

### 足立区 老朽家屋解体へ条例 所有者に勧告

足立区は、老朽化し倒壊の恐れがある家屋の所有者に解体を求める条例案を議会に提出し、11月施行を目指す。区が解体の必要性を判断し、勧告できるようにする。7月末時点で区内には、倒壊の危険があり今すぐ解体が必要な家屋が57件、いずれ改修か解体が必要な家屋が324件ある。区では、これらの建物を解体した所有者に対して助成金を出す。解体への強制力はないが、区の考えをより明確に示し、倒壊による危険を未然に防ぐ。

### 諏訪2丁目団地建て替え解体着手

1200戸を超える大規模マンションへの建て替え計画が進む多摩ニュータウン諏訪2丁目団地で、既存建物の解体工事が始まった。工期は約2年間で、約6.4ヘクタールの敷地にある23棟640戸の5階建分譲住宅を取壊し、新たに11階と14階建ての7棟1249戸の分譲マンションを建築する。新築物件の引渡しは2013年11月の予定。新住宅は来年3月から分譲開始で、既に予告広告は始まっている。今後、地権者（従前所有者）と新所有者とのコミュニティ形成にも注目。

### 賃貸住宅管理業者登録制度の創設<国土交通省情報>

賃貸住宅は、住宅ストックの4分の1以上（約1,340万戸）を占め、約8割の所有者が管理会社に管理を委託している。多様な居住ニーズに応えるものとして賃貸住宅管理の重要性は高い一方で、管理に関する法規制やルールはなく、敷金、保証金の返還や契約の更新等の管理業務に係るトラブルは増加している。このような状況から、賃貸住宅管理業者登録制度が創設されることとなった。当該制度については、賃貸住宅管理業者の登録に関し必要な事項を定める「賃貸住宅管理業者登録規程」、登録事業者が遵守すべき一定のルールを定める「賃貸住宅管理業務処理準則」を国土交通省告示において規定し、平成23年9月30日公布された（施行：平成23年12月1日）。制度の概要は、次に掲げるとおりである。

- ① 賃貸住宅管理業者は、国土交通省の備える登録簿に登録を受けることができる。
- ② 登録業者は、業務処理準則（管理対象や契約内容の重要事項を貸主へ説明すること等の一定のルール）を遵守する。
- ③ 登録事業者が上記準則に違反した場合等は、勧告や登録抹消等の対象となる。
- ④ 国土交通省は、登録業者名等を記載した登録簿を一般の閲覧に供する。

### 不動産適正取引推進機構における相談事例紹介①(平成23年8月)

【相談者・内容】中古の戸建住宅の取引。売主・買主は共に個人で各々に媒介業者がおり、相談者は買主側業者。契約書には「売主は本件土地及び建物について、一切の瑕疵担保責任を負わない」とする瑕疵担保免責特約がある。買主が物件の引渡しを受け、入居後に給湯器を使用しようとしたところ、給湯器が故障して使用できなかった。買主から「給湯器の修理代金3万円を売主に負担してほしい」との申出。売主側業者は、「売主は瑕疵担保責任を一切負わない」とする特約があるので、費用を負担する必要はないと主張。相談者は、契約時には使用できた給湯器が故障して使用できないのだから、免責特約があっても、売主には使用できる給湯器を引き渡す義務があり、修理費用を負担すべきであると主張している。【考え方】売主が個人の場合、瑕疵担保責任を一切負わないとする瑕疵担保免責特約は有効に成立する。ただし、売主が知っていて告げなかった瑕疵については、免責されないことに注意しなければならない。売主に瑕疵担保責任が生ずるには、①瑕疵があること、②その瑕疵が隠れた瑕疵であること、③その瑕疵は契約時に存在していたこと、の三つの要件が満たされている必要がある。契約時において「給湯器は故障しているが、現状のまま引き渡す」などの特段の合意がない限り、売主は、通常に使用できる給湯器を買主に引き渡す義務がある。本件の場合、契約締結後に生じた瑕疵であるので、瑕疵担保責任の問題ではなく（③の要件を満たさない）、債務不履行又は危険負担の問題として捉えることになる。本件は、債務不履行の問題として考えた方が分かりやすい。つまり、契約上、売主は使用できる給湯器を引き渡す義務があるにも拘わらず、故障して使用できない給湯器を引き渡したという債務不履行責任がある。したがって、買主は修理費用を売主に請求することができるので相談者の主張が正しいことになる。

◆平成23年11月「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 法律	2 宅建	3 休	4 宅建	5
6	7 宅建	8 法律	9 宅建	10 法律	11 宅建	12
13	14 宅建	15 法律	16 宅建	17 法律	18 宅建	19
20	21 宅建	22 法律	23 休	24 法律	25 宅建	26
27	28 宅建	29 法律	30 宅建			

宅建業法に関する相談（重要事項説明、手付金、媒介報酬等）

相談対応は電話にて行います。電話による回答が難しい場合等は来所いただくことがあります。

法律に関する相談（契約解除、相続、瑕疵担保責任、敷金精算等）

法律相談は面談とさせていただきます。予め電話にて予約を入れたうえで来所ください。

**電話番号 03(5909)1371(相談室専用電話)**

住所：新宿区西新宿3-4-4京王西新宿南ビル10階