

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 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

国土交通省 中古住宅の診断を普及化

国交省は中古住宅の市場拡大に向け、専門家が建物のひび割れや雨漏りなどの状況を調べる「住宅診断」の普及を促す。不動産会社が仲介契約をする際、重要事項説明書に実施の有無と結果の説明を記載することを義務付ける。また、住宅購入後に欠陥が発覚した場合に補償してもらえる「既存住宅売買瑕疵保険」の普及もめざす。同保険は中古住宅の検査と保証がセットになったもので、普及率が5%にとどまっている。消費者が中古住宅の品質に持つ不安を和らげる狙いで、2018年の施行をめざす。

東京都 子育て配慮の住宅を支援

東京都は、子育てがしやすい集合住宅の認定制度を始めると発表した。都の定めた基準に沿って審査する。既存、新築物件とも対象で、住戸の専有面積が50平方メートル以上で、公園や広場といった遊び場が近くにあり、保育所やキッズルームを併設している物件を対象とする。認定物件がある区市町村で子育て住宅向けの補助制度が設けられている場合、都は1棟あたりその2分の1（上限100万円）を助成する。2017年度までに計1200戸を認定、都のホームページで施設を紹介する。

不動産相談事例の紹介（60）

【相談者】 売買の媒介をする業者

【内容】 物件の抵当権を抹消したいが、抵当権者の所在が判らない。

【考え方】 抵当権の抹消は、登記権利者（所有者）と登記義務者（抵当権者）の共同申請が原則（不動産登記法60条・共同申請）だが、同法には、登記義務者の所在不明時の登記権利者による単独申請の定めがある（同法70条・登記義務者の所在が知れない場合の登記の抹消）。同法70条が定める手続は、①裁判所に権利の消滅を証明する証拠（完済証明等）を提出して「公示催告（権利の届出を催告するために、裁判所・官報に失権の警告を掲示する）」を申し立て、「除権決定（権利の失権の効力を生ずる旨の裁判）」を得て行う単独申請（1項・2項）、②「被担保債権が消滅したことを証する情報（債権証書や最後の2年分の完全な弁済があったことを証する情報）」および「登記義務者の所在が知れないことを証する情報」を提供して行う単独申請（3項前段）、③被担保債権の弁済期から20年を経過し、かつ、その期間経過後に当該被担保債権等により生じた損害全額に相当する金銭の供託を前提として、「被担保債権の弁済期を証する情報」「損害全額相当の金銭の供託を証する情報」および「登記義務者の

所在が知れないことを証する情報」を提供して行う単独申請（3項後段）の三つである。なお、抹消登記の原因は②③は弁済となるが、①は除権決定による失効となり、抵当権者が「抵当権は消滅していない」として抵当権の存在を主張すること（別訴）は可能とされる。売却活動前には、司法書士に「抹消に必要な情報」と「手続の期間」を確認する。

TRA不動産相談室のお知らせ

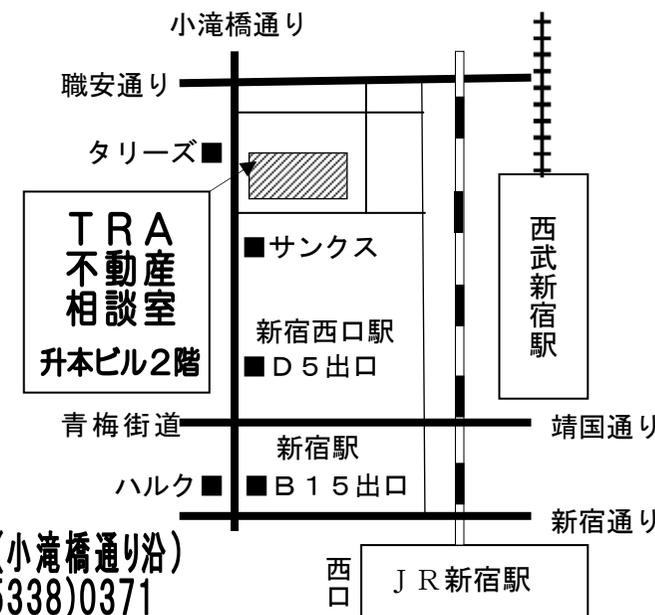
お問い合わせ時間は 13:00~16:00

- 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。
- 月2回 4月から不動産に関する税務相談を行います。（詳細は下記のとおり）
※税務相談は税理士が行います。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

4月

月	火	水	木	金
				1 電話
4 電話	5 面談	6 電話	7 面談	8 電話
11 電話	12 面談	13 電話	14 面談	15 電話
18 電話	19 面談	20 電話	21 面談	22 電話
25 電話	26 面談	27 電話	28 面談	29 休み



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

～ 会員のみなさまへお知らせ ～

TRA不動産相談室では新たに不動産に関する「税務相談」を行います。（無料）
月に2回、税理士との面談形式となっております。なお30分間の予約制です。
相談希望の方は事前に上記番号まで電話にてご予約いただいた上で、ご来所ください。

4月	14日（木）、28日（木）	13:00~16:00のうち30分間
5月	10日（火）、24日（火）	13:00~16:00のうち30分間
6月	9日（木）、23日（木）	13:00~16:00のうち30分間