

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—

東京都内のマンションやビル 駐車場設置義務数を減らす方針

東京都は、大型マンションやビルの建築時に義務付けている駐車場の設置台数を減らす方針。都市部を中心にクルマ離れが進み、設置した駐車場の利用が低迷している。既存駐車場の一部を防災倉庫や駐輪場に転用することも認める。東京都駐車場条例の改正案では、区部で設置義務付け台数をマンションでは約15%、大型オフィスでは20～30%減らす。都が昨年実施した調査によると、23区のマンションや大規模オフィスでは駐車場の設置台数に対する利用率が多いときでも平均7割にとどまっている。

お台場—大井間海底トンネル掘削完了 2015年度利用開始目指す

東京湾岸のお台場から品川・大井方面に向かう国道357号（東京湾岸道路）西行きの海底トンネルの掘削工事が完了した。現状では千葉から横浜方面のみで、内部を整備して2015年度中の利用開始を目指す。対向車線のトンネルも20年の東京五輪までに整備する方針。東京湾岸道路のうち同トンネルは都内で唯一未開通の区間となっている。完成すればお台場—羽田空港間の一般道での所要時間が現状の30分から20分に短縮される。国は東行きのトンネルも今年度中に発注予定で、20年の五輪開催に間に合わせるようにする。

世界の都市力 東京は4位も五輪開催で3位に上昇予測

都市戦略研究所が発表した13年版「世界の都市総合力ランキング」では、東京は昨年と同じ4位となった。今後五輪開催を契機に、弱みである国際的な交通アクセスの不便などを改善すれば、20年にはパリを抜いて3位になると予測している。世界主要40都市中、首位はロンドン、2位がニューヨーク。五輪効果を含めた予測によると、国際線直行便就航都市数などの「交通・アクセス」分野は13年の10位から8位に、訪日客数などの「文化・交流」分野は8位から5位に上昇するとみている。

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介(32)

【相談者】戸建住宅売買契約の媒介をした宅建業者【内容】契約締結後に買主が死亡した。【考え方】契約締結後に売主または買主が死亡しても契約の効力は失われず、当事者の地位は相続人が承継する（民法896条）。買主の相続人は売買目的物の引渡しを受ける権利と売買代金の支払い義務を承継し、売主の相続人は売買代金を受領

する権利と売買目的物の引渡し義務を承継する。相続人が複数いるときは、相続財産は相続人間の共有となる（898条）。ただし、相続するか否かは相続人の意思で決めるべき内容とされ、「限定承認」（922条）・「相続放棄」（938条、939条）が採られることもある。単純承継・限定承認・相続放棄の選択は「自己のために相続を知った時」から原則3か月以内にしなければならない（915条）。相続人全員が相続を放棄する等によって相続人が不存在になったときは、相続財産は法人となって（951条）、家庭裁判所が選任した相続財産の管理人が遺産法人の代表者になる（952条）。取引中に相続の発生は、相続人の確定および意思の確認に時間を要することもあり、場合によっては引渡し日を延期せざるを得ないこともある。被相続人が申し込んだ住宅融資は被相続人の「一身に専属した」属性を基に審査（承認）されたもので、借入予定者の死亡により実行されず、相続人には承継されない（896条ただし書）。買主が死亡したときは手付解除（手付解除期日後を含む）や「融資利用の特例」による解除を考慮し、売主が死亡したときは相続人に債務の履行を求めるのが一般的。なお、相続人全員が相続放棄するような事態に陥ったときは、「相続財産管理人選任は『利害関係人又は検察官の請求による（952条）』」ことを取引の相手方に説明し、相続財産管理人の選任請求を進言する。

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

※12月6日（金）の電話相談、窓口業務は15:00までとなります。

日	月	火	水	木	金	土
1	2 電話	3 面談	4 電話	5 面談	6 電話 15時まで	7
8	9 電話	10 面談	11 電話	12 面談	13 電話	14
15	16 電話	17 面談	18 電話	19 面談	20 電話	21
22	23	24 冬休み	25 冬休み	26 冬休み	27 冬休み	28
29	30 冬休み	31 冬休み				

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てうえて来所ください。