

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

ホテル稼働率バブル超え 昨年都内84.8%

2013年の東京都内の主要19ホテルの平均客室稼働率は、12年を4.9ポイント上回る84.8%となり、91年の調査開始以来最高となった。初めて1千万人を超えた訪日外国人客が押し上げに貢献した。13年はアベノミクスによる景気回復への期待感の高まりで国内レジャー需要が伸びたうえ、円安や7月以降の東南アジア向けの訪日ビザ(査証)の発給要件緩和などで外国人の利用が増えた。京王プラザホテルでは宿泊客の外国人比率が12年を17.8ポイント上回る64.3%だった。

昨年の23区転入超過23%増 都心回帰が進む

総務省が発表した住民基本台帳に基づく2013年の人口移動報告によると、東京23区への転入者から転出者を差し引いた転入超過数は6万1281人と、昨年度に比べ23%増えた。人口の都心回帰の流れが続いており、23区のうち江戸川区を除く22区で転入が転出を上回った。最も転入超過数が多かったのは世田谷区の6063人。次いで江東区の5650人、大田区の4774人と続く。2、4、5位には江東、港、中央の臨海部の区が入った。海沿いの地域に相次いで超高層マンションが建設されていることが人口集中に拍車をかけている模様。

豊島区 ワンルームマンション税継続へ

豊島区が30㎡未満の狭小住戸の建築主に課税する「ワンルームマンション税」を2014年度以降も継続する見通しとなった。04年の施行から10年が経って抑制効果が出ているため。有識者と区幹部でつくる豊島区税制度調査検討会議が、「継続すべきだ」とする報告書を提出した。2月の区議会の承認を得て14年度から5年間の継続を正式に決定する。ワンルームマンション税は30㎡未満のワンルームが9戸以上ある建物を造る場合、1戸当たり50万円を課税する。04～12年度で169件の課税実績があり、区は29億円強の税収を得ている。

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介(38)

【相談者】土地売買の媒介依頼を受けた業者【内容】売却依頼を受けた土地に傾斜地(法面)がある。【考え方】傾斜地とは、平坦地と同様の利用ができない程度の土地のことをいうが、不動産の表示に関する公正取引規約では「傾斜地の割合が土地面積の概ね30%以上を占める場合は、傾斜地を含む旨及び傾斜地の割合又は面積を表示すること」とし、また、「割合が30%以上を占めるか否かにかかわらず、傾斜地に

より、土地の有効な利用が著しく阻害される場合は、その旨及び傾斜地の割合又は面積を明示すること」としている。傾斜地の存在は、建物を建築しようとしたときには、特別な基礎工事等又は想定外の費用の支出を余儀なくされる可能性を包含しているもので、売買等の契約を締結の判断・意思決定にあたって、購入者が事前に認識しておくべき事項といえる。買主に「傾斜地がある」ことを理解させることだけでなく、建物建築する場合には「平坦地以上の費用が必要となる可能性があること」が想定できるような説明が必要。ただし、将来発生する費用について、断定的な説明は出来ない。重説に際しては「傾斜地の位置・概算面積・土地面積全体に対する割合・傾斜角度等」について出来るだけ具体的に記載して説明する。なお、公正取引規約では、マンションや別荘地内の傾斜地については別の扱いとしている。マンション敷地内の傾斜地は、敷地全体の一体的利用状況の中で、傾斜地の存在は個々の区分所有者にとって直接的な関係はないとして説明は省略する。敷地内や隣接地の境界付近に擁壁が築造されている場合は、建物の建築や増改築の際に補強や改修の指導がされることもあるので、購入者の判断・意思決定に重大な影響を与える内容と認識し、宅地造成規制法や条例の法的適合性の確認し、併せて、擁壁の状態(膨らみ、亀裂等)を確認のうえ重説に記載して説明する。

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26年3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 面談	12 電話	13 面談	14 電話	15
16	17 電話	18 面談	19 電話	20 面談	21	22
23/30	24/31 電話	25 面談	26 電話	27 面談	28 電話	29

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行います。予め電話にて予約を入れていただく。