

TRAI 一般社団法人東京都不動産協会

FAX ニュース

発行人 / 会長 中村裕昌
編集 / 広報事業部長 石原孝治
東京都千代田区平河町 1-8-13
TEL.03(3222)3808 FAX.03(3222)3640

東京都 老朽マンション建て替えに助成

東京都は、老朽マンションを建て替え、隣接地と一体的に再開発するモデル事業を始める。1981年以前の旧耐震基準の物件が集積するエリアの区市を対象に、最大3カ所を募集し、モデル地域を選定。再開発の計画策定費の2分の1（500万円以下）を区市に助成する。また、隣接地も含めて再開発できるように、都市計画の変更や容積率の緩和を検討する。再開発に合わせ、広い道路を整備したり、建物の高層化で生まれたスペースに店舗や福祉施設を導入したりすることを促す。地域の防災機能を強化するとともに、にぎわいを創出する狙い

東京都 不燃化特区を追加指定

東京都は、災害時に延焼の危険性が高い木造密集地域の建物の建て替えを支援する「不燃化特区」として新たに13地区を追加指定した。追加となったのは、品川、大田、世田谷の各区などが新たに申請した計約1030ヘクタールで、これにより指定地区は52地区（計約3020ヘクタール）となり、目標の50地区を上回った。助成対象では、建て替え後の建物用途について延べ床面積の半分以上は住宅としていた従来要件を撤廃、店舗専用物件など全ての建物に補助金も支給する。

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介（50）

【相談者】月極め駐車場の契約を斡旋した業者

【内容】契約者から、駐車場契約の斡旋は土地の貸借の媒介なので「重要事項説明書」の説明・交付が必要だと言われた。

【考え方】駐車場の管理・斡旋業務は業者の重要な業務のひとつだが、月極め駐車場斡旋し報酬を得る行為は「業法の適用外・規制範囲外」とされる。その根拠については2つの見解があり、「月極め駐車場の斡旋は、宅地の貸借の代理若しくは媒介に該当する業法が規制する行為だが、車1台ごとの月極め駐車場の貸借の代理・媒介については、業法の趣旨及び規制の実益等を考慮して業法上の問題としては取り扱わない運用がされている」とするものと、「土地の占有権が移転しない月極め駐車場の斡旋業務は、自動車を駐車することを目的に駐車場施設を使用する施設利用契約の斡旋にすぎず貸借の媒介に該当しない。そもそも業法の適用外である」というもので、後者の見解を採る者の中には「業法に月極め駐車場を例外とする規定は存在せず、運用上業法の適用除外として見解は誤りである」とする者もいる。ただし、複数の駐車場として利用されている土地の貸借の媒介・代理は業法適用の行為とされる。「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」は月極め駐車場の斡旋業務に関して明確な判断を示していないが、業法所

管部局は業法適用外としている。このため、月極め駐車場の斡旋業務に業法35条（重要事項の説明等）・37条（書面の交付）・46条（報酬）等の違反という概念は発生しないが、契約の多くが消費者契約であることや営業的商行為であることを考慮し、斡旋に際しては業法に準拠した説明等を実施することが求められる。なお、駐車場の一定の場所に特定の車両を有料で駐車させる契約書は、不課税文書とされ印紙の貼付は不要である。

平成27年度 定時総会について

6月3日に開催される平成27年度定時総会の議案書を会員の皆様に郵送させていただきます。ご出席をお願い致します。

なお当日出席できない場合は、5月29日までに同封いたしました「委任状」（ハガキ）の提出をお願い致します。

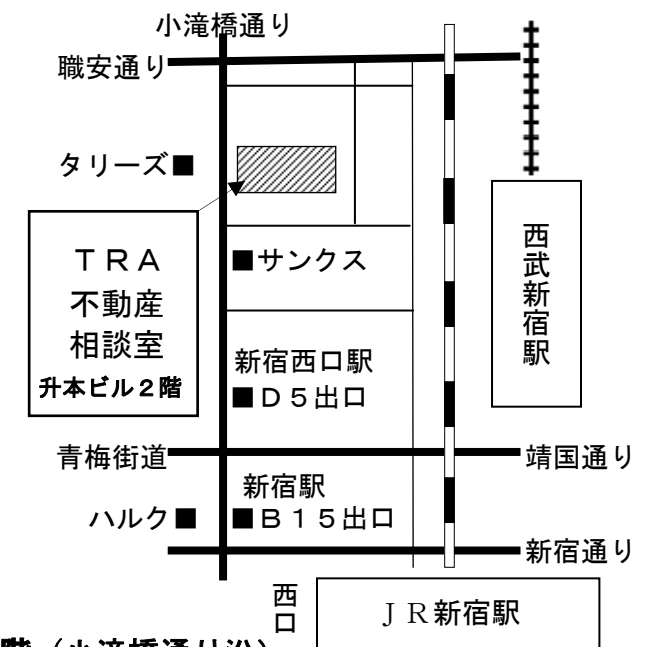
TRA不動産相談室のお知らせ

お問合せ時間は 13:00～16:00

- 毎週 月・水・金曜日は・・・不動産取引に関する相談（電話）
※相談対応は経験豊富な相談員が行います。
- 毎週 火・木曜日は・・・不動産に関する法律相談（面談）
※法律相談は弁護士が行います。予め電話予約の上、ご来所下さい。
- ◆今月の「TRA不動産相談室」日程 は下記の通りです。

6月

月	火	水	木	金
1 電話	2 面談	3 電話	4 面談	5 電話
8 電話	9 面談	10 電話	11 面談	12 電話
15 電話	16 面談	17 電話	18 面談	19 電話
22 電話	23 面談	24 電話	25 面談	26 電話
29 電話	30 面談			



所在地：新宿区西新宿7-4-3升本ビル2階（小滝橋通り沿）

TEL：03(5338)0370 FAX：03(5338)0371