしょう。

業界として、悪質な業者を排除する努力をすべき必要があることを、最後に一言、付け加えることにいたします。

悪質な勧誘も
想定されます。
正確な情報を選択し、
提案しましょう。





ついに施行!

宅建業者が知っておきたい 「民法(債権法)改正」要点整理

深沢綜合法律事務所 柴田龍太郎

この4月、いよいよ施行となった改正民法(債権法)。「瑕疵担保責任」が「契約不適合責任」に改められたことで、実際に何がどのように変わるのでしょうか。復習の意味を込めて、両制度の要点を比較してみました。

旧法における売主の「瑕疵担保責任」は、債務不履行責任ではなく、法定責任であると理解されていました。これは、不動産のような「特定物」売買においては、瑕疵ある特定物を給付しても法的には契約の履行であったという考えに基づくもので、法律の規定で特に買主に損害賠償請求(信頼利益)や無催告解除を認めるといったものでした。それに対し、特定物であっても契約の目的を達しないものを給付した場合には、契約違反であるという考え方に基づくものが「契約不適合責任」です。

【「瑕疵担保責任」と「契約不適合責任」の比較表】

	瑕疵担保責任 (旧民法第570条)	契約不適合責任 (改正民法第562条～第564条)
法的性質	法定責任	契約責任(債務不履行責任)
責任の対象	隠れた瑕疵 ●「瑕疵」とは、目的物が通常有すべき品質・性能を有しないこと(契約の趣旨も考慮はされる)。 ●「隠れた」とは、買主が契約締結時に瑕疵の存在を知らず、知らないことに過失がないこと。	契約不適合 ●「契約不適合」とは、引き渡された目的物が種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないこと。 ●「隠れた」ものであることは要件でなく、買主が契約不適合を知っていても売主の責任が生じ得る。
責任の内容 (買主の権利)	● 損害賠償請求権(売主の帰責事由不要) 賠償される損害は原則として信頼利益のみ。 ● 解除(売主の帰責事由不要) 買主が契約の目的を達することができないときに限る。	● 追完(修補)請求権(売主の帰責事由不要) [562条] ● 代金減額請求権(売主の帰責事由不要) [563条] ● 損害賠償請求権(売主の帰責事由必要) [564条、415条] 賠償される損害は、信頼利益だけでなく履行利益にも及ぶ(※)。 ● 解除(売主の帰責事由不要) [564条、541条、542条] 契約不適合が軽微でなければ解除できる。
免責の方法	瑕疵担保責任を負わない旨の特約 ● 有効。ただし、売主が知っていた瑕疵については無効。 ● すでに判明している雨漏りについては、買主に告げておけば「隠れた瑕疵」でなくなるので、売主は免責される。	契約不適合責任を負わない旨の特約 ● 有効。ただし、売主が知っていた契約不適合については無効。[572条] ● すでに判明している雨漏りについては、契約の内容として雨漏りが容認されていれば売主は免責され、雨漏りがないことを契約の内容としていけば売主は免責されない。
	● 売主が宅建業者で買主が非宅建業者間の売買契約では無効	
買主の権利の 期間制限	買主は、瑕疵を知った時から1年以内に権利行使しなければならない。また、物件の引渡しから10年で買主の権利は時効で消滅する(最判 平13.11.27)。	買主は、契約不適合を知った時から1年以内にその旨を「通知」しなければならない。また、契約不適合を知った時から5年、物件の引渡しから10年で買主の権利は時効で消滅する。[166条]

※ 信頼利益とは、欠陥がないと信頼したことにより生じた損害をいい、例えば欠陥による物件の評価減や欠陥を修補する費用などがあたります。履行利益とは、債務が履行されていれば得られた利益の損害をいい、例えば転売が予定されていたときの差額利益などがあたります。

次期レイズシステム構築について **主な追加・変更・削除機能の概要**

次期レイズシステム構築について、2019年10月にレイズIP型ホームページにてお知らせを実施しておりますが、機能概要およびBizFAX廃止に伴う手続き等について改めてご案内いたします。

① 次期システム稼働時期

2021年1月4日(月) 7時～

システム移行リハーサルによるシステム停止予定

2020年8月6日(木)～16日(日)を予定しております。2020年4～5月ゴールデンウィーク期間中はシステム停止予定はございません。

② 主な追加・変更機能について(全国データベース含む)

