

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＝

木造密集地域の不燃化対策 東京都が相談窓口を整備

東京都は2014年度までに、火災が発生した際に延焼を遮断する都市計画道路「特定整備路線」を今後整備する約20か所に、地権者向けの相談窓口を開設する。

第1弾として墨田区に窓口を開設。押上3丁目から京島3丁目にかけて約860mを整備中の特定整備路線の近くに設け、都市再生機構グループのURリンケージが運営する。窓口では路線整備に伴う用地買収で住居を移転する地権者に、都営住宅や民間賃貸住宅を紹介するほか、移転資金の貸し付けの優遇措置も利用できるようにする。窓口の利用は無料。

築地市場豊洲移転 主要施設3棟の入札不調 人手不足でコスト上昇か

東京都が築地市場を江東区豊洲に移転する新市場の建設工事で、主要施設3棟の入札が不調に終わった。大手ゼネコンなどの共同企業体（JV）が応札を辞退。建設業界の人手不足や資材高騰によるコスト上昇が原因とみられる。入札不調となったのは予定価格約260億円の水産仲卸市場棟など3棟。都は2015年度中の市場移転を目指しているが、今回の入札不調により今年度内着工は厳しい情勢。公共施設を巡っては全国的に入札不調が相次いでいる。

買い物弱者が都内で増加 小売店や路線バスの減少が影響

多摩地域など首都圏の郊外を中心に、トラックに生活用品を積み込んで住宅地を回る「移動スーパー」が増えている。大規模ショッピングセンターも台頭する一方で、地域の小売店が減っており離れた大型店まで出向く足がない「交通弱者」が高齢化で増加している。総務省などがまとめる経済センサスによると、都内で百貨店・総合スーパーは2009年に245店あったのが12年には半分以下の109店に、各種小売業も163店から110店に、食料品小売業も2577店から1967店に減少。ネットスーパーなども含め買い物弱者への対応が急務となる。

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介(34)

【相談者】隣接する住戸間の戸境壁を取り払って1住戸としている中古マンションの売却依頼を受けた業者【内容】売却依頼を受けた中古マンションは、購入時（分譲時）には隣接する2住戸だったが、売主が戸境壁を取り払って1住戸として利用していたものだった。【考え方】マンションの戸境壁は「専有部分に属さない建物の部分」で

法定共有部分に該当し、戸境壁を取り払って2つの住戸を連結することは、共有部分の変更にあたる。共用部分の変更は、区分所有者及び議決権の各3/4以上の多数による集会の決議で決したうで行う（区分所有法17条）もので、決議を得ずに行った変更行為は「建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為（同法6条）」として、他の区分所有者等から「その行為の結果を除去するための必要な措置を執ることを請求」（同法18条、57条）されることがある。区分所有者及び議決権の各過半数の賛成による決議（普通決議）により訴訟が提起されることもある。戸境壁を撤去する行為は、区分所有法上の問題だけでなく、建物の耐震性等に影響を与える内容と考えられるため、承認を得ないで行われているような場合には原状回復の請求を受ける可能性は高い。このような物件を取り扱う場合は、管理組合の集会を招集し、共用部分の変更行為についての決議を経てから売却することとなるが、事後承認のための決議であり承認を得ることは難しい。万一、集会を招集できない場合や集会において否決された場合は、重要事項説明書に「共用部分の変更行為の内容」および「集会の決議を経ていない旨」並びに「他の区分所有者から原状回復等を請求される可能性があること」を記載して説明し、「買主に想定されるリスクを十分に認識してもらうこと」の他に、「想定されるリスクを引き受ける意思があることを確認」したうで取引を進める必要がある。

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）

TEL：03(5338)0370 FAX：03(5338)0371

平成26年1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 休	4
5	6 休	7 面談	8 電話	9 面談	10 電話	11
12	13	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で来所ください。