



宅建

Takken

January 2022. 1

vol.521



令和2・3年度における 組織財政改革特別委員会報告

新年のご挨拶

当協会の明るい未来を俯瞰した 組織財政改革の実現を目指して

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 会長
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会
東京本部 本部長

瀬川 信義



新年あけましておめでとうございます。

会員の皆様には清々しい新春をお迎えのことと心からお慶び申し上げます。日頃から本部並びに支部事業に格別のご支援ご協力を頂き、心より御礼申し上げます。

将来を先読みする 先見性を持つことが重要

昨年我が国では、夏にデルタ株が猛威を振るい感染者数が激増し、一時的に医療提供体制が逼迫しましたが、ワクチンの2回接種の普及・拡大や人流の抑制等の効果もあって、11月以降は全国的に感染者数、重症者数とも落ち着いていました。しかしながら、南アフリカ由来の新たな変異株オミクロン株の出現により、12月には国内でもその感染者数が増えはじめ、今年に入ってから、沖縄県や東京都、大阪府をはじめ全国的に感染急拡大の傾向が顕著となるなど、予断を許さない状況となっています。

このような状況の中、3回目のワクチン接種、無料PCR検査、コロナ用病床の確保・拡充などコロナ対策に万全を期すべく、様々な準備や実施をされている関

係者や医療などの現場の皆様の献身的な御努力に敬意を表するとともに、心からの感謝を申し上げる次第です。

さて、昨年10月には岸田首相が誕生し、「成長と分配の好循環」等をコンセプトとした「新しい資本主義」の実現を目指した経済政策を進めておりますが、コロナ収束がまだ見通せない中、経済の回復基調が完全に軌道に乗るか予測することはまだまだ困難であります。私ども不動産業界を見ても、非接触型による営業の定着や底堅い住宅需要等に支えられ、一昨年と比べ回復軌道にあるとも言われています。しかしながら、住宅業界での原材料不足が深刻な問題となるなど不安要因もあり、また、回復が遅れている分野もあるといった状況です。当協会会員においても、経営的に回復基調にある会員の方々がおられる一方で、大変厳しい状況が続いている会員の方々もおられることと存じます。当協会では、今年も引き続き、感染拡大防止対策に取組みながら、会員の皆様のお力になれるよう努力を続けてまいります。

昨年9月の国のデジタル庁創設を契機に、社会のデジタル化の流れが加速しています。不動産業界もその例外ではなく、今年5月には宅建業法の改正により、契

宅建 Takken 1 CONTENTS

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

vol.521 January 2022

新年のご挨拶 2 東京都宅建協会 会長 瀬川信義	税務教室 161回 13 不動産の賃貸借で必要になる消費税の適格請求書とは？
令和2年度・3年度における組織財政改革特別委員会報告 4	法律教室 166回 14 信託と任意後見制度など他制度との比較
新年のご挨拶 9 東京都住宅政策本部長 榎本雅人	くみあい通信 16 不動産実務セミナー2021／パーフェクト宅建士講座 4月開講／ LINE公式アカウント開設／都内の幼稚園にぬりえを配布／ 「総代選挙に関する告示」について／組合本部事務局の移転
トピックス 10 令和3年度 秋の褒章、東京都知事表彰／ 都知事へ要望書提出／第43回ゴルフ大会開催／ 「違反屋外広告物の共同除却」実施結果／ 令和3年度第2回WEB研修動画配信中	宅建ブレインズ通信 18 東京都住宅政策本部から vol.47 19
実務に即役立つ紛争事例 85 12 用途制限の調査説明義務	

約時の押印が廃止されるとともに、重要事項説明書や契約の電子交付が可能となるなど、不動産取引における契約業務のデジタル化が急激に進むことが見込まれます。

こうした時代の流れを俊敏に捉え、将来を先読みする先見性を持つことがこれまで以上に重要となっております。当協会としても、会員の皆様のニーズを汲み取りながら、電子契約などの新たな実務にも的確に対応すべく、関係団体とも緊密に連携して、会員へのサービス支援等に努めるとともに、不動産業界の更なる成長・発展に寄与してまいりたいと考えております。

コロナ禍でも 着実に会務を執行

さて、四期目の会長に就任して早いもので一年半が経過いたしました。この間コロナ禍で強い制約を受ける中、可能な範囲にはなりますが着実に会務を執行することができました。これも会員の皆様のご協力のお陰と考えております。この場をお借りして改めて御礼を申し上げます。

会務の状況ですが、昨年は徐々にではありますが感染状況を注視しつつ再開した事業がある一方、コロナ禍により引き続き中止せざるを得ない事業もございました。非対面のWEB研修については、通信環境が整っていれば、時間を気にすることなくいつでも参加できることから、昨年度にも増して、より多くの会員並びに従業員の皆様に受講していただくことができました。今後とも内容を充実させ、より一層会員の皆様の業務に役立つものになるよう改良を重ねてまいります。

引き続き公益法人として求められる事業を進展させることや、東京都をはじめ行政の各種審議会等への役員派遣による協力を行うこと、そして、会員支援の充実を図ることなどを念頭におき、今後とも当協会の発展のために邁進いたします。

また、会務運営についても、ウィズコロナ・ポストコロナ社会を見据えて、デジタル技術の更なる活用などにより継続的に既存の仕組みを見直し、業務の効率化を図ってまいります。

組織と財政の改革を 車の両輪として推進

令和2年度より、組織財政改革特別委員会を立ち上げ、当協会の中長期にわたる安定的な組織運営のための組織財政改革に取り組んでまいりました。

今回の組織財政改革の検討に当たっては、このままの組織体制・会務運営では早晚運営が立ち行かなくなるとの強い危機感の下、組織財政のあり方をドラ

チックに見直す方向で鋭意検討を重ねてまいりました。昨年は組織改革の一環として、現状の32支部6ブロックの組織を12ブロック3エリアに抜本再編する定款・定款施行規則の変更案を社員総会にてご決定いただきました。そして、この決定を受け、当協会の新たな組織体制における会務運営スキームの確立に向けた協議を迅速に行い、会務運営の大枠となる新ブロック規程及び新エリア規約を理事会で決定いたしました。

また、懸案であった公益法人としての財政健全化に向けた財政改革にも着手し、コロナ禍が長期化しても遊休財産保有制限など公益財務三基準を永続的に遵守し得る仕組みを検討し、「遊休財産」及び「特定資産」の取扱いに関する事務処理説明書として整備し、理事会で承認をいただきました。

このような当協会の明るい未来を俯瞰した、まさに歴史的とも言える組織財政の大改革を確実に実現していくためには、新たな組織の拠点となる事務所の選定及び移転をはじめ、今後処理しなければならない実務課題は山積しています。これからも一つ一つの課題の処理に着実に取り組み、山頂を目指して、垂直登攀(とうはん)の姿勢で、会員の皆様に支援する力を高めるべく、皆様とともに歩んでいく決意でございます。

困難な状況下でも 叡智を尽くして未来を切り拓く

さて、昨年の東京オリンピック・パラリンピックは新型コロナウイルスの影響の中、史上初の無観客での開催となりました。様々な理由から開催は不可能とも思われましたが、結果として多くの国や地域等が参加して開催され、感動の余韻を残して無事閉幕いたしました。改めて我々にスポーツの素晴らしさを思い出させてくれるとともに、未来につながる希望の大会になったと考えております。

