

# TRA 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—住吉に地下鉄構想 江東区が資金収支を試算

江東区は区内を南北に通る豊洲—住吉間の地下鉄新線構想について、開業から29年で赤字を解消できると試算。建設費に国の補助を受ける条件を満たしており、実現に意欲を示している。東西線の東陽町駅に接続し、中間にも2つの新駅を設ける。線路や駅は江東区などが出資する第三セクターが整備し、運行は東京メトロが担う。区は今年度中に計画を詰める。開業は2025年度を見込む。新線の利用者が東京メトロの運賃に70円を加えて払うと、開業から29年で借入金を返済し累積資金収支を黒字にできると区は試算している。

### 杉並区 平均寿命が男女とも都内トップ

厚生労働省が発表した区市町村別平均寿命(2010年時点)で、杉並区が男女とも都内で最も平均寿命が高いことがわかった。全国の区市町村の中でも、男性が9位(81.9歳)、女性が10位(88.2歳)とベスト10入りしている。区の調べでは、13年の1平方キロメートルあたりの高齢者の人口密度は3184人で、東京都内平均の1970人に比べて高くなっている。区内でも所得水準が高いほか緑地率も高く、平均寿命を押し下げる要因が少ないとみられる。

### 老朽マンションの売却 住民合意8割に緩和を政府検討

政府は古いマンションの解体や売却をしやすくする規制緩和の検討に入った。マンション所有者全員の合意が必要なルールを改め、8割程度の合意で済む方向で調整する。区分所有法やマンション建て替え円滑化法などの関連法改正案か、新たな法律を作り、早ければ来年の通常国会に提出する。1981年の建築基準法改正前の「旧耐震基準」で造られたマンションが対象となる見込み。全国に約600万戸あるマンションのうち100万戸超が対象。

### 不動産適正取引推進機構における相談事例紹介(28)

【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、登記事項証明書(登記簿謄本)の乙区欄の「債権額」金額が売却想定額を上回っている。【考え方】中古住宅の登記簿の乙区欄に表示された「抵当権設定」の額は、売主が購入の際に利用した住宅融資の借入額により設定されているので、返済等により抵当権抹消に要する残債額とは一致しない。抵当権抹消に必要となる

費用は、売主の協力を得て、抵当権者(金融機関)に「残高証明書」の発行を求めて確認する。金融機関が交付した「ローン返済予定表」等は返済予定を示したもので、繰り上げ返済や未返済がある場合は予定表の額とは必ずしも一致しない。残債額が売却代金を上回っている場合(債務超過物件)は、売買代金全額を返済に充当しても抵当権を抹消することが出来ないため、別途の資金手当ての確認が必要。売主が「金融機関が、売買代金をもって残余の債務の支払いを免除すると約束している」とした場合には、売主の説明だけでなく、金融機関へ抵当権抹消の条件を確認し、売主が誤認していないことが確認できるまでは取引をすべきではない。債務超過物件は、売主が手付金を消費したときには、抵当権が抹消出来ないというリスクを含んでいるため、売買代金全額が抵当権抹消の費用とされるように、一括決済(契約と売買代金の支払いを同時に行い、併せて、抵当権末梢手続きと所有権移転登記の申請を行う)を考慮すべきだが、買主がローンを利用する等で一括決済が出来ない場合は、媒介業者が売主の承諾を得て、売主が受領する手付金を預かり、残代金時まで保全する方法も検討。手付金を預かる場合には、単に「預かり証」を発行するだけでなく、売主・買主・媒介業者の三者で「手付金の預かりと交付に関する条件および方法」を明確にした覚書等を作成して取り交わす。

## TRA不動産相談室のお知らせ

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)

TEL：03(5338)0370 FAX：03(5338)0371

平成25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 面談	2 電話	3 面談	4 電話	5
6	7 電話	8 面談	9 電話	10 面談	11 電話	12
13	14	15 面談	16 電話	17 面談	18 電話	19
20	21 電話	22 面談	23 電話	24 面談	25 電話	26
27	28 電話	29 面談	30 電話	31 面談		

不動産取引に関する電話相談 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。

不動産取引に関する面談相談 毎週火・木曜日

相談対応は弁護士がいたします。予め電話にて予約を入れてください。