

# 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 / 広報事業部部長 鳥居正勝  
東京都千代田区平河町 1-8-13  
TEL.03(3222)3808 FAX.03(3222)3640

## 東京都心 基準地価 3年連続上昇

東京都は2015年の基準地価（7月1日時点）を発表、全用途平均で前年に比べ2.0%上がり、プラス幅は0.2ポイントの拡大となった。23区全体では4.0%のプラスで、最も上昇率が高かったのはブランド店が集う表参道交差点近くの港区南青山5丁目で20.2%。地価最高値を付けたのは前年同様に中央区銀座2丁目の明治銀座ビルで、1平方メートル当たり2640万円で16.8%の上昇となった。一方、多摩地域では上昇率が縮小しており、住宅地では0.3ポイント低下の0.7%になった。

## 環境省 土壌汚染規制を緩和検討

政府は、企業による土地開発をしやすくするため土壌汚染の規制緩和を検討する。火山灰といった自然由来の汚染土壌の規制を人が住まない工業地などに限って緩和する。環境省などを中心に検討を進め、周辺環境への影響を見極めながら緩和の条件などを詰める。人への影響が出ない範囲で規制を緩和することで、企業の処理負担を抑えて投資を促し、成長戦略を後押しする。早ければ2016年の土壌汚染対策法の改正も視野に、政府内で議論を進める。

## 不動産適正取引推進機構における相談事例紹介（55）

【相談者】中古戸建住宅の売買の媒介をする業者

【内容】売主が「融資利用の特例」に難色を示している。

【考え方】特例（特約）設定は当事者間の合意に基づくので、買主が融資を利用するとき、当事者間で「融資利用の特例」を設定しないとすることは可能だが、「媒介業者が、購入に融資が必須であると認識していたときは、業者は買主のために特約を付すべき注意義務があるとして業者に損害賠償を命じた事例（大阪高裁 H12・5・19 判決）」、「特約がない売主業者の契約で、買主の要素の錯誤を理由として契約を無効とした事例（東京高裁 H2・3・27 判決）」もあるので、業者には「買主に別途の資金を調達する意思と能力がある」ことの確認が求められる。売主には、特例を付さない契約は「予想される買主の違約（債務不履行）が、履行期まで確定できない不安定な状態が続く」こと、「資金不足となった買主からの違約金徴求には困難と時間を要する」こと、「早期に契約解除して新たな買主を探す方が売主にとっての得策である」こと等を説明し、特例の設定を勧める。協会の標準重説・契約書は「融資利用の特例」の設定を前提とした構成なので、特例を付さない場合には、融資が否認されたときの対応を売主と買主に十分に説明して了解を得て、重説の「融資利用の特約による解除」欄を「無」とし、また、

契約書の「融資承認取得期日」欄の日付部分を「—」で埋め、更に、特記事項欄に「売主及び買主は、買主の融資利用の有無にかかわらず、本契約第〇条（融資利用の特例）に定める本契約解除の適用が無いことを互いに確認のうえ了解しました。」等と記載して、特例の無いことが当事者間の了解事項であることを明確にする。

平成27年度 第6回TRAフォーラム21 「マイナンバーの企業実務と最新動向」  
11月9日(月)[追加]開催分は定員に達したため、申込みを締め切りました。

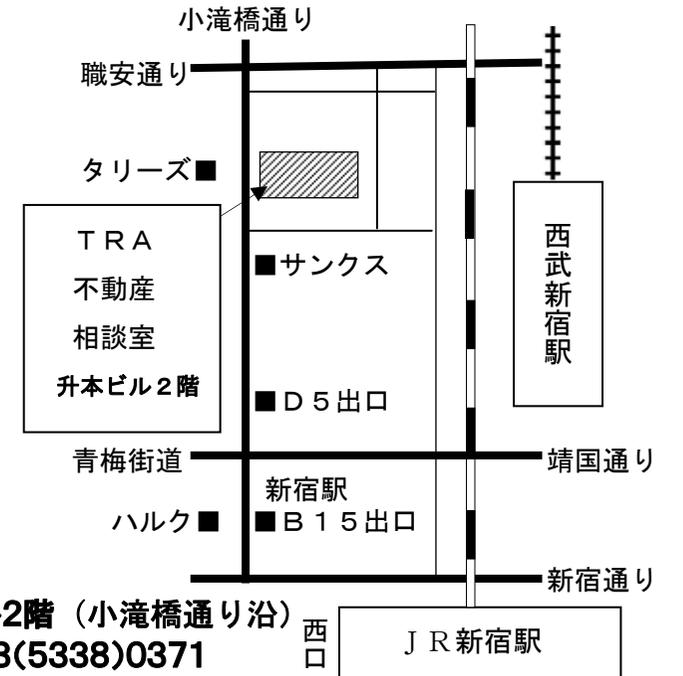
## TRA不動産相談室のお知らせ

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。

11月

月	火	水	木	金
2 電話	3 休み	4 電話	5 面談	6 電話
9 電話	10 面談	11 電話	12 面談	13 電話
16 電話	17 面談	18 電話	19 面談	20 電話
23 休み	24 面談	25 電話	26 面談	27 電話
30 電話				



## 保険代理店募集中！

- 【代理店登録のメリット】
- ① 販売ノルマなし
  - ② 高い代理店手数料
  - ③ パソコン使用による簡単な保険契約申込

代理店募集についてのお問い合わせ先  
全日ラビー少額短期保険 株式会社  
TEL. 03(3261)2201  
※土日・祝祭日除く  
平日9:30~17:30