オリンピック・パラリンピックの開催に見るように、いかに困難な状況下にあっても叡智を尽くすことで未来を切り拓くことは可能であると確信いたしました。我々にとって、厳しい状況はまだまだ続くと思いますが、業界が一致団結して現下の難局に立ち向かっていくことで、必ずや明るい未来が待ち受けていると考えております。

今年も公益社団法人として求められる責務をしっかりと果たし、皆様とともに当協会の充実を図ってまいりますので、皆様の一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

新しい年が皆様にとりまして、また業界にとりまして更なる発展を遂げる飛躍の一年となることを祈念して、新年のご挨拶とさせていただきます。



令和2年度・3年度における組織財政改革特別委員会報告

組織財政改革特別委員会

1 組織財政改革特別委員会の発足

組織財政改革特別委員会（以下「委員会」という。）は、会長より東京都宅地建物取引業協会（以下「協会」という。）の中長期・安定的な組織運営のための組織財政改革案を策定し、答申するよう諮問を受け、令和2年6月23日付にて設置されました。

答申は令和2年12月20日迄に行うよう指定があり、委員会は直ちに答申（案）策定のための活動を開始し、新体制移行のスケジュール（案）の作成に着手し、概要を決定しました。

新体制への完全移行には多くの課題が想定されるため、令和5年度は、32支部体制から一気に新体制に移行するのではなく、形式的な12ブロック体制とし、諸課題への対応を行いながら令和6年度から新体制への完全移行を目指すことに致しました。

令和5年度は、形式的に新体制に移行するのに伴い、予算は新設ブロックへの交付を予定しています。

2 新体制の骨格

委員会は実質協議に入り、新組織体制の骨格（案）を協議し新体制のブロック編成及びエリア編成が決定され、これに基づき詳細事項の協議に移行しました。

① ブロックの編成

ブロックの編成は、正会員数を概ね1000名～1400名の範囲に収め（但し、第一ブロック〈現・千代田中央支部〉は1700余名。）ブロック交付金額の大きな格差を極力解消し、理事・社員数の均一化を図りました。



	ブロック名	ブロック正会員数	現支部名	正会員数		ブロック名	ブロック正会員数	現支部名	正会員数
①	第一ブロック	1,766	千代田中央	1,766	⑨	第九ブロック	1,126	北板橋 練馬	230 426 470
②	第二ブロック	1,015	江東 江戸川 葛飾	250 457 308	⑩	第十ブロック	1,461	世田谷 杉並 中野	636 499 326
③	第三ブロック	1,002	台東 墨田 足立	407 237 358	⑪	第十一ブロック	1,101	武蔵野中央 北多摩 国分寺国立 調布狛江 府中稲城	369 318 123 155 136
④	第四ブロック	1,036	文京 荒川 豊島	234 157 645	⑫	第十二ブロック	1,123	立川 西多摩 南多摩 八王子 町田	327 185 109 283 219
⑤	第五ブロック	1,234	品川 大田 目黒	432 432 370					
⑥	第六ブロック	1,272	港	1,272					
⑦	第七ブロック	1,096	新宿	1,096					
⑧	第八ブロック	1,019	渋谷	1,019					
									14,251

令和2年7月末日現在の正会員数で算出

2

エリアの編成

エリアは、会長候補を始めとする本部役員候補者の推薦を行う機関であるため、3エリアのそれぞれの会員数がほぼ均一となるように編成しました。

これにより、エリア所属会員の選挙に関する平等性が確保されることとなります。新設のエリアでは、従前のブロックのように相談や研修及び親睦等の業務は開催せず、本部役員候補者の推薦業務のみを行うこととなります。そのため、エリア運営に必要な経費は本部からの交付はなく、エリアを構成する各ブロックの均等負担となります。

エリア名	エリア正会員数	ブロック名	ブロック正会員数
東京第一エリア	4,819	第一ブロック	1,766
		第二ブロック	1,015
		第三ブロック	1,002
		第四ブロック	1,036
東京第二エリア	4,621	第五ブロック	1,234
		第六ブロック	1,272
		第七ブロック	1,096
		第八ブロック	1,019
東京第三エリア	4,811	第九ブロック	1,126
		第十ブロック	1,461
		第十一ブロック	1,101
		第十二ブロック	1,123
			14,251

令和2年7月末日現在の正会員数で算出



3

答申書の提出

令和2年7月9日～令和2年12月4日迄、7回の委員会を開催し、答申すべき成案を決定したことにより、令和2年12月4日付にて会長宛答申書を提出しました。

答申書の内容については常務理事会・理事会の可決承認を経て社員総会の議題に付されることになり、令和3年5月27日に開催された第10回社員総会におきまして、ブロック・エリアの編成(案)が可決承認され、定款及び定款施行規則が改正されました。

4

ブロック協議会の設置

令和3年6月11日第4回委員会におきまして、新ブロック構成支部による協議機関としてブロック協議会の設置が可決承認され、今後の新ブロック体制に移行するための諸課題を処理することになりました。

ブロック協議会の構成員には、原則として各支部の支部長及び幹事長が就任しました。

5 ブロック規程及びエリア規約の制定

社員総会の議決を経て、定款及び定款施行規則の改正に基づき12ブロック・3エリア体制の規程及び規約（案）の作成を開始し、諸手続きを経て、令和3年11月19日第4回理事会において、ブロック規程及びエリア規約が可決承認され、新体制の概要が確定しました。

