



知識情報

◆マンションの高層階は病気を引き起こすとの怖い話

宝島社の特集で主題の記事があった。読んでみると確かに怖い話・・・。

取材元は東海大学医学部講師の逢坂講師。同氏は今や法的にも裏付けされている、シックハウス症候群を指摘した医師。国交省の委員会の委員も歴任。

主な病気としては・・・

流産・・・この経験の割合は高層階ほど高いとの事。1・2階は8.9%、10階以上は21.4%。一般的割合は10～15%とか。年齢を33歳以上に限ると1・2階は22%に対し、10階以上は66%の結果とか。6階を境に急激に上昇するとか。高血圧・・・1・2階居住者は7.4%、5階以上は20.4%。全体平均は8.5%。神経症・・・1・2階居住者は10.2%に対し、5階以上は13.2%。全体平均は7.5%。喘息症状・・・1・2階17%、5階以上25%。小学生を調査。

この数値だけ見ると確かに怖い話である。逢坂氏の詳しいレポートを分析して住宅業界も対応を考える時期かもしれない。無視だけでは説得性に乏しくなる。シックハウスも最初の指摘の時は真剣さに欠けていた。高層階居住者は運動不足が目立つが、これらの対策をしたらマンション内に筋トレ室でも作り、積極的に利用させるとかで対策はあるはず。要は真剣に取り組み知恵を絞ることが肝心。

◆グーグルで不動産情報の非対象はなくなるのか

グーグルマップに不動産賃貸情報が掲載され、いつでも調べられる。地図を開けば、付近の相場まで簡単にわかる。将来は、売買物件や競売物件まで載るだろう。不動産情報は、業者が独占してエンドユーザーに開示はなく、小出しであった。グーグルはあらゆる情報を平等に開示して、知的サービス業を脅かしている。今や専門家に聞くよりグーグルで調べる方が、はるかに量的に多いものが入手できる。

専門家の中抜きにもなりつつある。あらゆる不動産情報をネット公開すれば、現在業者が独占しているレイズズの一般公開に等しくなる。こうして情報の非対称性がなくなってくると、業者はますます専門化して深いニーズに応えていかなければならない。

◆ヒ素土壌汚染裁判確定【最高裁:平成22年8月】

宮城県から購入した仙台市青葉区の土地で基準値を超えるヒ素が検出され、多額の処分費用がかかったとして、東京のマンション販売会社が、宮城県に5,740万円の損害賠償を求めた訴訟で、最高裁は、宮城県の上告を退けた。これにより、約5,050万円の賠償を命じた二審の仙台高裁判決が確定した。一審の仙台地裁は、「住民らの健康に被害を与える可能性は乏しく、汚染土壌の処分が不可欠だったとは言えな

い」として請求を棄却したが、二審の仙台高裁は、「建築の際に掘り起こされた汚染土壌については、処分する必要がある」と判断。最高裁は、「自然由来の有害物質だったとしても、汚染土壌を処分するには通常以上の費用がかかる」として、宮城県の瑕疵担保責任を認定した。

◆管理費調査結果

不動産経済研究所調べによる09年の首都圏マンション。

都区部は坪827円、埼玉県590円、超高層は963円。

何やらこの数字は、借地の坪あたりの地代相場に不思議に接近している。

◆物件探しは増えるものの契約は断念、景気の先行き懸念が影響?!

不動産情報サイトを運営する事業者6社で構成する不動産情報サイト事業者連絡協議会のサイト利用者意識アンケートの調査によれば、賃貸物件や売買物件を検索した人の67.3%が不動産会社に実際に問い合わせしている。その内容をみると、賃貸は横ばいだったものの、売買が大きく増加し前年比8.9ポイント増となっている。また、問い合わせた不動産会社数の平均は、前年比0.6社増の3.5社で、問い合わせ後に不動産会社を訪問した件数も前年比3.9ポイント増の72.7%と上昇している。平均の訪問会社数は賃貸が2.3社、売買が3.0社となっている。ただし、問い合わせや訪問した割合はそれぞれ前年より上昇しているものの、契約に至ったのは前年比14.4ポイント減の48.1%にとどまっている。特に契約を断念したのが目立ったのが売買で、購入を断念した人の割合は前年比12.9ポイント増の57%に上っている。景気の先行き懸念が影響しているのか?!

◆平成22年12月「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	2 法律	3 宅建	4
5	6 宅建	7 宅建	8	9 法律	10 宅建	11
12	13 宅建	14 宅建	15	16 法律	17 宅建	18
19	20 宅建	21 宅建	22	23 休	24 休	25
26	27 休	28 休	29	30 休	31 休	

宅建業法に関する相談（重要事項説明、手付金、媒介報酬等）

相談対応は電話にて行います。電話による回答が難しい場合等は来所いただくことがあります。

法律に関する相談（契約解除、相続、瑕疵担保責任、敷金精算等）

法律相談は面談とさせていただきます。予め電話にて予約を入れていただくようお願いいたします。

電話番号 03(5909)1371(相談室専用電話)

住所：新宿区西新宿3-4-4京王西新宿南ビル10階