

TRAI 一般社団法人東京都不動産協会

FAX ニュース

発行人／中村 裕昌
編集／広報事業部
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

豊洲の新市場隣接商業施設 都が事業者募集

東京都は中央卸売市場の豊洲新市場（江東区）の隣接地に設ける観光客向け商業施設について、整備・運営にあたる民間事業者の募集を始めた。11月下旬に締切り、2014年1月に決める。築地市場から移転する市場本体に併せ、15年度中の完成を目指す。商業施設名は「千客万来」（仮称）。新交通ゆりかもめ市場前駅が最寄りとなり、道路を挟んで2カ所の計1.7ヘクタールの土地を月額1139万4千円以上で貸し付ける。30年間の定期借地権方式で、テナント募集の方針を含め豊洲新市場と連携する提案を都は求めている。

最低賃金19円上げへ 企業の負担増へ

厚生労働省の中央最低賃金審議会は、最低賃金引き上げの目安を全国平均で14円と3年ぶりに2ケタとすることを決めた。このうち東京都、千葉県、神奈川県が全国でも最高ランクの19円、埼玉県が12円となっている。今後、各都県の審議会が実際の額を決める。目安通りの引き上げが実現すれば、最低賃金が生活保護の受給額を下回る逆転現象が1都3県ですべて解消する。企業側からは社会保障関係経費を含めた負担増への警戒感があるほか、消費拡大などの好循環へつながるかはどうかは、まだ不透明。

施行令3条1項の改正、解釈・運用の考え方の改正

大規模災害からの復興に関する法律（以下「復興法」という）の施行に伴い、復興法28条4項及び5項が「重要事項の説明」で説明すべき事項として追加され（業法施行令3条1項36号）、8月20日に施行された。施行令3条は、業法35条で規定される14の説明事項のうち、「都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限で・・・政令で定めるもの（2号）」の規定で、取引物件が復興法の「届出対象地域」に存する場合はその制限の概要を説明。協会提示の標準重説は「その他の法令に基づく制限」欄を設け、該当がある場合は法令名の冒頭に印を付け、制限の概要を説明する方式なので、重説が施行令の改正を反映していない場合は、法令一覧の末尾に「□51 大規模災害からの復興に関する法律」と追加記載。復興法は、①復興に関する組織（復興対策本部）、②復興計画の作成、③復興計画等における特別の措置、④災害復旧事業に係る工事の国等による代行、等の定めで、28条は、前記③の「復興計画等における特別の措置」に関する条項。28条4項は「特定被災市町村が届出対象

地域と指定した地域内では、土地の区画形質の変更、建築の新築、改築または増築等の行為を行う場合は、行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、施工方法等を特定被災市町村長に届け出なければならない」、28条5項は「28条4項の届出をした者は、特定の事項を変更する場合は、変更に係る工事に着手する日30日前まで同様の届出をしなければならない」と規定。届出対象地域に指定された地域内に存する場合は、届出すべき内容と届出義務について説明。復興法は「大規模災害が発生」した時の対応について予め法的に用意したもので、届出対象区域は大規模災害が発生した後に指定される。なお、復興法の届出に関する説明は「建物の貸借の契約」の「説明すべき事項」ではない。

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介(27)

【相談者】中古住宅の売却依頼を受けた媒介業者【内容】中古住宅の売却相談を受けたが、建物の増築部分が登記されていない。【考え方】建物を増築した場合は、建物の所有者は増築後1か月以内に「建物の表題部の変更の登記」の申請をしなければならないが（不動産登記法51条）、変更の登記がされていない場合も多い。増築により建蔽率・容積率が超過した建物は違反建築物で、建築物の除却・改築等の措置が命じられる可能性がある（建築基準法9条1項）。是正命令の可能性は、建物の法的瑕疵といえる内容で、買主に告知してその状況を十分に認識させる。媒介業者は、現況と登記内容を比較対照し、未登記部分がある時には重要事項説明書で「未登記部分がある旨」と「違反建築物であるか否か」を説明。未登記部分の面積は、固定資産税等の納税通知書で確認するのが一般的だが、記載がない場合は設計図書等で確認する。また、金融機関は、保権設定のため、表示の変更の登記を求めることが一般的なので、売主に対し「売却物件の融資がスムーズに設定できるようにするため、引渡までの間に売主の負担で変更の登記をすることが必要である」等の説明をして同意を求めておくことも肝要。不動産登記法の「建物」は、①屋根があり周囲に壁等がある（外気分断性）、②土地に定着した建造物である（定着性）、③目的とする用途に利用できる（用途性）が要件とされ、増築された「サンルーム」「壁・シャッターで仕切った車庫室」等が「表示の変更の登記」の対象となる。なお、建築基準法上の「建築物」は、不動産登記法の概念より広く、「吹抜部分に床を設置して部屋を作る」「小屋裏収納部分の天井高（内法高）を1.4m以上に変更する」等の改築も床面積に算入される面積の増加となり注意が必要。

※宅建試験速効10点UP講習の9月26日開催分は定員に達したため、申込みを締切りました。