

# TRA 一般社団法人東京都不動産協会

## FAX ニュース

発行人／中村 裕昌  
編集／広報事業部  
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

### 都内の都市計画道路完成は6割 優先整備区間も未着手が多い

都内では、都市計画道路は総延長約3200kmの計画があるが、完成率は2012年度3月末で6割にとどまり、その後もほとんど進捗していない。都は10年程度ごとに優先的に着手する都市計画道路を定めている。15年度を最終年度とする現行の「第3次事業化計画」では23区内で208区間（合計約133km）、多摩地区で162区間（合計約135km）あるが、着手できたのは12年3月末でそれぞれ31%、19%に過ぎない。鉄道会社などとの利害調整や住民の反対、需要の変化、自治体の財政難など様々な理由がある。

### リバースモーゲージ みずほ銀行が参入

みずほ銀行は7月から、戸建て住宅の土地を担保に融資するリバースモーゲージの取り扱いを始める。高齢化の進展で高齢者の生活資金への不安が高まっているのに対応する。メガ銀行が参入するのは初めて。顧客数の多いみずほ銀行の参入で普及に弾みがつく可能性がある。都内の支店で始め順次地域を広げる。住宅ローンを完済している55歳以上が対象。土地を担保に設定し、評価額の50%を上限に融資する。利回りは短期金利に連動して定期的に変わる。利子を元本に加える方式で月々の返済の必要はなく、融資は終身で亡くなるまで続ける。契約者が亡くなった後に土地を売却するか、相続人が肩代わりして借入金を返済する。事前に相続人との同意が必要で、グループのみずほ信託銀行が対応する。

### 東京都 空き家を賃貸住宅へ改修も補助へ

東京都は、空き家を一般の賃貸住宅として貸し出す場合に改修費を補助する。昨年度は空き家を高齢者が共同生活する「グループリビング」に改修した場合などを補助金の支給対象としたが要件が厳しく応募がなかった。空き家を賃貸住宅に改修する場合、バリアフリー化など住宅の質を高める工事をすれば100万円を上限に工事費の3分の1を補助する。所有者だけでなく、入居予定者が所有者の許可を得て自分で改修をする場合も対象とする。

### 不動産適正取引推進機構における相談事例紹介(24)

【相談者】土地売買の媒介をした業者【内容】「本物件の対象面積は、登記簿によるものであり、実測面積と相違しても売主、買主双方とも異議を申し立てないものとします。」と約定して契約。決済後の測量で面積が登記簿面積より少ないことが判明し、買主が売主に対して売買代金の減額を求めている。【考え方】測量をしていない（出

来ない) ために「公簿売買」とした取引で、面積が少なかったとして売主に契約解除や損害賠償が求められ、媒介業者には「説明義務違反」「善管注意義務違反」による債務不履行責任として損害賠償の請求がされることがある。現在の登記制度では、登記面積と実測の間に差異が出るのは不可避だが、買主が「公簿売買」の意味を十分に理解していないときは「錯誤により契約した」として紛議となる。裁判で、取引は「面積を基礎として代金額が定められた売買（数量指示売買）」と認定されたときには代金の減額が認められる。価格算定に当たって便宜的に「坪当たり〇万円」とすることもあるが、売買価格は実際の面積以外の要素に着目して土地評価した結果であることを明確にしておくことが肝要で、「測量の結果誤差が生じることがある」「誤差が生じても売買代金の精算を行わない」等を重説等に記載して十分に説明する必要がある。「公簿売買」は、売買代金に比べて測量費用が高額な場合や急を要する契約の場合には採用せざるを得ないが、開発分譲地や土地区画整理事業地内のように、登記面積の前提となる図面（法務局備え付けの「地積測量図」）が存在し、測量しても誤差が僅少であると想定される場合に限定し、地価の高い地域では売主に測量を勧めることも重要。市街化区域内にある宅地（50坪余）の売買に関し「開差5%を超える食い違いは、売買契約の当事者にとって通常無視し得ないというべきである（最高裁、平成13年11月22日）」との指摘もあり、実測面積が対象物の同一性を失わせるほどに少ない場合には契約の効力自体が問題とされることもある。

### 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7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 電話	2 面談	3 電話	4 面談	5 電話	6
7	8 電話	9 面談	10 電話	11 面談	12 電話	13
14	15	16 面談	17 電話	18 面談	19 電話	20
21	22 電話	23 面談	24 電話	25 面談	26 電話	27
28	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。