



宅建 Takken

January 2024. **1**
vol.529

小池都知事に要望書を提出 令和6年賀詞交歓会を開催



令和6年1月1日に発生した「令和6年能登半島地震」により、被害を受けられた方々に対しまして、謹んでお見舞い申し上げます。被災地の一刻も早い復旧・復興を心からお祈り申し上げます。

新年のご挨拶

新体制への完全移行で、 新生都宅協はさらなる 成長ステージへ！

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
桑原弘光



新年あけましておめでとうございます。

会員の皆様におかれましては、つつがなく新しい年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ブロック事業に格別のご支援ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

龍のごとく、 猛々しく新たな課題に挑戦

昨年は、WBC（ワールド・ベースボール・クラシック）で日本代表「侍ジャパン」が大活躍し、全勝で世界一となり、日本中が熱狂し感動の渦に包まれるというとても明るい話題がありました。

一方、ロシアによるウクライナ侵攻の長期化や、パレスチナ情勢の緊迫化などにより、国際情勢は

不透明感を増しており、我が国の原材料費、ガソリン代、光熱費や食料品等が値上がりするなど物価高に苦しめられた一年でした。住宅価格も引き続き上昇傾向にあり、また、日銀の金融政策の運用柔軟化などもあり、不動産取引への影響が懸念されるどころです。

さて、今年の干支は辰（たつ）で、物事が活気づき、大きく成長し、形がととのう成長・開運の年とも言われています。辰巳天井の相場格言どおり、株価がさらに上昇し、日本経済が緩やかな成長を続け、不動産業界にとっても追い風となることを期待しております。私も大空へ向けて勢いよく駆け昇る龍のごとく、猛々（たけだけ）しく新たな課題に挑戦し、それが実を結ぶようたゆまぬ努力を続けてまいります。

宅建 Takken 1 CONTENTS

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

vol.529 January 2024

新年のご挨拶 2	税務教室 169回 13
東京都宅建協会 会長 桑原弘光	国税庁、マンションの相続税評価を1月から改正
新年のご挨拶 4	建築物の省エネ性能表示制度 14
東京都住宅政策本部長 山口 真	特別講演 15
トピックス&インフォメーション 5	「関東大震災から100年 首都直下地震に備えて」と題して講演会を開催
賀詞交歓会/都知事へ要望書提出/ 令和5年度 秋の褒章、東京都知事表彰/ 違反屋外広告物の共同除却/令和5年度第2回WEB研修/ 無料不動産相談会/協会ホームページ・ハトマークリニューアル	くみあい通信 16
法律教室 174回 10	ハトサポBB Web研修動画/2024年度「宅建士講座」/ 「ハトマーク東京不動産」広告展開/ 「総代選挙に関する告示」について
相続登記の申請義務化	東京都住宅政策本部からvol.55 18
実務に即役立つ紛争事例 93回 12	宅建ブレインズ通信 19
特定緊急輸送道路沿道建築物の建物明渡請求について、 立退料の支払いをもって正当事由が認められた事例	

新体制下で 新たな取組が始動!

新生都宅協が船出をして早いもので今年の4月で丸一年となります。試行錯誤の中でスタートした12ブロックによる新体制でしたが、会員の皆様をはじめブロックの関係各位のご協力のお陰で、順調に滑り出すことができました。この場をお借りして、改めて感謝を申し上げます。

昨年は役員選任規約の改正やブロックの事業や規程等の見直しを行い、令和6年度には新ブロック体制施行後初めての役員改選が実施され、新体制に完全移行することになります。

新体制下での運営に当たっては、行政対応で各ブロックの実情を尊重するなど本部としてもきめ細やかな対応に努めてまいり所存です。なお、新体制を支える事務局職員につきましては、引き続き適材適所の人事異動に努めるとともに、新たな人事評価手法を検討・導入することで、目標管理を行い職員のモチベーション向上につなげていきたいと考えております。

また、当協会及び保証協会の会費につきましては、昨年、2回の口座引き落とし等による本部一括徴収が無事行われ、昨年12月末現在で、納入率約96%となっております。さらに、ブロック会計の本部一括管理への移行もようやく軌道に乗りました。

一方、当協会事業の柱となる公益目的事業も着実に実施しております。今年4月から、ホームページのリニューアルでデザインを一新し、見やすく、会員の皆様にとって使いやすいものに再構築するとともに、情報発信を強化していく予定です。また、本格的なデジタル時代に合わせて、当協会と関係団体による統合会員管理システムの構築に着手し、来年4月からの稼働を目指して準備を進めてまいります。

そして、将来の当協会の運営を担う有為な人材の活用・育成も重要な課題であり、引き続き、未来創造特別委員会等で鋭意検討を進めてまいります。

人材こそ組織成長の源泉

今年4月から、改正建築物省エネ法の一部が施行され、「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」が始まります。これにより、省エネ性能が高い建築物が選択されやすい市場環境の整備が求められることとなります。

また、令和6年度中に国及び都道府県において、宅建業の免許申請等の手続きのオンライン化も順次開始される予定です。

これらの国の動きや当協会の新体制における新たな取組等に的確に対応していくためには、協会を挙げて、同じ方向に向かって結束し、一人ひとりが持てる力を最大限に発揮していただくことが何よりも重要と考えております。

人材こそ組織成長の源泉という考えを肝に銘じ、まさに「一樹百穫(いちじゅひゃっかく)」の信念のもと、組織力を強化し、当協会をさらなる成長ステージへと押し上げていく決意ですので、皆様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、活力に満ち溢れ、また、不動産業界にとりましても大きく発展する一年となりますことを祈念し、新年のご挨拶とさせていただきます。



新年のご挨拶

成長と成熟が両立した 未来の東京の実現に向けて



東京都住宅政策本部長
山口 真

新春を迎え、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

公益社団法人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。

待ったなしの少子高齢化や住宅ストックの老朽化など、都民の住生活を取り巻く環境が大きく変化しています。また、気候変動やエネルギー危機等を踏まえ、「住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現」や防災対策等が急務となっており、こうした状況に対し、都は、各施策を積極的に展開しております。

具体的には、東京こどもすくすく住宅認定制度を活用した取組をさらに拡大していくため、貸主の意見や子育て世帯のニーズを把握しながら、必要な予算を確保し、認定住宅の供給を都内全域で普及させてまいります。さらに、会員の皆様はもとより、区市町村と連携し、制度の認知度向上を図るなど、普及啓発に積極的に取り組んでいきます。

