

# 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＝

#### 働き手が450万人減へ 2000年から35年で 1都3県

国土交通省は、1都3県の生産年齢人口（15～64歳）が35年に00年から450万人減るとの推計を明らかにした。東京23区の人口（900万人）の半分の働き手がいなくなることを示している。高齢者人口は増加の一途を辿り、35年には東京圏の総人口に占める割合が32%になる。とりわけ85歳以上の一人暮らしの高齢者が神奈川県東部、千葉県西部、埼玉県南部の市町で急増するとしている。いずれも高度経済成長期に転入者が急増した地区が多く、高齢化が急激に進むと見ている。

#### 新宿区 木造違反建築物にも耐震化助成

新宿区は道路に面していなかったり道路にはみ出していたりする「違反建築」の木造住宅に対する耐震化工事の助成を7月から始める。震災時に倒壊や火災の危険が大きい木造密集地域には違反建築物もあるが、これまでは建築基準法に適合していない建築物には助成をしておこなった。人命保護を優先し、方針を転換した。同事業は耐震化の設計費や工事費の一部を助成するもの。助成にあたっては、建て直す際に違反を直すことを書面で約束してもらうなどの条件をつける。

#### 全国的な空き家の増加と宅建業者の役割

少子・高齢化、過疎化等多様な要因から全国で空き家が増え続けている。住宅・土地統計調査（総務省）によれば、平成20年は757万戸（空き家率13.1%）と、最近10年間で181万戸増加し、様々な問題が生じている。生活環境、廃棄物、防火・防犯上及び景観等の問題も含め、全国的に深刻な問題として広がりを見せている。国・地方公共団体における空き家物件情報の登録・斡旋等の施策をはじめ、空き家の有効活用に向けた各種取組が求められるが、宅建業者の役割は極めて重要である。国・地方公共団体の施策への協力はもちろんのこと、空き家物件の案内や仲介に際して、例えば、農山漁村、既成市街地及び伝統ある古都等から、それぞれの地域が持つ多様な魅力や特性に関する情報を一体的に発信することが買主・借主の住み替え意欲に繋がり、市場に活気が生まれ、空き家の再生・流通が一層進んでいく。また、被災者のための賃貸住宅の提供等、空き家の有効活用が災害対策に貢献することも期待される。

#### 不動産適正取引推進機構における相談事例紹介①

【相談者】借家人の連帯保証人【内容】3年前に友人である借家人の連帯保証人になった。賃貸借契約は2年契約。契約更新の際、友人と大家の交渉が円満に進まず法定更新となった。その後、友人が行方不明になり、大家から滞納家賃の支払と家財道具の処分を要求された。【①滞納家賃の支払】賃貸借契約が更新された場合、連帯保証人が更新後の契約について責任を負うか否かについては、「反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情がない限り、更新後の債務についても保証の責めを負う趣旨で合意がされたと解するのが相当であり、更新後も連帯保証人は責任を負う。」との最高裁判例（平成9年11月）がある。この判例は、賃貸借契約の更新が合意更新の場合であるが、法定更新についても、更新後に生じた債務にも及ぶとした判例（東京地裁・昭和61年6月）があり保証人の責任が肯定されると思われる。本件の場合、更新後は保証を負わない旨の特段の特約がない限り、大家の要求に応じざるを得ないと思われる。【②家財道具の処分】友人の家財道具とはいえ、慎重に対応すべきである。連帯保証人は借家人の家財道具を占有しているわけではないので、処分する権限まではないと考えるのが相当である。家財道具を勝手に処分した場合、後で不法行為として損害賠償請求をされることも十分考えられる。本事例とは事情は違うが、連帯保証人が賃借人の制止を無視して家財道具を処分したことが不法行為とされた事例がある（東京地裁・平成23年2月）。以上のとおり、本件については、慎重な対応が求められるが、一方で、早急に友人の両親等と相談することが必要である。

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

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いたします。

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行います。予め電話にて予約を入れていただくようお願いいたします。

**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