会員並びにサブセンター要望事項への対応を中心に実施

No	項目・機能	概要
1	登録画面の操作性向上	画像アップロードの方式追加(ドラッグアンドドロップ)や入力補助画面の方式変更。物件登録画面の入力項目の配置変更。
2	登録入力項目の削減	入力項目に入力率が低いという項目については、削減する。
3	検索画面の操作性向上	条件入力項目の整理ならびに簡易検索と通常検索に分ける。
4	図面PDFファイルを登録可能とする	物件登録、物件変更等で、図面PDFファイル登録を可とする。
5	マルチブラウザ(動作保証のみ)	・メインブラウザ → Google Chrome ・サポートブラウザ → Internet Explorer 11、Safari
6	スマートフォン表示(一部)対応	①モバイル用ブラウザよりレイズへアクセスした場合を考慮する(専用アプリの開発はしない)。 ②全画面機能に対してスマートフォン対応は行わない(考慮する機能:検索機能)。
7	セキュリティを考慮したログインへの対応	メインメニューにパスワード変更を促すアラート表示を実施する。

③ 廃止機能について(全国データベース含む)

情報管理の適正化並びに費用低減化への対応を中心に実施

No	項目・機能	概要
1	BizFAXの廃止(証明証FAX出力)	●FAXの利用減並びにFAXのレイズ利用の普及促進などFAXの一定の役割は終えたと判断すると共に、FAX配信機能開発コストとのバランスを考慮し、廃止とする。
2	日報配信の廃止(日報FAX出力)	●FAXでのレイズ情報提供は、会員の通信料金の軽減、情報のリアルタイム性に欠ける為、廃止とする。 →レイズIP型の検索、ワンタッチ、マッチング機能をわかりやすく、利便のよいものにする事で対応する。また、会員への理解を得る為、周知期間を十分に確保することで対応する。
3	検索CSVデータダウンロードの廃止	●二次利用等の不正利用防止の為、レイズIP型ホームページ検索機能にて物件情報を取得する事を前提とする。 ※Myレイズの自社物件管理機能においては現状通りとする。※サブセンター経由でのデータ提供(ルール化等協議)＜東日本＞

④ BizFAX廃止に伴う対応について

次期レイズシステムより、FAX出力機能(BizFAX、日報配信)が廃止となります。

登録証明書、日報出力先がFAXになっている場合は、パソコン出力(IP型)に変更をいただくと同時に、BizFAX、着信課金設定の解約手続きをお願いいたします。

① 証明書、日報の出力先の変更

- IP型メインメニューより会員情報変更をクリック。
- 会員情報変更の項目に「証明書出力先」「夜間日報出力先」をIPに変更し、登録をお願いいたします。



※パソコンからの証明書の取得方法

IP型メインメニューより証明書一覧をクリック後、証明書一覧から取得したい証明書発行欄より「発行」ボタンをクリックする事で取得可能です。

※詳細については、IP型メニュー右上「マニュアル」4 Myレイズ → 4.3.1 証明書を発行するを参照ください。

参考 パソコンからの日報の取得方法(2020年12月末を以て廃止機能)
2020年12月迄の日報を取得する場合は、IP型メインメニューより「自社選択日報」をクリック後、取得方法(「PDFダウンロード」)を選択し、取得したい日報のページを選択する事で取得可能です。

② BizFAXおよび着信課金の設定の解約手続きについて

上記①の証明書、日報の出力先の変更後、IP型から取得できるか確認後、NTTコミュニケーションズへBizFAXの解約手続きをお願いいたします。

こちらの解約手続きを実施しただけでない場合、機能廃止後もBizFAX利用料(月額200円<税込220円>)が発生し続けてしまいますので、必ずご対応をお願いいたします。

- BizFAXの解約手続きにあたっては、以下の番号までお問い合わせください。
【BizFAXサービスセンター】TEL/0120-161-980
問い合わせ受付/平日9:00～17:00
- 解約申請はFAXにて受付を行っています。窓口となるFAX番号は以下の通りです。
【BizFAXサービスセンター】FAX/0120-577-966
問い合わせ受付/平日9:00～17:00

BizFAX解約申込書(イメージ)