都は、本年度から、既存住宅の流通促進や空き家を利活用する取組を行う民間事業者への新たな支援を開始しており、今後さらに、運用改善や民間事業者の裾野を広げるよう取り組んでまいります。また、今般の空家特措法の改正を踏まえ、区市町村の空き家対策の取組を一層促進するため、財政的、技術的支援を通じて後押ししてまいります。

住宅のゼロエミッション化では、建築物省エネ法、東京都環境確保条例の改正内容等について、会員の皆様にご理解いただき、都民にご説明

いただけるよう、省エネ・再エネ関連の動画を本年度も作成しました。貴協会の法定研修や顧客説明にぜひご活用ください。

宅建業免許申請等のDX化については、大臣・知事免許、宅地建物取引士登録に係る全国共通システムの構築や書類の簡素化を国に働きかけ、今般、国が一体的にシステムを構築することとなりました。今後とも貴協会及び会員の皆様のご意見をお聴きしながら、安全安心なシステムを迅速に構築し、運用開始に当たり問合せ対応等に万全を期すよう、国に働きかけてまいります。

首都直下地震は、今後30年以内に発生する確率が70%と予想されており、防災への備えは喫緊の課題です。停電時でも生活を継続しやすい「東京とどまるマンション」の普及促進や民間賃貸住宅を活用した応急仮設住宅など災害時における安全な居住の継続に向けて一層取り組んでまいります。

また、このほかにも、民間賃貸住宅を活用した「東京ささエール住宅」の普及等を促進することで、重層的な住宅セーフティネットを構築するなど、今後も、社会環境の大きな変化に対応しながら、住宅政策が担うべき役割を確実に果たし、これまで取り組んできた施策を一層進め、更なる住生活向上に資するよう、取り組んでまいります。

結びに、新たな一年が輝かしい年となれますよう、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。

1 100年先も安心・安全で強靱な都市東京を 令和6年賀詞交歓会を開催

東京都宅建協会は、1月17日、新宿・京王プラザホテルで令和6年賀詞交歓会を開催しました。会場には、小池百合子都知事をはじめ、国交省、東京都、議員、関係団体等の来賓の方々が多数出席され盛大な会となりました。

冒頭、挨拶に立った桑原弘光会長は、能登半島地震の犠牲者へお悔やみを述べた後、本協会が昨年4月に32支部を12ブロックに統合・再編し、スムーズにスタートしたことや会費の本部一括徴収が滞りなく実施されたことに触れ、会員の理解と協力に対して感謝の意を表しました。また、4月から国の省エネ性能表示制度が始まることや宅建業の免許申請等手続きのオンライン化が国及び都道府県において順次開始されることなどについて、「本会にとっても大きな制度上の変革に直面する年となる。こうした動きに柔軟かつ的確に対応すべく、会員の皆様への制度の周知・啓発や支援に万全を期す」と抱負を述べました。さらに、「100年先も安心・安全で強靱な都市東京をつくるためには、木密地域の解消、建物の耐震化・不燃化や無電柱化の推進を図ることが重要」と述べ、「公益社団法人として、社会のため、都民のため、東京都をはじめ行政とともに必要な責務を果たしていく」と力強く新年の抱負を語りました。



桑原弘光会長が挨拶



小池百合子都知事が祝辞

来賓として挨拶に立った小池都知事は「久々の賑わいを嬉しく思います。東京都においては、通算1,200日のコロナとの戦いでした。皆様方にも大変ご協力いただいたことに改めて御礼申し上げます」と述べました。また、能登半島地震や29年前の同日に起きた阪神淡路大震災の状況に触れ「電柱が倒れると緊急輸送道路なども行く手を阻まれ、助かる命も助けられなくなってしまおう」として、無電柱化の必要性に言及するとともに「TOKYO強靱化プロジェクトをより一層バージョンアップしてまいります。それが不動産の価値を高めることにもつながると思います」と話されました。

そのほか、宇田川聡史東京都議会議長、川合紀子国土交通省不動産・建設経済局不動産課長、坂本久全宅連会長が祝辞を述べました。

その後、昨年1年間に受賞された7氏への花束と記念品の贈呈、他府県の宅建協会会長の紹介などが行われ、新年の幕開けを祝いました。



宇田川聡史都議会議長が祝辞



国土交通省不動産・建設経済局
川合紀子不動産課長が祝辞



坂本久全宅連会長が祝辞



昨年1年間に受賞された7氏へ
花束と記念品の贈呈



乾杯の音頭を取る(一社)不動産流通経営協会
太田陽一理事長



全国から14宅建協会の会長が参加。
代表して千葉県宅建協会の高崎正雄会長が挨拶



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22日、都庁で令和6年度東京都予算案に関する知事ヒアリングに臨み、小池百合子東京都知事に要望書を提出しました。当日は、本会から桑原会長のほか佐久間副会長、大瀧副会長、菅野副会長、三ッ石専務理事が出席し、都からは小池都知事をはじめ、潮田副知事、山下財務局長、山口住宅政策本部長等が出席しました。

要望内容は、以下のとおりです。



1. 区市町村との連携等による空き家利活用に係る諸施策の充実について

- 空き家を東京ささエール住宅など、住宅政策の課題解決につながる用途に改修する取組を行う民間事業者等を支援する新規事業などについて、運用面の改善を図るとともに先進的な空き家利活用の取組等の裾野が広がるよう、諸施策の充実を図るよう要望
- 令和5年6月に一部改正された「空家等対策の推進に関する特別措置法」により、新たに創設された支援法人制度について、活用が促進されるよう区市町村と緊密に連携して、支援策に係る仕組みの構築を図るよう要望

2. 省エネ・再エネ住宅の普及促進に向けた取組について

- 建築物省エネ法をはじめとする省エネ・再エネ関連法令や東京都環境確保条例の改正内容について、会員企業の理解が深まるよう普及啓発に力を入れ、昨年度と同様に、わかりやすい動画の作成と会員企業を対象としたWeb研修での活用等の実現を要望

