

TRAI 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

ご注意ください！！ 健康保険証偽造について

去る平成24年7月および本年1月に『株式会社TBS』の社員と偽り、同社の健康保険組合証（保険者名：東京放送健康保険組合）を偽造して、身分証明書と称して提示し、物件を賃貸契約した男が家賃を滞納した後に、そのまま行方をくらましてしまう悪質極まりない事案が発覚致しました。偽造された健康保険証は一見すると本物によく似ているうえ、FAXで受取をしたため偽造であることが見分けにくくなっています。物件を借りたその男はいずれも偽名を使い(株)TBSの社員を名乗っており、現在も行方が分かっておりません。会員の皆様におかれましては、このような悪質な事案の防止策として、(株)TBSの健康保険証が提示された場合は、必ず実物の提供を受けるなどの対応をしてください。

建築士免許を原本で確認 国交省方針

国土交通省は、地方自治体や民間検査機関が建築確認の際に、設計者が1級建築士の資格を持っているかどうかを建築士の免許証原本で確認するよう義務付ける方針を決めた。免許証コピーを偽造した1級建築士の成り済ましが相次いだため、6月から適用する。免許は、以前からある賞状のような紙と新しいカードの2タイプ。また原本以外の資格確認方法として、1級建築士の登録情報が載った全国共通データベースで、申請書類の氏名と登録番号を照合することも認める。これまでに全国で21人の成り済ましが発覚している。

東京都 太陽光導入後の発電量目安をネットで公開へ

東京都は、太陽光発電の普及に向け、建物所有者が屋根に設置するパネルでどのくらい発電できるかをインターネットで調べられる「ソーラー屋根台帳」を作成する。航空写真から都内全域の建物の屋根の面積や傾斜角度を調べ、発電可能な電力量を表示するシステムを開発する。都は、来年度中に島しょ部を除く都内すべての建物を対象にインターネット上に公開し、誰でも閲覧できるようにする。国内では初の試みで、欧州ではドイツ、スイスなど4カ国87自治体が同様の仕組みを導入している。

公示地価8年振りに調査見直し 取引多い地域に重点

国土交通省は、2014年に土地取引の目安となる公示地価の調査地点を約8年ぶりに大幅に見直す方針。現在約2万6千ある調査地点の2割程度を入れ替えたり、削除

したりする。商業地ではオフィスや店舗など土地の用途別に調べるなど、地域をより細分化することも検討する。有識者会議が13年3月末をメドに見直し案をまとめる。過疎化などで取引が少なくなった地点を調査対象から外す一方で、取引の多い地点を増やす。商業地や住宅地などに区域が近接している地域には、より多くの調査地点を置いて正確な地価を知ることができるようにする。

首都圏の大学都心回帰 新校舎・キャンパス建設相次ぐ

首都圏の大学でキャンパスを都心に移す動きが広がっている。少子化で大学の経営環境が厳しくなる中、交通アクセスの良さを売り物に広域から受験生を集める狙いがある。大学の移転先は地価が上昇するなど地域への経済効果もある。青山学院大学は東京渋谷の青山キャンパスに新校舎を建設、相模原キャンパスから約7千人を移す。実践女子大は14年4月の開設予定で渋谷に新キャンパスを建設中、現在日野市にある2学部などを移す。13年4月に葛飾区新宿に新キャンパスを開く東京理科大は、現在野田市と神楽坂にある両キャンパスを集約する。

江戸川区 小中学校の体育館を校舎2階に 水害時の避難所を想定

江戸川区は、区立の小中学校を建て替える際、災害時に避難所となる体育館を校舎2階に設ける。江戸川区は多くの河川に囲まれている上、海拔ゼロメートル地帯が約7割のため水害リスクが高い。2016年度までにまず6校で実施する。学校の体育館は、家を被災した人が中期的に暮らす拠点になるほか、災害発生直後に地域住民が安全確保のためにまず身を寄せる場所にもなる。水害に強い街にするには体育館の床を高くする必要があった。

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介⑩

【相談者】中古マンションの売主である宅建業者【内容】売買契約において違約金を2割と定めた場合、その違約金の額は、消費税を含む売買代金の2割なのか、それとも消費税抜きの売買代金の2割なのか。【考え方】宅建業者が売主の場合、本件が該当する宅建業法第38条（損害賠償額の予定等の制限）以外にも、第39条（手附の額の制限等）及び第41条・第41条の2（手付金等の保全）が該当するが、いずれも消費税を含んだ売買代金で計算することとなる。この点については、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の「その他の留意すべき事項の2消費税等相当額の扱いについて」の冒頭に、『法第32条、第38条、第39条、第41条及び第41条の2等の規定の適用に当たっては、売買、賃借等につき課されるべき消費税等相当額については「代金、借賃等の対価の額」の一部に含まれるものとして取り扱うものとする。』と根拠が示されている。したがって、宅建業者が売主の場合の違約金の上限は、消費税込みの売買代金の2割となる。なお、契約書に貼付する印紙の額や媒介手数料は、消費税抜きの売買代金の額に基づくことに注意しておく必要がある。