

TRA 一般社団法人東京都不動産協会

FAX ニュース

発行人／中村 裕昌
編集／広報事業部
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＝

地価公示 三大都市圏6年ぶりに上昇

国土交通省が発表した2014年1月1日時点公示地価で、東京、大阪、名古屋の三大都市圏（全用途）は前年比0.7%上昇とリーマン・ショック前の08年以来6年ぶりにプラスに転換した。全国平均でも0.6%下落にとどまった。三大都市圏で地価が上がった地点の割合は、前年の11.5%から51.3%と過半数に拡大。全国の上昇地点の約75%を占めており、都市部主導で回復が進んでいる。都内では住宅地、商業地とも千代田・中央・港の3区の伸びが目立つなど都心回帰の傾向が鮮明。

多摩南北道路の整備を加速 東京都が地域振興の戦略素案

東京都は、多摩地域の振興を目的とした2016年度まで3年間の「新たな多摩のビジョン行動戦略」の素案をまとめた。南北をつなぐ交通インフラの基盤が弱いことを踏まえ、「調布保谷線」など多摩南北道路をおおむね完成させる目標などを盛り込んだ。また東京五輪に向けて、事前合宿の誘致への取り組みも支援する方針。

立体駐車場に安全指針 メーカーに防護柵設置を要請

国土交通省は、機械式立体駐車場の安全を確保するための指針を作成した。メーカーに対して製造時に防護柵などの安全装置を付けるように求めた。指針は利用者、メーカー、マンション管理者、デベロッパーなどの開発業者がそれぞれ注意すべき内容を示した。メーカーには駐車場の周りを壁で囲うほか、車の出入り口に可動式の防護柵の設置、安全確認ボタンを押さないと装置が動かない仕組みとする等を求めている。

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介(41)

【相談者】家主から賃貸契約の媒介依頼を受けている宅建業者【内容】家主が「賃借希望者が現れたら申込証拠金を徴収してほしい」と言っている。【考え方】申込証拠金の意味や受領の意図は、当事者間で共通認識されているとはいえず、返還等に関する紛議は多い。「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」は「法47条の2（業務に関する禁止事項）3項関係」として、宅建業者の相手方等の利益の保護に欠けるものとして省令等で定めるもの（規則16条の12）の解釈として「契約の申込時に宅建業者が受領していた申込証拠金その他の預り金」について、相手方が契約の申込みを撤回しようとする場合は返還を拒むことを禁止し、預り金は、いかなる理由があっても一旦返還すべきであるとしている。また、手付として授受していないのに手付

だと主張して返還を拒むことを禁じている（2号）。宅建業者が関与する取引での「申込証拠金」は、関係者の全てが「手付金ではなく、申込みを撤回するときには返還される金銭」との共通認識を持つ必要がある。なお、東京都住宅局不動産業指導部長は平成4年6月に、業界団体宛に「（要旨）①居住用建物の貸借の媒介に際して、宅建業者は、その名目の如何にかかわらず預り金を受領してはならない（借受け予定者が物件を特定し、特段の依頼により、やむを得ず預り金を受領したときは、成約の有無にかかわらず、一旦借受け予定者に返還する）。②受領する場合は、預り金が物件を確保する目的であること、有効期限および返還されるものであることについて重要事項説明書を交付して説明すること」と通達（四住不指第18号）している。また、建設省計画局不動産業室長は昭和48年の通達（計宅業発第16号の1）で「申込証拠金の額が申込の事務処理に通常必要とされる費用の額を大幅に上回って授受される場合は、取引に関する著しく不当な行為にあたる」としているので、申込証拠金を預かる場合はその額も少額とすることが必要。

TRA不動産相談室のお知らせ

所在地：新宿区西新宿7-4-3升本ビル2階（小滝橋通り沿い）

TEL：03(5338)0370 FAX：03(5338)0371

◆平成26年5月「TRA不動産相談室」日程は下記のとおりです。各日とも13:00～16:00

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

不動産取引に関する電話相談 毎週月・水・金曜日

相談対応は経験豊富な専門家がいたします。

不動産取引に関する面談相談 毎週火・木曜日

相談対応は弁護士がいたします。予め電話にて予約を入れたうえで来所ください。

不動産契約書式集（売買編）の提供を開始しております。

（詳細は当協会ホームページをご参照ください）