3. 「東京こどもすくすく住宅認定制度」の普及促進に向けた支援について

- 令和5年度に創設された「東京こどもすくすく住宅認定制度」について、令和6年度以降もさらに拡大するよう、子育て世帯等のニーズや貸主等の意見も吸い上げながら十分な支援措置を講ずるとともに、宅建業者を含めたより多くの事業者に対し、本制度の認知度向上のための普及啓発活動の強化を図るよう要望

4. 公益法人制度改革・運用改善への協力について

公益法人制度の見直し等に関して、令和5年6月に取りまとめられた内閣府の有識者会議の「最終報告」を踏まえ、以下の3点の実現に向け、国(内閣府)への積極的な働きかけを要望

- 公益認定の財務三基準のうち遊休財産保有制限の基準の見直し(財務規律の柔軟化)を行うこと
- 公益法人の公益目的事業内容変更時の申請・届出に係る明確な基準(ガイドライン)の整備及び行政庁への定期提出書類の大幅な簡素化を図ること
- 公益目的事業の用に供する土地・建物等に係る固定資産税について非課税措置を検討すること



3 令和5年度 秋の褒章、東京都知事表彰

令和5年秋の褒章が11月3日に発表され、本会で寺村光司氏（第四ブロック）が黄綬褒章を受章され、11月9日に伝達式が執り行われました。

また、令和5年度の東京都知事表彰式が10月2日に東京都庁にて執り行われ、本会から浅原賢一氏（第四ブロック）が受賞されました。



黄綬褒章 寺村光司氏
(元副会長／第四ブロック)



東京都知事表彰 浅原賢一氏
(常務理事／第四ブロック)

4 令和5年度「違反屋外広告物の共同除却」実施結果 1,337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10区7市において33名の会員が参加し、本年度は1,337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9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4～5年度）

	種類別			業種別		
令和5年度	計1,337枚(参加区市:10区7市)					
	はり紙	1,049枚	78.5%	金融業	23枚	1.7%
	はり札等	246枚	18.4%	不動産業	1,252枚	93.6%
	広告旗	0枚	0.0%	風俗営業	7枚	0.5%
	立看板等	42枚	3.1%	その他	55枚	4.1%
令和4年度	計1,381枚(参加区市:8区5市)					
	はり紙	1,101枚	79.8%	金融業	0枚	0.0%
	はり札等	185枚	13.4%	不動産業	1,313枚	95.1%
	広告旗	6枚	0.4%	風俗営業	19枚	1.4%
	立看板等	89枚	6.4%	その他	49枚	3.5%

(東京都都市整備局 報道発表資料)

5 令和5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5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。



6 都内12会場で「無料不動産相談会」を開催

昨年9月23日の「不動産の日」にあわせて、都内12会場で「無料不動産相談会」が開催されました。相談員による不動産相談が行われたほか、ハトマークのPRにも努めました。今回は4会場を紹介します。

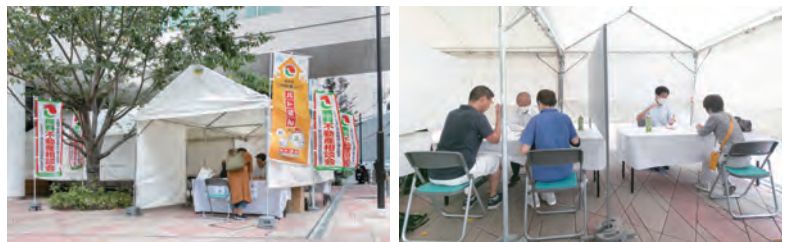
【第八ブロック】 9月26日(火) 渋谷区役所 1階ロビー

暑さも和らぎ、ようやく秋らしい陽気に恵まれた9月最終週の渋谷区役所。区報での告知のほか、普段から2階相談室で月2回、定期的に相談会を実施しているためか認知度も高く、エントランスホール脇のブースにはこの日も朝から相談希望者が続々と訪れました。土地家屋を子へ生前贈与するにあたってその分配方法の確認や、親から相続した不動産を九州に持つ都内在住の相談者が、自身が高齢のため近い将来処分を検討している、といった内容まで、相談員4名、弁護士2名、税理士1名が分担してアットホームな雰囲気の中、対応していました。



【第二ブロック】 9月30日(土) JR小岩駅前 りそな銀行前

第二ブロックとして初めての相談会は、会場も初めての小岩駅前で開催。時折小雨が降る中、設置されたのぼりやウエットティッシュを配布しながらの呼び込みに、興味深そうにテントを覗いていく町の人たちの姿も見られました。土地柄、地主さんからの相談が多く、借地契約や借主とのトラブルについての相談がありました。また、偶然通りかかったという親子からは相続に関する相談があり、弁護士や税理士、相談員が熱心に話を聞いてアドバイスをしました。区報や会員の店舗にポスターを貼って事前告知し、多くの方にご参加いただきました。



【第一ブロック】 10月19日(木) 千代田区役所 区民ホール

爽やかな秋空が広がったこの日、普段から区民のくつろぎのスペースでもある区役所1階の区民ホールには、受付開始とともに続々と相談者が訪れました。法律、税務、建築、鑑定、一般の全カテゴリーにて相談員を配置し、さまざまな相談に対応しました。建築相談のブースでは、ビルのオーナーから雨漏りの修繕などについての相談があり、建築士が丁寧なアドバイスを行いました。また今年は区役所からの要望で「千代田区高齢者住み替え相談」ブースも設けられ、区役所からの相談員も参加。途中、樋口千代田区長が激励に訪れました。



【第六ブロック】 10月20日(金) 港区役所 1階ロビー

港区役所1階ロビーに設置された相談ブースには、早くから相談者が訪れ、予定時間を早めて相談を開始しました。開始直後には相談ブースがいっぱいになり、急遽、増設して対応するほどでした。相談者は、相続した物件が名義変更されないまま何年も経ってしまった。親族間の売買時、税金の扱いはどうなるのか。などといった悩みを抱えながらも「どこに相談したらよいか分からない」という理由で、この無料相談会の開催を心待ちにしていたようです。相談員は地域の税理士会を紹介するなど、相談者の問題が解決するよう具体的な助言を行いました。



