

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＝

東京都 不燃特区を新たに 20 区指定

東京都は、災害時に延焼の危険性が高い木造住宅密集地域の建物の建て替えを支援する「不燃化特区」について、新たに 20 地区を指定した。特区内では耐火建物への建て替え時の補助金や税制優遇を受けられる。老朽化した木造住宅を耐火建物に建て替えた場合、固定資産税の一定期間減免や、補助金の上乗せなどで、木造住宅の所有者の負担を軽くする。指定地区はこれで 38 地区となり、将来の首都直下地震などに備え、災害に強い都市づくりを進める。

東京都 盛土地図を公開

東京都は、都内の大規模な盛土の位置と規模を示す地図を作製した。地震などの際に崩落する危険性もあることから都市整備局のホームページで公開。都民が自宅の位置などにあわせて調べられるようにして防災意識の向上につなげる。都内 3 千平方メートル以上の造成地があるのは 13 区 18 市町で合計面積は約 37 平方キロメートル。最も多かったのは八王子市で全体の 3 分の 1 を占める。

八王子市 都内初の中核市へ

八王子市は、都内初となる中核市の指定を申し出た。中核市になると、保育所や特別養護老人ホームの設置や開発行為の許可など、約 1200 件の権限が都から八王子市に移る。市の実情に即した独自の街づくりを進めやすくなるが、移譲された権限をどう生かすか市の実行力も試される。八王子市はかつて多摩地区の商工業の中心都市だったが、現在は立川市に商業機能が集中するなど地盤沈下傾向にある。都内初の中核市は都市のブランドになりそうだ。

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介(42)

【相談者】建物建築中の建売住宅の媒介に際し、建物の説明はどのようにすればよいか。【内容】売主業者は、建物竣工時の状況は建築確認申請書（副本）で説明してほしいと言っている。【考え方】業法は、目的物が工事の完了前であるときは買主に完成時の状況を説明することを求めている（35条1項5号）。説明事項等は「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」に示されているが、建物工事が完了前の場合には①「建物の形状、構造」として、建物の敷地内における位置、各階の床面積及び間取りを示す平面図を交付し、鉄筋コンクリート造、木造等の構造の別、屋根の種類、

階数等を説明する、②「建物の主要構造部、内装及び外装の構造又は仕上げ」として、主要構造部の材質、内装及び外装（主に天井及び壁面）の材質、塗装の状況等を説明する、③「建物の設備の設置及び構造」として、建築設備のほか、厨房設備、照明設備等の建物に附属する設備（門、塀等の屋外設備を含む。）のうち主要な設備の設置有無及び概況（配置（図面で示すことが必要な場合には①の面図に記入）、個数、材質等）の説明をすることとしている。宅地の場合は④「宅地の形状、構造」として、地積、外周各辺の長さの他に擁壁、階段、排水施設、井戸等の位置を記入した平面図を交付して道路からの高さや構造等について説明する、⑤「宅地に接する道路の構造」として、道路の位置及び幅員を④の図面に記入し、側溝等の排水施設、舗装の状況等について説明することが求められている。図面は状況が十分に理解できる程度のものでされ、業団体では縮尺 1/100 以上（完成宅地の敷地面積図は 1/200 程度、高層住宅の敷地平面図は 1/400 以上）としている。なお、売買が建物竣工後になったときにも同様の説明が求められているが、図面が施工後の状況等を反映していないと紛争の原因となるので、「竣工図」を作成する必要がある。

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

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いたします。

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いたします。予め電話にて予約を入れていただくようお願いいたします。

不動産契約書式集（売買編）の提供を開始しております。

（詳細は当協会ホームページをご参照ください）