

# TRAI 一般社団法人 東京都不動産協会

## 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＝

### 東京都 マンション認定制度創設 自家発電などが条件

東京都は大規模な地震が発生した際にも住み続けられることができるマンションの認定制度を創設する。震度6強程度の大規模地震時にも建物が倒壊せず、電気が復旧するまでの間水道水を各戸に供給できる物件で、新築だけでなく既存物件も対象にする。具体的には、①1981年に改定された建築基準法で定める現行の耐震基準を満たす②水道水を上層階に供給するポンプやエレベーターの運転に必要な電力を賄う常用発電機の備え③発電に伴って発生する排熱を給湯や暖房に使用する④発電機の設置・運営を委託する事業者との契約期間が15年以上⑤新たに設備を導入する場合には居住者に新たな負担が生じない 以上5条件を満たす必要がある。認定を受けた物件は「東京都LCP (Life Continuity Performance) 住宅」とPRすることができる。

### マンション建て替え同意3分の2に条件緩和 政府方針

政府は老朽化したマンションの建て替えを促すため、区分所有法など関連法制を見直す方針。専有面積などに比例する「議決権」の5分の4以上の同意を必要とする決議条件を3分の2程度に減らし、建て替えをしやすくすることが柱となる。共用部分の改修も4分の3以上の同意から2分の1超にする方向で、中古マンションの安全性を高めるための投資を後押しする狙い。2013年の通常国会に法案を提出する方針。

### 東京大学が秋入学に全面移行へ 学生賃貸マンションへ影響も

入学時期の見直しを検討していた東京大学の懇談会は、学部の春入学を廃止し、国際標準である秋入学への全面移行を求める中間報告をまとめた。実施時期は未定だが、実現すれば他大学の入学時期や企業の採用時期、国家試験の実施時期などに影響が出るほか、学生賃貸マンションへの影響も必至とみられる。東京大学では5年前後で実現したい考えで、実施に際しては東大単独ではなく、複数の大学と同時に行いたいとしている。4月には有力大学との協議組織と、産業界と大学側との協議組織をそれぞれ設ける構想。

### 新築マンションから高線量放射線 放射線汚染砕石使用は1000カ所近く

東京電力福島第一原子力発電所の事故による計画的避難地域内にある福島県浪江町の採石場の石が基礎部分に使われたマンションの室内から、屋外より高い毎時0.9～

1.24マイクロシーベルトの放射線量が検出された。この石は、福島県内の建設会社など19社に出荷されたほか、同県内の生コン会社2社でコンクリートに加工され、200社以上の建設会社に流通。昨年3月の原発事故発生以降、福島県内の住宅や道路、河川の護岸工事など1000カ所近くで使われたとみられ、一部がマンションの基礎部分や小学校の耐震化工事などでも使用されていることがわかった。全容解明までには未だ時間がかかる模様だが、放射線被害が拡散されることへの懸念が広がっている。

### 東日本大震災の影響から立ち直りつつある不動産市場

東日本大震災の影響について、デベロッパーの23年度第2四半期の業績をみると、新規分譲マンションの契約率(東京圏)が好調で、震災以降も7割超を維持している。不動産流通会社については、第1四半期において震災の影響が大きく第2四半期で挽回できなかった会社も多く、取引件数、仲介手数料とも減収となっている会社が目立ったが健闘している会社もいくつか見られる。一方、日本不動産研究所は、住宅着工戸数の見込みについて、平成22年度の819千戸に対し、平成23年度846千戸、平成24年度905千戸と、かつての100万戸には届かないものの増加すると予測している。また、東京都心のオフィス賃料・空室率についても改善すると予測。不動産市場については、円高や世界景気の後退懸念等による景気の先行き不透明感の影響という新たな懸念材料はあるものの、東日本大震災の影響が薄れていくことを背景に立ち直りつつあり、今後の改善が期待される。

### 東日本大震災と企業の土地取引<土地取引動向調査(23年9月)>

国交省が上場企業及び資本金10億円以上の非上場企業に対して実施した本件調査の概要は次のとおりである。【①東日本大震災が土地の購入・売却意向に及ぼした影響の程度】全体では約7割が「特に影響を与えない」と回答。「大きな影響を与える(与えた)」、「ある程度影響を与える(与えた)」については合わせて1割台半ばにとどまっている。「大きな影響を与える(与えた)」、「ある程度影響を与える(与えた)」と回答した企業に、東日本大震災が土地の購入意向に及ぼした影響の内容を尋ねたところ、「購入に消極的になる」との回答が最も多く、5割台半ばとなっている。【②東日本大震災が土地の購入・売却意向に影響を及ぼす理由】最も多い回答は「今後発生しうる災害による資産価値の低下をリスクと考えるため」で、以下「震災の影響による地価水準の下落を見込むため」、「震災の影響による地価水準の動向を見極めるため」、「土地を所有することが防災面で不利と考えるため」の順である。東日本大震災の影響が残ると考える時期について、全体でみると「震災後2～3年程度」が最も多く、次いで「それ以上残り続ける」、「震災後1年程度」となっている。なお、東京では「震災後1年程度」との回答が2割台半ばとなっている。