



# 社団法人 東京都不動産関連業協会 FAXニュース

NO.109 H17.8.

発行人/川口 貢 編集/組織広報部 東京都千代田区平河町1-8-13  
TEL:03-3222-3808 FAX:03-3222-3640 http://www.tokyo-fudousan.or.jp

## ニュース

### ◆ マンション管理を「格付け」・評価基準作成 国土交通省

国土交通省はマンション管理に関する評価基準を年内に作成する。管理の内容や将来の修繕に必要な積立金などについて中古マンションの購入者が判断できる材料を提供することによって、中古マンションの売買が円滑に進むよう側面支援する。

### ◆ 2005年路線価、東京都が13年ぶりに上昇 国税庁

国税庁は2005年分の相続税と贈与税の算定基準となる路線価を発表した。それによると、全国平均は13年連続の下落だが、東京都は13年ぶりに0.4%の上昇に転じ、都区部では0.9%アップした。

### ◆ 固定資産評価額取消、実勢地価を上回る部分のみ取消し 最高裁

固定資産税評価額が実勢価格を上回っているのは違法だとして、評価額決定処分を取り消しを求めた訴訟の上告審判決が最高裁であり、決定全部を取り消した二審判決を変更し、決定のうち実勢価格を上回る違法部分(約3千万円分)に限って取り消した。

### ◆ 神戸地裁が「敷引き」特約は無効の判決

賃貸マンション明け渡しの際に損傷の有無に関わらず敷金や保証金の一部を差し引く「敷引き」特約は無効として25万円の返還を求めた控訴審で神戸地裁は、賃借人の利益を一方的に害し、消費者契約法により無効と判断、業者に全額返還を命じた。

### ◆ 住宅公庫マンション債、管理組合の購入増え2.6倍に

マンション管理組合が住宅金融公庫の発行する債券「マンションす・まいる債」の購入が増加している。2004年度分の購入額は前の年度の2.6倍に当たる440億円強に膨らんだ。ペイオフ全面解禁への対策とみられる。

### ◆ 不動産賃貸管理業法制定を検討 国土交通省

国土交通省は、今後の不動産賃貸業の方向性などを検討する「賃貸不動産管理業等のあり方に関する研究会」では、賃貸管理業を規制する法制度の可能性も検討課題に挙げ、年末までに議論を重ねていく。具体的な検討事項として①トラブルの未然防止に向けた有効な対策、②業者の資質の確保と向上など。

## お知らせ

### ◆ 「振込み詐欺」にご注意ください。東京都都市整備局不動産課

賃貸借の元付業者を装い、客付業者に対し物件情報をファックス送信し、実体のない貸主の銀行口座に敷金礼金等を振り込ませ、契約当日になっても全く連絡がとれないとの相談が課の方へ複数寄せられています。賃貸借の媒介業務を行うにあたっては、関係する業者間の連絡を密にし、契約前の現地確認、権利関係の書面確認、金銭の授受に際しては、宅建業法に則した手続きを経ること等、万全の注意をして下さい。

### ◆ 世界不動産連盟 2005年アジア太平洋地域不動産会議 大阪大会のお知らせ

標記の大会が世界不動産連盟日本支部の主催により、アジア太平洋地域12カ国の参加を得て大阪府立国際会議場ほか会場で9月28日(水)から9月30日(金)までの3日間で開催されます。問合せ、資料の請求、参加申込は下記担当者まで。

全日総本部事務局 担当:米田 電話 03(3263)7030

### ◆ 第11回「暮らしと事業のよろず相談会」開催のお知らせ

日本弁護士会、東京司法書士会等の専門職業家10団体からなる「よろず相談実行委員会」が、「暮らしと事業のよろず相談会」を開催する。これは、専門家が暮らしや事業に関する相談に無料で応じるものであり、複雑な問題には複数の専門家が合同で相談にあたる。東京都、東京法務局他の後援。

日時:10月1日(土) 10:00~16:00

場所:弁護士会館(千代田区霞ヶ関1-1-3)

※予約が必要で、9月30日(金)9:30~17:30まで、代表番号03(5521)0031で予約を受け付ける。

問合せ:東京都行政書士会(幹事会) 電話03(3477)2881

### ◆ 「不動産トラブル」特別編集本を発行 不動産流通研究所

不動産流通研究所は、同社が発行する月刊誌に過去に掲載した記事の中から、業務への関連性や関心の高いトラブル事例や判例を分かりやすく整理し、1冊にまとめた「月刊不動産流通・適正な不動産取引に向けて」を発行した。不動産適正取引推進機構の監修。B5版(100頁) 価格:650円(税込み・送料込み)

申込・問合せ:不動産流通研究所03(3580)0791

### ◆ 信託受益権販売業務研修会のご案内

改正信託業法が施行され、信託業の担い手の拡大などが図られました。信託受益権の販売またはその代理、媒介を行う場合は、内閣総理大臣の登録を受けなければならないこととなりました。登録には1千万円の営業保証金のほか、登録要件の一つとして、一定の金融取引の知識を有していることが必須とされています。つきましては標題の研修会を10月4日(火)10:00~16:40に行います。月刊不動産8月号に詳細が掲載されます。

### ◆ 高齢者等入居支援事業「あんしん入居制度」について

保証人がいない等の理由により、賃貸住宅への入居が困難な高齢者・障害者がスムーズに入居できるよう、東京都では「あんしん入居制度」を創設しました。この制度の取扱窓口が不動産店舗にも拡充されます。月刊不動産8月号に詳細なパンフレットが同封されます。

## i 告

### ◆ (社)不動産保証協会 東京都本部からのお知らせ

平成17年度の法定研修会は、9月14日(水)、12:50~16:30(時間は予定)、東京国際フォーラムにおいて開催いたします。尚、開催通知は9月上旬に発送致します。

※TRA FAXNEWS送付の中止希望、また、FAX番号の変更につきましては、お手数ですが事務局までご連絡をお願い致します。事務局電話:03(3222)3808