

◇17年都内公示地価 2.8%上昇

国土交通省が発表した2017年1月1日時点の公示地価で、都内商業地では23区すべてが上昇し、うち10区は5%を上回った。なかでも中央区は9.8%と大幅に上がり、銀座は「山野楽器銀座本店」を筆頭に全国の商業地の地価高額地点トップ4を独占している。多摩地域は立川市や武蔵野市の上昇率が5%を超えている。住宅地でも23区すべてで上昇し、千代田、中央、港区の3区は5%以上の伸び率となっている。

◇五輪会場周辺 区道も無電柱化

2020年の東京五輪に向け、都内の各区が本年度、会場周辺で「無電柱化」に乗り出す。江東区は辰巳地区と東雲地区で始める。バレーボール会場の有明アリーナの周辺区道(525メートル)と、水泳会場のオリンピックアクアティクスセンターの周辺区道(522メートル)が対象。世田谷区も馬術会場となる馬事公苑周辺で、駅からの観客の動線となる見込みの用賀中町通りなど約640メートルの区道で実施する。渋谷区は、卓球会場となる東京体育館前の区道で行う。一足先に進む都道の無電柱化に呼応し、区も五輪会場周辺の美観と安全性を高める。

◇東京都公表 耐震診断未実施121件

東京都は、大規模災害時に緊急車両が通る「特定緊急輸送道路」の沿道建築物のうち、耐震診断が未実施の121件を公表した。所在地やビルの名称、階数、構造を一覧表にして都のホームページなどで公開しており、ビル所有者に耐震診断の実施や耐震化を促す。都は特定緊急輸送道路の沿道建築物の所有者に対し、条例で2015年3月末までに耐震診断するよう義務付けている。未実施件数を区市町村別でみると、青梅街道が通る杉並区が14件と最多で、環七通りや環八通りが通る世田谷区が12件、品川区と豊島区がそれぞれ10件となった。

◇不動産相談事例の紹介 (No. 73)

【相談者】 建物の売却依頼を受けた業者

【内容】 建物が適法に建築されているか否かは何に基づいて判断するのか。

【考え方】 建築主は、建築工事着手前に申請書(建築確認申請書)を建築主事(指定確認検査機関)に提出して確認済証の交付を受け(建築基準法6条、6条の2)、また、工事完了時には、建築主事等は建築主の申請に基づいて建築物等を検査して、建築基準関係規定に適合していることが認められたときには検査済証が交付される(7条、7条の2)ので、検査済証があれば建物完成時には適法であったと判断できるが、検査済証交付後の建物の増築や敷地の一部を第三者に譲渡したようなときには違反状態となる場合もあるので、検査済証の存在確認だけでなく、建築確認申請書副本の図面等と現況の照合が必須である。

なお、検査済証取得後の法改正により不適法となった建物(既存不適格建築物)もあるので現行規制の確認も必要である。

既存不適格建築物は、違反建築物のように特定行政庁からの是正命令(9条)を原則的には受けないが(3条2項)、一定の規模を超える増築、改築や大規模修繕(建物の主要構造部の1種以上について行う5割を超える修繕)を行う場合には、建物全体を現行の規定に適合させる必要がある(3条3項)。

建蔽率・容積率超過の不適格建築物を売買・媒介する場合は、前記の注意事項に加えて「再建築の際には現在と同規模の建築物が建築できない」旨も重要事項説明書で説明する。金融機関には、既存不適格建築物の融資について、違反建築物と同様に否認する傾向が高まっているといわれているので注意が必要である。

◇“TRA フォーラム 21”開催のお知らせ

会員支援事業部では、下記のとおり平成29年度第2・3回“TRA フォーラム 21”を開催します。日建学院の有名講師『宮寄晋矢』氏を招いての宅建試験対策セミナーです。今年度の宅建試験受験予定者は是非ご参加下さい。

開催日時 平成29年5月15日(月) 13:00~16:00 [初受験者向け]

16日(火) 13:00~16:00 [受験経験者向け]

開催場所 全日東京会館 2階 全日ホール [千代田区平河町1-8-13]

申込方法 ホームページ(<http://www.tokyo-fudousan.or.jp/>)から申込書をダウンロードしFAXにてお申込みいただくか、TEL(03-3222-3808)にてお申込み下さい。

◇TRA 不動産相談室のご案内

当会は、下記のとおり相談事業を実施しています。会員の方は無料でご利用できますので是非ご活用下さい。

★相談日時

- 1 不動産取引に関する電話相談
毎日(土日祝日等除く) 午後1時から午後4時
- 2 不動産取引に関する法律相談(弁護士面談・要事前予約)
毎週火曜日と木曜日 午後1時から午後4時
- 3 不動産取引に関する税務相談(税理士面談・要事前予約)
原則第2・4水曜日 午後1時から午後4時

★TRA不動産相談室

所在地 新宿区西新宿7-4-3 升本ビル2階

TEL 03(5338)0370 (相談室専用電話)

FAX 03(5338)0371