2024年
4月予定

東京都宅建ホームページがリニューアルします！

～会員の皆様がより使いやすいホームページに～

2024年4月に東京都宅建ホームページのリニューアルを予定しています。

デザインを一新し、コンテンツの視認性を向上させるほか、動線・コンテンツを整理し、ユーザビリティを向上させ、会員の皆様がより使いやすいホームページとします。

ホームページリニューアルに伴う、会員専用ページのログイン方法変更について

ホームページリニューアルに伴い、本会ホームページ「会員専用ページ」へのログインID・パスワードが変更となり、全宅連ホームページ「ハトサポ」ID・パスワードに統一されます。「ハトサポ」ID・パスワードをまだ取得されていない方は、ぜひこの機会に利用登録をお願いいたします。

現在	リニューアル後
<p>▼東京都宅建ホームページ</p> 	<p>▼東京都宅建ホームページ</p>  <p>▼ハトサポログイン</p> 
	<p>会員ログイン</p> <p>TOPページの「会員ログイン」をクリック</p> <p>ハトサポログイン画面に遷移後、ハトサポID・パスワードでログイン</p> <p>ハトサポID・パスワードが分からない方はこちらをクリック</p> <p>ハトサポの利用登録がまだの方はこちらをクリック</p>

ハトマークが
新しくなりました！



人と住まいを、
笑顔でつなぐ。

ロゴマークについて



正円にハトマークを整えることでマークの視認性を高め、バランスを整えることでより印象に残るロゴマークとして、安定感・安全・美しさ・優しさ・広がり・繋がりを表現することを目的にリニューアルしました。

タグラインについて

人と住まいを、
笑顔でつなぐ。

ハトマークに込められた想いや、ハトマークグループの想いを表現し広くそれを伝える役割として設定しました。

相続登記の申請義務化

全国的に問題となっている「所有者不明土地」の解消に向けて不動産登記制度の見直しが行われ、令和6年4月から相続登記の申請が義務化されます。今回は新たなルールをQ&A形式で解説します。



1 相続登記の申請義務化

Q いよいよ、令和6年4月1日に、相続登記の義務化制度が施行されますね。どのような場合に、相続登記を申請しなければならないのでしょうか。

A 相続や遺贈により不動産を取得した相続人は、その取得を知った日から3年以内に、相続登記を申請しなければなりません。(改正不動産登記法76条の2)

Q 「不動産を取得した」とはどのような状態をいうのですか。話し合いを経て正式に不動産を取得した人のことを指すのですか。

A いいえ。遺言がなく、遺産分割協議もしていない状態において、すべての相続人が法定相続分の割合で不動産を共有で取得している状態にあります。この状況も「不動産を取得した」にあたりますので、登記申請が義務付けられます。

Q 被相続人の死亡自体は知らされていても、被相続人がどのような不動産を所有していたかが分からないケースはどうなるのでしょうか。

A 相続人が、法定相続人であることは知っているけれども、その不動産の所有権取得を知っているわけではないので、3年の起算点がまだ開始しておらず、その所有権取得を知った日から3年以内に登記申請をすればよいです。

Q 相続登記申請には登記簿謄本等の書類の収集が大変な場合もあるのですが、軽減策はないのでしょうか。

A 国民の負担を軽減し、簡易な義務履行手段として、「相続人申告登記」制度が創設されました。相続が開始した旨と自身が相続人である旨を、登記官に申し出る報告的な登記で、所有権移転登記

ではありません。(同法76条の3)

法定相続人の範囲や法定相続分の割合の確定が不要ですし、添付書類として、申出をする相続人自身が被相続人の相続人であることが分かる当該相続人の戸籍謄本で足り、簡単に申請できます。

Q 相続人申告登記は、登記簿上、どのような表示がなされるのですか。

A 申出をした相続人の氏名・住所等が登記に付記されます。登記簿を見た人は、相続人の氏名・住所を容易に把握できるようになります。

Q 相続人の一人がその人だということは分かりますが、その人から購入することはできないのではないのでしょうか。

A そうですね。ただ、その不動産を買おうとする人は、相続人に連絡をとることで状況把握がしやすくなり、法定相続人全員から購入するとか、今後、遺産分割協議がまとまった段階で購入するとか、スケジュールしやすくなるメリットがあります。

Q 現行では、法定相続分で相続登記の申請がなされている場合もあると聞きましたが、今後、どうなりますか。

A 改正後も、法定相続分での相続登記の申請は可能であり、これにより登記申請義務を果たしたことになります。

Q 相続人申告登記あるいは法定相続分での相続登記をして、その後、遺産分割が成立した場合、既に登記申請義務を果たしているから、遺産分割後の登記申請義務はないのでしょうか。

A いいえ。第1段階の登記申請義務を果たしていても、遺産分割がされた場合には、實際上、相続人中において権利者の集約が図られていることも

多いので、遺産分割の結果を不動産登記に反映させるニーズが高く、第2段階として、遺産分割内容を踏まえた登記申請が義務付けられています。(同法76条の2第2項、76条の3第4項等)

Q 遺産分割が成立した場合、いつまでに登記申請すればよいのですか。

A 遺産分割成立日から3年以内にその内容を踏まえた相続登記の申請をする義務があります。

Q 遺言書がある場合は、どうしたらよいでしょうか。

A 「不動産をAに相続させる」という「特定財産承継遺言」の場合、相続人Aは、遺言により不動産を取得したことを知った日から3年以内に遺言の内容を踏まえた登記申請をする義務を負います。また、「不動産をAに遺贈する」という遺言でAが法定相続人の場合も同様です。「相続人申告登記」でもよいとされています。

遺言なしパターン

A 知って3年以内に遺産分割成立した場合、遺産分割に基づき、登記

B 知って3年以内に遺産分割がまとまらない場合

(第1段階の登記申請義務)

法定相続分で相続登記又は相続人申告登記

(第2段階の登記申請義務)

遺産分割成立から3年以内に遺産分割に基づき、所有権移転登記

遺言ありパターン

遺言あるいは相続人への遺贈に基づき、登記

(又は相続人申告登記でもよい)

2 違反者と過料について

Q 相続登記の申請義務違反者の過料は、どのような場合に処せられるのですか。

A 正当な理由がないのに、登記申請義務に違反した場合、10万円以下の過料の適用対象になるとされています。(同法164条第1項)

正当な理由がある例としては、数次相続が発生して相続人が極めて多数で戸籍謄本等の必要な資料収集や他の相続人の把握に多くの時間を要するケース、遺言の有効性や遺産の範囲などが係争中のケース、申請義務を負う相続人自身に重病等の事情があるケースなどの場合があります。不動産特有の問題としては、公図が現況と異なり現地を確認できない場合も考えられます。

