

TRM 社団法人 東京都不動産関連業協会

FAX ニュース

発行人/石原 弘
編集/会員支援事業部
東京都千代田区平河町 1-8-13
TEL.03(3222)3808 FAX.03(3222)3640

= 知識情報

今冬にも住宅エコポイント復活 被災3県は優遇

国土交通省は、住宅を新築・改修した人に商品と交換できるポイントを付与する制度を、今冬にも導入する方針。①新築に付与するポイントを旧制度の半分程度に減らす②耐震改修も対象に加える、などの見直しを加えた上で、2011年度第3次補正予算案に盛り込む方針。新制度では、新築の際のポイントは15万ポイント程度と、旧住宅エコポイント比で半分程度に減らす。東日本大震災の被害が特に大きい岩手、宮城、福島県などは倍の30万ポイントとする。なお、旧住宅エコポイントは、8月末までに新築で約44万戸分、改修で約49万戸分発行された。

震災による液状化 都内11区16地区で確認

国土交通省関東地方整備局などがまとめた東日本大震災に関する調査報告書によると、東京都内では少なくとも11区の16地区で液状化が確認された。23区以外にはなかった。液状化が見られた地域は次のとおり。江東区：新木場、夢の島、辰巳、東雲、有明、青海、豊洲、潮見、新砂、若洲 江戸川区：清新町、臨海町、平井4・6丁目 葛飾区：東四つ木1丁目、東金町7丁目、水元公園、小菅1丁目 墨田区：東墨田2丁目、墨田4丁目 中央区：晴海、浜離宮庭園 港区：台場 品川区：東八潮 大田区：東海、城南島 足立区：柳原1・2丁目、梅田3・4丁目、関原1丁目、本木1丁目、千住大川町、新田1・3丁目、鹿浜2丁目 北区：志茂4丁目、浮間2丁目 板橋区：舟渡2・4丁目 具体的な液状化発生地点が明らかになったことで、今後の不動産取引に一定の影響が予想される。

国民年金納付率に地域差 下位都府県は非正規社員や若年層多く、未納多い

2010年度の国民年金納付率は、全国平均で59.3%。トップが島根県で70.8%、次いで新潟県(70.8%)、福井県(70.3%)、富山県(69.4%)、山形県(69.4%)と続く。最下位は沖縄県で37.8%、次いで大阪府(50.5%)、福岡県(55.8%)、長崎県(55.8%)、東京都(56.2%)と続く。納付率下位には都市圏が目立つが、非正規社員が多く未納が多い若年層の比率が高いことも影響している。年齢別の納付率は55~59歳が72.6%なのに対し、25~29歳は46.6%と2人に1人も払っていない。年金も払えない(払わない?)若年層が、今後不動産を購入するのだろうか? 心配なデータである。

「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令」の運用<国土交通省情報>

宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令が平成23年8月31日に公布さ

れ、同年10月1日付で施行された。施行に当たり、改正施行規則の具体的な運用に当たって留意すべき事項等について、同年9月16日付で国土交通省から都道府県に対して通知がなされた。併せて不動産業関係団体に対しても、当該団体加盟の宅地建物取引業者に周知及び指導を行うよう通知された。改正内容は次のとおりで、下線部が改正点である(省令第16条の12<抜粋>)。

- 一 宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をすること。
 - ハ 当該勧誘に先立つて宅地建物取引業者の商号又は名称及び当該勧誘を行う者の氏名並びに当該契約の締結について勧誘をする目的である旨を告げずに、勧誘を行うこと。
 - ニ 宅地建物取引業者の相手方等が当該契約を締結しない旨の意思(当該勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む。)を表示したにもかかわらず、当該勧誘を継続すること。
 - ホ 迷惑を覚えさせるような時間に電話し、又は訪問すること。
 - ヘ 深夜又は長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させること。

原状回復を巡るトラブルとガイドラインの再改訂<国土交通省情報>

原状回復を巡るトラブルとガイドラインが再改訂され、平成23年8月16日に公表された。このガイドラインは、原状回復に係る契約関係、費用負担等のルールのあり方を明確にして賃貸住宅契約の適正化を図ることを目的に、平成10年3月に取りまとめられたものである。平成16年に改訂が行われたが、その後も、敷金・保証金等の返還、原状回復、管理業務を巡るもの等多様な問題が存在していることを踏まえ、今回再改訂が行われた。主な再改訂の項目は、次に掲げるとおりである。

(1) 賃貸住宅標準契約書との連動を意識した原状回復様式等の追加

原状回復に係るトラブル未然防止のため、原状回復条件を契約書に添付することにより、賃貸人・借入人の双方が原状回復に関する条件をあらかじめ合意することを推奨

(2) 残存価値割合の変更

平成19年の税制改正により残存価値が廃止され、耐用年数経過時に残存簿価1円まで償却できるとされたことを踏まえ、残存価値を10%から1円に修正

(3) Q&A、裁判事例の追加

トラブルの多い事例に係るQ&A及び参考となる裁判事例を追加
 (財)不動産適正取引推進機構では、原状回復に係る相談は、減少傾向にあるとはいえ、平成22年度の機構における相談件数9,928件中約1,700件(17%)で、依然として大きなウェイトを占めており、今回の再改訂を機に、ガイドラインが当事者間で徹底され、トラブルが減少することを期待したいとしている。