

# TRA 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

#### 住宅ローン 低金利競争激化で一部に撤退の動き

日銀は、銀行による住宅ローンのリスク管理の甘さが貸し出し競争につながっている可能性があるとして、2012年度から審査を厳格にすると発表した。2011年12月末の残高が過去最高の105兆円を超え、融資全体の4分の1を占めるまでに拡大しているが、一部の不良債権化を心配する向きもある。インターネット専業の住信SBIネット銀行が、ネット経由での住宅ローンの受付を中止すると発表した。貸出債権の9割を住宅ローンが占める構造ではリスクが高いと判断した模様。地方の信用組合でも一部で住宅ローンの新規営業を停止し、実質的に撤退するところが出ている。日銀調べでは、店頭金利からコストと優遇幅を引いた利ざやは、大手行で0.1%程度まで低下している。

#### 神田駅西口周辺 ワンルームマンション建築制限 1階部分に店舗等の設置を義務化

千代田区は、JR神田駅西口でワンルームマンションの建築を制限した。一定戸数以上のマンションを建築する場合、ワンルーム型の合計面積を3分の1以下に抑える。対象は千代田区内神田1丁目と2丁目の計12.2haで、都市計画法にもとづく地区計画を定めることにより規制をかける。地区内では、あわせて商店街の賑わいを保つための規定として、目抜き通りの神田駅西口商店街で建物を建替える際は、1階に物販店や飲食店、銀行、医療施設などを設けることを義務化する一方、性風俗店などの建築は治安の悪化につながりやすいため、地区全体で禁じた。

#### 東京都 浸水防止貯留施設を阿佐ヶ谷に整備

東京都は、杉並区のJR阿佐ヶ谷駅近くの道路下に、浸水防止のための貯留施設を整備した。事業費は約12億円。地形がくぼ地となっている同駅周辺は雨水がたまりやすく、過去に浸水被害が多く発生していた。同駅の東側を南北に通る「中杉通り」下に、内径2.8m長さ約450mの貯留管を設置。大雨が降った時には、約2400m<sup>3</sup>(小学校の25mプール約8杯分)の雨水を一時的にためることができる。都は「東京都下水道事業経営計画2010」で、今回の地区を含めくぼ地や坂下など浸水の危険性が高い20地区を指定、貯留施設などを整備し浸水対策を急いでいる。

#### 不動産適正取引推進機構における相談事例紹介⑦

【相談者】築40年以上の2階建てアパートの貸主【内容】入居者から耐震補強してほしいと要望があったが、耐震補強には費用が掛かるので解約したい。解約できるか。

【借地借家法】貸主から賃貸借契約を解約するには「正当な事由」が必要とされる。正当な事由とは建物の老朽化も考慮されるが、現実には余程の老朽化状況がないと認められない。耐震補強の問題だけで正当な事由とするのは困難である。【判例】①貸主が建物の朽廃、倒壊の危険性が高く正当な事由があるとして解約を求め、一方、借主が補修工事の実施を求めた事案では、正当事由を否定して、貸主に補修工事の実施を命じた(東京地裁・平成22年3月)。②貸主が築40年経過した共同住宅の建替え等を理由に解約を申し入れたケースで立退き料の額が争われた事案では、引越料その他の移転実費と移転後の賃料と現賃料との差額の一定期間分の額を、移転資金の一部を補てんする立退き料として認定した(東京高裁・平成12年3月)。③テナントビルのオーナーが、耐震性能を備えていないことと、その耐震工事が建物設備等の劣化により困難であることを理由に解約を申し入れたケースにおいて、正当な理由を補完するものとして立退き料の支払を条件に解約を認めた(東京地裁・平成23年1月)。

【考え方】以上の判例等から、貸主から解約を申し入れる場合の正当な事由はかなり厳しく判断されることが分かる。仮に認められる場合においても、一定の立退き料の支払が正当な事由を補完するものとして条件を付されることに留意する必要がある。

#### ◆平成24年6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 不動産取引	2
3	4 不動産取引	5 法律	6 不動産取引	7 法律	8 不動産取引	9
10	11 不動産取引	12 法律	13 不動産取引	14 法律	15 不動産取引	16
17	18 不動産取引	19 法律	20 不動産取引	21 法律	22 不動産取引	23
24	25 不動産取引	26 法律	27 不動産取引	28 法律	29 不動産取引	30

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