

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＝

マンション周辺建て替えも促進

東京都は老朽化した分譲マンションを隣接する建物と共同で建て替える管理組合への助成制度を設けた。1981年以前の旧耐震基準で建てられた物件を対象に、建て替えの計画づくりや調査などの費用を補助する。容積率の制限により単独の敷地で建て替えが困難な建物も多い。周辺と一体の建て替えを促すことで、地域の防災機能を高める。2014年度はモデル事業として最大3件の管理組合を支援、限度額は費用の3分の1（最大333万円）。6月16日まで募集する。

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介(43)

【相談者】売却の仲介依頼を受けた業者【内容】業法34条の2は「(要旨) 媒介の契約を締結したときは遅滞なく書面を作成し依頼者に交付しなければならない」としているが実施の期限はあるのか。【考え方】「遅滞なく」という表現は時間的即時性を要求する用語として法令で使用されている。「～以内」といった確定的な期限ではないが「早く行う」ということを意味し、「直ちに」「速やかに」という言葉も使用されるがそれぞれの意味合いは微妙な違いがある。判例（大阪高判、昭和37年12月10日）ではこの違いについて「(要旨) これらは区別して用いられており、その即時性は最も強いものが『直ちに』で、次いで『速やかに』、さらに『遅滞なく』の順に弱まり、『遅滞なく』は正当な又は合理的な理由による遅滞は許容されるものと解されている」、「(要旨) 一定の行為を命ずる場合に『何日以内』というような確定期限をもつてするか、或いは『遅滞なく』等というような定めをするかは、その法令の立法趣旨や要求される行為の目的等によって合目的的に考えるべきである」とした。あえて意識すると、「直ちに」は「文字通りに直ぐに」、「速やかに」は「何等かの事情があるとしても出来るだけ早く」、「遅滞なく」は「正当な合理的な理由による遅滞は許容される」となる。業法で定められた最短の確定期限は「1週間以内」なので、「遅滞なく」とされる業務については「遅延せざるを得ない何等かの合理的事情があっても1週間以内には実施すること」と理解するのが適切。なお、業法で業者業務について定めた第5章第1節には「直ちに」とする規定はないが、「速やかに」行うべき業務として37条の2第3項（クーリングオフ）、「遅滞なく」行うことが求められる業務として34条第2項（取引態様の明示）、34条の2第1項、第6項、

第7項（媒介契約）、37条第1項（書面の交付）の定めがある。

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7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 面談	2 電話	3 面談	4 電話	5
6	7 電話	8 面談	9 電話	10 面談	11 電話	12
13	14 電話	15 面談	16 電話	17 面談	18 電話	19
20	21	22 面談	23 電話	24 面談	25 電話	26
27	28 電話	29 面談	30 電話	31 面談		

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を行います。

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を行います。予め電話にて予約を入れてください。

※ 平成26年度第5回TRAフォーラム21

「相続における不動産業者の役割と知識」

～相続税大改正に備えて～

7月11日(金)開催分は定員に達したため、

申込みを締切りました。