

# TRF 一般社団法人東京都不動産協会

## 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

### 路線価「調整率」宮城で最大8割減 原発周辺は0円

国税庁は11月1日、相続税や贈与税の算定基準となる平成23年度分の路線価に、東日本大震災による被災地の地価変動を加味した「調整率」を公表した。

対象地域は青森、岩手、宮城、福島、茨城、栃木、千葉の各県全域と埼玉県加須市（一部）、久喜市、新潟県十日町市、津南町、長野県栄村で、全国の面積の17.1%（約65,000平方キロメートル）にあたる。最も低かったのは、人口に占める犠牲者の割合が高かった宮城県女川町の一部の0.2倍（8割減）。東松島市、南三陸町、山元町の一部でも0.25倍となったほか、岩手、福島県の沿岸部でも0.3倍になる地域が相次いだ。液状化現象が起きた千葉県浦安市では、一部地域で0.6倍となった。福島第一原発周辺の警戒区域と計画的避難区域、緊急時避難準備区域（9月30日解除）については、放射性物質などの影響で算定できないとして調整率の設定を見送り、税務申告の際には路線価の欄に「0円」と記載できるようにした。国税庁では「土地の価値を0円と判断したわけではない」としている。

### 固定資産税改正見送りの方向 民主党税制調査会

民主党税制調査会は、2012年度税制改正では固定資産税と都市計画税の見直しを実施せず、13年度以降に先送りする方針を固めた。市町村の基幹税目である固定資産税を巡っては、住宅用地の評価額を本来より減額している特例措置について、総務省が縮小を求めている。13年度以降の課題として来年度の税制改正大綱に盛り込む。

### 不動産売買・仲介に関する実態調査＜不動産適正取引推進機構情報＞

【実施機関】機構【実施時期】平成23年2月7日～3月7日【対象】不動産関係862社（うち、約80%が営業年数10～45年、約65%が従業員5人以下）【主要内容】①重要事項説明のうちトラブルの多い項目：「建物の不具合」、「境界」、「土地の瑕疵」、②自殺、殺人以外で類するものとして説明した項目：「孤独死」、「火災事故死」、「病死、自然死」、③自殺、殺人等の説明内容（マンション取引の場合）：「自殺等があった部屋に限り説明47%」、「他の部屋についても説明19%」、「共用部分において自殺等があった場合も説明30%」、④暴力団組事務所・暴力団関係者等の説明：「暴力団組事務所が同一マンションにあること34%」、「暴力団組事務所が近隣にあること41%」、「暴力団関係者が同一マンションに居住していること22%」、「暴力団関係者が近隣に居住していること20%」、⑤トラブル防止の観点から重要事項説明について工夫していること：「トラブルになりそうな項目はすべて説明」、「詳細な記載」、「調査の充実」、「添付資料の充実」、⑥重要事項説明実施の上で苦勞していること：「説

明範囲・説明責任の拡大傾向」、「調査が大変、行政等の情報開示が必要」、「重説事項の削除・追加等合理化の検討」

### 平成23年における不動産取引を巡る主な動きを振り返る

【賃貸借関係で注目すべき最高裁判決】敷引特約については3月及び7月に、また高裁レベルで判断が分かれていた更新料についても7月に最高裁判決があり、敷引特約あるいは更新料条項が賃貸借契約書に明記され、敷引金あるいは更新料の額が高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条により無効とはできないとされ、この分野における一定の方向が示された。【賃貸借契約の適正化に向けて行政による新たな動き】国土交通省において8月に「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」が再改訂され、原状回復に係るトラブルの未然防止を図るため、賃貸住宅標準契約書との連動を意識とした原状回復条件様式の追加や原状回復費用精算書様式の追加等がなされた。さらに、賃貸管理の適正化を図るため、賃貸管理業者登録制度が国土交通省告示により創設され、12月から賃貸住宅管理業者の登録がスタートすることとなった。【投資用マンションについて悪質な勧誘行為の禁止措置】国土交通省により宅建業法施行規則の改正がなされ10月1日から施行された。これにより勧誘に先立って宅建業者の名称、氏名及び勧誘をする目的である旨を告げずに勧誘を行うことや、相手方が契約を締結しない旨の意思を表示したにも拘わらず勧誘を継続すること等が禁止されることとなった。【暴力団排除に向けた取組】不動産業団体においても、6月に不動産流通4団体、9月に不動産協会が、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、順次導入することとなった。

### ◆平成24年1月の「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	2	3 休	4 休	5 休	6 休	7
8	9	10 法律	11 宅建	12 法律	13 宅建	14
15	16 宅建	17 法律	18 宅建	19 法律	20 宅建	21
22	23 宅建	24 法律	25 宅建	26 法律	27 宅建	28
29	30 宅建	31 法律				

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ていただくようお願いいたします。

**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