

TRAI 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/広報事業部長 鳥居正勝
東京都千代田区平河町 1-8-13
TEL.03(3222)3808 FAX.03(3222)3640

マンション建て替え 建設投資を後押し

政府は、大型マンションや団地の建て替えに必要な所有者の合意の数を、現在の8割以上から3分の2に引き下げる規制緩和策を盛り込んだ都市再生特別措置法の改正案を通常国会に提出し、早期の導入を目指す。主に都市部の大型団地などでの活用を見込んでいるが、市町村などの自治体が再開発事業と位置付けることを条件に小規模の建て替え案件でも適用される。また再開発の際の税優遇などを受けられる制度も拡充する。景気への波及効果が大きい民間の建設投資を促し、経済成長へとつなげる。

国土交通省 空き家を「準公営住宅」に

国交省は、全国で増え続ける空き家を公営住宅に準じる住宅として活用する。転用する民間アパートや戸建て住宅などを選定するため、耐震性や省エネ性、遮音性などの基準を新たに設け「準公営住宅」に指定する。所有者が、生活費負担の大きい子育て世帯などに貸すことを認め、家賃の補助も検討する。また、準公営住宅の基準を満たすために空き家を補修・改修する所有者には費用を補助する方針。国交省は民間の住宅賃貸業者が準公営住宅を仲介し、借り手は民間物件と条件を比較して選べる仕組みを想定する。

不動産相談事例の紹介（59）

【相談者】 売買の媒介をした業者

【内容】 売主（買主）都合により引渡日を延期せざるを得なくなったが、変更に関する書類を作成すべきか。

【考え方】 約定した支払期日等を変更せざるを得なくなったときは、当事者間で合意すれば変更は可能。変更する場合は「誰が・いつまでに・何をするか・費用負担はどうするか」を明確にする他、「不調時の対応」も取り決め、後日の紛議防止のために書類を作成して当事者間で互いに保有する。書類作成に際しては、誤認が生じないようにするため「甲と乙との間で〇月〇日に締結した売買契約書第〇条の定めにかかわらず・・・」等と表記して、前提となる契約および対応条文を特定する。作成した書類は、当事者間の合意成立を証するため、契約の当事者全員が署名・押印し、各々が保管する。媒介業者は合意当事者ではないが、契約の約定内容の変更は、標準媒介契約の約款が定める「宅地建物取引業者の業務・義務等（甲（依頼者）に対して、登記、決済手続等の目的物の引渡に係る事務の補助を行うこと）」に該当する業務なので、変更に関する調整と書類作成のアドバイスを行い、書類に「立会人」の欄を設けて

署（記）名・押印する。作成書類は「契約内容の一部を変更することを互いに合意し、合意した内容を忘れないように書き留めた文書」なので、名称（標題）は、一般的には「覚書」とする。なお、「念書」「誓約書」という標題は「一方の当事者が、相手方に約束する内容の文書」とされるのでこの場合には用いない。

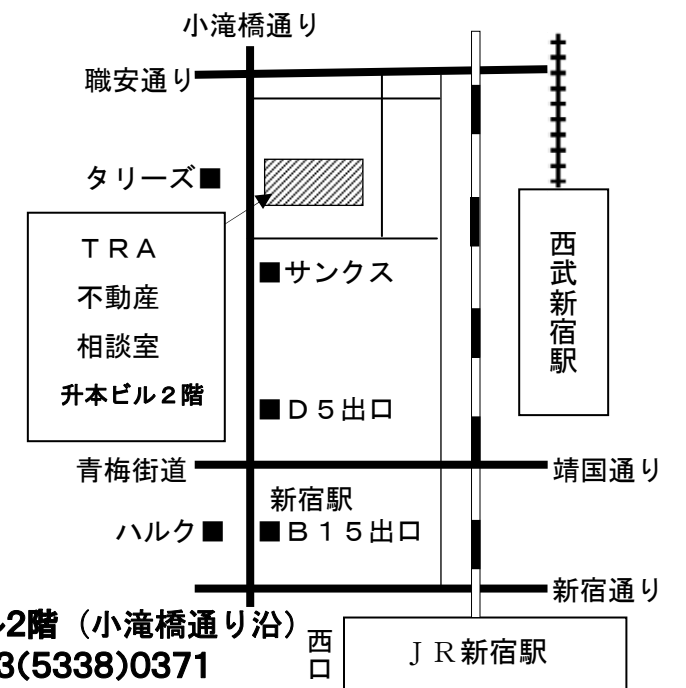
TRA不動産相談室のお知らせ

お問合せ時間は 13:00～16:00

- 毎週 月・水・金曜日は・・・不動産取引に関する相談（電話）
※相談対応は経験豊富な相談員が行います。
- 毎週 火・木曜日は・・・不動産に関する法律相談（面談）
※法律相談は弁護士が行います。予め電話予約の上、ご来所下さい。
- ◆今月の「TRA不動産相談室」日程 は下記の通りです。

3月

月	火	水	木	金
	1 面談	2 電話	3 面談	4 電話
7 電話	8 面談	9 電話	10 面談	11 電話
14 電話	15 面談	16 電話	17 面談	18 電話
21 休み	22 面談	23 電話	24 面談	25 電話
28 電話	29 面談	30 電話	31 面談	



～不動産保証協会東京都本部からのお知らせ～

豊島・文京支部法定研修会が、下記のとおり開催されます。豊島・文京支部所属以外の会員で受講希望の方は名刺をご持参ください。（一般の方も入場が可能です。）

日時：平成28年3月9日（水）14:00～15:50

開場：全日東京会館（千代田区平河町1-8-13）

講師：三橋 貴明氏 テーマ：日本経済の嘘と真実～TPPの始動とマイナス金利政策の影響～