

# TRA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＝

#### 住宅ローン金利一斉下げ 消費税増税控えて大手行攻勢

大手銀行が住宅ローン金利を12月から一斉に引き下げ、過去最低水準となっている。消費税率引き上げを前に発生するとみられる駆け込み需要を取り込む狙いがある。当初10年固定の最優遇金利は、3メガ銀行（三菱東京UFJ、三井住友、みずほ）とりそな銀行が1.30%、三井住友信託銀行が1.15%となっている模様。住宅購入者は、来年9月までに住宅メーカーと購入契約を結べば、引き渡しが税率引き上げ時期の14年4月以降になっても現行の税率5%が適用される。来秋までに駆け込みでローン契約を結ぶ人が増えると見込まれている。

#### 町田市で都内最大規模の景観協定 資産価値維持を狙う

小田急不動産は東京都町田市で、戸建て住宅地で都内最大規模となる景観協定を設けた。建売住宅196戸の形状や色合い、植栽や緑地の維持管理などに一定基準をつかった。住民が将来の転売や建て替え時にも基準を適用し、街並みや環境を守る。資産価値維持の狙いもある。景観協定は2004年に成立した景観法に基づき、地権者が自治体と協議し、住宅建築や周辺環境にかかわる様々な基準を設ける仕組み。全国で26件の認可があり、都内では府中市で8件、杉並区で1件ある。戸建て住宅地のほか敷地内樹木保護などマンション用地の協定もある。

#### 江東区臨海部で貸自転車実験 自由乗降可

江東区とNTTドコモは、豊洲や有明など東京臨海部を自転車で自由に乗り降りできる「コミュニティサイクル」の実験を開始した。1年間の試行期間で採算性を見極め、導入の可否を検討する。区では地域の賑わいづくりにつなげたい意向がある。実験エリアは豊洲、東雲、有明や港区台場など都臨海部。11か所に駐輪施設を設置して計150台の自転車を分散配置する。基本料金(1000円)を払わないプランの場合、1時間100円で以降は30分100円、または1日500円で乗り放題となる。

#### 不動産適正取引推進機構における相談事例紹介⑩

【相談者】土地の売買契約を締結した買主【内容】土地を1,500万円で購入する契約を締結し手付金100万円を支払った。その後、手付金を放棄して契約解除することにし、仲介業者に申し入れたところ、「手付解除期日以降の契約解除の場合、違約金150万円を払って頂くことになる。」と言われた。手付解除期日経過後の契約解除の場合、違約金が請求できるのか。【考え方】契約の相手が履行に着手するまで

は、手付金の放棄又は倍返して契約解除ができるというのが手付解除である。一方、違約金は、契約の当事者に違反行為があった場合、相手方に支払うことをあらかじめ約束した金銭をいう。違約金は、売買代金の一定割合（業者が売主の場合は代金の2割を超えることができない。）であらかじめ設定されるのが一般的である。事例は、違約金の定めは売買代金の1割の150万円となっている。事例は、手付解除期日を双方で合意しているので手付解除期日までは手付放棄による契約解除ができるが、申出時期が手付解除期日を経過しているため手付放棄での解除はできない。では、買主は違約金を支払って契約が解除できるかということになる。残金決済時に至って、売主が物件の引渡しや所有権移転登記をしようとしたにも拘わらず、買主が代金の支払に応じなければ売主は買主に対し履行を催告し、それでも買主が応じない場合は、契約違反を理由に契約を解除し違約金を請求できる。事例の場合、買主は契約を履行する意思がなく契約解除を申し入れている。したがって、解除に伴うペナルティとして違約金を売主に支払うことで売主の了解を得ることになる。売主が合意解除に応じれば、支払済みの手付金100万円を売主から返還してもらい、別途、違約金相当額150万円を支払う（実際には相殺され50万円を支払う。）ことになる。

### TRA不動産相談室事務所移転について(お知らせ)

平成24年10月1日から事務所所在地、TEL、FAX番号が変わりました。

所在地：**新宿区西新宿7-4-3升本ビル2階**（小滝橋通り沿い、1階東邦銀行）

TEL：**03(5338)0370** FAX：**03(5338)0371**

◆平成25年1月の「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

| 日  | 月           | 火        | 水           | 木        | 金           | 土  |
|----|-------------|----------|-------------|----------|-------------|----|
|    |             | 1        | 2<br>休      | 3<br>休   | 4<br>休      | 5  |
| 6  | 7<br>休      | 8<br>法律  | 9<br>不動産取引  | 10<br>法律 | 11<br>不動産取引 | 12 |
| 13 | 14          | 15<br>法律 | 16<br>不動産取引 | 17<br>法律 | 18<br>不動産取引 | 19 |
| 20 | 21<br>不動産取引 | 22<br>法律 | 23<br>不動産取引 | 24<br>法律 | 25<br>不動産取引 | 26 |
| 27 | 28<br>不動産取引 | 29<br>法律 | 30<br>不動産取引 | 31<br>法律 |             |    |

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。予め電話にて予約を入れて下さい。