現支部別「会員数・理事・社員・支部役員」と「新ブロック役員等」対比表

ブロック	支部別名	正会員	学生会	会員計	社員数	①理事数	理事 (副会長)		支部長	副支理長	幹事長	副幹事長	幹事	監査	合計	②理事数、を 除く役員数
									ブロック長	副ブロック長	幹事長	副幹事長	幹事	監査	合計	
第一 ブロック	アコース	1,772	286	1,959	22	7		支部計	0	2	0	2	24	2	26	22
	ブロック				22	7			3	4以内	1	1	4以内	2	4以内	42以内
第二 ブロック	江東区	294	29	286	4	0			0	3	0	0	24	4	33	32
	江ノ川区	458	31	489	7	2			0	3	0	0	24	6	39	37
	葛飾区	318	25	343	4	1			0	5	0	0	20	3	23	22
	3支部計	1,070	85	1,155	15	3		3支部計	0	11	0	0	68	13	81	79
ブロック				15	3			3	4以内	1	1	4以内	2	4以内	45以内	
第三 ブロック	有明区	408	46	454	6	2	副会長1		0	3	0	0	18	3	24	22
	墨田区	234	31	270	3	1	(副)理事1		0	4	0	0	18	2	24	23
	荒川区	278	53	331	5	1	副会長1		0	3	0	0	24	3	30	29
	3支部計	1,120	130	1,250	14	4		3支部計	0	10	0	0	60	8	68	67
ブロック				14	4			3	4以内	0	0	4以内	2	4以内	45以内	
第四 ブロック	文京区	232	34	266	3	1			0	3	0	0	21	3	24	23
	豊島区	162	19	177	2	0			0	2	0	0	12	2	14	13
	板橋区	664	69	733	8	2			0	3	0	0	24	4	30	28
	3支部計	1,058	122	1,180	13	3		3支部計	0	8	0	0	57	9	66	64
ブロック				13	3			3	4以内	1	0	4以内	2	4以内	45以内	
第五 ブロック	品川区	447	41	488	6	2			0	3	0	0	24	3	27	25
	大田区	436	23	459	6	2			0	2	0	0	24	2	26	24
3支部計	1,247	106	1,353	12	4		3支部計	0	5	0	0	48	5	53	51	
ブロック				12	4			0	4以内	0	0	4以内	2	4以内	45以内	
第六 ブロック	世田区	1,386	184	1,570	19	5		支部計	0	3	0	0	36	4	40	34
ブロック				19	5			0	4以内	0	0	4以内	2	4以内	45以内	
第七 ブロック	新宿区	1,119	101	1,220	16	4	副会長1	支部計	0	2	0	0	36	3	41	37
ブロック				16	4			0	4以内	1	0	4以内	2	4以内	45以内	
第八 ブロック	渋谷区	1,042	81	1,123	15	4	会長1	支部計	0	4	0	0	30	4	34	30
ブロック				15	4			0	4以内	1	0	4以内	2	4以内	45以内	
第九 ブロック	北区	247	26	273	4	1			0	3	0	0	24	5	29	28
	昭島市	438	36	474	6	2	副会長1		0	3	0	0	24	3	30	27
	国分寺市	272	24	296	3	1	(副)理事1		0	3	0	0	24	3	30	29
	3支部計	1,157	106	1,263	13	4		3支部計	0	9	0	0	72	11	83	80
ブロック				13	4			0	4以内	1	0	4以内	2	4以内	45以内	
第十 ブロック	国分寺市	642	38	720	8	2	副会長1		0	3	0	0	18	6	24	21
	練馬区	508	46	554	7	2			0	4	0	0	24	2	26	24
	中野区	332	43	375	5	1			0	2	0	0	14	2	16	15
	3支部計	1,479	127	1,606	20	5		3支部計	0	9	0	0	56	10	66	63
ブロック				20	5			0	4以内	1	0	4以内	2	4以内	45以内	
第十一 ブロック	武蔵野市	364	51	415	5	1			0	1	0	0	18	2	20	19
	北多摩	318	34	352	4	1			0	3	0	0	24	2	26	25
	国分寺市	126	12	138	2	0			0	3	0	0	6	2	8	7
	調布市	166	23	189	2	0			0	3	0	0	18	3	21	20
	国分寺市	138	13	151	2	0			0	2	0	0	18	2	20	19
3支部計	1,104	123	1,227	16	2		3支部計	0	12	0	0	60	11	71	68	
ブロック				16	2			0	4以内	1	0	4以内	2	4以内	45以内	
第十二 ブロック	立川	318	36	354	5	1	副会長1		0	3	0	0	18	2	20	19
	国分寺市	188	7	195	3	0			0	4	0	0	14	3	17	16
	国分寺市	108	12	120	2	0			0	2	0	0	12	2	14	13
	八王子	288	32	320	4	1			0	3	0	0	18	2	20	19
	町田	222	36	258	3	1	(副)理事1		0	3	0	0	18	2	20	19
3支部計	1,124	123	1,247	17	3		3支部計	0	14	0	0	60	11	71	68	
ブロック				17	3			0	4以内	1	0	4以内	2	4以内	45以内	
		支部別合計(計)	206	87											117	96
		12ブロック合計(計)	206	87											286	256
		役員増減(増減)													-26	-26

※令和3年7月末会員数

6 「支部保有の遊休財産と特定資産」の取扱い

支部保有の遊休財産は、長引く新型コロナの感染拡大防止策の徹底により、各支部の大半の事業執行が不可能となった結果、遊休財産が増加し1支部を除き、31支部が保有限度額を超過することになりました。(令和2年度決算)

〈公益財務三基準〉

- ① 公益目的事業比率…50%以上
- ② 収支相償……………公益目的事業会計の総収入額 ≤ 公益目的事業会計の総支出額
- ③ 遊休財産保有制限…1年分の公益目的事業支出額 ≥ 遊休財産保有額

協会の現状は「公益財務三基準」の内、③の遊休財産保有限度額が基準をオーバーする可能性があるため、年度末迄に是正することになります。

このような状況の中で、協会財政の健全性を図るため組織改革と併せ、「支部保有の遊休財産・特定資産処理に関するガイドライン」を作成し、令和3年9月13日開催の第8回委員会においてガイドラインに基づいた「遊休財産」及び「特定資産」の取扱いに関する事務処理説明書(案)を作成しました。

上記事務処理説明書(案)は令和3年9月17日に「支部長説明会」を開催し、原案の詳細説明を行い、令和3年9月22日開催の第3回理事会にて可決承認され、「遊休財産」及び「特定資産」の取扱いが確定しました。

遊休財産の取扱い

- 1 支部の遊休財産の一部を新設ブロック事務所設置に関する費用に充当する。
- 2 ブロック事務所設置に関する総費用は、各ブロック2,000万円とし、各支部の負担額は支部所属会員数により按分した割当額とする。
- 3 各支部の割当負担額は、令和3年度末迄に支部会計において支部保有の遊休財産の中から特定資産(事務所移転等準備積立資金)に振替える。
- 4 前項で振替えた特定資産は令和4年7月中旬迄に本部の指定口座に振り込む。
- 5 ブロック事務所設置に関する費用のすべては本部が負担する。
- 6 支部において「事務所移転等準備積立資金」の「特定資産」を既に計上している場合はその特定資産から按分割当額を本部の指定口座に振り込み、「特定資産」の計上額が按分割当額より少ない場合は、その不足分を遊休財産から積み増して本部に振り込む。
- 7 支部に残すことのできる遊休財産の保有限度額は、決算により確定した公益目的事業の年間費用相当額とする。
- 8 前項による保有限度額以上の遊休財産がある支部については、その超過額を令和4年7月中旬迄に本部指定口座に振り込む。
- 9 前項の場合で、支部より本部に繰り入れた残余遊休財産は、本部の特定資産(事務所移転等準備積立資金、システム整備資金等)として積立をする。

特定資産の取扱い

- 1 支部の特定資産で「事務所移転等準備積立資金」以外の内、支出計画等が明確であるものはその取崩し計画に従い、令和5年度まで事業執行を行うが、年度末で支部が統合されるため、令和5年度末において、支部特定資産に残余がある場合は本部指定の口座に振替える。
- 2 支出計画のない特定資産は支出計画を立て、本部理事会の承認を得た上で、事業執行を行う。
- 3 特定資産の科目変更はその理由を説明し、理事会の承認を得て行う。