Q 違反した場合、過料が科されるまでの具体的な手続きを教えてください。

A 法務局の登記官から義務を履行するよう催告された相続人が、正当な理由がないのに、申請をしなかった場合、法務局から裁判所へ過料事件の通知がなされ、裁判所で審査のうえ過料を科されます。

3 施行日について

相続登記の申請義務と過料の制度について、施行日は令和6年4月1日です。

既に、相続が発生しているご家族にも適用されます。しかし、既に相続による所有権の取得を知って3年が経過している場合に、施行日直後から違反になるのは酷です。登記の準備期間を考慮し、改正施行日から3年以内に登記申請をすればよいことになっています。

参考

【DV被害者等保護】(令和6年4月1日施行)

DV被害者、ストーカー規制法、児童虐待防止法上の被害者等について、相続登記の申請義務化の対象にしつつも、本人の申出により、法務局において、他人に対して登記事項証明書等を発行する際に、「現住所に代わる事項」(例えば、被害者支援団体等の住所、法務局の住所など)を記載する保護措置を講じています。

【所有不動産記録証明制度】

相続人が被相続人名義の不動産を把握し、相続登記漏れを防止する観点から、「所有不動産記録証明制度」すなわち、登記官において、所有権の登記名義人として記録されている不動産を一覧的にリスト化して証明する制度が、令和8年2月2日に施行されます。

東京都が定める特定緊急輸送道路沿道建築物の賃借人兼転貸人が転借人に対して、建替えの必要性を理由として、建物賃貸借契約の期間終了に基づき、建物の明渡しを求めた事案において、立退料53万円の支払いをもって明渡請求が認められた事例(東京地裁 令和3年12月15日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成29年4月22日、有限会社Aは被告Yとの間で、aビル内の本件建物(居室)について、Aを賃貸人、Yを賃借人として、賃料月額5万3000円、賃貸借期間2年とする旨の賃貸借契約(本件賃貸借契約)を締結し、同日、本件建物を引き渡した。

平成31年4月、Aは、株式会社Bとの間で、Aを売主、Bを買主として、本件建物を含むaビル(昭和49年3月建築)について、売買契約を締結し、本件賃貸借契約に基づく賃貸人たる地位は、AからBに移転した。

BとYは、本件賃貸借契約を更新し、その賃貸借期間は、令和3年4月21日までとなった。

Bは、令和元年10月頃、原告Xとの間で、Bを賃貸人、Xを賃借人として、使用目的は転貸借、賃貸借期間は定めなしとする旨の賃貸借契約を締結し、Xに対し、本件建物を引き渡した。

B及びXは、Yに対し、令和元年11月13日、本件賃貸借契約の賃貸人がXになる旨通知した。

Xは、Yに対し、令和2年10月、本件賃貸借契約を令和3年4月21日の期間満了で終了させ、更新しない旨通知し、令和3年4月21日が到来した。

そして、Xは、Yに対し、主位的に建物の明渡しを、予備的に30万円の立退料支払いを条件に明渡しを求める本件訴訟を提起した。

<原告Xの主張>

- aビルは、東京都が定める特定緊急輸送道路沿道建築物に該当し、地震の震動及び衝撃に対して倒壊又は崩壊する危険性が高いとの耐震診断を受けており、可及的速やかに大規模な耐震化工事をするか、建て直しをする必要がある。Xは、所有者であるBとの間で、取壊し及び建替えについて共同事業計画を交わし、新たな建物が建築された後も、Bとの賃貸借契約を継続又は再締結する予定である。
- 平成31年4月更新時の約定の更新料の支払いを求めてBが少額訴訟を提起した際には、Yは、Xが反社会的組織である、不法侵入したなどと根拠のない誹謗を繰り返しており、Xとの間の信頼関係は既に破壊されている。
- したがって、Xが本件賃貸借契約の更新を拒絶することにつき、「正当の事由」がある。仮に、「正当の事由」を補完するための立退料の支払いが必要であったとしても、少額に留まる。

<被告Yの主張>

- Yは、限られた生活費の中から賃料を支払っており、周辺には信頼できる住民がおり、交通の便もよいため、転居することはできない。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、53万円の立退料支払いをもって、Xの明渡請求を認容した。

<正当の事由について>

aビルは、耐震診断により、震度6強から7に達する程度の大規模の地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高いとされる基準である構造耐震指標(Is値)0.3未満を大幅に下回る0.09と判定されていることを踏まえると、所有者であるBが建替え工事(又は大幅な耐震化工事であるが、それは現実的ではない)を実施する必要性が高いことは明らかである。

もっとも、転貸人である原告Xが本件賃貸借契約の更新を拒絶することにつき「正当の事由」があるかどうか評価するに当たって、aビルの建替え工事の必要性を殊更に重視することはできない。

他方、被告Yが居住していた期間は5年に満たないことを踏まえると、主張するような本件建物の使用の必要性は、居住し続けたいというYの願望に過ぎない。付近には同程度の規模や賃料の物件も存在することから、Yが本件建物を使用する必要性もさほど重視することはできない。

以上を踏まえると、XとYとの間に信頼関係が築けていない経過を踏まえても、建替え工事を実施する必要性だけでは、Xが本件賃貸借契約の更新を拒絶することにつき「正当の事由」があると評価することはできず、立退料の支払いによってその「正当の事由」を補完する必要がある。

<立退料について>

Yが同程度の規模、賃料の物件を賃借する際の費用等を考慮すると、本件建物の賃料の半年程度の額である30万円では不十分であり、賃料の10か月相当額である53万円をもって、「正当の事由」を補完する立退料とするのが相当である。

<結論>

被告Yは、原告Xから53万円の支払いを受けるのと引換えに、本件建物を明け渡せ。

3 まとめ

昨年は、関東大震災発生から100年目であり、また今後30年以内の南海トラフ地震(マグニチュード8~9クラス)の発生確率が70%から80%、首都直下地震(マグニチュード7程度)の発生確率は70%程度であると言われている。

一方、東京都の発表によると、令和5年6月時点で、特定緊急輸送道路沿道の旧耐震建築物の耐震診断の実施率は98%を超えているが、改修等の割合は約55%という状況にある。

