

TRA 一般社団法人東京都不動産協会 FAX ニュース

発行人/会長 中村裕昌
編集/広報事業部部長 鳥居正勝
東京都千代田区平河町 1-8-13
TEL.03(3222)3808 FAX.03(3222)3640

国土交通省 所有者不明地の相談窓口設置

国交省は、所有者が分からず公共工事などに支障が出ている土地について、市町村などが対策を相談する窓口を全国に200ヶ所設けた。全国の弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会、行政書士会などに相談窓口の機能を持たせ、所有者を把握するためのノウハウを集めた指針もつくった。国交省では、所有者不明の森林・農地は2020年に8万6千ヘクタール、50年には57万ヘクタールになり、東京都の面積の2.6倍になると推計している。

感電ブレーカー 新築時に設置

政府は、地震の揺れを感知して電気を自動的に遮断する「感電ブレーカー」の普及に向けた促進策を発表した。対象となるのは、地震で大規模火災の恐れがある密集市街地を抱える東京都や大阪府、埼玉県など11都府県25市区町で、住宅を新築する際、電気設備業者を通じて建て主に設置を求める。業界団体の日本電気協会が自主的な基準を改定し、電気設備業者が務める事項として明記するが強制力はない。政府は2024年度までに25%の設置目標を掲げ、一部の自治体は助成制度を設けているが、設置率は数%にとどまっている。

不動産相談事例の紹介(61)

【相談者】住宅の売買仲介を行う業者

【内容】重説の「支払金又は預り金の保全措置の概要」と「手付金等の保全措置の概要」はどこが違うのか。

【考え方】業法は、業者が相手方等からその取引の対象となる土地又は建物に関し受領する代金・借賃・権利金・敷金といった金銭をその名目の如何にかかわらず「支払金又は預り金」としているが、業者自ら売主のときは手付金等(内金・申込証拠金を含む)を一定の要件で受領する場合には保全を義務付け(41条、41条の2)その措置の概要を説明事項とした(35条1項10号)。一方で、支払金等のうち保全措置を要する手付金等以外の支払金等は、保全措置の義務はない任意の事項ではあるが「業者が受領する金銭については保全措置が講じられるか否かを買主等に理解させておく必要がある」とされ「保全措置を講ずる場合にはその措置の概要」を説明事項とした(35条1項11号)。このため、同項11号は「手付金等保全措置が講じられている手付金」は除かれる。また、「受領する額が50万円未満のもの」、「売主業者が登記以降に受領するもの」、「報酬」も除かれる(施行規則16条の3)。保全措置の方法は①銀行等の金融機関との間での債務保証委託契約を締結する、②保険事業者との

間で保証保険契約を締結する、③指定保管機関との間の一般寄託契約を締結して指定保管機関が受領する等(施行規則16条の4)の方法に限られるが、保全措置を講ずる場合には、重説の「講ずる」にチェックを入れて、保全措置を行う機関の種類及びその氏名(商号)を記載して説明する(解釈・運用の考え方)。協会提示の重説形式は「保全措置の内容」も説明事項としているので保証の内容も記載する。保全措置を講じない場合には「講じない」にチェックを入れて説明すれば足りる。なお、「支払金又は預り金の保全措置の概要」は宅地の貸借や建物の貸借に関する重説でも説明事項である。

TRA不動産相談室のお知らせ

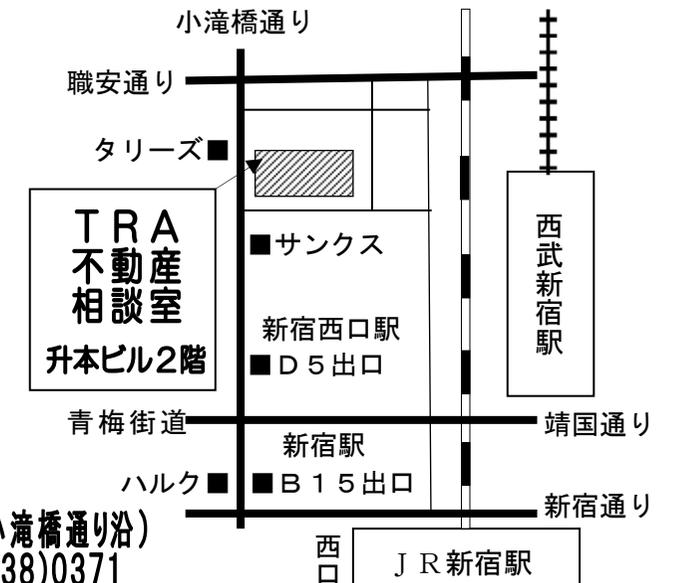
お問い合わせ時間は 13:00~16:00

- 毎週 月・水・金曜日は・・・不動産取引に関する相談(電話)
※相談対応は経験豊富な相談員が行います。
- 毎週 火・木曜日は・・・不動産に関する法律相談(面談)
※法律相談は弁護士が行います。予め電話予約の上、ご来所下さい。
- 月2回 今年4月から不動産に関する税務相談を行っています。(詳細は下記のとおり)
※税務相談は税理士が行います。予め電話予約の上、ご来所下さい。

今月の「TRA不動産相談室」日程

5月

月	火	水	木	金
2 休み	3 休み	4 休み	5 休み	6 休み
9 電話	10 面談	11 電話	12 面談	13 電話
16 電話	17 面談	18 電話	19 面談	20 電話
23 電話	24 面談	25 電話	26 面談	27 電話
30 電話	31 面談			



～ 会員のみなさまへお知らせ ～

TRA 不動産相談室では不動産に関する「税務相談」を行っています。(無料)
月に2回、税理士との面談形式となっております。なお30分間の予約制です。
相談希望の方は事前に上記番号まで電話にてご予約いただいた上で、ご来所ください。

4月	28日(木)	13:00~16:00のうち30分間
5月	10日(火)、24日(火)	13:00~16:00のうち30分間
6月	9日(木)、23日(木)	13:00~16:00のうち30分間