

# TRF 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

#### 世界貿易センタービル 200メートル級に建て替えへ

浜松町駅に直結する高層ビル「世界貿易センタービルディング」が建て替わる。築42年と老朽化が進んでいるため、国と東京都の都市再生にもとづく規制緩和を受け、ビルの高さは現在の152mから完成後は200mと一段と高層化する。計画では、同ビル一帯の敷地に高さ200mのビル2棟を含む3棟の超高層ビルと、1棟の低層ビルを建設する。モノレール浜松町駅舎も建て替える。来年度に解体工事に着手し、2024年度までに全ての建物が完成する予定。

#### 東日本大震災復興工事 入札不調相次ぐ 人手や資材不足が原因

東日本大震災の被災地の復興向け公共工事で、入札が成立しない事例が相次いでいる。人手や資材が足りないことが大きな理由。国や自治体による要件緩和などの対策の効果も薄く、宮城・福島両県では2～3割程度が不調に終わっている。国土交通省では今春、従来は地元企業しか応札できなかった工事に、地域外の業者も共同で参加できる「復興JV制度」を導入したが、目立った効果はみられていない模様。

#### 23区の電気代 9月は14.7%上昇 東電の値上げ響く

総務省がまとめた9月の23区の消費者物価指数のうち、電気代指数は128.8となり、前年同月比で14.7%上昇した。前月比でも8.2%上昇しており、同省の資料を分析した東京都は「東京電力が9月に家庭向け電気料金を引き上げた影響が表れた」と指摘している。23区の電気代指数は、東日本大震災前の11年2月には98.8まで低下していたが、3月以降に反転。原油や液化天然ガスの価格が高騰する中で、上昇ペースを早めている。

#### 品川区 荏原町駅前の木密地域を再開発 ビル1棟に

品川区は、東急大井町線荏原町駅前に広がる木造住宅密集地域（木密地域）の再開発を、地権者19人と組んで実施する。2014年度に着工し、15年度完成を目指す。対象は中延5丁目の商店街約1000㎡。24棟の建物を地上17階のビル1棟に集約する。1・2階を店舗、3階以上をマンションにする。総事業費は20～30億円の見通し。地権者は従前の面積の6～7割しか取得できないが、全額を余剰床部分の売却益と行政の補助金で賄う。

#### 京葉線 防風柵設置完了で風速基準を緩和

JR東日本千葉支社は、JR京葉線の風速基準を10月31日から緩和すると発表した。沿線での防風柵の設置工事が終わったため、今後は風速20mで速度規制、25mで運転中止となる現在の風速基準をそれぞれ5mずつ引き上げる。防風柵設置前である09年度の京葉線の運転中止は10回で計40時間程度。風速基準の緩和によって運転中止時間は、設置前の半分に抑えられる見通しで利便性が向上する。

#### 豊島区が漫画の資料館を整備 手塚治虫ゆかりの「トキワ荘」付近

豊島区は、手塚治虫や赤塚不二夫ら多くの漫画家が青春時代を過ごしたアパート「トキワ荘」があった南長崎地区に資料館を整備する方針。散逸しているトキワ荘ゆかりの漫画家の資料類を保護するとともに、観光スポットにする狙い。2014年3月までに開館を目指す。資料館は2階建てで、2階を資料館に、1階をトキワ荘出身漫画家ゆかりの地を巡るファンのための拠点とする。13年度当初予算案に関連事業費として2000万円程度を計上する方針。

#### 不動産適正取引推進機構における相談事例紹介⑮

【相談者】管理業者【内容】賃貸借契約の更新に当たり、大家に渡す更新料に加えて、管理業者として受け取る更新事務手数料（家賃の半月分）を請求したところ、借主から、事務手数料を取るの違法ではないかと苦情があった。これは違法になるのか。なお、賃貸借契約書においては、事務手数料を借主が管理業者に支払う旨約定されている。【事例への対応】報酬に係る基本的な考え方からは、賃貸物件の管理業者が契約更新事務という労務提供の対価として報酬を請求することは違法とは言えない。また、手数料の金額についても特に決まりがあるわけではないので、労務内容に応じた報酬額として相手方の了解があれば特に問題はないということになる。【基本的な考え方】機構に寄せられる相談においても、更新事務手数料を請求された借主から、「なぜ借主が負担しなければならないのか。」という相談は少なくない。ケースバイケースではあるが、賃貸借契約に係る更新事務手数料の負担について、明確に説明を受けて了承していない場合は、貸主に請求するよう交渉する余地はあると言えるであろう。機構がトラブルの未然防止のため発行（都道府県監修）している「住宅賃貸借（借家）契約の手引」の中でも、「一般には、関与する業者は貸主から委託を受けて更新事務を行うのですから、その労務報酬料は貸主が負担すべきものです。ただし、借主が、貸主との交渉や更新事務を業者に依頼した場合などでは、その費用の負担が発生することもありますので、契約の更新の際に確認しましょう。」と記載している。基本的な考え方としては、更新手続の労務を依頼してきた方に手数料を請求するのが原則と言えよう。