



NO.224 H23.5.13

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

◆都心住宅は値下がりに強い

大震災、帰宅困難、津波、電力不足、エコ住宅と住宅のイメージを変える事件が続いている。高層マンションは揺れが大きい。断水になれば大変だ。免震マンションは、長周期だと揺れが倍近くになることがわかった。埋立地は液状化となる。郊外は帰宅困難となる。もともと住宅は高台、駅近か、都心が人気。原点帰りとなる。生活の変化も共稼ぎが当たり前。仕事は大半が都心。そうすると都心住宅が一番。今後このニーズは衰えない。世界一の交通網も享受できる。80～100㎡の都心戸建てを4～6千万で供給すればニーズは高い。もともと東京は世界一の都市。小ぶりの戸建てが狙い目か。

◆津波を防ぐには6階以上の建物必要

宮城県三陸町の津波は15.5mにも達していた。4階建ての屋上でも住民は波に遭遇した。国の避難場所の基準は4階建以上と規定していたが、基準を変える必要が出ている。基準を6階以上に変わるべき。津波は波と考える方がいい。コンクリートの塊と考えた方がより正確。1㎡あたりの圧力は数十トンである。死んだ人の大半は骨折をしていたとか。

◆防波堤より高台移住の勧め

何千億円もかけ、完璧と言われた防波堤が今回の地震では役に立たなかった。今後も復旧に名をかり、無駄な工事の抵抗よりあっさり高台に移住させた方がいいのではないか。もともと古墳が出るような太古の住まいは自然の災害を知っていた。だから高台に遺跡が多い。人が住んではいけない場所に経済の発展で住んでしまっている。もう一度住まいの条件を見直すべきではないか。米国では建築禁止の活断層の上に、日本では家が建てられる。日本はおかしな国だ。

◆アスベストと建物所有者責任、仲介責任

建物所有者・・・工作物の設置や保存上、瑕疵なきことが要求される。アスベストの飛散等、防止を怠れば瑕疵ありで賠償責任が生ずる。

建物仲介人・・・仲介人は建物のカビやアスベストの存在を調査して顧客に開示すべきであり怠って損害があれば賠償責任が生ずる。

◆リフォーム付き既存住宅ローンが開発される

中古住宅購入資金＋リフォーム資金＝リフォーム付き既存住宅ローン。
要はリフォーム代も上乘せして貸してくれる。実質リフォーム部分の金利が住宅ローン並みになって便利となる。金融機関側から見ても融資拡大のビジネスとなる。

◆水陸両用バスが東京、下町に登場

スカイツリーの開業に合わせ江東区の川に走らせる。これは当ると思う。日本は何かと規制が厳しくユニークさに欠ける。旧中川を走らせる。川の整備も合わせて行って欲しい。又、川をもっと開放してカヌーやボート、帆船、いかだ、釣り堀、サイクリング道等、アウトドアを楽しめる企画が欲しい。東京マラソンのような、船や川のマラソンもいい。何せ今後の外貨獲得は観光が目玉だけに。

◆韓国のリートの制度

01年リート法制定でスタート。11年1月、リート会社は52社、5,500億円規模。1社平均105億円。投資別ではオフィスが6割、商店2割、レジデンスは1.5割。歴史は日本(00年)と余り違わないが、規模は日本の方がはるかに大きい。(約4兆円)規模別では米国(約40兆)、豪州(約9兆)が世界をリード。

◆震災に係る疑問と回答【借家編】<出典:日本弁護士連合会>

【問①】借家が修理中又は避難勧告が出たりして住めない場合、家賃の支払義務はどうなるのか。【答①】借家の使用が客観的に不可能である場合には、家賃の支払義務は生じないと考えられる。

【問②】地震で借家が一部損壊した。修理すればまだ居住可能であり居住を継続したい。大家は修理に多額の費用を要するために建物を取り壊したいと退去を求めてきた。退去しなければならないのか。【答②】退去しなければならないかは、建物の損壊の程度、修繕に要する費用と修繕によって延びる耐用年数、立退きによって受ける賃借人の不利益、家賃の額、立退料支払の有無とその額など、様々な要素の総合判断で決まるため一概には言えない。したがって、慌てて退去するようなことはせず、大家との間で、本当に取り壊しが妥当なのかどうか、再築はあるのか、再築後の建物に入居できるのか、立退料等の補償は得られるのかなど、細かく詰める必要がある。

【問③】地震で借家が一部損壊した。修理を大家に要求することができるか。また、大家が修理してくれない場合、家賃は減額されるのか。【答③】損壊の程度、内容にもよるが、「必要な修繕であり、修繕が可能な場合」には、大家に対して修理を請求することができる。また、大家が修理してくれない場合、使用収益できない割合に応じて賃料の一部支払を拒むことができる。

【問④】地震で借家が一部損壊した。このため、大家に修理をしてもらうことになったが、修理の期間中一時建物を明け渡せと言われた。応じなければならないのか。

【答④】修理に必要な範囲で、一時退去に応じる必要がある。

【問⑤】地震で借家が一部損壊した。契約書に、借家人がすべて修繕するという特約があるが、地震が原因でも借家人が修繕する必要があるのか。【答⑤】特約自体は有効と思われる。しかし、一方で、その負担する修繕義務の範囲については、天災による修繕まで含むものと解すべきでないという考え方も有力である。