教育事業委員会

特約・容認事項文例集を全国の宅建協会員に公開することになりました。

東京都宅建協同組合は2020年1月14日(火)に、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会と、「特約・容認事項システムの利用等にかかる契約書」の調印式を行いました。

これにより、契約書や重要事項説明書等に記載する特約・容認事項文例集は、全国の宅建協会会員が閲覧・利用できるようになります。全国での利用開始時期については未定です。

数年前より、各地の他道府県宅建協会から文例集の利用についての問い合わせを受けるようになってきたことから、今回、全宅連と提携するに至りました。

また、民法改正に対応した特約容認事項文例をホームページに掲載しております。ぜひ業務にお役立てください。



左／瀬川信義協同組合理事長 右／坂本久全宅連会長

「パーフェクト宅建士」講座中止のおしらせ

開催を予定しておりました「2020年度パーフェクト宅建士講座」は、コロナウイルス感染拡大により中止を決定いたしました。

代替講座として、宅建試験のカリスマ講師 氷見敏明先生による、(株)住宅新報運営のWEB講座をご紹介する予定となっております。準備ができ次第、あらためてお知らせいたします。

お問い合わせ先

(株)住宅新報 [宅建士講座] 係 電話：03-6403-7810

情報事業委員会

「ハトマークサイト登録・検索システム」 レインズ連動回数増加のご案内

消費者向け物件サイト「ハトマーク東京不動産(ハトさん)」の物件登録システム「ハトマークサイト登録・検索システム」につきまして、2020年4月よりレインズへの一日の連動回数が3回に増加する予定ですのでお知らせいたします。

開始予定日(※)	レインズへの1日の連動回数
2020年4月21日(火)	3回(変更前:1回)

※社会情勢の影響により、開始予定日に開始できない可能性がございます。



お問い合わせ先

ハトマークサイトサポートセンター 電話：03-3262-9383

新民法施行による、家賃保証の活用術！

4月より施行された民法(債権法)の大改正では、賃貸借契約の実務にも様々な影響が出る
ことになり、その中でも皆さまの実務に大きく影響を与えそうなものをピックアップしてご紹介します。



極度額設定の義務化

連帯保証人が個人の場合、建物賃貸借契約書に極度額の定めがなければ、滞納家賃等が発生しても、連帯保証人は支払い義務を負わなくなります。



請求減額から当然減額へ

賃貸住宅に一部使用不能が発生した場合、改正民法では「当然減額」=使用できなくなった割合に応じて減額されることになります。



賃借人の修繕する権利

賃貸人が修繕が必要だと知っていたのに修繕を行わない場合、賃借人は自ら修繕を行い、費用を賃貸人に請求できることになります。



事業用賃貸における情報提供義務

賃借人は連帯保証人(個人)に対し、財産及び収支情報を提供する義務があり、情報提供がなされていないことを賃貸人が知っていた場合など、保証契約を取り消すことができるようになります。

特に影響が大きいのが、「極度額の設定義務化」です。

「極度額〇〇〇万円」を見て、連帯保証人を拒むケースが増えるのでは

家賃保証会社を使用すれば、極度額の設定は不要です！

さらに更新時連帯保証人を拒まれた場合には
宅建ハトさん保証の「連帯保証人切り替えプラン」がお役立ち！



新規の契約はもちろん、4月以降に更新を迎えられる方の場合であっても、更新契約書に連帯保証人から署名、捺印をいただくような場合、新民法が適用される可能性が高く、極度額の設定が必要になってしまうケースになりかねません。

宅建ハトさん保証 連帯保証人の極度額設定にお困りの際は、ぜひご利用ください！



**連帯保証人
切り替えプラン**

連帯保証人から保証会社に切り替える際、集金代行型プランだと、家賃に関わらず**初回保証料がなんと9,000円！**さらに**毎月の引き落とし手数料も無料**で入居者さまにも負担が少なくお勧めしやすい商品です。滞納報告型の切り替えプランもご用意しています。

