

# 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

#### ◆賃貸住宅の更新料は有効(最高裁・平成23年7月)

賃貸住宅の更新料に関して高裁で判断が分かれた訴訟について、最高裁は、更新料を有効とする判断を示した。論点となっていたのは、消費者契約法第10条(民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。)の規定である。即ち、消費者の権利を制限したり、重い義務を負わせ、消費者利益を一方的に害する条項は無効にできるとしているが、今回の最高裁判決では、「更新料は、賃貸借契約書に具体的に記載され、支払に関する明確な合意が成立している場合、消費者契約法に違反しない」とした。また、「更新料は、賃料の前払、賃貸借契約を継続するための対価等に相当する」とし、更新料を徴収することに否定的な見解を示さなかった。※注:本件については、(財)不動産適正取引推進機構が公開している判例検索システムに収録されている。

#### ◆練馬区で8月1日から景観計画施行

平成23年5月1日に景観法に基づく景観行政団体となった練馬区では、8月1日より具体的な景観計画を施行した。建築物の建築等(建築物の新築、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替または色彩の変更)で、高さ10m以上または延べ面積500㎡以上、敷地面積500㎡以上のものは、届出および事前協議の対象となる。なお、東京都区内では、すでに港区、新宿区、江東区、墨田区、品川区、目黒区、世田谷区、杉並区、板橋区、荒川区、足立区、江戸川区が景観行政団体となっている(このほか、文京区、豊島区では独自の景観規定を定めているので、注意が必要)

#### ◆住宅性能表示制度に液状化対策

国土交通省は、住宅性能表示制度の評価対象に、液状化対策状況を加える方向で検討に入った。性能表示制度の新たな評価項目とするか、あるいは既存の評価項目である「構造の安定」評価の要素として盛り込むかを検討する。地盤液状化に対する消費者への情報提供ニーズが強まる中で、一つの方向性を示すことになりそうだ。

#### ◆旧赤坂プリンスホテル建て替え 容積率2倍の600%に

旧グランドプリンスホテル赤坂(赤坂プリンスホテル)の建て替えに伴う地区計画が決定された。決定したのは紀尾井町南地区の計画で、面積は計44,000㎡。緑地の割合を高めるなど周辺環境に配慮し、現在20%程度の緑地率を40%以上に高め、ほか、公開空地も10,000㎡確保。容積率の上限を現行の300%から600%に緩和。建物の高さの上限は180mで、現在の140mから40m伸びる。2棟の高層ビルを建設し、1棟は低層階に商業施設、中層階にオフィス、上層階にホテルとし、もう1棟は賃貸マンションとする予定。

#### ◆不動産取引からの暴力団等反社会的勢力の排除に向けた取組<国土交通省情報>

(不動産流通4団体による暴力団等反社会的勢力の排除のためのモデル条項の導入)政府においては、平成19年6月に「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」が取りまとめられ、同指針に基づき、平成22年12月には「企業活動からの暴力団排除の取組について」が取りまとめられた。その中で、各府省は、標準契約約款に盛り込むべき暴力団排除条項のモデル作成を支援することとされた。また、地方公共団体においても、平成23年4月までに46都道府県において、暴力団排除条例が制定されるなど、暴力団排除に向けた取組強化の機運が高まっている。このような状況を踏まえ、不動産流通4団体(全日本不動産協会、全国宅地建物取引業協会連合会、不動産流通経営協会、日本住宅建設産業協会)では、不動産取引の契約書(売買・媒介・賃貸住宅)のモデル条項として、暴力団等反社会的勢力排除条項を定め、平成23年6月以降、各団体において順次導入することとなった。

#### ◆平成23年8月「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 宅建	2 法律	3 宅建	4 法律	5 宅建	6
7	8 宅建	9 法律	10 休	11 休	12 休	13
14	15 休	16 休	17 休	18 法律	19 宅建	20
21	22 宅建	23 法律	24 宅建	25 法律	26 宅建	27
28	29 宅建	30 法律	31 宅建			

宅建業法に関する相談(重要事項説明、手付金、媒介報酬等)

相談対応は電話にて行います。電話による回答が難しい場合等は来所いただくことがあります。法律に関する相談(契約解除、相続、瑕疵担保責任、敷金精算等)

法律相談は面談とさせていただきます。予め電話にて予約を入れたうえで来所ください。

**電話番号 03(5909)1371(相談室専用電話)**

住所: 新宿区西新宿3-4-4京王西新宿南ビル10階