本事案は、特定緊急輸送道路沿道建築物の建物明渡請求に関するもののうち、住居に関する事例であるが、「借主の用途が店舗や事務所等の事業用であり、本件同様に立退料の支払いをもって正当事由が認められた事例」(東京地判令元・12・5、RETIO122-168等)があるので、参考にされたい。

連載169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

国税庁、マンションの相続税評価を1月から改正



マンションの相続税評価(宅建令和5年1月号P.7参照)が正式に改正されたと聞きました。その内容を教えてください。

A 国税庁は令和5年10月6日、マンションの財産評価を見直した個別通達「居住用の区分所有財産の評価について」(法令解釈通達)を公表しました。適用は令和6年1月1日以後の相続等による取得分からです。

1 これまでのマンションの相続税評価

マンションの相続税評価は従来、「財産評価基本通達(以下、評価通達という。)」に基づき、原則として自用の場合、以下のとおりでした。

- (1) 敷地の評価…宅地や宅地の上の存する借地権等の権利の評価額を共有持分で按分して求める
- (2) 家屋の評価…1棟の建物全体の固定資産税評価額を専有面積の割合によって按分して各戸の評価額を算定

2 改正後のマンション評価の対象

対象となるマンションとは、一棟の**区分所有建物に存する居住の用に供する専有部分一室に係る区分所有権と敷地利用権**です。

一棟の区分所有建物であっても、階数が2階以下、または部屋数が3以下で、その全部を当該区分所有者やその親族の居住の用にしているものは除外されます。

また、一棟の区分所有建物ではない「事業用のテナント物件」や「一棟所有の賃貸マンション」なども対象外です。

3 改正後のマンション評価方法

新たなマンション評価の方法は、**①評価乖離率**を求め、**②評価乖離率に基づく評価水準の区分**により、**③のように補正**する方法です。

① 評価乖離率の求め方

$$\begin{aligned} \text{評価乖離率} = & \text{①} \times \Delta 0.033 \\ & + \text{②} \times 0.239 \text{ [小数点以下第4位切捨て]} \\ & + \text{③} \times 0.018 \\ & + \text{④} \times \Delta 1.195 \text{ [小数点以下第4位切上げ]} \\ & + 3.220 \end{aligned}$$

① 評価対象マンションの築後年数。その一棟のマンションの建築の時から課税時期までの期間を指します。当該期間に1年未満の端数があるときは、その端数は1年とします。

② 総階数指数は総階数÷33で求めます。小数点以下第4位を切り捨て、1を超える場合は1とします。なお、階数に地下は含みません。

③ 評価対象のマンションの一室の所在階。複数階にまたがる場合には低い階数を所在階とします。評価対象の一室が地下の場合は、0階とします。

④ 「敷地持分狭小度」として、評価対象の一室の「敷地利用権の面積÷専有面積」で算出された値です。小数点以下第4位を切り上げます。

② 評価水準

評価水準は $\frac{1}{\text{評価乖離率}}$ で求めます。

③ 一室の区分所有権等に係る

敷地利用権・区分所有権の価額

新たな自用地・自用家屋としての評価額 =

「自用地・自用家屋としての価額」×区分所有補正率

(1) 評価水準が1を超える場合:

区分所有補正率 = 評価乖離率 (→評価額は引下げ)

(2) 評価水準が0.6以上1以下の場合:補正なし

(3) 評価水準が0.6未満の場合:

区分所有補正率 = 評価乖離率×0.6 (→時価の6割水準に引上げ)

(注) 区分所有者が次のいずれも単独で所有している場合には、「補正率」は1を下限とします。

- イ 一棟の区分所有建物に存する全ての専有部分
- ロ 一棟の区分所有建物の敷地

ただし、貸家建付地や貸家などその他現行の評価通達で配慮すべき一定のファクターがある場合には原則として現行の評価通達を上記の自用地または自用家屋としての評価額に適用します。

また、評価乖離率が0かマイナスの場合は評価しません。

改正後の評価額の傾向としては、築浅、一室の所在階が高階数、敷地に目いっぱい建っており総戸数が多いといったマンションほど、評価額が高く補正されそうです。

まとめ

- 評価水準 < 0.6 なら評価額は引上げ補正。
- 評価補正の上限は、時価の6割水準。

新しい



建築物の省エネ性能表示制度が始まります！

国土交通省特設サイト「建築物省エネ法に基づく建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」をもとに編集

令和6年4月から始まる「建築物の省エネ性能表示制度」。
住宅・建築物を販売・賃貸する事業者は、

「省エネ性能ラベルの表示」が努力義務となります。

★ 改正建築物省エネ法（令和4年6月公布）に基づき、以下のとおり、**建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度が一部見直され、令和6年4月から施行**されます。

1 省エネ性能の努力義務に関し
表示ルールを新たに告示

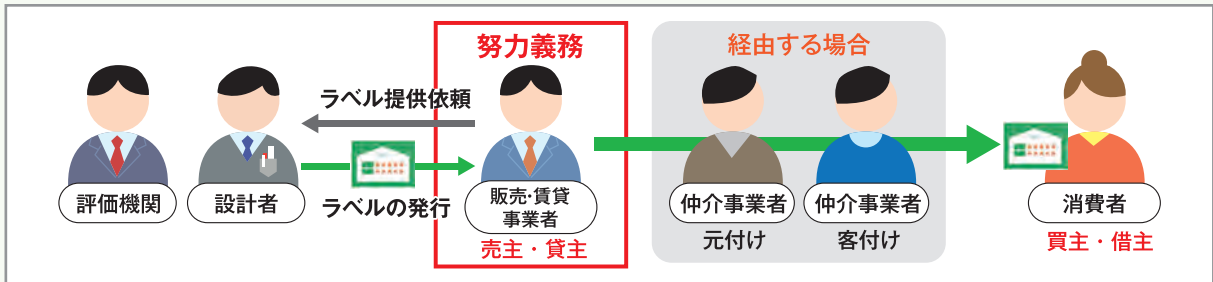
2 告示に従って表示しない事業者への
勧告等の措置※の追加

※勧告等は、当面は社会的な影響が大きい新築に対して実施する予定

★ 以下の事業者に、**努力義務として省エネ性能の表示が求められます**。

● 住宅、建築物の販売・賃貸事業者※（売主・貸主・サブリース事業者）

※事業として行っているか否かは、反復継続的に行っているかを踏まえて判断されます（住宅の所有者が一度限り持ち家を売却する場合は対象外）。



出典：国土交通省

★ **関係事業者（設計、仲介、賃貸管理等）は、努力義務の対象者には含まれませんが、ラベルの発行や伝達・広告掲載について、販売・賃貸事業者から依頼を受ける場合があります。**

