

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

節電マンションに補助 3年で最大2000棟 経済産業省

経済産業省は、来年度からマンションに住む一般家庭の節電を支援する。空調や照明の電力を管理するシステムの導入費用を最大で半額補助し、マンションの管理組合が専門の企業から節電の助言を受けやすくするほか、居住者が節電に協力すれば、電力会社から報奨金をもらえる仕組みも整える。支援の対象は1棟あたり100戸前後と比較的大きいマンションとし、来年度の予算要求額は300億円程度を軸に調整する。3年で最大2000棟の支援を見込む。

渋谷に最大級駅ビル 総事業費2000億円

東京急行電鉄とJR東日本など3社は、渋谷に都市部で最大級の商業施設を備えた駅ビルを建設する。東急百貨店東横店が入居する現在の駅ビルを建て替える。店舗面積は約10万㎡で、2027年度をめどに全面開業する。3棟からなる新駅ビル全体の延べ床面積は約26万㎡で、6割を商業施設、4割をオフィスにあてる。まず13年4月に建て替えに着手し19年頃に東棟を先行開業する。

幹線道路沿い 耐震診断の申請急増 都の義務化に効果

東京都が今年度から幹線道路沿いの建物約5000棟に義務付けた耐震診断について、4～6月の3か月間で申請件数が約700件に達した。昨年度は年間で約100件にとどまっていたのに比べて大幅に伸びており、義務付けの効果が表れた形となっている。耐震診断は費用が数百万円程度かかるため、都は昨年度から補助金を増額した。国の補助と合わせて延べ面積が1万㎡以下の建物は無料で診断できるようになっている。都は耐震改修工事の補助も2015年度まで実施する。

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介⑭

【相談者】 宅建業者 **【内容】** 個人が購入するマンションの契約条件調整を行っていたところ、当該マンションの所有名義人が売主側業者（法人）の代表者であり、売主側業者を債務者とする抵当権が設定されていた。真の所有者は売主側業者の可能性があるのであるが「売主の瑕疵担保責任に係る期間」はどのように設定すべきか。

【考え方】 法人が資金調達を行う場合、経営者が自ら資産を担保に提供し、金融機関から融資を受ける事例があり、本件もこのようなケースであると想定される。売主側業者の代表者個人の名義で登記がされていれば、それに対応する権利関係が存在する。

当該代表者が当該マンションを平穩に使用・占有しているとすれば、当該代表者が真の所有者であると推定される。相談の主旨は、所有権が売主側業者に譲渡されていたにも拘わらず移転登記がされていない場合に瑕疵担保期間を短く設定すると、宅建業法第40条「瑕疵担保責任についての特約の制限」に違背し、買主に損害を与えてしまうのではないかとの危惧だと思われる。対応としては、当該マンションの固定資産税及び水道光熱費等の支払状況を確認するとともに、所有権の登記済証・登記識別情報の所持及び不動産取得時の売買契約書の確認が必要である。売主側業者が当該マンションを「販売用不動産」として計上し固定資産税を支払っている場合には、登記名義と実態が相違している可能性が高いといえるので、所有権移転登記等を要請し、登記名義人を真の所有者である売主側業者とすることが必要となる。宅建業者の中には、販売用不動産の仕入れに際し、諸々の事情により代表者の個人名義で取得するケースもあるようだが、実態に沿わない転売行為は、業法の免許条項に抵触し無免許営業の可能性もある。なお、個人免許の宅建業者の資産売却に当たっては、個人資産と営業用資産が明確に分離されている場合を除き、宅建業者が自ら売主となる取引として瑕疵担保期間を設定すべきと考えられる。

TRA不動産相談室事務所移転について(お知らせ)

平成24年10月1日(月)から事務所所在地、TEL、FAX番号が変わります。

所在地：**新宿区西新宿7-4-3升本ビル2階** (小滝橋通り沿い、1階東邦銀行)

TEL：**03(5338)0370** FAX：**03(5338)0371**

◆平成24年10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 法律	5 不動産取引	6
7	8	9 法律	10 不動産取引	11 法律	12 不動産取引	13
14	15 不動産取引	16 法律	17 不動産取引	18 法律	19 不動産取引	20
21	22 不動産取引	23 法律	24 不動産取引	25 法律	26 不動産取引	27
28	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たうえで来所ください。