

# 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 / 広報事業部部长 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

## 豊島区 危険ドラッグで覚書

豊島区は都内初の試みとして全日本不動産協会東京都本部豊島文京支部や宅地建物取引業協会と危険ドラッグ対策に関する覚書を交わした。不動産業界に危険ドラッグについて情報提供する一方、販売業者に関する速やかな通報や契約解除を求める。不動産の借り手が危険ドラッグを販売・製造していた場合、予告なしに契約を解除できる「契約解除条項」を盛り込んだ契約書を使用するように加盟企業に呼びかけてもらう。危険ドラッグ販売業者等の排除に向け、両協会からの啓発を求める。

## 港区 住宅街に高さ制限

港区は、区西部の住宅街に建物の高さ制限を導入する。対象は南青山や白金台などで、総面積は区内の約4割に当たる約8.2平方キロメートル。制限は17～60メートルの8段階で設定し、上限は道路の整備状況や現行の容積率を勘案して個別に対応する方向。敷地内に緑化部分を設けたり、1981年以前の旧耐震基準で建設した老朽分譲マンションを建て替えたりする場合は特例として制限を緩和する。相次ぐ高層マンションの建築計画に街並みの保全を求める声への対応で、来年10月の運用開始を目指す。

## 不動産適正取引推進機構における相談事例紹介（46）

【相談者】中古戸建住宅の売買仲介を行う業者

【内容】過去の増築により建物の建築面積および延べ面積が現行の建蔽率・容積率の規制値を超えている。

【考え方】建築時に建築基準法等の法令や条例に違反して建築された建物や増築により違反状態となった建物（違反建築物）と、法令等の改正で現行の法規制に適合しなくなった建物（既存不適格建築物）とは違った対応が必要。「違反建築物」は建物の除却や使用制限等の違反是正措置が命じられる可能性がある他、住宅ローンの利用ができない等のリスクを包含するので、違反建築物であるという事実は説明すべき事項とされる。建基法上の違反の有無の判断は行政庁が行うもので業者が判定するものではないが、建築時に検査済証の交付を受けていない場合や確認申請書の図面・法務局備え付けの建物図面と現況建物の形状に齟齬があるときには、違反の可能性が高いと想定して調査する。紛争となるのは、各種資料の「差異の見落とし」と「資料と現況の照合作業の省略」に起因するものが多い。規制値を超過していることが判明した場合はその事実を説明するが、違反建築物である場合は「(例) 本物件建物の建築面積および

延べ面積は、建築基準法に定める建蔽率・容積率の制限をオーバーしていますので、監督官庁から是正措置を命じられることがあります。また、増・改築、再建築の際には現在と同規模の建築は建築できません。」と重説に記載して説明し、既存不適格建築物の場合は「(例) 本物件建物建築当時の法規制の定めと現在の規制内容が異なるため、本物件建物の建築面積および延べ面積は現行の建蔽率・容積率の制限をオーバーしていますので、現行の法規制では現在の建物と同規模の建築は建築できません。」と記載・説明する。なお、新築の違反建築物の分譲は、仮に買主が承知していたとしても宅建業法の規定（65条1項3号・他法令違反）となるので取引に關与すべきではない。

## 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

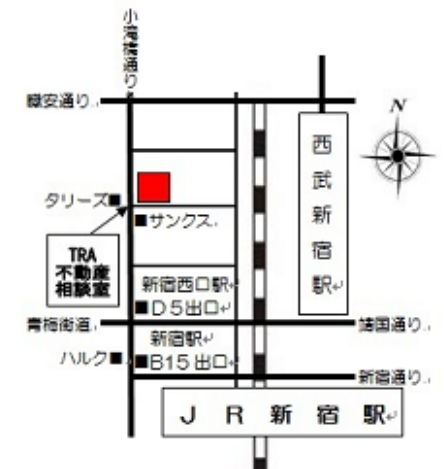
※ 相談対応は経験豊富な専門家がいたします。

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26年12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
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 面談	12 電話
15 電話	16 面談	17 電話	18 面談	19 電話
22 電話	23 休	24 電話	25 面談	26 休
29 休	30 休	31 休		



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

## ※ 平成26年度 第11回 TRAフォーラム21

「不動産業界はどうなる!？」

～東京オリンピックまでのアベノミクスについて～

12月11日(木) 開催分は定員に達したため、申込みを締切りました。