

TRAI 一般社団法人 東京都不動産協会

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＝

東京都 不燃化特区創設で耐火を促進 建て替えの税負担減免

東京都は燃えにくい建物に建て替えた場合、固定資産税を減免する「特区」を創設する。各区の申請にもとづき50地区程度を認定する方針。2012年度に試行のうえ13年度に本格実施し、災害に強い都市づくりを進める。創設するのは「不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）」。特区内では老朽化した木造住宅を耐火建物に建て替えた場合、固定資産税を一定期間減免する。これとともに木造密集地域の道路整備も行う予定で、50区間程度を「特定整備路線」として指定して前倒しで建設する。指定された路線で一定期間内に用地買収に応じた場合、補償費を上乗せして支払うことを検討。同路線は6月に公表する予定。

品川区 民間マンションを災害時の避難場所として利用 管理組合と災害協定

品川区は、民間マンションを災害時の避難場所として帰宅困難者らに開放する協定を、マンション管理組合と締結する。区の施設では収容できる人数に限りがあるため、民間にも対象を広げて避難拠点を確保する。23区では初めての試み。区が協定を結ぶ「パークホームズ武蔵小山」は、災害時には地上1階と地下1階にある各90㎡ある集会室を開放して約100人を受け入れる。300食分の食料と毛布300枚も備蓄する予定。今後、このような形での避難場所確保の広がりが期待される。

JR荻窪駅周辺再開発へ 2012年度にも地元と新組織立ち上げ

杉並区は、JR荻窪駅周辺の再開発に乗り出す。2012年度にも住民などとまちづくり組織を立ち上げ、5月をメドに区産業振興課をオフィスビルに移転。東京商工会議所杉並支部など地元経済3団体も同じビルに移して中小企業の利用促進とにぎわい創出を狙う。同駅はJRと東京メトロが乗り入れる区内最大級の駅だが、駅舎が立体化されず周辺が南北に分断され交流の妨げになっている。また南口に駅前広場がないなど再開発の余地は大きい。近年は近隣の中野、吉祥寺駅などに人が流れ、JR荻窪駅の乗車人員は09、10年度と2年連続で減少している。

手付放棄に係る宅建業法上の規制及び関係判例<不動産適正取引推進機構>

最近、宅建業者から宅地建物の売買に際して、手付放棄により契約解除する場合の宅建業法上の規制や関係判例に係る相談が相次いだことを踏まえ、整理しておきたい。

◆手付の性格①契約の成立を証する証約手付、②買主は手付を放棄し売主は手付の倍額を返還すれば契約を解除できる解約手付、③債務不履行の場合の損害賠償額の予

定又は違約罰とする違約手付がある。宅建業者が自ら売主となる場合の手付は、消費者保護の観点から、業法39条第2項により②の解約手付としての性格を有する。手付放棄による解除は、当事者の一方が履行に着手するまでに申し出る必要がある（民法557条）。なお、契約上、内金と表示されていても解約手付と解される場合がある。

◆関係判例 解除を申し出た者が履行に着手している場合であっても、その相手方が履行に着手するまでの間は、手付放棄による解除権が行使できるとした判例（最高裁昭40.11）がある。しかし、売主業者が手付解除期日を付けた契約を締結した事案で売主業者が履行に着手したにも拘わらず、手付解除期日が履行の着手より後の期日であったため、履行の着手後の買主の手付解除が認められた判例（名古屋高裁平13.3）もあるので、売主には不利に働く手付解除期日は付さないのが賢明である。

◆履行の着手 履行の着手とは、「客観的に外部から認識できるような形で履行行為の一部を形成し、又は履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をした場合（最高裁昭40.11）」を指すとされている。履行の提供のための単なる前提行為は、履行の準備行為とされ履行の着手には該当しない。したがって、例えば、宅建業者が売主となる契約において、単なる準備行為であるにも拘わらず履行の着手に当たるとして買主は手付解除できないとか、契約を締結した日から一定期間を経過すると買主が手付解除できない等の特約は、業法39条第2項及び47条の2第3項、施行規則16条の12第3号に抵触することになるので注意する必要がある。

◆平成24年3月「TRA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 不動産取引	3
4	5 不動産取引	6 法律	7 不動産取引	8 法律	9 不動産取引	10
11	12 不動産取引	13 法律	14 不動産取引	15 法律	16 不動産取引	17
18	19 不動産取引	20	21 不動産取引	22 法律	23 不動産取引	24
25	26 不動産取引	27 法律	28 不動産取引	29 法律	30 不動産取引	31

不動産取引に関する相談（電話） 毎週月・水・金曜日

相談対応は経験豊富な専門家がを行います。

不動産に関する法律相談（面談） 毎週火・木曜日

法律相談は弁護士がを行います。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