※注 令和6年度からは、ブロックには特定資産の保有はなく、保有限度額までの遊休財産のみが存在することになる。

7 令和4年社員総会までの委員会等活動予定

開催年月日(令和4年)	協議項目等	本部予定
1月14日(金)委員会	●ブロック事務所開設ガイドライン、ブロック事務所開設事前受付開始、事務所移転等準備積立資金の事務手続き周知徹底、ブロック規程に基づく細則の策定	
2月10日(木)委員会	●定款・定款施行規則の洗い出し	常務理事会
2月25日(金)委員会	●ブロック細則の決定、令和4年度・5年度委員会活動策定、会員管理台帳の整備準備、会費徴収システム構築の準備	
3月8日(火)委員会	●ブロック細則の承認	常務理事会
3月17日(木)理事会	●社員総会承認事項の確定	理事会
3月24日(木)委員会	●事務所移転等準備積立資金(特定資産)の本部送金確認等 ●令和4年度・5年度委員会活動確定	
4月21日(木)委員会 4月22日(金)理事会	●ブロック事務所賃貸契約開始について	常務理事会 理事会
5月9日(月)委員会 5月10日(火)理事会 5月30日(月)社員総会	●総括協議	常務理事会 理事会 社員総会

8 来期(令和4年度)の組織財政改革について

令和4年度は新しい役員体制により組織財政改革特別委員会が発足し「組織財政改革」が継続されることとなりますが、令和6年度の新体制完全移行に向けて、行うべき作業は山積しています。一つ一つ課題を処理して着実に前進していくことが求められます。

〈処理課題の主な項目〉

- 1 ブロック事務所の設置
- 2 会員管理システムの構築
- 3 会費徴収システムの構築
- 4 IT(インフォメーション・テクノロジー)を活用したWEB会議の導入やファックスの廃止等による広域ブロックの業務執行の最適化
- 5 ペーパーレス化の推進による本部・支部及び委員会における事務処理の効率化

以上が令和2年度・3年度の委員会活動の概要報告となります。
会員の皆様におかれましては、今後とも組織財政改革の趣旨をご理解のうえ、改革業務の遂行にご協力頂くようお願い申し上げます。

新年のご挨拶

成長と成熟が両立した 未来の東京に相応しい 新たな住宅政策の展開に向けて



東京都住宅政策本部長
榎本 雅人

新春を迎え、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

東京都宅地建物取引業協会及び会員の皆様方には、日頃より東京都の住宅行政に格別のご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

新型コロナウイルス感染症の流行は、都民の生活に大きな影響を与えるとともに、生活環境や自然の豊かさを求めて郊外の居住地を選択する動きが見られるなど、住まいの選択にも影響を与えています。

また、近年、集中豪雨や台風等により、住宅への甚大な被害が毎年のように発生しています。今後とも、災害応急対策など貴協会との連携を深めながら、災害時における安全な居住の確保に向けて一層取り組んでまいります。

こうした災害の原因に気候変動があることが指摘されており、住宅行政においても気候変動につながる温室効果ガスの排出を抑制する取組が求められています。

また、令和2年3月に「東京マンション管理・再生促進計画」を策定し、同年4月には「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づき、管理状況届出制度を開始しました。老朽マンション等の適正な管理から再生までの切れ目のない支援に向けて様々な施策展開を図ってまいります。

都内の空き家率は、約10.6%と全国比較では低い割合ですが、空き家数は約81万戸あり、都としても空き家対策は重要な課題です。地域の実情を把握している区市町村等と連携して取

り組むとともに、都民の意識啓発も含めて、今後とも施策を着実に進めてまいります。民間賃貸住宅における、高齢者や障害者、子育て世帯等住宅確保要配慮者への居住支援についても、東京ささエール住宅の登録促進など、取組の充実に引き続き努めてまいります。

宅地建物取引業に関しては、昨年7月、都ホームページでチャットボットを開始したほか、8月に実施した貴協会会員アンケートを踏まえ、事務負担を軽減し、利便性をより高める方向で、国や他県と連携しながら、行政手続のオンライン化など、デジタルトランスフォーメーションの推進に向けた取組を順次進めます。また、今年4月民法改正施行による成人年齢引下に係る周知など、宅地建物取引業法の適正な運用の確保を通じ、都民が安心して取引できる環境の整備に取り組んでまいります。

昨年末に東京都住宅政策審議会より「成長と成熟が両立した未来の東京に相応しい新たな住宅政策の展開について」の答申を受けました。

東京都は、頂いた答申を踏まえ、住宅政策を取り巻く様々な課題を克服し、成長と成熟が両立した未来の東京に相応しい新たな住宅政策の展開に向けて、本年3月に住宅マスタープランの改定を行う予定です。今後とも東京都の住宅行政にご理解、ご協力を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

結びに、貴協会の益々のご発展と会員の皆様のご健勝、ご繁栄を祈念いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

1 令和3年度 秋の褒章、東京都知事表彰

令和3年秋の褒章が11月3日に発表され、
 本会関係で桑原弘光氏(新宿区支部)が黄
 綬褒章を受章され、11月25日に伝達式が執
 り行われました。

また、令和3年度の東京都知事表彰式
 が10月1日に東京都庁にて執り行われ、本
 会から大瀧陽平氏(港区支部)が受章され
 ました。



黄綬褒章
 桑原弘光氏(副会長/新宿区支部)



東京都知事表彰
 大瀧陽平氏(理事/港区支部)

2 小池都知事に来年度予算等に関する要望書を提出

東京都宅建協会は昨年11月4日、令和4年度東京都予算等に関する要望書を書面で小池百合子
 東京都知事に提出しました。

要望の内容としては、①公益法人制度・運用の見直し、②宅地建物取引業免許の新規及び更新申
 請業務などにおける業務改革及びデジタル化の推進、③木造住宅密集地域の改善・解消に対する支
 援の3点です。

公益法人制度については、新型コロナウイルス等の新たな感染症の大流行などの国家的な非常事
 態における公益法人制度上の公益認定財務三基準に係る特例措置を検討すること、長期安定的な
 法人運営が行えるよう、公益認定財務三基準のうち収支相償、遊休財産保有制限の基準見直しを行
 うこと、公益目的事業の認定について、国民一般が容認し得るかどうかの観点に立って、当該事業
 の範囲を広げる運用面の弾力的な見直しを行うことを要望しました。

また、デジタル化の推進については、都が主導的役割を果たして、免許の新規及び更新申請などの
 申請等様式及び添付書類の簡素化などの業務改革を行い、事務負担を軽減し、利便性をより高める
 方向でデジタル化を推進することを要望しました。

さらに、木造住宅密集地域に対する支援については、燃え広がらないまちづくりを目指して、当協会
 の会員企業が保有・提供する不動産情報等を積極的に活用した特定整備路線の整備促進策を充実
 強化するなど、木造住宅密集地域の改善・解消に対する支援を要望しました。

3 第43回ゴルフ大会開催

第43回ゴルフ大会が11月1日、グリッサンドゴルフクラブで開催されました。
 今回は新型コロナウイルス感染防止に万全の対策を講じ、106名がプレーいたしました。



個人の部



優勝/幸田隆一氏(足立区支部) 準優勝/大河原茂氏(武蔵野中央支部) 3位/木村哲人氏(板橋区支部)



ベストグロス賞



屋間隆之氏(足立区支部)

