

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—

首都直下震災時 国の行動計画を作成へ

政府は、首都直下地震に備え非常事態時に優先する業務を定める政府として初の業務継続計画（BCP）を作ると発表した。中央防災会議の作業部会が、首都直下地震の被害想定を8年ぶりに見直し、マグニチュード7級の地震が起きた場合、最悪で死者2万3千人、経済被害が95兆3千億円に上るとの試算を公表。政府や自治体、企業などは防災・減災対策を急ぐ。減災のための生活者の心構えとしては1週間分の水・食料の備蓄、住宅の耐震化や感震ブレーカーの設置、避難場所への早めの避難、帰宅困難時にはむやみに移動しないなどが大切だ。

東京都 豪雨対策緊急プラン 16地区で下水道整備

東京都は、局地的な豪雨による浸水被害を防ぐための「豪雨対策下水道緊急プラン」を発表した。昨夏に被害が目立った文京区千石など4地区では1時間当たり75mmの降雨にも対応できる排水設備を導入。19年度末までを目途に計16地区で対策を進める。プランでは、13年の豪雨で床上浸水が発生した「目黒区上目黒、世田谷区弦巻」「目黒区八雲、世田谷区深沢」「大田区上池台」「文京区千石、豊島区南大塚」の4地区を「75mm対策地区」に指定。降った雨を川に流す幹線と呼ぶ大型施設を整備する。

多摩5市の湖南衛生組合 し尿処理場を縮小して住宅地に

武蔵野市や小金井市、東大和市など多摩5市のし尿を処理する湖南衛生組合は、処理場面積を大幅に縮小し、余った土地を戸建て住宅地として再開発する。下水道の普及が進み処理量が大きく減った為。2016年度の入居を目指す。処理場は西武拝島線等の玉川上水駅から徒歩12分の位置。全体の敷地は約7万4千㎡で、このうち6割に相当する約4万4千㎡を住宅地として開発する。現在の処理場の解体撤去に多額の費用がかかるため、民間企業グループから開発計画の提案を受け開発事業者を決める。

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介(36)

【相談者】土地売買の媒介を行う業者【内容】法人が買主となるが、交渉を行っていた営業部長（または支店長）を契約当事者とすることができるか。【考え方】法人が契約当事者の場合、法人の代表者と契約を締結するのが原則。株式会社は「代表取締役」、有限会社（特例有限会社）は「取締役」がこれに当たる。営業部長等に契約権

限が付与されているときは当事者となり得るが、権限の有無について十分な確認が必要。営業部長等が支配人として登記されている場合は、「支配人は、商人に代わってその営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有する（商法21条、会社法11条）」ので、契約当事者になることに支障はない。「支配人」という役職名の使用は稀だが、「支配人」は本店の登記にされる登記事項で、本店所在の登記所の登記事項証明書で確認することができる。営業部長等の役職者は、支配人の登記がないときでも、「商人の営業所の営業（会社の本店又は支店の事業）の主任者であることを示す名称を付した使用人は、当該営業所の営業（当該本店又は支店の事業）に関し、一切の裁判外の行為をする権限を有するものとみなす（商法24条、（ ）内は会社法13条）」とされ、代理権が無い場合でも、契約の相手方が善意であった場合には「表見支配人」の行為として契約は有効とされる。契約当事者とする場合は、偽造が容易である名刺（法人が発行したと判断することが困難ものとされる）の役職名を鵜呑みにしない注意が必要。なお、犯罪収益移転防止法は、代理権の有無の確認までは求めていないが、「買主（売主）の代理人」の本人特定事項の確認を求め、その方法として「法人を訪問し、代表者等と面談を行い、取引の任に当たっていることを確認する」を挙げているので、確認時に代理権の有無も併せ確認するのも一つの方法。

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

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。