



NO.217 H23.1.26

# 社団法人東京都不動産関連業協会FAXニュース

発行人/堤 智 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

### ◆不動産業界に求められているのはコミュニティ作り

マンションは隣近所との接触はほとんどない。しかし突き詰めれば、ないのはおかしい。住宅は生活の基盤と言いながら、基盤が家族だけでは地域や社会は維持できない。今社会の多くの問題は崩壊という形の価値観の喪失である。助け合う、他人に気を使う、連帯するから国を思うまでに発展するのである。家族以外に気配りすることが煩わしい社会は、やがて方向を失う。煩わしさを乗り越えてこそ、人や国は成長するのではないか。幼稚な国から大人の国になるためには、小さな地域や住まいからコミュニティを形成して大きくして行く必要がある。その最も小さな単位のマンションを共有するデベロッパーは、コミュニティを形成しやすい住宅を心がけるべきである。今後建物以外にこのコミュニティ形成のソフトを磨き供給して欲しい。この部分の競争は大いにやるべし。不動産で一番価値が出るのは、良きコミュニケーションの取れた住宅である。そういう場所はまず売り物が出ない。住民はそこから出たくないからである。売り物が出ないと価値は上がる。無形の価値を作るのに、知恵やお金をケチってはいけない。

### ◆グリーンビルの証明取得が進むであろう

環境に優しいビルがグリーンビル。日本ではまだその他のビルとの差別化が進んでいないが、進んでいる国では金利が安くなったり、税金やその他を優遇している。オーストラリアの不動産投資運用会社のレンド社は、全ての開発物件でこの証明取得を義務付けしている。投資会社が取得を義務付けると言うことは、供給側はそれに合わせざるをえず促進される。不動産の持続可能性を最優先した投資・運用姿勢である。

### ◆建築物の床下点検は重要

点検することで白アリ被害、さび、水漏れ、汚れ、異物の侵入、基礎のひび割れ等がわかる。しかし床下は狭く見にくい。大和ハウスでは専用の床下点検ロボを開発し、来春から現場に投入する。人間に胃カメラがあるように、家にも胃カメラのような点検器具があればいいと筆者は思っていたが、実現しそうである。何年に一度かは床下点検が習慣化できるような、住宅業界の常識になれば大地震の被害も相当少なくなる。何と言っても阪神・淡路大震災の倒壊建物の90%は白アリ被害があったとか。

### ◆ブラウンフィールドとは

土壌汚染された土地でその浄化費用があまりにかさむため、更地のまま放置され何ら対策がなされず放置された土地を云う。対策費用が土地価格の30%以上を超えてくると、ブラウンフィールドになりやすい。対策には浄化費用の低コスト化が望まれる。

### ◆徒歩1分と3分のマンション価格の違い

東京カンテイの調査では、販売価格は距離に応じて安くなるのではなく、むしろ1分と3分では3分の坪単価が高いことが判明。いずれの圏域でも見られる現象。駅に近すぎてもよくない。3分が1番程良いと坪単価は物語る。

### ◆建築基準法と民法の関係

民法・・・建築物は隣地境界線から50センチ以上離しなさい。  
建築基準法・・・建ぺい率100%が可能の場合がある。『防火地域や準防火地域等』どちらが優先されるのか→建築基準法は民法の特別法であり民法に優先する。  
50センチ以下の違反建築物に対して・・・着工後1年か、建物が完成してしまえば損害賠償しか認められない。

### ◆マンション管理費は先取特権

先取特権は登記をしなくても、一般債権者に優先する。マンションが売却等されても、その特定承継人は承継前の管理費等の滞納債務は承継する。従って管理費の滞納の有無を契約前に調査しておくのは、重要なことである。特定承継人のこの債務の引き受けは、従前の区分所有者と重疊的で、両者の関係は不真正連帯債務であり、引受人は元の区分所有者に求償出来る。競売の買い受け人も同様である。

### ◆不動産の有効利用・有料自習室

サラリーマンが勤務中や退勤後等で資格取得や報告書作成等、多目的に使える机はニーズがある。(勉強カフェ)(アカデミーラウンジ)等の名称で自習室が増えている。新しいオフィスの利用方法である。これらに付加価値をつけたサービスも、どんどん出てくるであろう。ネットカフェとは異なるニーズも沢山ある。

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

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