

# 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＝

### 通勤ラッシュ改善が進む 混雑率は02年度比9ポイント低下

国土交通省が発表した2011年度の東京圏の主要区間の平均混雑率は164%で、前年に比べて2ポイント低下した。02年度に比べると9ポイント低い。主な路線では混雑率の低下が進むが、一部では上昇した路線もある。最も混雑するのは、総武線各駅停車の錦糸町→両国間で201%。次いで山手線上野→御徒町間の200%、東西線の木場→門前仲町の199%となっている。東西線は対02年度比で2%上昇している。

### 足立区 ごみ屋敷対策へ条例 来年1月にも施行へ

足立区は、自宅敷地にごみをため込み悪臭などで近隣に迷惑が及ぶ「ごみ屋敷」に対して、強制撤去も辞さない条例案を区議会に提出しており、可決されれば来年1月にも施行する。撤去費用の肩代わりのほか、居住者の精神面のケア、生活再建の支援にも取り組む内容。区の指導に従わない場合は弁護士や医師、町内会役員らでつくる審議会が判断し、居住者の氏名を公表する強行策もとる。再三の指導や改善命令に従わなければ、最終的には区が強制的にごみを撤去する規定も盛り込んでいる。

### 新築ワンルーム急減 自治体の規制強化が進む

床面積が20㎡以下の新築ワンルームマンションの着工戸数は2011年、直近のピークである06年の3分の1まで縮小している。「住環境の改善」を理由とした自治体の建築規制や、住宅ローン減税などの優遇を受けにくい事情がある。東京都では、すでに23区の大半がここ数年でワンルームマンションの建設に何らかの規制を設けている状況。一方で、単身者は増える見通しが強く、今後も供給が細ると値上がりする可能性もある。

### 豊島区 中学校跡地を公園とスポーツセンターに整備へ

豊島区は、南長崎4丁目の長崎中学校跡地約1万3000㎡に、スポーツセンターを併設した公園を整備する方針。公園部分はサッカーなどができる多目的広場や芝生公園を設置。スポーツセンターは体育館や室内プール、トレーニングルームを備える。また、センター内に災害時の飲料水や食料を保管する倉庫を設けるほか、収容台数450台の自転車駐輪場も併設する。

### 不動産取引における反社会的勢力排除の取組

不動産業団体において標準モデル条項として反社会的勢力排除条項が定められてか

ら1年以上経過したが、着実に浸透していることが認められる。これは、不動産が暴力団の事務所として利用されることが、周囲の不動産にとって環境あるいは心理的な瑕疵となるとともに、不動産取引が反社会的勢力の資金獲得活動等に悪用される恐れもあることなどが大きな社会問題と考えられているからにほかならない。反社会的勢力排除条項の導入は、不動産取引において反社会的勢力との関係を遮断する極めて有効な手段である。不動産適正取引推進機構が実施した不動産取引に関するアンケート調査の結果によれば、反社会的勢力排除条項について「導入済み」と回答した事業者が約68%、「導入を検討中」と回答した事業者が約25%となっており、多くの事業者が積極的に取り組んでいる。一方、最近の判例では、反社会的勢力排除の動きを支える次のような判決が出ている。【判例：マンションの区分所有者（暴力団の組長）がその専有部分を組事務所として使用する行為に対して、マンションの管理組合が共同生活上の障害が著しいとして、区分所有法第59条に基づき、区分所有権及び敷地利用権の競売などを求めた事案において、区分所有権等の競売請求以外の方法によっては共同生活上の障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるとされた（福岡地裁・平成24年2月）。】

## 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日から事務所所在地、TEL、FAX番号が変わりました。

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12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
2	3 不動産取引	4 法律	5 不動産取引	6 法律	7 不動産取引	8
9	10 不動産取引	11 法律	12 不動産取引	13 法律	14 不動産取引	15
16	17 不動産取引	18 法律	19 不動産取引	20 法律	21 不動産取引	22
23/30	24/31 休み	25 休み	26 休み	27 休み	28 休み	29

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。