◆宅地建物取引士賠償責任保険



宅建士の行う宅建業法第35条、第37条にかかる損害賠償リスクに備える保険です。より幅広い損害賠償リスクに備える特約もごございますのでぜひご加入ください！

◆宅建ハトさん決済



入居一時金をお客様のクレジットカードでお支払い頂けます。会員の皆様の負担が少ない月額基本料の無料プランも登場しましたのでぜひご利用ください。

【少額短期保険(家財保険)】

組合は、賃貸住宅・テナント向けの家財保険について、ジャパン少額短期保険(株)、日本共済(株)、(株)宅建ファミリー共済の3社を推薦しております。ぜひご利用ください！

【がん保険・医療保険】

組合員・協会の皆様を対象となる、集団扱いの「がん保険・医療保険」のご紹介です。「アフラック」の商品に割安な保険料でご加入頂けます。東京都宅建HPの事業の紹介から資料請求ができますのでぜひご確認ください！

各種事業のご案内は当組合関連会社の(株)宅建ブレインズのHPでも確認できます。右のQRコードでご確認ください。



令和2年度「開業支援(人材育成)セミナー」を開催中!

東京都宅建協会は、宅建業の新規開業予定者を対象にした「開業支援セミナー&個別相談会」を下記日程で開催いたします。同セミナーでは、免許申請、宅建協会入会手続き、事業支援紹介についての動画放映や現役の社長による宅建業の体験談の講演、また開業にあたって抱えているさまざまな疑問や不安等を質問できる個別相談も実施する予定です。

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

なお、開催状況は東京都宅建協会ホームページをご覧ください。



宅建業開業をお考えのみなさまへ
 業界最大組織 ハトマークグループ
開業支援セミナー&個別相談会のご案内 参加費 無料
 ハトマークの東京都宅建協会が開催する
セミナー&個別相談会です。
 宅建業者の約9割が加入する宅建協会 | 東京都で最大の業界団体です!
 会員数全国 **約10万社** 都内 **約16,000社**が所属
 業界最大のネットワークと充実した事業支援であなたの開業をサポートいたします。
セミナー開催内容
 入会のご案内 | 免許申請 | 個別相談
 免許申請の手続きや宅建協会への入会手続きの方法がよく分かるムービーの放映 | 経験豊富な現役社長による入会手続きの質問 | 様々な開業支援に関する質問に対応できる個別相談を実施!
注:「免許申請費」・「宅地建物取引業免許申請の手引」を無料で進呈します。
開催日程
 ① 令和2年 4月13日(月) | ⑥ 令和2年 9月29日(火)
 ② 令和2年 5月19日(火) | ⑦ 令和2年 10月27日(火)
 ③ 令和2年 6月23日(火) | ⑧ 令和2年 11月24日(火)
 ④ 令和2年 7月21日(火) | ⑨ 令和3年 2月 2日(火)
 ⑤ 令和2年 8月18日(火) | ⑩ 令和3年 3月23日(火)
 セミナープログラム・お申込み方法・開催場所等は [こちら](#)をご覧ください

開催日

令和2年 5月19日(火) 6月23日(火) 7月21日(火)
 8月18日(火) 9月29日(火) 10月27日(火)
 11月24日(火)
 令和3年 2月 2日(火) 3月23日(火)

開催場所

東京都宅建協会本部 5階会議室

セミナープログラム

12:30	開場
13:00	入会のご案内(ムービー放映) 宅建協会入会メリット、免許申請、宅建協会入会手続き、事業支援について、動画でわかりやすく説明します。
15:00	宅建業体験談 宅建業を始めたきっかけや苦労話、宅建業を始めて良かったこと、成功の秘訣等、現役の社長による体験談を交えながらの講演です。
15:00	個別相談(希望の方のみ) セミナー受講希望者に対し、現役の社長による個別相談を実施しています。 開業にあたって抱えているさまざまな疑問や不安、セミナーを受講されてより詳しく知りたいと感じた点等を質問できます。



全宅保証からのお知らせ

手付金保証制度・手付金等保管制度のご案内

手付金保証制度 (全宅保証の任意の制度)	売主・買主ともに一般消費者で、物件が流通機構に登録されており、全宅保証会員が客付媒介業者となる取引の場合に、全宅保証が定める規定に基づき利用することができます。
手付金等保管制度 (宅建業法第41条の2)	全宅保証会員が自ら売主となり、買主である一般消費者に完成物件を売却する場合、売買代金の10%または1,000万円を超える手付金等を受領しようとするときには、手付金等の保全措置を講じなければなりません。この制度により、手付金等は全宅保証地方本部が売主に代わって預かり、物件の引渡しと所有権移転登記手続きが済むまで保管します。

