

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＝

23区人口900万人突破 子育て世帯が流入

東京都の調べで、東京23区の6月1日時点の推計人口が約900万3千人となり、初めて900万人の大台を突破したことがわかった。高度経済成長期以降、地価高騰で23区内は人口減少傾向が続いていたが、97年以降は都心回帰や子育て世帯の流入で人口増に転じていた。区別に見ると、最も人口が多いのは世田谷区の約88万5千人で、練馬区(約71万8千人)、大田区(約69万7千人)が続いた。前年同月比で人口増加数が多いのは世田谷区や江東区、港区、中央区など。男女別では、23区に住む男性は約443万4千人に対し、女性は約456万9千人。世帯数は約461万。

土砂災害警戒情報 的中わずか3.5%

気象庁と自治体が共同で発表する「土砂災害警戒情報」の的中率が、2008年3月の全国運用開始から約4年間で3.5%だったことが分かった。土砂災害警戒情報は、大雨などにより土砂災害の危険が差し迫った際に発表される。08年3月～11年12月に警戒情報は4255回出され、実際に災害が起きた中率は3.5%だった。逆に同期間に発生した土砂災害197件のうち7割を超す148件で警戒情報が出ていた。自治体からは「警戒情報をもとに避難勧告などを出した場合に、的中率が低いと住民が信用しなくなる恐れがある」との意見が出ている。

調布駅周辺の線路を8月19日に地下化 京王電鉄

京王電鉄は8月19日、調布駅を中心に京王線、相模原線の一部区間を始発から午前10時頃まで運休し、地上にある線路を地下線に切り替える。18カ所の踏切をなくし、調布、布田、国領の3駅は地下駅となる。地下線化するのは京王線、相模原線の合計3.7キロメートル。この区間には狛江通り、鶴川街道の踏切があり、交通渋滞が発生していた。総事業費は1149億円。

品川区 津波避難マップを区民と共同製作

品川区は区民と共同で、津波から避難する道筋などを示した「津波自主避難マップ」の製作に乗り出した。住民が主体的に参加することで、地域の防災力を高める狙い。2012年度は3カ所でマップ作りを進め、他地域にも順次広げていく。第1弾として、大井南浜町会がマップ作りに着手した。約230人の住民に対し区職員が津波の

基礎知識やマップの概要を説明。同町会は会合を重ね、8月下旬までに区民の手によるマップを完成させる予定。

不動産流通市場活性化フォーラムの提言<国土交通省情報>

不動産流通システムの改革方策を検討するため国交省に設置された不動産流通市場活性化フォーラムにおける提言が取りまとめられた。提言は次の5つの柱で構成されており、相手先としては、行政、不動産事業者等のみに限定せず、消費者も含め幅広く各方面の関係者としている。【①消費者にとって必要な情報の整備・提供】住宅性能など市場流通時の物件情報の充実や、修繕履歴など不動産に係る情報ストックの整備を行い、消費者が様々な情報にアクセスしやすい環境を整備する。【②不動産価格の透明性の向上】建物評価手法の見直し(リフォーム・改修等の査定への反映)と金融機関など取引関係者への普及を促進し、客観性のある価格の形成を促進する。【③先進的な不動産流通ビジネスモデルの育成・支援と成功事例の普及】従来のビジネスモデルに依存せず、多様化する消費者ニーズに対応できるような新たな中古住宅の流通や既存ストックの有効活用に係る取組を積極的に育成・支援する。【④宅建業者及び従業者の資質の向上】多様化する消費者ニーズに対応するためには、取引主任者や従業者の資質向上が不可欠であり、教育制度の充実等によりこれを実現する。【⑤住み替え支援など多様な手段による既存ストックの流動化の促進】インスペクションに関する仕組みの整備やストックの再生・循環活用の促進など、不動産流通市場を活性化するために必要な環境整備を行う必要がある。

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介⑫

【内容】宅建業者が売主の場合、買主の自宅近くのファミレスでクーリング・オフしないことを買主が了解の上で契約を締結した。クーリング・オフは適用されるのか。また、売主業者は、買主がクーリング・オフをしないことを了解の上で契約したので違約金を請求すると言っているが、これは適正か。【回答】宅建業者が、クーリング・オフ制度の適用がある場所で契約締結を行った場合において、相手方に対してクーリング・オフをしない旨の合意を取り付けたとしても、制度の適用がある場所で契約締結等を行った場合はクーリング・オフ制度が適用される(宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方)。したがって、本事例の場合、買主は、クーリング・オフの告知を受けて8日以内であれば、クーリング・オフにより契約を解除することができる。なお、クーリング・オフにより契約が解除された場合、売主業者は、既に受領した手付金等の金銭を買主に返還しなければならない。また、違約金の請求をすることもできない。

※TRA 不動産相談室は8月13日(月)～8月17日(金)の間、夏季休暇のため休業とさせていただきます。