

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＝

地下鉄新路線誘致へ 中央区が検討

中央区は、2020年の東京五輪開催後をにらみ、地下鉄の新規路線を誘致する構想を明らかにした。築地から勝どき、晴海、豊洲、有明にかけての地域が対象で、五輪の施設建設や再開発による人口増加を踏まえたもの。鉄道事業者や国、周辺自治体に働きかける方針。区は14年度予算案に1000万円の調査費を計上。コンサルティングなどを手掛ける業者に調査を委託し、ルートのほか概算事業費、費用対効果などを分析する。臨海部では五輪開催を追い風にマンション建設など再開発が加速している。

渋滞時の高速料金を高く 国土交通省が検討

国土交通省は、高速道路の混雑状況に応じて料金を変える制度を2016年度にも導入する検討に入った。まず首都圏の高速道路で実施し、近畿圏にも広げる計画。渋滞している路線の料金を上げたり、空いている路線を割引したりと機動的に料金を変える。例えば、現在の首都高速道路のETC搭載の普通車の料金は500～900円で固定しているが、通常料金700円の区間なら渋滞時には900円に上げるなどの情報をETCやカーナビなどを通じてドライバーに知らせ、別ルートの利用を促すといった展開を想定している。

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介(40)

【相談者】中古戸建住宅の売却依頼を受けた業者【内容】媒介物件の現地調査で、隣地建物の軒先が売却物件に越境していることが判明。どのような対応をすべきか。

【考え方】一般的な不動産の売買契約では「(要旨) 売主は、引渡し時までに、その責任と負担において抵当権等の担保権、賃借権等の用益権、その他買主の完全な所有権等の行使を阻害する一切の負担を除去消滅しなければならない(標準売買契約書「引渡し等」第2項)」とし、売主が引渡し時までに越境の無い状態にするのが原則。隣地からの越境物が容易に撤去できるものならば、売主は隣地所有者(建物所有者)と交渉して契約(引渡し時)までに除去すべきだが、建物一部の越境のような直ちに除去することが困難な場合は、隣接所有者等から「将来(建物の建替え・大規模修繕等の際)、越境部分を撤去することを約す承諾」を取付け、承諾事項を書面化して買主に交付のうえ現況で引渡すことになる。承諾事項を書面化する際は、越境の状態を図面等で明らかにし、隣地所有者等が「承諾事項は、売主の特定承継人(買主)に承継

されることを了承する」こと、「承諾事項は、隣地(隣地建物)の承継人に承継することを約する」ことを売主に約したことを明確に表示することが必要。売主の所有物が隣地に越境している場合は、契約前までに越境を解消することが原則だが、解消できない場合には、前述の方法と同様に越境先と協議のうえ了解を得ることが必要。越境物があること(越境していること)および隣地等と了解事項があることは取引に関する重要な事項で、売主は物件状況報告書(「その他売主から買主へ引き継ぐべき事項」欄)に概要を記載して買主に告知し、媒介業者は重要事項説明書に承諾事項の書類の写しを添付のうえ特記事項欄に越境状態と承諾事項の内容を記載して説明する。

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

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。

※平成26年度第1回TRAフォーラム21

(不動産契約書式集売買編の概要及び使用方法)の

4月3日(木)開催分は定員に達したため、申込み

を締切りました。