



# 社団法人 東京都不動産関連業協会 FAXニュース

発行人/堤 智 編集/組織広報部 東京都千代田区平河町1-8-13  
TEL:03-3222-3808 FAX:03-3222-3640 http://www.tokyo-fudousan.or.jp

NO.203 H22.5.28

## 知 識 情 報

### ◆芦屋市が景観法抵触として全国初 建築確認、不認定

申請は三井不動産レジデンシャル。5階建て、23戸とそれほど大規模な高層でないにも関わらず。全国では28ヶ所で景観地区を定めている。芦屋市では、市内全域が景観地区として指定されており、さらに戸建住宅も景観法の認定が必要で、非常に厳しくしている。場所によってはこういう規制が必要なところも全国には多いはず。日本が今後観光立地として生きていくには必要かも知れないが、景観作りに協力する場合は、鞭だけでなく飴も必要ではないか。開発行為における公園や緑地負担、道路負担等を民間にばかり負担させる街づくりを過去はしてきたが、今後は積極的に民間に補助を行い、景観を意識した街づくりをすることが必要ではないか。

### ◆景観形成特別地区

07年に東京都はこの地区を定めた。この地区内の20m以上の建物は、屋上や壁面の広告が認められなくなり撤去も求めている。期限は来年7月。残り1年半を切った。撤去費用の3分の2は補助があるが広告収入減は痛い。広告跡に太陽光パネル設置等のアイデアもあるが、コスト面では合わない。いいアイデアがあればニーズは高い。

### ◆18%もある競売の取下げ

09年上期の東京地裁の競売取下げ数。開札件数は2,795件。取下げは500件強。競売申し立てられてから、慌てて債務者は動く。少しでも自分の手元に残る方法を考える。この時大事なものは、競売以外の有効な利用方法を誰が考えるのかということ。また競売より任意売却の方が有利であると、債権者が判断する根拠が存在しかつ公平なのかどうかである。最近の競売は時価より高く落札されることもあり競売を経た方がすっきりすると思われるが……。18%もの相当高い取下げ率は、何かすっきりしないものを感じる。競売申し立て以前に、解決すべきことが先送りされた感がある。今や行儀の悪い業者は、競売物件所有者に飛び込んで任意売買を勧めに行く。結果不透明な取引になる場合も出てくる。

### ◆大阪フェスティバルゲート【大阪高裁】

大阪市の土地信託事業で破綻した都市型遊園地「フェスティバルゲート」を巡り、テナントが市と施設を運営していた信託銀行2行に損害賠償を求めた訴訟。まず、一審の大阪地裁は、「アミューズメント型の複合施設では、単なるオフィスビルや商業ビルと異なり、施設全体の運営や集客力がテナントの収益に大きく左右する」との認識を示し、その上で、「契約時に事業計画などを説明しなかったこと、契約後もさまざまな運営を続けたことなどが一体となって信託銀行側の不法行為が成立する」と判断し

た。しかし、平成22年3月の大阪高裁での控訴審判決は、一審判決を変更し、「2行はやむを得ない選択の中で営業努力を続けており、背信的であるとしても不法行為とは言えない」との判断を示し、テナント側の請求を棄却した。近年、アミューズメント施設を備えたテナントビルも増加の傾向にあることから、実務上参考になる事例と言えよう。

### ◆「住宅密集地における犬猫の適正飼養ガイドライン」策定【環境省】

環境省は、平成22年3月、集合住宅を含む住宅密集地における犬や猫の適正飼育についてまとめた「住宅密集地における犬猫の適正飼養ガイドライン」を策定したことを発表した。この中で、「犬や猫の起こしたトラブルはすべて飼い主の責任」と明記している。特に、住宅に関しては、次のように位置付けている。集合住宅では、飼い主のマナーと社会性が問われること。借家や社宅などの場合は、所有者の許可が必要であり、持家の場合でも、家屋の状態に合わせて犬や猫の種類や数を考える必要があること。また、「集合住宅における飼育の注意事項」という節を設け、「動物嫌いの近隣への挨拶、上下左右の部屋には犬猫飼育を必ず知らせること、悪臭が伝わらないようトイレの位置に気配りすること、ノミ、ダニ等の発生防止にこまめに掃除を行うこと等」を掲げている。極めて当たり前のことではあるが、宅建業者にとっては、これをパンフレット化して活用するのも一つの手法と言えよう。

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

宅建：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：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）

法律相談は面談を原則とさせていただきます。

予め電話にて予約を入れたうえで来所いただきますようお願いいたします。

**電話番号 03(5909)1371(相談室専用電話)**

(FAX番号は03(5909)1372)