

# TRA 一般社団法人東京都不動産協会 FAX ニュース

発行人 / 会長 中村裕昌  
編集 / 広報事業部部長 石原孝治  
東京都千代田区平河町 1-8-13  
TEL.03(3222)3808 FAX.03(3222)3640

## 基準地価 都市圏上昇

国交省がまとめた2014年の地価調査（基準地価）によると、三大都市圏の上昇傾向が鮮明に。東京の住宅地は全体の約54%の地点が上昇し6年ぶりに0.6%のプラスに転じた。東京都の上昇率は全国で最も高い1.3%、神奈川県も0.4%上昇した。23区は下落地点がなく、全体でも1.9%の上昇。千代田区、中央区、港区の上昇率は5%を超えた。五輪開催に伴うインフラ整備への期待から湾岸部ではマンション需要も堅調で中央区月島が東京圏の住宅地で上昇率1位の10.8%だった。

## 都心-臨海部に新交通

都は、都心と臨海部を結ぶ新たな交通手段を整備すると発表。一部区間に専用レーンをつくりバスを走らせる高速輸送システム（BRT）を念頭に置き、都が工事を進める環状2号線沿いを中心に銀座などから勝どき・晴海を経由し、台場をつなぐルートを設定。臨海部では住宅の開発が相次いでおり新たな交通手段を確保する必要があると判断。2019年度内に運行を始め、20年の東京五輪での輸送手段としても活用する方針。

## 住宅資金贈与の優遇拡大へ

政府は消費増税で落ち込んだ住宅市場を立て直すため、贈与税の非課税制度を拡充する方針。現在は親などから住宅購入資金をもらった場合、最大1千万円まで贈与税がかからない優遇措置がある。国交省は来年度の税制改革で非課税枠を3千万円に引き上げるよう求め、財務省と調整に入る。財務省には税優遇の大幅拡大に慎重な声もあり、1500万円から3千万円の間で調整が進みそうだ。高齢世代から若者世代へ資金移転を促して、個人消費全体を刺激する狙いもある。

## 不動産適正取引推進機構における相談事例紹介(46)

【相談者】土地売買の仲介を行う業者

【内容】売買対象の土地が「周知の埋蔵文化財包蔵地」の指定を受けていることは業法上の説明事項か。

【考え方】地中に埋もれている貝塚、古墳、城跡等の文化財を「埋蔵文化財」、埋蔵文化財が埋もれている土地として知られている土地を「周知の埋蔵文化財包蔵地」という（文化財保護法92条）。業法は、文化財保護法43条（重要文化財の現状変更の際の許可）45条（重要文化財の保存のための一定の行為制限）等を説明すべき「法令に基づく制限」としているが、「埋蔵文化財」に関する規定（92条～108条）は列

挙された事項ではない。指定区域内での土木工事や建物工事を行う場合は工事着手60日前までに「埋蔵文化財発掘届」を区市町村への提出することが義務付けられている他、試掘調査・遺跡存在確認調査に関する「調査期間の保障」や「調査経費の負担」の協力要請がされ、土木工事・マンション建設等の営利を目的とする開発行為については、原則として調査経費の負担が求められる。買主がこれらの負担を認識しないままに取引が行われた場合には紛議となることも多く、媒介業者・売主業者は、列挙事項ではないとしても「法令に基づく制限」と同等の内容と認識し、調査・説明することが望まれる。都内の「周知の埋蔵文化財包蔵地」の指定箇所は「東京都遺跡地図情報インターネット提供サービス」で確認することができる。なお、過去の裁判例には、業者には業法施行令の列挙事項ではない埋蔵文化財包蔵地について調査説明する義務はないとした判決（大阪高裁、平成7年11月21）があるが、主任者講習等のマニュアルで説明されていること、インターネットで指定の範囲を確認することが容易であること等からすれば、今後の紛争について同様の判断がされる可能性は少ないものと思われる。

## TRA不動産相談室のお知らせ

不動産取引に関する相談（電話） ●毎週月・水・金曜日  
※ 相談対応は経験豊富な専門家がいたします。  
不動産に関する法律相談（面談） ●毎週火・木曜日  
※ 法律相談は弁護士がいたします。予め電話予約を入れた上、ご来所ください。

◆平成26年11月「TRA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

月	火	水	木	金
3	4 面談	5 電話	6 面談	7 電話
10 電話	11 面談	12 電話	13 面談	14 電話
17 電話	18 面談	19 電話	20 面談	21 電話
24	25 面談	26 電話	27 面談	28 電話



所在地：新宿区西新宿7-4-3升本ビル2階（小滝橋通り沿）  
TEL：03(5338)0370 FAX：03(5338)0371