

TRAI 一般社団法人東京都不動産協会

FAX ニュース

発行人 / 会長 中村裕昌
編集 / 広報事業部部長 石原孝治
東京都千代田区平河町 1-8-13
TEL.03(3222)3808 FAX.03(3222)3640

東京圏の地価下落ゼロ

国土交通省が発表した地価動向報告によると、東京圏（1都3県）で10月1日時点の地価は全65地区が3カ月前に比べ上昇または横ばいとなり、下落がなくなった。下落ゼロは2008年1月以来6年9カ月ぶり。東京圏で唯一下落していた千葉駅前が横ばいに転じ歌舞伎町や立川も横ばいから上昇に転じて都内全地区が上昇となった。

個人消費が鈍るなかでも、金融緩和の追い風を受ける不動産関係者の投資意欲は根強く、都心部の一等地以外にも物色の裾野が広がっている。

東京都 耐震化助成を1年延長

東京都は、地震発生時に救援物資を運ぶ「特定緊急輸送道路」沿いの建物の耐震化を促す助成制度の期間を1年延長し、2015年度までにする方針。対象の約500棟うち、ほぼ85%がこれまでに助成制度などを活用し、耐震診断を実施している。特定緊急輸送道路に指定されている青山通りや甲州街道などの周囲には1981年以前の旧耐震基準で建てられたオフィスビルやマンションがある。耐震診断を終えて改修に入る建物を増やすのがねらい。耐震診断と補強設計は15年度までの完了分、改修は15年までに着工分が対象となる。

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介（47）

【相談者】土地の売買仲介を行う業者

【内容】現地で「まわり間」を測ったところ登記簿面積との差が大きいことが判ったが、測量は誰に依頼するのがよいか。

【考え方】「まわり間」を測って得た情報は土地に関する重要な情報で、実測と登記面積に明らかな差異があるときに、差異が無い前提で商談を行い又は差異があることを買主に告知・説明しないで取引することは「故意に事実を告げない」行為として業法に抵触し、それにより買主が損害を被った場合には「取引の関係者に損害を与えたとき」とされて業法上の監督処分の対象となる。民事的にも代金の減額請求が認められることもあるので注意が必要。価格交渉では数量指示売買と誤認されないように「坪単価等による交渉」を避け、後日の測量で差異が生じて（明らかとなっても）売買代金の清算を行わない旨を重説に記載・説明する。契約書は「公簿」用を使用するが、

測量及び地積更正登記の有無に関して約定することが望ましい。測量は土地家屋調査士又は測量士に依頼するが土地家屋調査士に依頼することが多い。これは、土地家屋調査士法が、土地家屋調査士の業務を「不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量（同法3条1項1号）」、「不動産の表示に関する登記の申請手続又はこれに関する審査請求の手続についての代理（同項2号）」としているのに対し、測量士には登記申請手続の権限がないことによる。登記手続を予定しない測量だけの業務であれば測量士へ依頼も支障はない。なお、土地家屋調査士は、前記業務の他に「筆界特定の手続についての代理（同項4号）」を行うこと、法務大臣の認定を受けた土地家屋調査士は「（筆界が明らかでないことを原因とする紛争に関し）民間紛争解決手続の代理（同条1項7号）」を行うことができる。

TRA不動産相談室のお知らせ

不動産取引に関する相談（電話） ●毎週月・水・金曜日

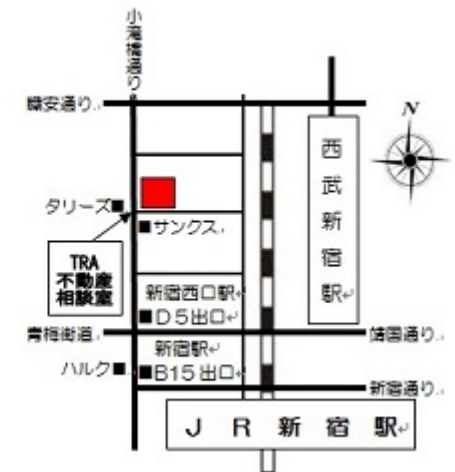
※ 相談対応は経験豊富な専門家がいたします。

不動産に関する法律相談（面談） ●毎週火・木曜日

※ 法律相談は弁護士がいたします。予め電話予約を入れた上、ご来所ください。

◆平成27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

月	火	水	木	金
2 電話	3 面談	4 電話	5 面談	6 電話
9 電話	10 面談	11 休	12 面談	13 電話
16 電話	17 面談	18 電話	19 面談	20 電話
23 電話	24 面談	25 電話	26 面談	27 電話



所在地：新宿区西新宿7-4-3升本ビル2階（小滝橋通り沿）

TEL：03(5338)0370 FAX：03(5338)0371