

TRAI 社団法人 東京都不動産関連業協会

FAX ニュース

発行人/石原 弘
編集/会員支援事業部
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

中古住宅にフラット35S 来年度から

国土交通省と住宅金融支援機構は、来年度から省エネ改修や耐震性向上策を施した中古住宅に対し、長期固定金利の住宅ローン「フラット35S」を使えるようにする。新制度では、もともとはフラット35の条件を満たさない中古住宅でも、①窓を複層ガラスや二重サッシにする ②壁に断熱材を入れる ③部屋の段差を直し浴室に手すりをつける などの改修をすれば融資対象とするよう制度を見直す。成長が見込まれる中古住宅の取引を、金融面から活性化する狙い。

京王線笹塚一つつじが丘 連続立体交差事業に着手

東京都と京王電鉄は、京王線笹塚一つつじが丘間（約8km）の開かずの踏切25ヶ所の撤去や複々線化を行う連続立体交差事業に着手し、2022年度までに完了する見通し。高架化に伴い、明大前や桜上水、上北沢、千歳烏山など7駅を高架駅舎にするほか、地下トンネルを掘って複々線化する。都は12年度の都市計画決定、13年度の事業認可を目指す。

江戸川区 小岩駅前再開発に着手 木造住宅密集地域解消へ

江戸川区は、小岩駅南側で再開発に着手する。第1弾として南小岩7丁目に、区の都市計画決定に基づく超高層マンションを地権者が建設する。老朽化した木造住宅が建ち並ぶ木造住宅密集地域を解消し、災害に強い街づくりを進める。隣接する南小岩6丁目でも来年度、再開発を進める準備組合が設置される見込み。

東京都は、老朽化した木造住宅が密集し、延焼を防ぐ道路や公園の整備が遅れている地域について、2010年に約16000ヘクタールを木造住宅密集地域として発表している。江戸川区では、南小岩1～8丁目や東小松川1～2丁目など約660ヘクタールが指定されている。

としまえんが防災公園に?

東京都は、西武グループが運営する遊園地「としまえん」（練馬区）の敷地など22ヘクタールを買収し、防災機能を持った都市公園として整備する方針を明らかにした。10年以内の事業認可を目指す。都立公園化には、遊園地の閉園が前提となる見通し。としまえんの敷地は、昭和32年に「練馬城址公園」として都市計画決定（計画決定）されていたが、事業着手は行ってこなかった。すでに災害時の避難場所には指定されているが、都立公園として永続的な避難場所の確保を目指す。買収額は500億円とも700億円ともいわれており、今後の西武グループとの交渉に注目したい。

国立競技場建て替え 五輪招致にらみ収容8万人以上

文部科学省は、新宿区にある国立競技場を建替える方針を固めた。2019年ラグビーワールドカップや、東京都が招致を目指す2020年夏季五輪の主会場に使用することを想定。収容人員を現在の約5万5千人から8万人以上に増やす。民間の資金やノウハウを活用する「PFI方式」の導入による事業費軽減を検討。都内にある大規模公共スポーツ施設は、1964年の東京五輪や高度成長期に建築されたものが多く、これから建て替え需要が顕在化することも予想される。

判例検索システムの活用状況<不動産適正取引推進機構>

不動産適正取引推進機構では、平成23年度から判例検索システムを公開している。機構の機関誌RETI Oに掲載された判例を事項別に検索できるようにしたもので、公開以来、毎月2万8千件前後の検索がなされている。平成23年9月の取りまとめで最も検索の多かったものは、次の判例で1,234件となっている。【判例：東京地裁（平成19年8月）】賃貸アパート内で自殺した借主の相続人及び連帯保証人に対して、貸主が賃貸借契約の債務不履行及び連帯保証契約に基づき損害賠償を請求した事案。自殺は借主の善管注意義務違反に当たるとして、当該貸室に関する損害賠償は一部認められたものの、貸室以外の部屋の滅失利益については否定された。

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介②(平成23年9月)

【相談者・内容】賃貸アパートの賃貸借契約の更新と連帯保証人の責任。相談者は娘を持つ父親で、娘婿が借りた賃貸アパート（2年更新）の連帯保証人。娘夫婦が賃貸アパートに入居して4年経過した頃夫婦仲がうまくいなくなり、二人は離婚。娘は子供を連れて実家に戻り、元娘婿は当該アパートに居住継続。離婚後2年経過したとき、元娘婿が家賃を3か月滞納したため、大家から相談者に対し、連帯保証人であることを理由に、滞納家賃相当額を支払えとの請求（内容証明郵便）。相談者は、当初の賃貸借契約書には連帯保証人として署名・捺印したが、更新に際しては連帯保証人として署名・捺印はしていない。したがって、連帯保証契約は現在効力を有していないはずだから支払う必要はないと主張している。【機構の対応】連帯保証人である相談者は、保証債務の責めを負うものと考えべきである。このため、直ちに元娘婿と連絡を取り、大家との交渉も並行して行うことが望ましいと回答。回答に際しては、次の判例を紹介。【判例：最高裁（平成9年11月）】期間の定めのある建物賃貸借契約において借主の保証人として連帯保証した場合、賃貸借契約の更新時に保証人の了承がなくても、特段の事情がない限り、更新後に借主が賃料を滞納し生じさせた債務についても保証の責めを負う。【考え方】相談者は、娘夫婦の離婚に当たり、賃貸アパートの連帯保証人の件にも気を配り、相談者以外の連帯保証人を立てさせるなど、連帯保証契約を解消しておくべきであった。また、賃貸物件を媒介する宅建業者においては、賃貸借契約における連帯保証人の責務の重さを踏まえ、連帯保証人契約について貸主や借主等に対する所要の助言を行うなど、適切な対応が求められる。