4 令和3年度「違反屋外広告物の共同除却」実施結果 1,832枚の違反屋外広告物を撤去

東京都宅建協会は、東京都による「違反屋外広告物の共同除却事業」に協力しており、昨年9月1日から10月31日までの間、都内7区4市（新型コロナウイルス感染症の発生状況等により6カ所で中止）において29名の会員が参加し、本年度は1,832枚の違反屋外広告物を撤去しました。なお、除却した広告のうち、不動産業関連が全体の8割を占めておりますので、会員の皆様には必ずルールを守っていただきますようご協力をお願いいたします。

共同除却キャンペーンの除却枚数の推移（令和2～3年度）

	種類別			業種別		
令和3年度	計1,832枚 100.0% (参加市：7区4市)					
	はり紙	1,598枚	87.2%	金融業	0枚	0.0%
	はり札等	186枚	10.2%	不動産業	1,502枚	82.0%
	広告旗	4枚	0.2%	風俗営業	0枚	0.0%
	立看板等	44枚	2.4%	その他	330枚	18.0%
令和2年度	計1,654枚 100.0% (参加市：7区4市)					
	はり紙	1,219枚	73.7%	金融業	2枚	0.1%
	はり札等	308枚	18.6%	不動産業	1,559枚	94.3%
	広告旗	22枚	1.3%	風俗営業	0枚	0.0%
	立看板等	105枚	6.4%	その他	93枚	5.6%

(東京都都市整備局 報道発表資料)

5 令和3年度第2回WEB研修 動画配信中

会員の皆様への利便性と知識の研鑽の場を提供することを目的として、実施している「法定研修（宅地建物取引業法第64条の6に基づく宅地建物取引業に関する研修）」は現在「WEB動画配信システム」にて配信中です。

詳細は令和3年12月の会員配送にて同封しましたチラシ及びホームページのお知らせをご確認ください。



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。

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いておりますので、ご確認ください。



投資用収益物件としてマンション1棟を購入した買主が、売主及び売主側媒介業者に対し、建築基準法上の用途制限に抵触するために1階部分を倉庫として第三者に賃貸することができないとして損害賠償を求めた事案において、媒介業者からは必要な説明や資料提供が尽されていたとして訴えが棄却された事例（東京地裁 令和2年10月23日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主X（個人）は、平成29年4月、売主Y1（個人）が所有するマンション1棟を投資用収益物件として12億3000万円で購入契約し、同年5月に引き渡しを受けた。

本件売買は、Xの兄で、自ら宅建業者の代表者を務めるAがXの代理人として主導した。

本件建物の1階部分は、東西の両面で公道に接し、各々の入口にシャッターがあり、その内部はコンクリートの壁や柱によって区画が仕切られていたほか、かつてのテナントが設置した冷却用の空調ダクトが残置されていた。なお、売買契約当時は空室だった。

本件建物は、1階部分の約8割を駐車場として建築確認申請することにより容積率規制を満たしていたため、駐車場とした部分を駐車場以外の用途で利用することは、建築基準法上の容積率の規制に違反する物件であった。

売買契約前に売主側の媒介業者Y2がXに提供した賃貸借状況一覧表には、1階部分の用途は記載されていなかったものの、その想定賃料は倉庫としての賃貸実績に基づき月額140万円と記載されていた。

Xは、平成29年12月、1階部分を倉庫業者に賃貸する契約を締結したが、その後、当該倉庫業者より、倉庫としての間仕切り工事について建築確認が得られず、倉庫業法上、適法に営業倉庫として利用できないとのクレームを受けて合意解約した。

Xは、Y1・Y2に対して、1階部分の用途制限の説明義務違反等を主張して、適切な説明があれば行っていた筈の代金減額交渉等の機会損失による損害など、1億円余の損害賠償請求訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

Xの代理人であるAは、本件物件以外にも5、6棟の物件を収益物件として購入し、管理していた経験があり、用途といった法律用語の一般的な意味内容について理解していたといえる。

本件売買契約書及び重要事項説明書の特約条項には「マンション竣工図によると1階の用途は事務所 駐車場となっております。」との記載があり、また、Y2から提供された本物件の面積表や設計概要書等を含む竣工図には、容積率の計算過程等が明確に示されていることから、Aにとって本件建物の1階部分が駐車場として

容積率対象面積から控除されていることは容易に認識できたものであり、少なくとも、本件建物の1階部分の用途が事務所や駐車場とされていることを認識し、倉庫として法的に問題なく利用するためには用途変更を要することを理解していたものと認められる。

したがって、Y2は、本件契約時点において必要とされる本件物件についての説明や資料の提供を尽くしていたことができ、本件用途制限の存在に関して故意による欺罔行為をしたとはいえず、過失による説明義務違反をしたということもできない。

また、Y2が本件物件について必要とされる説明を尽くしていたことから、売主Y1が負う説明義務も果たされているものといえ、本件用途制限に関する説明についてY1は何ら法的責任を負わない。

3 まとめ

容積率の算定において、駐車場は、敷地内の建築物の延べ床面積の1/5を限度として延べ床面積に不算入とすることができ（建築基準法施行令第2条1項4号但書、同条3項）、この特例を活用して容積率限度一杯で建築確認申請を行うケースが多いが、駐車場よりも賃料を多くとれるとの理由から竣工後に事務所や倉庫仕様に改築すると、容積率制限を超過した違法建築物となり、用途変更申請も認められない。

宅建業者としては、このようなケースが多いことを念頭において、建築確認申請時と異なる用途仕様に改築・使用されているケースでないか、また、建築基準法上違法状態にないかを設計図書等で確認し、説明することが紛争防止のために重要である。

なお、このような物件の売買について媒介業者の説明責任が争われた事例として、「1階が駐車場として建築確認等を受けていることを説明せず、建物図面を交付することもなかった」として、債務不履行責任を認めた事例（東京地判令2・2・18）や、「本件建物が建築確認申請時には、車庫とする床面積が98.66㎡であることを理由に容積率の緩和を受けていた事、売買契約締結時には、本件建物に車庫部分が存在しないため、増改築、再建築の場合には、現在と同規模の建築物は建築できない場合があることを、重要事項説明書に記載し、説明している」として媒介業者が説明責任を果たしていたと認定した事例（東京地判令25・3・6）などがある。

連載161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

不動産の賃貸借で必要になる 消費税の適格請求書とは？

貸店舗などの事業用不動産の賃貸借では、賃料に消費税がかかりますが、賃借人が納付する消費税の計算上、賃料の消費税の仕入税額控除を認めてもらうには、今後、税務署に認められた所定の貸主から請求書をもらわないといけなくなると聞きました。どのような制度改正でしょうか？

1 適格請求書等保存方式(インボイス制度)のこと

お聞きのごとは、令和5年10月1日から導入される消費税の適格請求書等保存方式(インボイス制度)のことです。この制度は、たとえば店舗等の借主(課税事業者)が消費税の計算上、賃料に係る消費税を仕入税額控除する場合に、原則として適格請求書発行事業者となっている不動産の貸主から必要事項を記載した請求書等をもって、それらと帳簿を保存していることを条件とします。適格請求書発行事業者は税務署長に登録申請をして認められるものなので、登録していない貸主の物件では、借主が消費税の計算上不利になるのです。登録申請は、令和3年10月1日からスタートしています。

