

# 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＝

#### 都立公園がより広く 14ヶ所で周辺の土地取得

東京都は都市整備や街の緑化の一環として、井の頭恩賜公園や石神井公園など都立公園14ヶ所の面積を計約11.8ヘクタール拡大。周辺の民有地を取得するなどし、6月1日付で公園面積を変更した。井の頭恩賜公園の追加面積は約1.8ヘクタール。2年前に民間所有の土地を約4ヘクタール取得し、うち一部を整備した。石神井公園は周辺の宅地を取得し約1800㎡広げ、町田市の大戸緑地は約4.1ヘクタールを追加した。

#### 多摩ニュータウン団地屋上で太陽光発電市民の出資を募り5000キロワット目標

多摩市で太陽光発電の普及を目的にした市民ファンドが年内にも立ち上がる。市民から出資を募り多摩ニュータウンの団地屋上に太陽光パネルを設置。3年後を目処にまず同市内で5000キロワットの発電を目指す。多摩市に住む建築士や会社員OBら35人が「多摩市循環型エネルギー協議会」を設立し、来年度にも多摩市民を対象に出資者を募集する。太陽光発電の事業主体となる法人を設立し、再生可能エネルギーの買い取り制度を用いて電気を電力会社に売り、出資者に配当する。

#### 東京都水道局 マンション節電へ給水方式の変更を促す

東京都水道局は、今年度後半からマンションの節電支援として水道水をポンプで屋上の貯水槽に上げて各世帯に給水する旧来の方法から、給水管に圧力をかけて各階に送る「直結給水方式」に切り替える場合の工事費を軽減する。水道局の試算では、3階建て10戸のマンションなら共用部分の電気料金を年11万円削減でき、5階建て20戸のマンションであれば年18万円節減できる。切り替え工事費は規模によって50万～300万円程度で、これをどれほど軽減するかは今後詰める。

#### 環境不動産懇談会の提言<国土交通省情報>

【背景】我国の不動産市場が国際競争力を高めるためには、防災対応（緊急課題）と環境対応（長期的課題）を両輪で推進し、持続可能な成長シナリオを描くことが必要である。しかし、現在は情報の欠如等を背景に、不動産の環境対応が市場で積極的に評価されているとは言い難い。【提言】第一に、情報の可視化・流通促進の観点から、

①エネルギー消費量等のベンチマークの作成などわかりやすい情報提供、②オーナーによる情報の効率的な計測、保管及び提供、③投資・金融、テナント、不動産仲介の立場による情報の活用。第二に、環境不動産市場拡大の観点から、①既存ストックにおける環境対応（オーナーとテナントの協働、中小ビル・地方部をはじめとした環境対応の推進）、②テナントの需要喚起（ニーズの吸収と新規需要開拓、インセンティブによる需要の後押し、公的機関による環境不動産への入居推進）。第三に、共通の課題として、不動産業界の技術情報等の有効活用、調査・研究の促進。なお、今後の展開に向けては、各市場参加者が最善の取組を推進し、公的機関における民間の自主的な取組を後押しすることが、不動産市場を通じて、我国の不動産ストックの持続可能な社会基盤への転換が可能であるとしている。

#### 不動産適正取引推進機構における相談事例紹介⑩

【内容】宅建業者が自ら売主になる場合、事務所等以外の場所で買受けの申込み又は売買契約を締結した買主（宅建業者を除く。）は、申込みの撤回等ができることを書面で告げられたときから8日以内であれば、書面で撤回をすることができるが、民法は初日不参入が原則なので、例えば、日曜日に喫茶店等でクーリング・オフについて告げられた上で契約を締結した場合、翌月曜日から数えて8日目に当たる次の月曜日までならクーリング・オフができるのか。また、買主が法人の場合でも同様か。【回答】クーリング・オフについては、宅建業法37条の2第1項1号で、「…申込みの撤回等を行う場合の方法について告げられた場合において、その告げられた日から起算して8日を経過したとき。」とされている。本件の場合、告げられた日曜日から起算して翌週の日曜日（告げられた日の翌週の同じ曜日）までに契約を撤回する書面を発送しなければならない。なお、クーリング・オフできることを書面ではなく口頭で告げられたときは、8日間の起算が始まらないので、買主が引渡しを受け、かつ、代金の全部を支払わないうちは契約を解除することができる。申込みの撤回等を行うことができる旨及びその方法について告げる書面の記載事項は、規則16条の6に規定されているが、同1号に、「買受けの申込みをした者又は買主の氏名（法人にあつては、その商号又は名称）及び住所」とされており、法人が買受けの申込みをした者又は買主の場合であってもクーリング・オフはできると解される。

#### 不動産売買契約書類記載マニュアルの販売について

標記のTRAが作成した不動産売買契約書類記載マニュアルを一冊2千円（送料込み）で販売致します。ご注文いただく際には、協会ホームページから注文票をダウンロードいただき、必要事項をご記入のうえ、FAXにてお申し込みください。