●お問合せ窓口:全宅保証東京本部 TEL.03-3264-5831



東京都宅建協会・

全宅保証会員のみなさまへ

令和2年度 会費納入のご案内

毎年4月1日時点で本会会員資格を有する会員のみなさまは、毎年6月30日までに、右記のとおり会費を納入していただくこととなります。後日、本会から別途、ご案内いたしますのでよろしくお願いたします。

団体名	令和2年度会費
(公社)東京都宅地建物取引業協会	48,000円
(公社)全国宅地建物取引業保証協会	6,000円

定款は各団体ホームページでご覧いただけます。

- 東京都宅建協会ディスクロージャー <https://www.tokyo-takken.or.jp/hatemark/disclosure/index.html>
- 全宅保証ディスクロージャー <https://www.hosyo.or.jp/zentaku/disclosure.php>

参考

(公社)東京都宅地建物取引業協会

定款第8条

本会の事業活動に経常的に生じる費用に充てるため、会員は、社員総会において別に定める額の会費、及び理事会において別に定める額の入会金を支払う義務を負う。

会費徴収等に関する規約 第3条

毎年4月1日に会員資格を有する会員(正会員・準会員)は、入会規約第12条第2号に規定する会費を毎年6月末日までに全額納付しなければならない。

(公社)全国宅地建物取引業保証協会

定款第9条

本会の会員は、本会の経費として、総会において別に定める会費を毎年納付しなければならない。

入会金・会費等に関する規則(会費)第4条第2項 毎年4月1日に会員資格を有する会員(従たる事務所を含む)は、それぞれの事務所が所属する地方本部に年会費を6月末日までに全額納付しなければならない。

全宅連ホームページの会員限定ページ「ハトサポ」のIDとパスワードは、会員本店・支店ごとに発行しています。新規登録がお済みでない方は登録・発行手続きを行ってください。

昨年10月より一本化した東京都宅建協会・協同組合ホームページにおける会員専用ページのユーザー名とパスワードは、会員本店・支店ごとに発行しています。ご案内は別途送付させていただきますので、ご確認ください。



東京都北区

西洋建築の技と趣にふれる

旧醸造試験所第一工場 (赤煉瓦酒造工場)



2014(平成26)年、国の重要文化財に登録。



現在も「日本酒百年貯蔵プロジェクト」に使用されている地下貯蔵庫。

古き良き西洋の趣を残し、116年の歴史を刻んで佇む旧醸造試験所第一工場(通称:赤煉瓦酒造工場)。この建物が建てられた明治時代中期(1904年当時)、清酒製造業は日本の主要産業であり、酒類に課せられる酒税の国税に占める割合は、一時期30%を超えるほど大きく、明治政府の大切な財源となっていました。

しかし、その頃は醸造技術が未熟だったため、製造過程で腐らせてしまうこともしばしば。そこで、新しい日本の産業技術向上の一環として、清酒製造技術や品質の改良・研究等のために、大蔵省醸造試験所の建設が計画されたのです。

設計にあたったのは、明治を代表する建築家であり、横浜赤レンガ倉庫の設計や日本橋の意匠装飾を手掛けた妻木頼黄氏。それまで冬期に限られていた日本酒の醸造を四季を通して行えるようにするために、ドイツのビール工場を参考に設計したと伝えられています。



イギリス積み



ドイツ積み

ところで、レンガ造は西洋の技術ですが、国によって積み方に特徴があります。当工場では、建物全体をより頑丈なイギリス積みで積み上げていますが、建物の外側だけは見た目に洗練されたドイツ積みを採用。機能性とデザイン性の両方を兼ね備えています。実際、1923年に見舞われた関東大震災でも、1945年の東京大空襲でも赤レンガの壁は残存し、いまでも訪れる人をたのませてくれています。

現在は(公財)日本醸造協会の管理のもと建物内部は通常非公開となっていますが、折にふれ、醸造に関するイベントや特別内覧会などが催されています。



旧麹室。室内の湿度を保つため、レンガに白い釉薬が施されている。



通路や部屋の入口にみられるアーチは、見た目に美しく強度も高い。38種の台形状のレンガを使い、繊細に組まれている。