

◇**東京都 ビルの省エネ改修費を補助**

東京都は、ビルの所有者が省エネルギー化を進めるためにビルを改修する際、費用の一部を補助する制度を10月から始めた。補助の対象となるのは都内のテナントビルを所有する中小企業などで、ビル所有者とテナントが、省エネ改修で電気代など安くなった分の一部をビル所有者に還元する「グリーンリース」制度に基づいた契約を結ぶことなどが条件。

期間は2018年までで、改修後に得られる省エネ効果の調査などにかかる費用と改修費用の半分を都が補助する。

◇**東京都 特養用賃貸建設に補助**

東京都は、国の規制緩和によって賃貸物件で特別養護老人ホーム(特養)を運営することが可能になったのを受け、特養に土地・建物を貸し出すオーナーに対する助成制度を整備、利用者の募集を始めた。不動産会社などによる再開発で、店舗や住宅などの複合施設に特養を整備する場合も補助対象にする。運営業者にとっては初期費用が大幅に減る利点があり、またオーナーにとっては、アパートや貸しビルに加えて特養の建設・賃貸という資産運用の選択肢が広がる。来夏をメドに助成の第一号を目指し、深刻な特養不足の解消にもつなげる。

◇**不動産相談事例の紹介 (No. 68)**

[相談者] 広告作成中の業者

[内容] レインズ物件情報を自社広告に利用できるか。

[考え方] 全日東京都本部の会員は、入会時に「東日本不動産流通機構(東日本レインズ、以下「レインズ」)」に加入し、レインズのシステム利用が可能となるが、同時にレインズの規程等の遵守義務を負う。

規程には「倫理規程」「レインズ利用規程」「レインズ利用規程細則」等の他、物件情報等の取扱いに必要なルールを定めた「レインズ利用ガイドライン」がある。

レインズの物件情報を自社広告(不特定多数に対する告知の他、会員誌・DM・メール等も含む)に利用する条件は、登録物件に「広告可」表示のあるものは「広告掲載物件の適正な管理」だが、当該表示のない物件は「広告掲載物件の適正な管理」に加え、「元付(登録)業者の書面による承諾」である。

レインズの物件情報を元付業者の承諾を得ないで「広告掲載、購入依頼者の現地案内、売却依頼者への連絡・交渉」を行うことは禁止行為とされ、違反した場合にはレインズの処分対象となる。

なお、レインズの物件情報をそのまま自社広告とし、結果的に「不動産の表示に関

する公正競争規約」の表示事項が欠落した場合や、成約確認を怠ったために「取引対象となり得ない物件」を広告(おとり広告)としたときには、広告を実施した業者が公正取引協議会の措置(警告・違約金)対象となる。

ところで、本件とは異なるが、レインズ規程は、平成25年10月1日、「元付業者による正当な事由のない紹介拒否の禁止」規定の新設等の改訂が行われ、指導・処分も厳格化されたので留意願いたい。

◇**TRA不動産相談室のご案内**

当会は、不動産取引に精通した弁護士及び経験豊富な相談員による不動産取引相談、税理士による不動産税務相談を下記のとおり実施しています。会員の方は無料でご利用いただけますので是非ご活用下さい。

★**相談日時**

1 **不動産取引に関する電話相談**

毎週月曜日と水曜日と金曜日 午後1時から午後4時

相談対応は経験豊富な相談員が電話にて行います。

2 **不動産取引に関する法律相談(面談)**

毎週火曜日と木曜日 午後1時から午後4時

相談対応は弁護士が面談にて行います。事前予約のうえご来所下さい。

3 **不動産取引に関する税務相談(面談)**

原則第2・4木曜日 午後1時から午後4時

相談対応は税理士が面談にて行います。事前予約のうえご来所下さい。

★**TRA不動産相談室**

所在地 新宿区西新宿7-4-3 升本ビル2階

TEL 03(5338)0370 (相談室専用電話)

FAX 03(5338)0371

12月の日程

日	月	火	水	木	金	土
				1 法律	2 電話	3
4	5 電話	6 法律	7 電話	8 法律 税務	9 電話	10
11	12 電話	13 法律	14 電話	15 法律	16 電話	17
18	19 電話	20 法律	21 電話	22 法律 税務	23 天皇誕生日	24
25	26 休	27 休	28 休	29 休	30 休	31

