

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＝

都内路線価 6年ぶり上昇

東京国税局が発表した東京都内の2014年分の路線価は前年比で平均1.8%上昇した。変動率がプラスとなるのは08年以来6年ぶり。都内の最高路線価は、中央区銀座5丁目の「銀座中央通り」で、1平方メートルあたり2360万円と9.7%上昇、29年連続の全国最高路線価となった。上昇率が最も大きかったのは新宿区新宿3丁目の「新宿通り」で9.8%。東京メトロ副都心線と東急東横線の相互直通運転の効果とみられる。

賃貸住宅の建築急増

住宅市場で賃貸物件の建設が急増している。2013年度は新設戸数が37万戸と前年度比15.3%増えて5年ぶりの高水準となり、今年度も増加が続く。伸び率は持ち家(11.5%)や分譲住宅(3.8%)より高い。増加の理由としては都市部の地価持ち直しで生命保険会社や不動産投資信託などの投資マネーが流入しているほか、相続税増税を控えた個人の節税投資もみられる。高齢者向けの賃貸物件も増えており、住宅市場の下支え役となっている。

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介(45)

【相談者】家主から賃貸管理の委託を受けている宅建業者

【内容】家主から、借家人の使用状態や家賃未払等が悪質なので、法的手段をもって解決したいと相談を受けたが、司法書士に依頼することはできるか。

【考え方】弁護士でない者は、報酬を得る目的で訴訟事件等の法律事件に関して鑑定、代理、仲裁、和解等の法律事務を取り扱いはできない(弁護士法72条「非弁護士の法律事務の取り扱いの禁止等」)が、研修課程を修了して簡裁訴訟代理等能力認定審査に合格した司法書士は、法務大臣の認定を受けて簡裁訴訟代理等関係業務認定司法書士として「簡易裁判所における訴額140万円以下の訴訟、民事調停、仲裁事件、裁判外和解等の代理及びこれらに関する相談(以下「裁判事務」という。)」を行うことができる(司法書士法3条6項)。日本司法書士連合会は、認定司法書士が取り扱う裁判事務の例として債務整理(任意整理)、相続放棄・限定承認、遺産分割調停申立等の他に「賃貸借での家賃滞納により貸主と借主の信頼関係が破綻した場合の建物明渡し訴訟等」を挙げている。家賃支払が滞納し出したときは、支払督促や賃貸借契

約の解除や建物明渡し訴訟といった法的手続きや法的手続きに基づく和解を視野に入れて、認定司法書士への依頼を検討するのも一策。なお、所有権に基づいて建物の明け渡しを求める裁判は、訴額(目的物の価格・固定資産税の2分の1)が140万円を超えると管轄は地裁となり認定司法書士が代理人となることはできない。賃貸借契約において合意管轄裁判所を地裁と約定している場合に、訴額が低額なために簡裁への訴訟提起(認定司法書士の利用)をしたい場合には、事前に地裁の書記官等に移送の可否を協議・確認する。認定司法書士の人数は1万5千人弱で、司法書士の約71%に上る(日本司法書士連合会調べ)。日頃依頼する司法書士に認定の有無を確認されたい。

TRA不動産相談室のお知らせ

不動産取引に関する相談(電話)

●毎週月・水・金曜日

※相談対応は経験豊富な専門家が行います。

不動産に関する法律相談(面談)

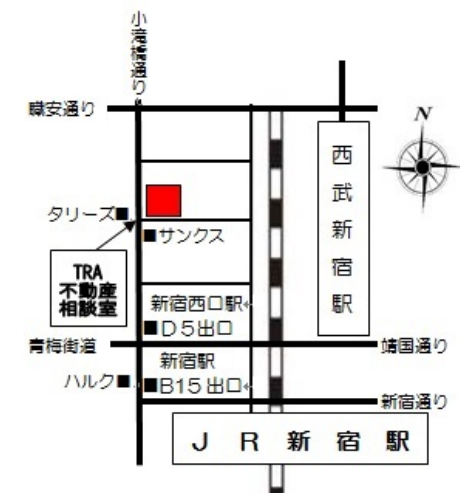
●毎週火・木曜日

※法律相談は弁護士が行います。

予め電話にて予約を入れた上で、ご来所ください。

◆平成26年9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

月	火	水	木	金
1 電話	2 面談	3 電話	4 面談	5 電話
8 電話	9 面談	10 電話	11 面談	12 電話
15 電話	16 面談	17 電話	18 面談	19 電話
22 電話	23 面談	24 電話	25 面談	26 電話
29 電話	30 面談			



所在地：新宿区西新宿7-4-3升本ビル2階(小滝橋通り沿)

TEL：03(5338)0370 FAX：03(5338)0371