★ **新築建築物の販売等の際は、所定のラベルを広告等に表示する必要があります。**

- 令和6年4月1日以降に確認申請を行った物件（新築建築物）の販売・賃貸を行う場合。
- 令和6年4月1日より前に確認申請を行った物件（既存建築物）についても、省エネ性能が判明している場合には新築と同様に表示することを推奨しています。

エネルギー消費性能
星の数が増えるほど、省エネ性能が高いことを示しています。

断熱性能
家のマークが増えるほど、断熱性能が高いことを示しています。

目安光熱費
年間にかかる光熱費の目安を記載しています。

例) 住宅（住戸）版の省エネ性能ラベル



国土交通省特設サイト（<https://www.mlit.go.jp/shoene-label/>）をもとに作成

ラベルの発行方法や表示にあたっての注意事項等、制度の詳細は国土交通省の特設サイトをご参照ください。
<https://www.mlit.go.jp/shoene-label/>



「関東大震災から100年 首都直下地震に備えて」と題して講演会を開催

東京都宅建協会は、令和5年11月20日、東京大神宮会館において、危機管理対策特別委員会主催の防災・危機管理に係る講演会を開催しました。講師には、東京大学の廣井悠教授をお迎えいたしました。



廣井悠教授

鈴木史高委員長のあいさつから始まり、令和5年に、発生から100年の節目を迎えた「関東大震災」の甚大な被害やその要因などを振り返り、今後起こると予想される「首都直下地震」の東京での被害想定とその対策について廣井教授にご講演いただきました。

廣井教授の資料より

本日の内容

■ 関東大震災をきっかけに、地震火災対策を考える

- ① 関東大震災の火災被害
 - 全体概要と地震火災の被害
 - 現代都市の地震火災リスク
- ② 地震火災対策を考える
 - 出火対策
 - 消火対策
 - 避難対策
 - まとめ

講演内容



シミュレーションによる巨大災害後の交通渋滞予測

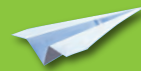
また、平成23年に発生した東日本大震災で大きな問題となった帰宅困難者について、廣井教授の研究からさまざまなシミュレーションを用いてご解説いただき、いざという時にどのような行動をとるべきかといった対策方法を学びました。さらに、平成28年に新潟県糸魚川市で起きた大規模火災を例に挙げ、市街地での火災が引き起こす延焼の実態や地震火災対策の代表的なポイントについて解説がありました。

そのほか、平成7年の阪神・淡路大震災の際に家具等の転倒によって多くの人が圧迫死した事実を踏まえ、日ごろから屋内の安全空間を確保しておくことの重要性と、具体的な対策方法をご講演いただきました。

会場ではメモを取りながら真剣に耳を傾ける参加者の姿も見られ、大変有意義な講演会となりました。



協会理事・監事等約60名と事務局管理職が参加



情報事業委員会

ハトサポBB Web研修動画アーカイブ配信中

全宅連の「ハトサポBB」は、会員間流通機能を強化した不動産情報流通システムです。

物件確認、内見、申込、契約まで不動産業務を一気通貫する多彩な機能を搭載し、会員の皆様の業務のデジタル化・DX化をサポートします。

ハトサポBB ログインページはこちら! <https://account.zentaku.or.jp/login>

2023年12月に実施したWeb研修会の内容

- 1 ハトサポBB 基本機能操作
- 2 スポット公開
- 3 ハトサポサイン



まだ視聴されていない方は、東京都宅建ホームページ会員専用サイトからアーカイブをご覧くださいいただけます。



教育事業委員会

2024年度「パーフェクト宅建士講座」5月開講!

基本講義と問題演習がセットになった「総合講座」、基本講義に絞った「短期集中講座」、試験直前の「ポイント講座」、「模擬試験」まで合格に必要なカリキュラムを段階的にご用意いたしました。

- 特典1** 本試験に合格された方へ合格お祝いとして商品券を進呈!
- 特典2** 予習・復習に最適な40単元・計30時間のWEB 動画付き。いつでもどこでも何度でも重要ポイントが確認できる!
- 特典3** 全国模試「ジ・オープンモギ」に無料でご招待!(一般価格 5,500円)
- 特典4** 講義で使用した資料を毎回メール配信!
- 特典5** 住宅新報「解答速報号」をプレゼント!

※特典1は総合講座、特典2~5は総合講座、短期集中講座の受講者が対象

宅建試験の
カリスマ講師
氷見敏明先生



**早期割引
申込**

2024年3月末までのお申込かつ受講料の入金確認が取れた方には、早期申込特典として総合講座の受講料を割引(昼間コース10,000円割引、夜間コース5,000円割引)いたします!

皆様の受講を心よりお待ちしております。

お問合わせ先

住宅新報「宅建士講座」係 電話: **03-6403-7810**

広報委員会

「ハトマーク東京不動産」繁忙期のPR広告を展開

保育園ぬりえ配布

園児が楽しく遊んで学べるオリジナルぬりえコンテンツを毎年配布しています。本年度はぬりえの他、点つなぎ、まちがい探しも掲載し、ご家庭や園内でお楽しみいただきました。

コンテンツはホームページで公開しておりますので、店頭でもご活用ください。

- 配布開始日:2023年12月4日
- 配布先:都内保育園507園



J・ADビジョン ステーションデジタルサイネージ

JR駅構内のポイントとなる場所に設置された液晶ディスプレイ「J・ADビジョン」にて広告を掲出しました。

- 期間:2024年1月1日～2月4日
- 掲出駅:池袋駅中央改札・新宿駅東口・渋谷駅ハチ公改札・品川駅中央改札内・有楽町駅中央改札口・東京駅丸の内地下連絡通路・秋葉原駅昭和通り口・吉祥寺駅南北自由通路・赤羽駅北改札・八王子駅自由通路南・上野駅公園改札内・錦糸町駅改札外(錦糸町駅は2024年1月1日～1月31日)



都営全線ステッカー掲出

都営線全車両のドアや窓にステッカーを掲出しました。また、12月定期配送で皆様にも配布いたしました。

- 期間:2024年1月1日～1月31日
- 掲出路線:都営大江戸線、新宿線、三田線、浅草線



※店頭に掲げてご使用ください

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、2024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ブロック事務所に掲示いたします。



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。

皆様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。



「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おり、令和4年11月からは性的マイノリティのカップルからパートナーシップ関係にあることの宣誓・届出を受理したことを証明する「パートナーシップ宣誓制度」を運用しています。また、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、5月の「憲法週間」や12月の「人権週間」に合わせて様々な事業を実施しています。さらに、人権啓発イベント「ヒューマンライツ・フェスタ東京」を開催し、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にご意見を伺うためのパネル展示なども行っています。その他、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。

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・DVD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

宅建ブレインズ通信

2024年
1月より

Renewal!

