

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

犯罪収益移転防止法の改正

犯罪収益移転防止法が改正され、4月1日から施行。【改正ポイント①】従前の「本人確認」が「取引時確認」とされ、顧客が、個人の場合は、①氏名、②住居、③生年月日の他に、④「取引を行う目的」、⑤「職業」の2項目、法人の場合は、①名称、②本店所在地に、③「取引を行う目的」、④「事業の内容」、⑤「実質的支配者の本人特定事項」の3項目が確認事項として追加。確認方法は、個人の①②③および法人の①②④は「公的証明書」の提示を求めて行い、個人の④⑤及び法人の③⑤は顧客の申告により確認。【改正ポイント②】特定国（イラン・北朝鮮）に居住・所在する顧客との取引は「ハイリスク取引」として、「本人特定事項」と「実質的支配者」を厳格な方法で確認。また、取引が200万円超である場合は、個人の場合は確定申告書や預金通帳等、法人の場合は貸借対照表や損益計算書等で、資産・収支の状況確認が必要。【ハイリスク取引】「なりすまし」、「偽り」の疑いのある取引も「ハイリスク取引」とされ、厳格な確認が必要。取引時確認では、二種類以上の書類で本人確認し、ハイリスク取引の可能性を排除。【疑わしい取引の届出】顧客が犯罪収益を隠匿している疑いが生じた場合は、速やかに届け出。届け出先は免許行政庁。【記録と保管】確認記録と取引記録は7年間保存。なお、確認記録の記録事項は、施行規則の改正で追加。

【その他】宅地建物取引業者が行う「賃貸借契約の媒介」は特定取引には含まれず、「取引時確認」の必要はない。*詳細および確認記録の参考様式は、国土交通省のHPの「不動産業」 > 不動産業におけるマネー・ローンダリング対策（犯罪収益移転防止法）を参照。

公示地価底入れの兆し 都市部で上昇相次ぐ

国土交通省が発表した2013年1月1日時点の公示地価は、全国平均（全用途）で前年比1.8%下落した。5年連続の前年割れだが下落率は前年の2.6%から縮小した。このうち都内では全用途平均で0.3%下落したが、下げ幅は前年より1.0%縮小。個別の調査地点（都内全2606地点）で見ると、上昇が84地点と昨年（8地点）の10倍強に増えた。横ばいは1014地点と昨年（100地点）から大幅に増えた。住宅地では港区が昨年比0.1%上昇、多摩地区でも立川市や武蔵野市など4市が上昇しており、住宅地の回復が鮮明となっている。

品川区 ブロック塀除去を全額助成 生垣への転換を促す

品川区は2013年度、住宅街のブロック塀を撤去して生垣を植栽するプロジェクトを始める。モデル地区を指定し、ブロック塀の撤去にかかる費用を助成する。大震災の発生時に、倒壊したブロック塀は避難路を塞ぐことを防ぐとともに、生垣の植栽を促し街の緑化にもつなげる。モデル地区では、都が策定する地震発生時の危険度を示した地域危険度測定調査で、総合危険度5と判定された地区から選ぶ。従来の助成率は除去費用の2分の1程度だったものを、モデル地区では全額相当を補助するとともに、生垣の植栽を条件とする。

渋谷のたばこと塩の博物館 9月に閉鎖し墨田区へ移転

日本たばこ産業（JT）は、渋谷にある「たばこと塩の博物館」を移転のため9月1日で閉鎖すると発表した。建物の老朽化や資料収集が増えて手狭になったため。跡地利用は未定だが、売却の可能性が高いという。渋谷の繁華街に近い渋谷区役所近くの大通り沿いにあり、敷地面積880㎡のほぼ正方形の土地。博物館は2015年春頃までに新しい博物館を墨田区横川の生産技術センターなどがあるJTの敷地の一角に建てる予定。

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介②

【相談者】中古マンションを媒介した仲介業者【内容】重要事項説明時に、売主の管理費・修繕積立金の滞納は説明したが、管理組合全体の修繕積立金の状況については説明しなかった。買主から全体の修繕積立金の滞納を指摘された。全体の修繕積立金についても説明しなければならないのか。【法令等の規定】①宅建業法施行規則第16条の2第6号「当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定めがあるときは、その内容及び既に積み立てられている額」②宅建業法の解釈・運用の考え方（第35条第1項第6号関係の6）「(略)。また、当該区分所有建物に関し修繕積立金等についての滞納があるときはその額を告げることとする。ここでいう修繕積立金等については、当該一棟の建物に係る修繕積立金積立総額及び売買の対象となる専有部分に係る修繕積立金等を指すものとする。なお、この積立額は時間の経過とともに変動するので、できる限り直近の数値（直前の決算期における額等）を時点を明示して記載することとする。」【考え方】中古マンションの媒介に際しては、売主の管理費・修繕積立金の滞納（遅延損害金を含む。）だけではなく、全体の修繕積立金等の状況その他負担すべき負担金等に関しても把握しておく必要がある。さらに、管理組合総会や理事会における大規模修繕並びに管理費・修繕積立金の値上げの検討状況や滞納など、管理組合で特に問題となっていること等についても確認しておくことが求められる。