

TRF 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

五輪選手村は中層住宅に 人口1万2千人程度に

東京都は2020年東京五輪の選手村となる中央区晴海5丁目について、選手宿泊用に造る約5000戸分の中層の建物を、五輪後は民間住宅にそのまま転用する計画をまとめた。五輪後の人口は約1万2000人程度となる見通し。選手村の宿泊施設は晴海5丁目の公有地に造る。都の発注に沿って不動産開発会社が建物を整備、五輪の間は大会組織委員会が最大38億円を支払って建物を借りる。五輪の終了後、企業が建物を分譲や賃貸して土地の購入や建設の費用を回収する。

2012年の事業所最多は中央区 東京都が調査

東京都が公表した2012年経済センサスの産業横断的集計東京都概要によると、都内区市町村での事業所数トップは中央区で、09年の前回調査で1位だった港区を抜いた。勝どきや晴海といった湾岸部のオフィス開発が進んだ影響とみられる。港区が2位、3位は新宿区だった。都内で事業所数が減少する中、中央区は減少率が23区の間では相対的に低かった。新宿区がいわゆる都心3区(中央、港、千代田)が占めてきたトップ3に食い込んだ。また23区で唯一世田谷区は事業所数を増加しており、全体で7位となった。

豊島区 住宅再検査可能の条例を制定へ

豊島区は、住宅の完成時に適法かどうか検査していない場合、検査をやり直せるようにする条例を制定する。検査を受けていない住宅は売却等がしにくい現状があり、区が適法性を示すことで空き家予備軍にならないようにする。全国初の制度で7月施行を目指す。「既存建物の調査・通知制度」は依頼者の依頼を受け、区が完成当時の法令に適しているか検査し、いわばお墨付きを与えるもの。所有者が確認申請書や契約書などを保存していれば、1万1千~2万3千円の手数料で結果通知を受けられる。

フラット35 昨年の申請19%減

住宅金融支援機構の長期固定金利の住宅ローン「フラット35」の利用状況によると、2013年の申請件数は前年を19%下回る9万7091件となった。減少は3年連続。13年は住宅市場は活況だったが、フラット35は12年10月までの貸出金利の優遇措置を圧縮した影響が出た。申請件数は10年の16万3332件をピークに

減少傾向にある。12年10月に一部商品の下げ幅が0.7%から0.3%に縮まったことで利用にブレーキがかかった。足元では低金利を背景に変動金利型住宅ローンの人気も高まっている。

東京都 福祉のまちづくり素案をまとめる

東京都は2018年度を最終年度とする「福祉のまちづくり推進計画」の素案をまとめた。駅のエレベーターなどハード面の整備に加え、20年の東京五輪も踏まえ外国人にも配慮した情報のバリアフリーを推進する事業も盛り込んだ。今春に計画を決定する方針。福祉のまちづくり推進計画は「災害・緊急時の備え」や「外国人にも配慮した情報バリアフリーの充実」など5つの重点分野を設定。東京五輪や海外からの旅行者の増加を念頭に、観光案内標識や、無料の公衆無線LANサービス「Wi-Fi」の整備も進める。

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介(37)

【相談者】マンションの売買の媒介をした業者【内容】売主がマンション内の駐車場を利用しているので、買主に「駐車場が借りられる」と説明してよいか。【考え方】マンションの駐車場は①駐車場が専有部分である場合、②共有部分の一部を専有部分に付随する駐車場として専用使用権が設定されている場合、③敷地の一部又は機械式駐車場部の一区画を使用契約締結者に使用収益させる場合等がある。全住戸分の駐車場が設定できないマンションは前記③の方法によることが多い。「マンション標準管理規約」で示す「駐車場使用契約」のひな型では、「区分所有者がその所有する専有部分を他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、本契約は効力を失う。」とし、更には「駐車場使用者の選定は抽選又は申込順にする等の公平な方法により行うものとする。」としているので、標準管理規約に基づいた運用がされているマンションでは、専有部分を売却した者が使用していた駐車場を買主が継続して使用できる保証はない。また、使用申込資格を区分所有者に限定している場合は、申込が買主への所有権移転後でないとならないこともある。前記①②の場合のように駐車場が確保されている場合を除き、使用者募集中の駐車場があったとしても、重説等では「空駐車場有り(〇月〇日時点)」とし、「敷地内駐車場を利用するためには、本物件の引渡後(買主への所有権移転後)に、管理組合に対して使用の申込みを行い、管理組合との間で駐車場使用契約を締結する必要があります。」等と記載して説明する。なお、駐車場(戸建住宅の駐車スペースも含む)は、入庫可能な車両寸法(長さ・幅・高さ・重量・トレッド幅等)に制限がある場合や、入庫しにくい位置設定の場合もあるので、買主自身に利用予定車両が駐車場を利用できるか否か確認してもらうことも必要。