

# TRA 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 鳥居正勝  
東京都千代田区平河町 1-8-13  
TEL.03(3222)3808 FAX.03(3222)3640

## 国土交通省 高層マンションの改修に補助

国交省は、南海トラフ巨大地震に関する内閣府の推計を受け、高層マンションで揺れを抑える改修が必要となった場合、費用の一部を補助すると発表した。超高層のビルやマンションを新築する際は、三大都市圏の沿岸部などで2～3メートルの横揺れに見舞われるとした推計を設計に反映させるよう義務付け、これまで想定していた揺れの大きさを現行の最大2倍に、約1分としていた揺れの継続時間を約8分に厳しくする。対象地域は愛知、静岡など11都道府県で、主に高さ60メートル超、おおむね20階以上の建物が該当する。

## 大田区 「民泊」条例案可決

大田区は、住宅の空き部屋などに旅行者を泊める「民泊」を認める条例案を可決した。1月末に施行し、事業者の募集を始める。早ければ2月半ばにも実際に民泊が始まる見通し。民泊は旅館業法で禁じられているが、大田区は国家戦略特区の特例を受け同法の適用除外となる。条例は①旅行者が7日以上滞在②必要に応じ行政が立ち入り調査する③近隣住民への事前の周知、などを条件に民泊事業を認める。田園調布などの住宅街は対象外となる。

なお、2月10日(水)、15日(月)午後2時～3時30分に条例施行の予定である大田区国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の説明会を大森地域庁舎101会議室(大森西1-12-1)にて開催。事前申込みの方法など詳細は大田区ホームページを参照。

## 不動産適正取引推進機構における相談事例紹介(58)

【相談者】中古住宅売買の媒介をする業者

【内容】買主が、所有物件の売却代金を購入資金にすることを予定しているが注意すべきことは何か。

【考え方】買主所有物件の売却の目的が立っていない(買主の「売却契約」未成約)ときは、買主の資金調達が可能となる可能性があるかと想定しなければならない。売主と買主の双方の保護のためには、「売却契約」成立後に、「売却契約」の引渡し・代金受領時期等に合わせた期日の設定をした「売買契約」を締結するのが望ましい。「売却契約」未成立のときに「売買契約」を締結(買い先行)せざるを得ない場合は、売主と買主に「買主が所有物件の売却ができないときは、買主の資金調達が困難となる」ことを説明し、「売却契約」が一定の要件に至らない場合には「売買契約は解除となる」措置を取り決めることを勧め(媒介業者の助言義務)、「買換特約」設定の合意形成を図る。特約の内容は、重要事項説明書に記載のうえ説明し、売主と

買主の双方が十分に理解してもらうことは当然として、契約書(37条書面)に明記しなければならない(通達・昭和59年12月20日、建設省経動発45号)。特約は「買主が、〇月〇日までに、売却代金を〇〇万円以上とし、残代金精算日を〇月〇日までとする売却契約を締結できなかった場合には契約は解除され、売主は受領済みの金員を買主に返還する」とした「解除条件型(未成約時は当然に解除となる)」とするのが一般的だが、「解除権留保型(解除には解除権者の意思表示が必要)」とすることもある。

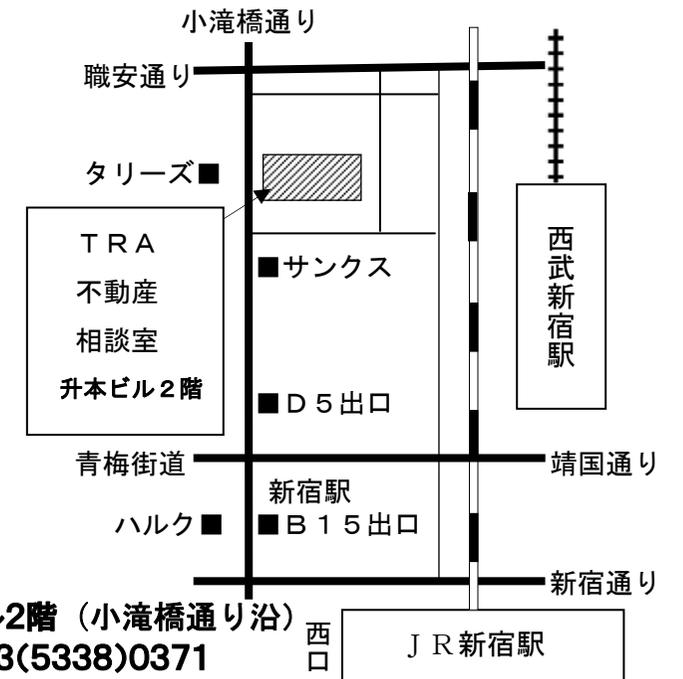
## TRA不動産相談室のお知らせ

お問合せ時間は 13:00～16:00

- 毎週 月・水・金曜日は・・・不動産取引に関する相談(電話)  
※相談対応は経験豊富な相談員が行います。
- 毎週 火・木曜日は・・・不動産に関する法律相談(面談)  
※法律相談は弁護士が行います。予め電話予約の上、ご来所下さい。
- ◆今月の「TRA不動産相談室」日程 は下記の通りです。

### 2月

月	火	水	木	金
1 電話	2 面談	3 電話	4 面談	5 電話
8 電話	9 面談	10 電話	11 休み	12 電話
15 電話	16 面談	17 電話	18 面談	19 電話
22 電話	23 面談	24 電話	25 面談	26 電話
29 電話				



## 保険代理店募集中!

- 【代理店登録のメリット】
- ① 販売ノルマなし
  - ② 高い代理店手数料
  - ③ パソコン使用による簡単な保険契約申込

代理店募集についてのお問い合わせ先  
全日ラビー少額短期保険 株式会社  
TEL. 03(3261)2201  
※土日・祝祭日除く  
平日9:30～17:30