2 消費税の基本を再確認

消費税は、課税事業者において、原則として課税期間中の課税売上げにかかる消費税から、課税仕入れ等にかかる消費税を控除して、納める消費税額又は還付される消費税額を計算します。課税仕入れ等にかかった消費税額を控除することを仕入税額控除といいます。

現行制度では、原則として所定の事項が記載された請求書等を保存していることを条件に、借主側の仕入税額控除が認められています。令和5年10月1日からは、請求書等は以下の事項を記載した適格請求書が要求されることになるわけです。

3 適格請求書とは？

適格請求書等保存方式(インボイス制度)は、消費税が複数税率になっていることに対応した消費税の仕入税額控除の方式です。これは、物の売り手やサービスの提供者が、買い手やサービスの受け手に対し、正しい適用税率と税額等を伝えるために制度化されました。適格請求書とは、制度の目的を達成するために所定の事項を記載した請求書や納品書等となります。具体的には、次の通りです。

- ① 書類の作成者の氏名又は名称、適格請求書発行事業者の登録番号
- ② 課税資産の譲渡等(取引)を行った年月日
- ③ 課税資産の譲渡等に係る資産又は役務(取引)の内容
- ④ 税率の異なるごとに区分して合計した課税資産の譲渡等(取引)の対価の額
- ⑤ 適用税率及び適用税率ごとに区分した消費税額
- ⑥ 書類の交付を受ける当該事業者の氏名又は名称

下線部の箇所が新たな記載事項です。

4 貸主が適格請求書発行事業者になるには？

貸店舗などの貸主が適格請求書発行事業者になるには、消費税の課税事業者であれば、税務署長に「適格請求書発行事業者の登録申請書」を提出し登録を受けることが必要です。令和5年10月1日から適格請求書発行事業者の登録を受けるためには、原則として令和5年3月31日までに登録申請を提出する必要があります。

提出を受けて税務署長は登録の審査を行い、登録簿に所定の事項を登録した上、登録した事業者に登録番号を通知します。登録簿の登録事項は国税庁のHPで公表されます。<https://www.invoice-kohyo.nta.go.jp/>

適格請求書発行事業者になると、取引先の求めに応じて適格請求書を出す義務、写しを保存する義務を負うことになります。

なお、適格請求書発行事業者になろうとする貸主が、免税事業者である場合には、課税事業者になるため課税事業者選択届出書を税務署に提出する必要があります。

5 借主側の注意点

借主側では、適格請求書発行事業者である貸主から適格請求書等をもって保存することが、仕入税額控除を認めてもらうための条件です。貸主が免税事業者などの適格請求書発行事業者でない場合には、課税仕入れをしたとしても、原則として賃料にかかる消費税を仕入税額控除することは認められません。

ただし、適格請求書等保存方式の導入後、一定期間は適格請求書発行事業者以外の事業者から課税仕入れをしたとしても、仕入税額相当額の所定の割合を仕入税額と見なして控除することが許される経過措置があります。

経過措置の期間と所定の割合は次のとおりです。

令和5年10月1日 → 令和8年9月30日 **割合80%**

令和8年10月1日 → 令和11年9月30日 **割合50%**

まとめ

- ☑ 令和5年10月1日から消費税の適格請求書等保存方式が導入される。
- ☑ 借主の支払う家賃にかかる消費税の仕入税額控除を認めてもらうためには、適格請求書発行事業者である貸主から適格請求書をもって保存する必要がある。
- ☑ 貸主が適格請求書発行事業者になるには、税務署長に登録申請をして登録を受ける必要がある。

信託と任意後見制度など他制度

1 最近、民事信託または家族信託ということばをよく聞くようになりました。

民事信託が注目されている理由としては、信託に関する情報が多くなったということも考えられますが、高齢化社会の中で、財産管理を考えている人の関心を集めているということもあるのではないのでしょうか。

以下では、高齢の方が所有する不動産の管理について、民事信託とその他の制度との関係を見ていきます。



2 まずは、信託とはどのようなものかという点ですが、信託について、詳細を本稿で記載することは難しいため、基礎的な仕組みについてのみ、簡単に触れます。

1 信託とは、信託契約等により、特定の者（「受託者」）が一定の目的（「信託目的」）に従い財産（「信託財産」）の管理又は処分及びその他の当該目的の達成のために必要な行為をすべきものとするをいいます（信託法2条1項）。

2 信託では、信託をする「委託者」、信託行為に基づき、信託財産の管理又は処分、その他信託の目的達成のために必要な行為をすべき義務を負う「受託者」、受託者から、信託行為に基づき、信託財産に係る給付を受ける権利等を有する「受益者」が基本的な登場人物となります。

3 信託の設定方法には、①委託者と受託者との間で信託の契約を締結するという方法、（信託契約）②委託者が遺言をするという方法、③委託者が、

自らを受託者として、信託の目的達成に必要な行為を行うとの意思表示する方法（信託宣言）があります。

4 信託の大きな特徴は、信託財産が委託者のもとから離れ、受託者へ移転（信託的移転）することにあります。そのため、委託者の債権者は、原則として、当該信託財産に対して権利行使をすることはできません（法23条2項）。一方で、信託財産は、受託者の名義にはなっているものの、受託者の個人の財産（固有財産）からは独立しているため、信託財産責任負担債務に係る債権（信託財産に属する財産について生じた権利を含む）に基づく場合を除いては、信託財産に対しては、権利行使をすることができないとされています（法23条1項）。



3 高齢の方の財産管理としては、法定後見制度、任意後見制度も考えられます。そこで、それらの制度と信託の違いを見ていくことにします。

成年後見制度(後見)、任意後見制度

成年後見制度には、後見、保佐及び補助がありますが、以下では後見について記載します。後見は、本人が、精神上的の障害により事理弁識能力[※]を欠く常況[※]にある場合に利用される制度で、家庭裁判所の審判で開始されます。後見では、後見人が、被後見人の全ての財産を管理し、家庭裁判所等の監督を受けることになります。

任意後見制度は、任意後見受任者との間で、本人が将来、精神上的の障害により事理を弁識する能力が不十分な状態になった際に、任意後見人に対し、財産管理に関する事務等を委託し、同委託に係る事務につき代理権を付与する契約(任意後見契約)を締結するもので、任意後見監督人が家庭裁判所で選任されたときから効力を生じます。

任意後見では、契約により財産管理の対象となる財産を決めることができ、任意後見監督人の監督を受けることになります。

後見人の職務及び任意後見人の事務の対象には、財産管理と身上監護があり、後見及び任意後見契約は本人の死亡により終了します。そのため、死後の財産管理は相続制度によることになります。

※事理弁識能力:自らが行った行為の結果、何らかの法的な責任が生じるということを認識できる能力

※常況:つねのありさま。いつもそうである状態。

民事信託

信託では、対象となる財産(信託財産)を決めることが出来ます。裁判所の監督に服することはなく、受託者を監督するために、受益者代理人(信託法138条以下)、

信託監督人(信託法131条以下)の制度等があります。なお、身上監護は信託の対象とはなりません。

信託においては、本人の死亡後の財産管理等についても定めることができます。また、受益者の死亡により、他の者が受益権を取得するという内容の信託とすることも可能です(期間制限の定めはあります。後継ぎ遺贈型の受益者連続信託、信託法91条)。

