

ラジオ不動産相談所、好評放送中！

ラジオ不動産相談所 / 不動産相談コーナー ROK864kHz
〔宅建協会提供・ラジオ沖縄放送〕
ON AIR



大城浩弁護士と金城奈々絵アナウンサー

平成25年4月6日放送

? 最近、大震災関連の法律が次々に施行されました。不動産取引においても「東日本大震災復興特別区域法」、「津波防災地域づくりに関する法律」が新設され、「都市再生特別措置法」が改正されました。この3点が重要事項説明書に追加されたと聞きますが、ポイントを教えてください。

回答

重要事項説明とは、契約成立までの間取引の相手方等に物件に関する事項や取引条件等の重要なことを書面で交付し、宅地建物取引主任者の資格をもっている方が説明することです。法律改正等があれば、重要事項も変更追加されます。今回平成23年12月に「東日本大震災復興特別区域法」、「津波防災地域づくりに関する法律」が重要事項説明に追加されました。

「東日本大震災復興特別区域法」とは、東日本大震災により被害が生じた一定の復興の目的にかなった区域（東北を中心とする22市町村、沖縄県は含みません。）を特別区域に指定し、支援を行います。今回の重要事項説明書に追加された点は、東日本大震災復興特別区域法64条4項及び5項が追加されました。同条4項で対象区域において建築物の建

築等を行う者は、当該市町村長に着手の30日前までに一定事項の届出を義務づけ、同条5項では変更の届出を義務づける規制を行います。

「津波防災地域づくりに関する法律」は、津波災害を防止するため、日本全国が対象になります。指定区域では、土地利用をする際制限がかかり、その着手の30日前までに知事に届出なければなりません。また、知事は、津波が発生した場合に被害が生じるおそれのある区域を津波災害警戒区域に指定することができます。

「都市再生特別措置法」とは、震災に対しての避難制度のことをいいます。震災が起こった際の避難経路、オフィスビル等の避難スペース、必要な食料品等の備蓄倉庫について、地方公共団体が各権利者と協定を締結します。

震災等の法律整備も多岐にわたりますので、宅建業者等の専門家に相談するとよいでしょう。

平成25年5月4日放送

? アパートを貸していますが、借主が家賃、水道、電気、ガス料金を滞納しています。借主に請求していますが支払わないため、水道、電気、ガスを止めることは可能でしょうか、教えてください。

回答

結論として、**水道、電気、ガスなどを止めることは自力救済にあたり法律上できません。**自力救済とは、法的手続きによらず自己の権利を実現する行為をいいます。個々の裁判例においても家主が損害賠償を請求され、敗訴するケースが多い。家主の対応としては、滞納者に対し、迅速に何度も督促をする。そ