

TRM 社団法人 東京都不動産関連業協会

FAX ニュース

発行人/石原 弘
編集/会員支援事業部
東京都千代田区平河町1-8-13
TEL.03(3222)3808 FAX.03(3222)3640

＝知識情報

◆災害時の輸送路確保は一步前進、東京都

特定緊急輸送道路沿いの建物で、一定の高さと旧耐震建物に対して耐震診断を義務付けた。その後改修工事が必要な場合は、大半（6分の5）を補助する。診断は全額国と都が負担。診断義務化は来年4月スタート。診断後安全が確認できれば住民も安心する。早めの実施を願いたい。

◆1人暮らしの高齢者の住まいは結構広い

総務省の住宅・土地統計調査によれば、1人暮らし高齢者の平均居住面積は70㎡を超えている。若夫婦に子供が出来て確保したい面積に匹敵する。さらに高齢者全体では、71%がこの水準を超える。老々相続でまた広い家を相続するので、さらに空き家が増える。

◆海水と海砂で作るコンクリート

大林組が開発。従来塩分を含むと、中の鉄筋が錆びて耐久性が低下した。阪神大震災で問題にもなった。この欠点を克服して強度も増し、工事費も1割圧縮できるとの事。夢のような開発である。今後需要は増大するのではないか。

◆高層ビルは長周期地震に弱い

長周期地震は2秒～20秒程度の周期でゆっくり揺れる。関東平野は6～8秒の予測。また遠くにも伝わりやすい。メキシコ地震では400km先のビルが倒壊した。十勝沖地震では、250km先にも被害が出た。高さ70m以上のビル等は全国に1,100棟も存在する。4m以上の幅で10分以上も揺れる可能性がある。これでは生きた心地がしないだろう。建物は固有の周期に対して弱点を持つ。20階建だと1～2秒の周期に弱い。50～70階は、4～6秒の周期。石油タンクは5～10秒。一般戸建ては0.3～0.6秒。

◆オフィスレントインデックス

三幸エステートとニッセイ基礎研究所が共同開発した、成約賃料に基づく都心3区のオフィス賃料インデックス。直近（11年1月～3月）は調査開始以来最低の水準を更新。大規模72、大型69、中型74と基準年度94年1～3月期の100をいずれも下回る。大規模ビルの賃料は15,940円。07年リーマン前のピーク比からはほぼ半値（▲46%）。一方三鬼商事の調べでも、3月の都心5区のオフィス空室率は過去最高となる9.19%で、3ヶ月連続上昇している。さらに東日本大震災の影響が出る4月以降も、厳しさが予想されている。

◆中皮腫患者は2020年～30年がピークか

アスベストが原因と云われる中皮腫。潜伏期間が20～50年ある。アスベストの全面禁止は06年。このため患者数のピークはまだ先。患者の5年生存率は、早期がんなら15%だが進行していたらほぼ全員死亡。09年は1,156人が亡くなっている。（厚生労働省調べ）主な病気はびまん性胸膜肥厚、良性石綿胸水、肺がん、胸膜の中皮腫、石綿肺、腹膜の中皮腫等がある。

◆震災に係る疑問と回答【借家編Ⅱ】＜出典：日管協＞

【問①】地震で賃貸している住宅内で借借人が設置した本棚が倒壊し、床が凹んでしまった。床の修繕費用を借借人に請求できるか。《答①》想定外の強い地震で本棚が倒壊した場合は不可抗力によることから、賃貸人が床の修繕費用を負担する。しかし、普通であれば本棚が倒壊することはないのに、借借人の設置の仕方が悪かったために倒壊した場合は、借借人に過失が認められ、床の修繕費用を借借人に請求できる場合もあり得る。【問②】地震で賃貸住宅の電気・ガス・水道の供給がすべて停止した。この場合、賃貸借契約はどうなるのか。《答②》電気・ガス・水道の供給停止は、入居者と電力会社・ガス会社・水道局との各契約の問題であり、賃貸借契約とは別個の問題である。したがって、賃貸借契約の効力に影響を与えることはない。

【問③】屋根が劣化していたため、地震で瓦が落下し、車両に損害を与えた場合、車両の所有者がアパートの契約者か第三者かで賠償責任は異なるのか。また、車両の買換費用まで賠償しなければならないのか。《答③》賠償責任は同じである。賠償に当たっては、①修理費用又は②被害当時における被害車両の時価、のいずれか低い方まで賠償すればよく、新車の買換費用全額を賠償する必要はない。

【問④】地震による液状化現象のため、賃貸住宅が傾いた場合、賃貸借契約は終了するのか。《答④》居住も修繕も不可能である場合は、賃貸借契約は当然に終了する。ただし、居住できない場合であっても修繕が可能であれば、賃貸借契約は存続する。この場合、貸主は、修復までの期間賃料を請求できず、借主は契約を解除することができる。なお、居住が可能であれば、賃貸借契約は存続し、原則として借主は契約を解除できない。ただし、貸主が借主の意思に反して補修工事を行い、このため借主が居住できなくなる場合は、借主は契約を解除できる。また、借主は、修復までの期間、賃料の減額請求ができる。

◆講演会聴講者募集＜財不動産適正取引推進機構＞

不動産適正取引推進機構では、講演会の聴講者を募集している。内容は、「大震災と不動産取引の問題点」で、詳細は次のとおりとなっている。■日時：6月30日（木）14時～16時■会場：すまい・るホール（文京区後楽1-4-10住宅金融支援機構内）■講師：岡本正治弁護士

■申込先：総務部総務課（Tel 3435-8111）■聴講料：5,250円