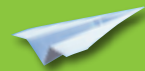
以上からしますと、民事信託の場合、本人の死後の財産管理等について定められること、後継ぎ遺贈型受益者連続信託とすることもできること等から、本人の死後の財産管理、財産の帰属について、本人の意向に沿うことができるという利点があると解されます。

例えば、甲は、収益物件を所有しているが、高齢となったため、子供の一人である乙に管理を任せ、これまで通り収益物件からの賃料収入により生活をしていくこと、甲の死後は、妻が収益物件からの賃料収入により安定した生活を送ること、妻の死後は収益物件を乙に渡すことを希望しているような場合には、信託を利用すること(委託者(甲)、受託者(乙)、当初の受益者(甲)、甲が死亡した場合の第2次受益者(甲の妻)、帰属権利者(乙)等)も考えられます。

もともと、民事信託においては、贈与税(相続税)等留意しなければならない税金の問題が少なくなく、税理士の関与が必要と考えます。また、信託の組成については、検討すべき事項も多く、専門的であることから(信託の設定と遺留分侵害額請求等)、専門家の関与が必要と考えます。

税理士などの専門家と連携し、
高齢化社会に適した
アドバイスを心がけましょう。





教育事業委員会

不動産実務セミナー2021 第2回WEB研修の研修動画として公開中！

今年度の不動産実務セミナーは、(公社)東京都宅地建物取引業協会が主催している第2回WEB研修の研修動画として公開しています！

地震や台風などが頻繁に発生する日本において、特に近年は被害が拡大傾向にある“自然災害”をテーマにいたしました。

セミナー内容

不動産鑑定士 & 弁護士のこたえ

～頻発する自然災害に関する事例と特約容認事項の重要性～



講師

- (株)ときそう 吉野荘平 不動産鑑定士
- 深沢綜合法律事務所 柴田龍太郎 弁護士

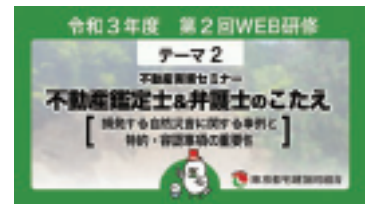
配信期間

～3月3日 23時59分まで 第2回WEB研修にて公開中！

配信場所

東京都宅地建物取引業協会 WEB研修サイト

※レジュメは、サイトでダウンロードして取得してください。
冊子の配送は行っていません。

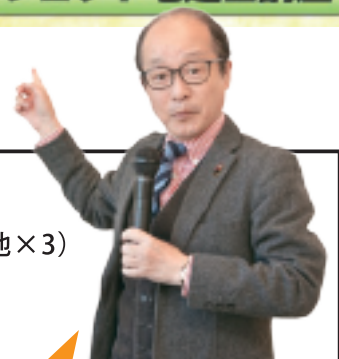


パーフェクト宅建士講座 4月開講！

宅建試験のカリスマ講師「氷見敏明」先生の【パーフェクト宅建士講座】がオンライン講座になって復活！

いつでも・どこでも・何度でも"合格請負人・氷見先生"の講義が受けられます。

合格請負人「氷見敏明」の
パーフェクト宅建士講座



カリキュラム 基本講座 全40コマ

(権利関係×16、宅建業法×11、法令制限×10、税・その他×3)
★各コマごとに、講師作成のオリジナルレジュメ付き

視聴期間 2022年4月～本試験当日

受講料 組合員46,000円
協会員48,000円(一般70,000円)
※金額はすべて税込み



講座テキスト付き/
パーフェクト宅建士
基本書

お問い合わせ先

(株)住宅新報 [宅建士講座] 係 電話: 03-6403-7810

東京都宅建協同組合は、皆様の業務に役立つサービスを提供しています。

東京都宅建

検索

広報委員会

LINE公式アカウント開設

「ハトさん」のLINE公式アカウントができました。友だち登録してくれた人に、月2回たのしいコンテンツ等を配信します。時々、プレゼントもありますので、ご来店のお客様に紹介する等の方法でご活用ください。



友だち登録
よろしくポ!



都内の幼稚園にぬりえを配布

ハトマーク及びハトさんのキャラクターPRのため都内の幼稚園416園に「ハトさんのぬりえ&ひらがな」リーフレットを配布しました。

※下記ぬりえは東京都宅建ホームページの会員専用ページ「ハトさんツール」よりダウンロードできます。ダウンロード後、印刷のうえ店頭で配布する等の方法でご活用ください。

※LINEスタンプの配布は上限数に達し終了しております。



総務委員会

「総代選挙に関する告示」について

東京都宅建協同組合は、2022年3月下旬に「総代選挙に関する告示」を東京都宅建ホームページ及び協会支部事務局に掲示いたします。

組合本部事務局の移転について

当組合は、2021年12月13日に事務所を移転いたしました。今後ともどうぞよろしくお願いたします。

新住所

〒102-0072

東京都千代田区飯田橋3-11-14 GS千代田ビル2階

電話番号:03-3262-9381 ※電話番号、FAXの変更はありません。



東京都宅建協同組合

理事長 飯野 郁男
広報委員長 青木 雅彦

TEL:03-3262-9381 FAX:03-3262-9385
URL:https://www.tokyo-takken.or.jp

宅建ブレインズ通信

宅建ハトさん保証の帳票類が 新しく 使いやすくなりました！

株式会社宅建ブレインズは公益社団法人東京都宅地建物取引業協会と東京都宅建協同組合から全額出資を受けた東京都宅建協会グループ関連団体です。今回は、宅建ブレインズの家賃保証「宅建ハトさん保証」の、より使いやすくなった帳票類についてお届けします。

保証委託申込書 (審査時申込書)



個人・法人用の2種類のみにし、
分かりやすい申込書に！



申込書合計 10 種類。
書類が多く申込時分かりづらい場合も…。

申込書枚数を削減、簡素化することで、
審査申込をスムーズに行えるよう改善。

保証委託契約書



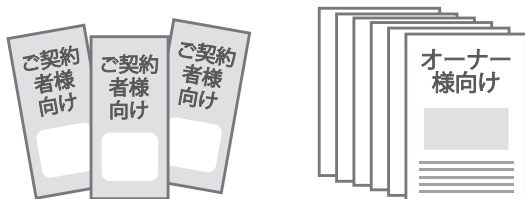
契約書取付を最小限の書類数にし、
締結を完結に！



契約書合計 6 種類。連帯保証人の場合は、確約書
と印鑑証明の取付が必要で手間がかかる。

契約書枚数の削減と簡素化。連帯保証人の確
約書と印鑑証明の取付を不要に。

リーフレット類



1 種類で、迷わず渡せる資料に進化！



ご契約者様向けリーフレット 4 種類、オーナー様向
け資料 6 種類。種類が多く分かりづらい場合も…。

ご契約者様とオーナー様向けを各 1 種類に
したことで、迷わず渡せる資料に。

契約後帳票類



5 種類に集約し、手続きをわかりやすく！



契約後帳票類、合計 14 種類。
種類が多く、手続きが煩わしく感じることも…。

報告型と集金代行型を統一の帳票にし、
手続きをスムーズに行えるよう改善。

株式会社宅建ブレインズ

私たちは東京都宅建協会グループです
(公社) 東京都宅地建物取引業協会 東京都宅建協同組合

東京都千代田区飯田橋 3-11-14 GS 千代田ビル 5 階
宅建ハトさん保証事業部 TEL 03-3239-6407
管理部 保険部 TEL 03-3234-0699

