

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 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

東京都建築安全条例が改正 路地状敷地で小規模共同住宅が建築可能に

東京都建築安全条例が4月に改正され、寄宿舍等の基準の見直しや小規模な共同住宅における接道に関する規定の見直しなどが定められた。このうち路地状敷地に関して、戸建住宅と同規模の共同住宅（延べ面積200㎡以下かつ階数3以下（ただし建築基準法により階数2以下）かつ住戸数の合計12以下）について、路地状敷地での建築を可能とし、特殊建築物として求めている接道長さを制限しないとする見直しが盛り込まれた。小規模の路地状敷地の有効活用が進みそうだ。

国土交通省 住宅エコポイント受け付け開始

省エネ住宅の普及を促すポイント制度の申請受け付けが始まった。基準を満たした住宅の新築や改修で1戸あたり最大30万ポイント（1ポイントは1円相当）もらえ、省エネに役立つ家電や商品券などと交換できる。昨年12月27日以降に工事契約を結び、2016年3月末までに着工する物件が対象。リフォームの場合、耐震工事をあわせて行うと15万ポイントが別枠で加算されて45万ポイントとなる。予算枠は805億円で昨年4月の消費増税で落ち込む住宅市場を活性化するねらい。

東京都 公社住宅跡地に高齢者施設

東京都は、老朽化した公社住宅や都営住宅の敷地を活用して高齢者施設などを整備する。住宅棟を高層化したり、入居者に転居してもらったりして用地を捻出する。中野、板橋、文京区の3カ所の公社住宅で、特別養護老人ホームなどの事業者を募る。賃貸の公社住宅は約7万8千戸、都営住宅は全体で26万戸あり、老朽化も進んでいる。公社・都営住宅の建て替え・取り壊しで用地を生み出し、福祉インフラの整備を加速する方針で、入所待機者を減らす狙い。

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介（49）

【相談者】中古マンションの売買仲介を行う業者

【内容】ペット禁止規約はあるが、ペット飼育が黙認されていると思われる場合はどのようにすべきか。

【考え方】マンション専有部分内での区分所有者の行為は原則的には制限を受けないが、マンション内での動物飼育は「他の区分所有者に有形無形の影響を及ぼす恐れのある行為で、これを一律に共同の利益に反する行為として管理規約で禁止することは区分所有法の許容するところであると解される（東京高等裁判所・平成6年8月6日判決要旨）」とされ、規約でペット禁止を定めることは出来る。業法35条の詳細について定めた

施行規則（16条の2第3号）は「専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定めがあるときは、その内容」を説明事項としているので、ペット禁止規約は当然に説明事項となる。黙認されていると想定される場合であっても、規約で禁止されている場合には規約内容を説明しなければならない。売主がペット飼育をしているために「ペット可のはずだと」としたときに規約が「ペット不可」である場合には、総会議事録の確認や管理会社・管理組合へのヒヤリングを実施して規約変更の有無を確認する。規約に反して「飼育可能」と説明したときには調査説明義務違反を問われるだけでなく、業法47条（業務に関する禁止事項）の「不実のことを告げる行為」の指摘を受ける可能性もある。「床材変更の禁止」「ピアノ・楽器等の演奏に関する制限」等の規約についても同様の対応が必要。規約が長文である場合には重要事項説明書にはその要点を記載することで足りるが、要点記載に代えて規約の写しを添付したうえで該当箇所を明示して相手方に理解させることでも差し支えないとされる。紛争防止の観点からすれば、重要事項説明書に記載して説明することが望ましい。

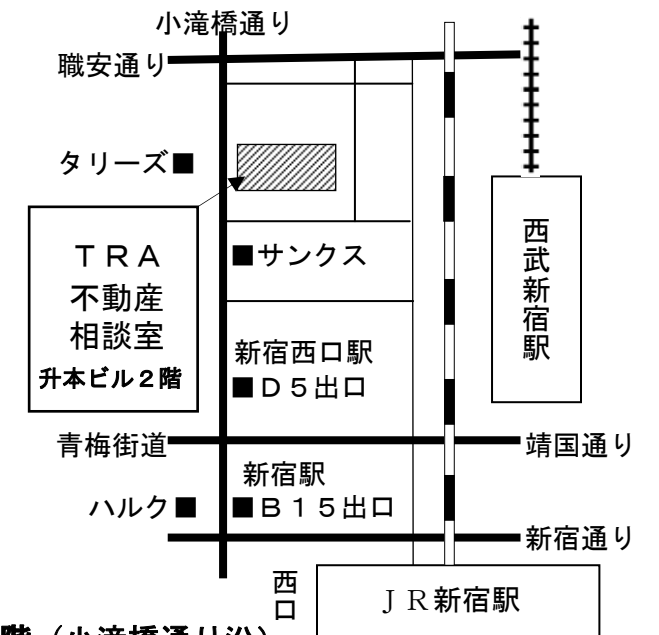
TRA不動産相談室のお知らせ

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。

5月

月	火	水	木	金
				1 休
4 休	5 休	6 休	7 面談	8 電話
11 電話	12 面談	13 電話	14 面談	15 電話
18 電話	19 面談	20 電話	21 面談	22 電話
25 電話	26 面談	27 電話	28 面談	29 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