

# 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

### 国土交通省 空き家解体費用の8割補助 災害時の危険を減らす

国土交通省は2013年度にも、使わなくなった空き家を個人が解体する費用の一部を補助する方針。国と自治体で合わせて費用の最大5分の4を支援する。大地震等が起こった場合、空き家が倒壊して都心部の避難路を塞ぐ危険があることから支援体制を強化する。補助の対象となるのは空き家の所有者。解体する場合、国と自治体がそれぞれ最大で5分の2を支援する。ただし、解体して建物がなくなると住宅用地の優遇措置の対象から外され、固定資産税が数倍に跳ね上がるため、将来的には資産課税方法を見直す必要もあるとみられる。

### 立川駅北口の米軍基地跡 病院が移転計画

JR立川駅北側の米軍基地跡地に、立川相互病院が移転する。土地は国が所有しており、病院を運営する医療法人を含む4者が国と購入契約を締結する。立川市は広大な同跡地の有効活用により発展した経緯があり、さらに駅北側の再開発が進む見込み。現在、同駅南口にある病院は建物の老朽化が進んでいた。移転時期など未定。移転先は商業施設があるファーレ立川の北側約1万1500㎡。周辺一帯の土地は終戦後に米軍が基地として使用し、1977年に日本に返還された。一部の敷地では、イケアが2014年オープン目指し工事中。

### 東京都 水源維持へ奥多摩町と山梨の民有林購入

東京都は奥多摩町と山梨県小菅村の約36haの民有林を購入した。都民の水道水をためる小河内ダム上流に位置しており、荒れた民有林から土砂が流出することを防ぎ、水源の維持につなげる。都は水源林購入のモデル事業を2010年から実施しており、実際の購入したのは初めて。奥多摩町の1.5haと小菅村の34.5haの森林の土地と立木を所有者より購入した。面積は東京ドーム換算で8個弱で、購入金額は約4400万円。都は購入した山林で間伐や枝打ちなどを行い、雨水を蓄える山林の機能を維持する。

### 都内の65歳以上過去最高の275万人 総人口の20.95%

東京都がまとめた2013年1月時点の住民基本台帳に基づく都内の総人口のうち、65歳以上の老年人口は275万人で総人口に占める割合が20.95%に上った。昨年(20.76%)を上回り過去最高。また1世帯あたりの人数は1.98人で過去最少を更新した。都内の総人口は1313万人で昨年比44万人(3.5%)増。

昨年に外国人登録制度が廃止されたことに伴い、新たに住民基本台帳で集計されるようになった外国人39万人が総人口を押し上げた。1世帯当たりの人数では、新宿区の1.62人が最も少なく江戸川区が2.13人で最多だった。

### 不動産適正取引推進機構における相談事例紹介①

【相談者】中古住宅を媒介した業者【内容】決済前の売主の境界明示で境界標の確認ができなかった。買主が「媒介業者には土地の境界確認の義務がある」と主張。業者は「契約にあるとおり、境界の明示義務は売主にある」と主張。【考え方】標準の売買契約書は「売主は買主に対し、本物件引渡しするときまでにその立会いのもとに、現地において境界を明示しなければなりません。」としている。この約定は売主の説明義務を約し、業者の調査義務について定めたものではないが、業者には「仲介業務の本旨に従い善良な管理者の注意をもって、売買契約が支障なく履行され、売買当事者双方がその契約の目的を達成するよう配慮する義務を有し、(略)売買対象土地の範囲が不明確な場合はその境界を明示して買主に土地建物買受の目的を達成させ損害の発生を未然に防止すべき義務がある」というべきである。(大阪高判昭和61年11月18日判決)」とされている。売買対象物の特定は媒介業務の第一歩。広告・現地案内も境界を前提とした説明。越境の判定も境界の認識に基づく。ポイント不明や紛争が存在する場合は、売主に、重説までに方向性を決定するようアドバイス。業者にはトラブルの未然防止も求められる。

### TRA不動産相談室のお知らせ

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5月「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 休	2 休	3	4
5	6	7 面談	8 電話	9 面談	10 電話	11
12	13 電話	14 面談	15 電話	16 面談	17 電話	18
19	20 電話	21 面談	22 電話	23 面談	24 電話	25
26	27 電話	28 面談	29 電話	30 面談	31 電話	

不動産取引に関する電話相談 毎週月・水・金曜日

相談対応は経験豊富な専門家がを行います。

不動産取引に関する面談相談 毎週火・木曜日

相談対応は弁護士がを行います。予め電話にて予約を入れたうえで来所ください。