「人権に関する都の取組」について



宅地建物取引業は、住生活の向上等に寄与するという重要な社会的責務を担っており、また、人権問題の早期解決は国民的課題です。同和地区出身者、外国人、障害者、高齢者、性的マイノリティなどをめぐる人権問題に対する意識の更なる向上を図る必要があります。

東京都では、「東京都障害者への理解促進及び差別解消の推進に関する条例」及び「東京都オリンピック憲章にうたわれる人権尊重の理念の実現を目指す条例」を制定・施行するとともに、差別をなくすために、様々な取組を行っています。5月の「憲法週間」や12月の「人権週間」に、人権に関する正しい理解と認識を

深めるとともに人権意識の高揚を図ることを目的として、毎年、イベントを開催しています。会場では、同和問題をはじめとする様々な人権課題について都民の皆様と考えていただくためのパネル展示なども行っています。国や区市町村でも、人権に関する様々なイベントを開催しています。（令和3年度は、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、一部イベントを中止しております。）

都人権部ではホームページ「じんけんのとびら」で人権に関する様々な情報提供を行っているほか、人権啓発の拠点として東京都人権プラザ（公益財団法人東京都人権啓発センターが指定管理者として運営）を設置していますので、ご活用ください。

人権部HP



<https://www.soumu.metro.tokyo.lg.jp/10jinken/>



東京都人権プラザHP



<https://www.tokyo-hrp.jp/>



パネル等展示、図書・ビデオ等の閲覧・貸出、人権相談事業等

公益財団法人東京都人権啓発センターHP



<https://www.tokyo-jinken.or.jp/>



東京都人権プラザの管理運営、人権研修への講師出講事業（有料／要予約）等

差別をなくすために

同和地区の出身という理由で様々な差別を受け、基本的人権を侵害される同和問題は重大な人権問題であり、その解決のため、国や地方自治体は様々な取組を行ってきました。

しかし、現在もおお部落差別が存在するとともに、情報化の進展に伴って部落差別に関する状況の変化が生じていることを踏まえ、部落差別は許されないものであるとの認識の下にこれを解消することが重要な課題であるとし、部落差別のない社会を実現することを目的として、平成28年12月16日に部落差別の解消の推進に関する法律が成立し、施行されています。

不動産取引に関しては、同和地区に関する問合せを行うなどといった差別につながるおそれのある土地調査やインターネットへの悪質な書込み等も後を絶ちません。

様々な差別をなくし人権が尊重される社会をつくるために、一人ひとりがどう行動すればよいかを真剣に考え、実行することが大切です。

皆さんも不動産取引に関連して、宅地建物取引業者として人権侵害につながる行為を行わないよう、同和地区に関する調査や問合せを行わない、顧客や取引先からの依頼に応えない、依頼者には差別行為であることの理解を求めるなどを心掛けてください。



江戸時代へタイムトラベル

大場家住宅

東京都世田谷区

(世田谷代官屋敷)



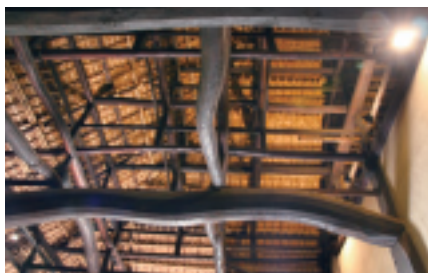
表門

寄棟造、茅葺屋根の「表門」は桁行7.0m(23.1尺)、梁間3.7m(12.2尺)。茅葺屋根は2019年に主屋、表門ともに全面葺き替えられた



大場家住宅 主屋

「主屋」敷地内にはケヤキをはじめと多くの樹々が茂り、季節ごとに様々な景色を楽しませてくれる



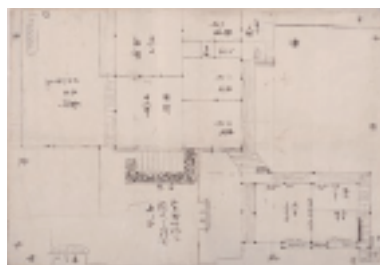
表門の茅葺屋根

住宅内部

建物を支える太い梁は当時のままだという

世田谷の住宅地に静かに佇む大場家住宅は、この地の歴史を語るうえでかかせない重要な建築物。大名領の代官屋敷としては都内唯一の存在で、昭和27年(1952)に都史跡に認定、さらに近世中期の代表的上層民家としての旧態を保存しているという理由により、昭和53年(1978)に住宅建造物としては都内で初めて「主屋」および「表門」が国の重要文化財に指定されました。

現在の当主は“第16代”という由緒ある大場家は、天正(1570年代)の初めころ、世田谷吉良氏の重臣、初代信久・房勝父子が現・世田谷第二庁舎付近にあった居宅をこの地に移し、現在残る主屋は元文4年(1739)に代官職に登用された七代盛政によって、元文2年(1737)に建てられました。屋根が高く、一見すると農家の住宅のような造りになっていますが、玄関には式台が設けられ、その奥



江戸時代平面図

書院屋敷(図内右下)は1967年に武者小路実篤の新しき村(入間郡毛呂山町)に移築された

には18畳の広間があり代官屋敷としての格式を備えています。広間の西側に位置する役所の間、次の間は代官の執務室として使用されていました。また、一番奥の切腹の間と呼ばれる7畳半の部屋は、代官の責務を担った当主が「事ある時はここでいつでも腹を切る覚悟」で職務に当たったと伝えられています。(実際には使用せずに済んだようです。)明治維新のころまで代官の役宅として使用され、その後も昭和20年(1945)代まで大場家の住宅として実際に住まわれていたそうです。現在は貴重な文化財として大切に保存・公開されていますが、土間には新たに大きな竈が設置され、虫がついたり、湿気などで茅葺が腐食するのを防止するため、定期的に火を焚き煙で燻しています。

主屋と同様に重厚な茅葺が目を引く表門は、宝暦三年(1753)ころの建築と推定されています。表門に面した通称「ボロ市通り」は、かつて江戸と小田原を結ぶ交通の要衝で、天正6年(1578)に「楽市」が開かれました。楽市は、さまざまに形を変えながら今の「世田谷ボロ市(都の指定無形民俗文化財)」として継承され、全国的に有名に。古着や雑貨、食料品など約700店の露店が並び、1日で20万人以上が訪れるといえます。

大場氏文書記録

敷地内には世田谷区立郷土資料館があり、大場家に残された膨大な数の古文書が保存されている



楽市 掟

小田原城主北条氏政が、世田谷新宿宛に発し、奉行山角上野介により大場氏へ伝えられた「楽市掟書」。ボロ市発祥の証となっている