



# 社団法人 東京都不動産関連業協会 FAXニュース

NO.156 H20.4.24 発行人/川口 貢 編集/組織広報部 東京都千代田区平河町1-8-13  
TEL:03-3222-3808 FAX:03-3222-3640 <http://www.tokyo-fudousan.or.jp>

## 知 識 情 報

### ◆あと5年で北の玄関は東京駅に

JR宇都宮線、高崎線、常磐線が東京駅乗り入れとなる。2013年の完成とか。こういう工事はドンドンやって欲しい。新しい道路を作るよりは既存の、今あるものを改良、ソフト面を充実させるのが低成長時代のあるべき姿。地下鉄とJRのドッキング等ももっと活発に行うべきである。

### ◆ペット可マンションはとうとう80%を越してきた

不動産研究所調べ。07年新築マンション。首都圏。86.2%。もはやペット不可は考えられない。常識となりつつある。既存のマンションは相変わらず分譲当時のまま不可としており、実際はもぐりで飼うケースが続出しており、管理上問題となっている。ペット可として管理規則で厳しく縛った方が実態に合っている。

### ◆戸田建設のトンネル工法は評価されるのでは

工期が半分で出来るとか、これは素晴らしい。従来の工法は地上から掘削→鉄板で周囲を張る→鉄筋を組み生コンを流す→鉄板を撤去・・・であったが新工法は工場で作ったコンクリート壁を土を掘削して埋め込む→その後土砂を取り除き屋根をつける。工期が半分ですむのは強みである。幅10メートル、深さは5メートルが限界。2斜線なら幅10メートルは可能。値段は従来と変わらないが工期が半分になるのは魅力的。

### ◆リークの海外投資、5月から解禁

東証が発表。既に海外のリークは自国以外の不動産を組み入れられるのは常識となっていて日本が遅れていた。いよいよ日本の不動産も海外のいいところを取り入れることが出来、競争はグローバルに突入。世界的な不動産の目利きが必要となる。

### ◆米国の保有不動産はGDP比で150%に達していた

米国家計の所有する不動産は07年9月で21.9億ドル。名目GDPの150%。不動産価格が10%下落すれば名目GDP15%のキャピタルロス。バブル前の00年末は11.4億ドルでGDP比116%であった。つまりGDP比で110~120%弱が収まりがよいと言うことか。

### ◆200年住宅より200年後の社会をイメージしよう

ものを大事にする精神は心がけねばならないがその背景はそうすることがより経済的とのことであろう。200年後地球温暖化はどうなっているのか、原油やエネルギー価格はどうなっているのか、その時の経済的なこととはどういうことなのだろうか。今の住宅のエネルギー効率は200年後も経済的といえるのだろうか、200年間の

補修費合計は新築よりコスト的に安いのだろうか。経済的とは家の物理的なことだけではない。税制、ローン、金利、土地とのバランス、技術革新、自然エネルギー、デザイン嗜好、人口構成、建材の価格、世間の常識、等との関係でそうすることが得だと判断できることが重要。物理的なことばかりでなく200年後の社会もイメージして変化を先取りできる住宅がのぞまれる。

### ◆全く当てにならない日本の公図

登記所の公図は不動産売買の必須の書類、ところがこれがいい加減。都市部の50%以上で1m以上のずれがあると国交省は発表。10m以上のずれも3%存在する。逆にずれが10cm以下は6%しか存在しない。

### ◆管理組合・管理会社からの情報収集と買主への説明

中古の分譲マンションの取引において管理規約が長文にわたる場合は、重説に要点を記載するか、又は管理規約の写を添付して重要事項には下線を引くなどの明示を行う必要がある。例を挙げると、管理規約にペット禁止が記載されていても、紛争になるケースが意外に多い。ペットを飼っても大丈夫と誤解されないよう十分注意しなければならない。管理組合・管理会社からの聞き取りが不正確だったために、使用方法が管理規約に抵触すると判断されて紛争となるケースもある。管理組合・管理会社からの情報収集に際しては、その期日、相手方、照会内容及び回答について必ず記録を取った上で、買主に説明する必要がある。要は、正確な情報を収集した上で、買主が必要としていることをきちんと確認できるまで、丁寧に説明することが肝要だ。

### ◆境界の明示に係る仲介業者の役割

土地の境界について説明が不十分だったために、買主が紛争に巻き込まれるケースがある。確定測量を行った上での取引であればいいが、それができない場合、仲介業者も、隣地の所有者の立会を求めるなど、境界の明示・確定等に努力することが紛争防止に繋がる。隣地の所有者の立会ができない場合には、物件状況確認書に該当する土地の範囲を正確に記載することが重要となる。境界標が不明な場合は門扉・塀等から境界を推定することになるが、あくまで推定であることを買主に理解してもらうことが肝要だ。土地の分筆には、隣地所有者の筆界確認書の添付が義務付けられているので地積測量図の信頼性は高いと言えるが、地積測量図が古くて現況と一致していない場合、仲介業者の役割としては、取引の関係者に確定測量を行うよう勧めることも必要と言えよう。

## TRAからのお知らせ

### ◆東京都都市整備局、新都市建設公社、東京都財務局からの媒介依頼物件情報

TRA ホームページに掲載しております。 <http://www.tokyo-fudousan.or.jp>

※ TRA FAXNEWS 送付の中止希望、また、FAX 番号の変更につきましては、お手数ですが事務局までご連絡をお願い致します。事務局電話：03(3222)3808