

TRF 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＝

都内昨年転入超過数5年ぶり増 震災などの影響薄れる

総務省が発表した住民基本台帳に基づく2012年の人口移動報告によると、東京都への転入超過数は5万6497人で前年に比べ27%増えた。転入超過は16年連続だが、超過数が増えたのは5年ぶり。リーマンショックや東日本大震災などの影響が薄れた結果とみられる。都内への転入者数は2%増の40万274人。都内からの転出者数は2%減の34万3777人。23区に限ると、転入者は2年連続で増え転出者は3年連続で減少。首都圏でみると転入超過数増は東京都のみ。埼玉・神奈川両県は転入超過数減、千葉県は2年連続で転出超過となっている。

国土交通省 建物の耐震性認定制度を新設

国土交通省は2013年度にも、耐震性のある建物を認定する制度を新設する。すべての種類の建物が対象で、現在の耐震基準を満たしていれば適合マークをつけられる。耐震診断を受ける所有者には補助金を出し、より多くの建物の耐震性の有無を明確にする。現在の耐震基準（1981年制定）を満たしている建物を認定する。旧基準の時代に建てられていても、耐震診断を受けて今の基準を満たしていればOK。現状では基準を満たしていなくても、耐震改修をすれば認める。所有者が認定を申込み、費用は数千円～数万円程度を見込む。

東急東横線・東京メトロ副都心線 相互直通運転開始

東急東横線と東京メトロ副都心線の相互直通運転が3月16日に始まる。東武東上線、西武池袋線、横浜高速鉄道みなとみらい線を含め5路線の乗客が、乗り換えなしで埼玉県内と横浜市の間を行き来できるようになる。例えば川越駅～自由が丘駅の所要時間は60分になる。私立中学や大学受験地図にも変化が生じる可能性がある。副都心線沿線には豊島丘女子学園や海城、早稲田、学習院などの私立中学・高校が多いため、神奈川方面からの受験者が増えると予想される。

渋谷公会堂 耐震補強の方針から一転建て替えへ

渋谷区は区庁舎と渋谷公会堂の建て替えを検討している。いずれも老朽化しており、特に区庁舎は震度6強の地震で倒壊する危険性が高いことが分かったため。敷地の一

部に定期借地権を設定して資金源にし、区の財政支出を抑える。2015年度にも着工する。区は昨年、庁舎の耐震性を高めるため免震工事を検討した。費用は60億円程度だが地下のスペースが使えなくなるなどの問題点があった。今回の区の計画では、一部の土地に定期借地権を設定し、マンションかオフィス用地として貸し出すことを検討。建て替えに要する200億円の軽減を目指す。

テレビの送信所移転に伴う管理物件の受信確認

平成25年5月に関東地方の地デジテレビ電波は東京スカイツリーからの発射に切り替わる。一部のアパートやマンションで電波を正しく受信できない可能性があるため、管理物件の受信確認を行い、受信できない場合はスカイツリー受信相談コールセンター（相談窓口）TEL0570-015-150にご確認を。

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介⑯

【相談者】賃貸アパートの借主【内容】3月末で契約が満了する。更新しないつもりだが、3月に入って解約を申し入れた場合、家賃の精算はどうなるのか。「家賃は前月末までに翌月分を支払う。」とされている。2月末に3月分を払うので、3月に入って解約を申し入れて3月末までに退去すればいいのか。契約は、「借主は、貸主に対して少なくとも30日前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解除することができる。」「前項の規定に関わらず、借主は、解約申入れの日から30日分の賃料を貸主に支払うことにより、解約申入れの日から起算して30日を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。」との約定がある。【考え方】借地借家法26条は、「建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の1年から6月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知（中略）をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。（後略）」と定めている。本件約定は、借主の解約予告期間の特約であり、借主は期間満了の30日前までに解約を申し入れる必要がある。なお、貸主は、26条の規定に反し借主に不利な特約をすることはできないとされている（同法30条）。したがって、3月に解約を申し入れるのであれば、借主は、解約を申し入れた日の翌日から起算して（初日不参入の原則：民法140条）30日分に相当する家賃を支払って解約することになる。仮に3月10日に解約を申し入れて3月末に退去する場合、3月11日から起算して30日分（3月は31日までの21日分、4月は9日分）の賃料を支払うことになり、3月の家賃のほか、9日分の日割家賃相当分を支払う必要がある。通常は、期間満了の前に相当の期間において、管理会社等が更新の有無の意思確認等を行っているとされるが、更新しないと決めたのであれば、早めに貸主に連絡すべきである。