

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

天然スギの家屋 脳の疲れが急速に回復

九州大学の研究グループが、国産の天然スギの家では疲れた脳が回復しやすく、体も活動的な状態になることを突き止めた。大分県日田市特産「津江杉」の家と、広さも見た目も同じ新建材の家を1ずつ大学構内に建設し実験・調査した。脳科学実験では、パソコンで30分間作業する前後に脳波を測定したところ、天然材では脳波が作業前後でほとんど変わらず作業中の脳の疲労が急速に回復したほか、唾液中の成分を計測する生理学実験でも、天然材では体が活動的な状態にあったことを示した。

世田谷区 待機児童全国1位

厚生労働省は、4月1日現在の全国の待機児童数を発表した。前年に比べて3年連続で減らしたのとは対照的に、東京都は860人上回る8117人と3年ぶりに増加。働く母親が増えて利用ニーズが拡大している。都の待機児童数は全国の36%を占める。884人と都内で最も待機児童数が多かった世田谷区は全国でも1位。このほか練馬区(3位)や大田区(6位)、板橋区(8位)、江東区(9位)と5区が全国トップ10に並んだ。

東京都 地震に関する地域危険度測定調査を公表

東京都は地震発生時の建物の倒壊や火災の危険度を地域ごとにランク付けした「地震に関する地域危険度測定調査」を発表した。調査は2008年以来5年ぶりで、東日本大震災以降では初めて。今回は新たに道路整備状況による消火や救助活動の困難さも加味した。地震時の危険度を「建物倒壊」「火災」「総合」の3項目に分け、都内5133の町・丁目ごとに測定。地域ごとの順位を付けたうえで5段階にランク付けした。最も危険度の高い「ランク5」は84地域、「ランク4」は284地域で、ともに23区内に集中した。

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介(30)

【相談者】売買物件に客付けをした宅建業者【内容】依頼者の希望に叶った物件の売主に関し「買付証明書」を発行し、売主から「売渡証明書」が交付されたが、後日になって売主が他者に売却した。依頼者は契約が成立していると主張。【考え方】民法では、売主と買主の意思の合致があれば契約は成立するとされているが、不動産の売

買では、契約条件について売主・買主双方が合意し、契約書に署名・押印(書面による契約)することにより契約が成立すると解されている。商談過程で「買付証明書」と「売渡証明書」が交わされた事例で契約の成立が争われた裁判において「買付証明書は①買主と売主とが全く会わず、何らの交渉もしないで発行されることもある、②記載の条件で確定的に買い受ける旨の申込みの意思表示をしたものではなく、単に、将来買い受ける希望がある旨を表示するものにすぎない」としたうえで、買付証明書が発行されている場合でも「その後、買付証明書を発行した者と不動産の売主とが具体的に売買の交渉をし、売買についての合意が成立して始めて売買契約が成立する」ものだとし、更に、「売主が買付証明書の発行者に対して、不動産売渡の承諾を一方的にする(売渡証明書の交付)ことによって、直ちに売買契約が成立するものではない」と判示して、売買契約が適法有効に成立したとは認められないとした(大阪高裁H2・4・26)。媒介業者が、相手方との交渉のために、依頼者に購入条件等を記した書類を求めることは多いが、誤認を招き易い「証明書」等の標題を避け、「購入交渉依頼書」等のように実態に即した標題を用い、併せて、書類の宛先を媒介業者宛とするのが望ましい。

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

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を行います。

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を行います。予め電話にて予約を入れたうえで来所ください。