宅建ハトさん保証

リニューアル
「安心」をさらに追求して、
保証範囲が増えました!



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。宅建ブレインズの家賃保証「宅建ハトさん保証」の商品がリニューアル！より安心できる保証内容へと進化しました。

2024年
1月1日審査
申込受付分より

事業用プランの
保証範囲を大幅拡大!

原状回復費用

上限
賃料等の3ヶ月分

上限
賃料等の1ヶ月分

退去予告義務
違反の違約金

上限
賃料等の6ヶ月分

なし

更新料・更新
事務手数料

上限
賃料等の2ヶ月分

なし

変動費

上限10万円

なし

使用用途拡大

・グループホーム
・民泊
・貸地 OK!

既存契約
保証引受

初回
保証料 50%

100%

残置物
撤去・保管
・処分費用

上限100万円

(月額賃料等が100万円を超える場合は賃料等の1ヵ月分)

上限
賃料等の1ヶ月分

2024年
1月1日審査
申込受付分より

居住用プランの
保証範囲も拡大!

原状回復費用

上限
賃料等の3ヶ月分

上限
賃料等の1ヶ月分

更新料・更新
事務手数料

上限
賃料等の2ヶ月分

上限
賃料等の1ヶ月分

既存契約申込
対象者拡大^{※1}

・生活保護受給者
・連帯保証人なし
・法人 OK!

外国籍申込の
受け入れ拡大^{※2}

審査の
多言語対応

※1 H.I.F株式会社保証対象は除く

※2 保証会社はH.I.F株式会社になります

申込～契約までパソコンやタブレットで完結!

宅建ハトさん保証
家賃保証WEBシステム



申込書のFAXが
不要! WEB上で入力後、
審査がすぐにスタート
するよう進化しました!

宅建ハトさん保証取次店の皆様には、新商品の帳票類一式を2024年1月中旬頃にお届けいたします。

「宅建ハトさん保証」は、(公社)東京都宅地建物取引業協会の会員様だけが使える家賃保証です

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 TEL03-3239-6407

宅建賠は保険部 TEL03-3234-0699

江戸東京たてももの園でタイムトリップ☆
復元された建物と当時の暮らし

万徳旅館

青梅市西分二丁目
江戸時代末期～明治時代初期 建築

江戸東京たてももの園

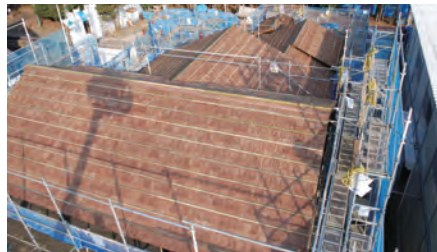
都立小金井公園(小金井市)内に平成5年に開園した野外博物館。約7ヘクタールという広大な園内に、江戸時代から昭和中期に建てられた文化的価値の高い歴史的建造物30棟が移築、復元されている。



長い歴史を感じる佇まいの万徳旅館



屋根を横から見ると杉板の重なりがよくわかる(工事中)



杉皮葺き屋根工事の様子

江戸東京たてももの園「東ゾーン」の中でひととき大きな建物が、青梅市西分町の青梅街道沿いにあった「万徳旅館」。建築されたのは江戸時代の末期から明治時代の初期と推定され、増改築を重ねながら平成5年頃まで営業を続けてきたそうです。

創建から150年以上という長い歴史を重ね、今となってはわからないことが多くあるといいますが、建物自体は出来る限り創建当時に近い姿に復元し、広い間口の正面入口は、江戸時代の「旅籠」の雰囲気を残したそうです。入口の戸にはめられた趣のあるガラスも、解体前まで使われていたものをそのまま使っているといえます。木造2階建てで、正面1階の庇は耐久性の高い栗の木を使用した棚(とち)葺き、切妻の屋根は杉の樹皮を何重にも重ねて葺かれています。復元の際には、その杉皮葺きの上に防火のための波状の鉄板を葺いたそうです。

内部については、昭和25年頃に旅館として営業していた様子が、居住者からの聞き取り調査などによって復元されました。中に入ると1階は奥まで通り抜けられる中土間があり、その左側が厨房です。実際に営業してい

た頃は仕切り戸があり中は見えませんでした。台所用品や料理の配膳の様子が見えるように仕切りを設けず展示しているそうです。

また、建物の裏手に展示されている五右衛門風呂やつるべ式の井戸も古い時代にあったものが再現されていて、見どころのひとつとなっています。

かつて青梅市は絹織物や林業でとても栄えていて、昭和24年にこの旅館に嫁がれた浜中エイさんによると、一番賑わっていた頃は町内だけでも5軒の旅館があったといいます。その後、御嶽神社の参拝者のほか、富山の薬売りや青梅鉄道公園(昭和37年開設)の工事関係者たちが多く宿泊したそうです。

「建物は何しろ旅館でしたから大きくて、廊下をさーと走ったりもできましたので、子供たちにとってはいい遊び場だったと思います。階段を上がったたり下りたり、家の中をぐるぐる回ったり……(後略)」と浜中エイさん。その言葉のとおり、一歩足を踏み入れると子供たちが走り回る姿が目浮かぶようです。



入口を入って右側のスペース。泊まり客の荷物が置かれている様子



江戸時代の「旅籠」の面影を残す建物正面



建物の裏側には五右衛門風呂が設置された

参考:『新江戸東京たてももの園物語』東京都江戸東京博物館(平成26年7月発行) 協力:(公財)東京都歴史文化財団 江戸東京たてももの園