

# 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＝

### 東京都 高齢者住宅に補助

東京都はサービス付き高齢者向け住宅の設計費などを独自に補助する事業を始める。一般の住宅を併設し、高齢者と交流できる場所をつくるのが条件。9月から民間事業者による提案を受け付け、年内に3事業者程度を選ぶ。新規の住宅建設だけでなく、既存施設を改修する場合も設計費と整備費の助成を受けることができる。2015年度に着工、16年度以降の入居開始を目指す。都内では高齢化が急速に進み、施設が不足している。

### 虎の門ヒルズが開業 周辺再開発加速も

都心と湾岸を結ぶ幹線道路の環状2号線と一体で建設された超高層ビル、虎の門ヒルズが開業した。52階建の6～35階はオフィス、37階以上は日本初進出となる高級ホテル「アンダーズ東京」と住宅が入る。近隣では、さらに虎の門病院やホテルオークラ東京など地域の顔だった施設も建て替えが決まり、地下鉄新駅の構想も浮上している。再開発が遅れ気味だった虎の門地区を「国際新都心」とする計画が2020年五輪を控えて一気に動き出す。

### 不動産適正取引推進機構における相談事例紹介(44)

【相談者】住宅の賃貸仲介を行う業者【内容】契約に際し、借主から「家主から設置の承諾を得て設置するエアコンは、退去時に家主に買い取ってもらえるのか」との質問を受けた。【考え方】借地借家法は、借主が貸主の同意を得て付加した造作は貸主に買取りを請求することができる(33条・造作買取請求権)としている。請求ができるのは「賃貸人の同意を得て建物に付加した造作」で、借主が設置するエアコンがこの「造作」に該当するかが問題となる。最高裁は、造作代金等返還請求事件の判決で、要旨「借家法第5条(注・造作買取請求権)にいう造作とは、建物に附加せられた物件で、賃借人の所有に属し、かつ建物の使用に客観的便益を与えるものをいい、賃借人がその建物を特殊の目的に使用するため特に附加した設備の如きを含まないと解すべきである(昭和29年3月11日判決)」とし、また、東京簡裁は敷金返還等請求事件の判決で、要旨「(最高裁判決にいう)附加とは、建物の構造部分となったものでもなく、家具のように簡単に撤去できるものでもない中間概念と解されるが、設置したエアコンは、通常家庭用で汎用性のあるもので、収去によって本件建

物の利用価値が著しく減ずるものではない。また、取り外しも比較的容易であることから建物に附加した造作と認めることは難しい(平成22年1月25日判決)」として造作買取請求の対象とはならないとみるのが相当であるとした。貸主の合意を得て借主が設置した設備等の扱いについては、契約終了時に紛議となることも多いので、設置合意に際しては「買取請求」の対象となるか否かを明確に約定することが望ましい。なお、借地借家法の「造作買取り請求権」は任意規定で、当事者が合意すれば特約で排除することができる。

## 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8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
3	4 電話	5 面談	6 電話	7 面談	8 電話	9
10	11 夏休み	12 夏休み	13 夏休み	14 夏休み	15 夏休み	16
17	18 電話	19 面談	20 電話	21 面談	22 電話	23
24/31	25 電話	26 面談	27 電話	28 面談	29 電話	30

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を行います。

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を行います。予め電話にて予約を入れて下さい。

**電話番号 03(5338)0370(相談室専用電話)**

住所：新宿区西新宿7-4-3 升本ビル2階

不動産契約書式集(売買編)の提供を開始しております。

(詳細は当協会ホームページをご参照ください)