

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

東京都 耐震改修の進捗届け出を条例化

東京都は、分譲マンションの管理を強化する条例の制定を検討する。管理組合の実態や耐震改修の進捗具合などの届け出を義務化し、届け出ない場合は物件名の公表も視野に入れる。管理組合が機能せずに防災の取り組みが遅れている物件も多いため、行政がチェックできるようにする。都住宅政策審議会が示した答申素案で、条例化を検討するよう求めた。都内では、豊島区が2012年にマンションの管理状況の届け出を義務化する条例を全国初で制定。管理規約の策定や建物の点検・修繕計画の作成を促している。

都内路線価 2.1%上昇

東京国税局が発表した東京都内の2015年分の路線価（1月1日時点）は、前年比で平均2.1%上昇し2年連続のプラス。5%以上のプラス地点は前年の14地点から20地点に拡大、このうち10%以上の上昇は新宿区の新宿通りや、港区の青山通りなど4地点。横ばいは日野税務管内の1地点で、下落地点は2年連続でゼロだった。最も路線価が高かったのは30年連続で中央区銀座5丁目銀座中央通りの鳩居堂前で、1平方メートル当たり2696万円で、上昇率も都内最高の14.2%だった。

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介（53）

【相談者】中古戸建住宅売買の媒介をする業者

【内容】売買対象地の近くに都市計画道路がある場合、重説でどこまで説明すべきか。

【考え方】この相談の場合は、重説の「都市計画法」>「都市計画道路等」の欄を「有」とし、都市計画道路の概要（計画決定・事業決定の別、名称、計画の告示番号、予定幅員）を記載し、備考欄に「都市計画道路の区域内である」「建築物の建築には知事の許可が必要である」「計画の概要（名称・幅員等）」等を説明する。売買対象地の近くに都市計画道路がある場合は「都市計画道路等」の欄は「無」とするが「物件からの距離または位置」「計画の概要」を重説に記載して説明する。いずれの場合も騒音・振動等の周辺環境への影響が想定されるので、「交通量が増加することが予想される」「交通量の増加に伴って騒音・振動が生じることがある」ことも説明する。

なお、売買対象地と都市計画道路が接している場合は一定の範囲について建築物の建築を行わないように指導されることがあるので、必ず行政庁の都市計画担当部局に確認し、指導等の内容を説明する。道路計画が「高架」「地下化」である場合や「排気塔」「歩道橋」等の付属施

設の設置が予定されている場合には「日照・通風」「排気ガス」「高所からの見通し」といった問題が生じることもあるので、立体的な視点をもって計画内容を確認する。計画決定から相当な期間を経過しても事業決定されていない都市計画道路の事業化の見通しについての質問を受けたときは、都市計画担当部局等に確認した確定事項のみを説明し、推測による説明はしないことが望ましい。

**平成27年度 第5回TRAフォーラム21 「TRA 宅建試験速効10点UP講習」
9月10日(木)、11日(金)開催分はいずれも定員に達したため、申込みを締切りました。**

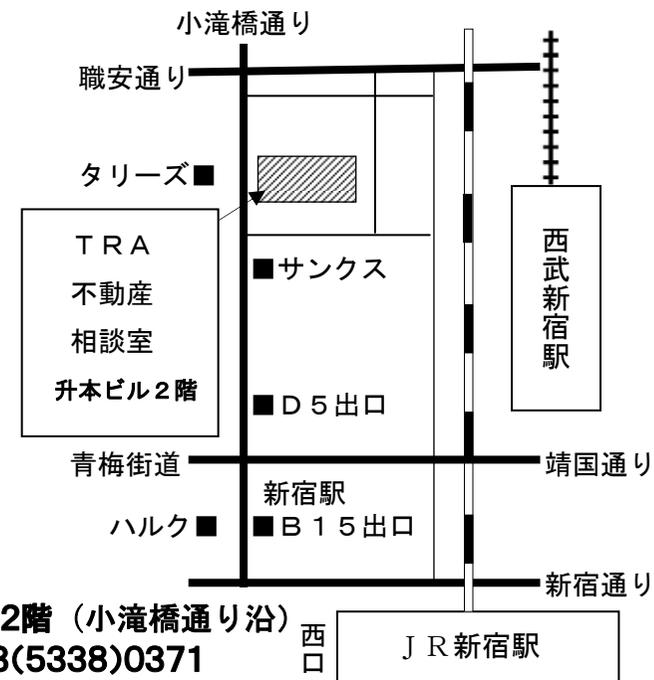
TRA不動産相談室のお知らせ

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。

9月

月	火	水	木	金
	1 面談	2 電話	3 面談	4 電話
7 電話	8 面談	9 電話	10 面談	11 電話
14 電話	15 面談	16 電話	17 面談	18 電話
21 休み	22 休み	23 休み	24 面談	25 電話
28 電話	29 面談	30 電話		



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



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