

TRA 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

都内 創業場所件数のトップは港区

東京信用保証協会がまとめた「創業レポート」によれば、2010年度の東京都内の創業場所件数のトップは港区であった。同協会による創業融資保証の承諾件数2949件のうち、港区は246件と8.3%を占めた。特にIT（情報技術）関連の創業が目立つ。2位は渋谷区（211件）、3位は世田谷区（197件）と続く。また10年度の创业者の平均年齢は41.6歳と3年連続で低下。

公示地価 下げ縮小 震災後底値を探る動き

国土交通省が発表した2012年1月1日現在の公示地価は、全国平均（全用途）で前年比2.6%下落した。4年連続で前年を下回ったが、下落率は2年連続で縮小した。震災後に不動産取引を控える動きが広がっていたが、足元では持ち直している。都内では商業地の下落率が1.9%で前年より0.9ポイント縮小。23区内では前年と比較可能な639地点のうち横ばいが7地点、8地点が上昇した。足立区北千住駅前や北区赤羽駅東口、5月開業予定の東京スカイツリー近辺の墨田区押上で上昇地点があった。住宅地の下落率は1.0%と前年比0.6ポイント縮小。23区内では737地点のうち横ばいが24地点、上昇地点はなかった。多摩地域では783地点のうち49地点が横ばいだった。

首都直下地震 震度7の恐れ

文部科学省のプロジェクトチームは、想定される18種類の首都直下地震のうち最大の被害をもたらすとされる「東京湾北部地震」が起きれば、東京23区の東部などで震度7になる可能性があるとの分析結果を公表した。従来は最大でも同6強。地震の大きさを示すマグニチュードは7.3のまま変わらないが、震源となるプレートの境界面がこれまでの想定よりも最大で10キロメートル浅い地下20～30キロメートルにあることが判明したため。2005年の現行被害想定は1都3県で死者が最大で1万1千人、経済被害は約112兆円だが、今回の見直しで被害がどの程度引き上げられるかが焦点となる。中央防災会議の資料によると1981年の建築基準法改正前の木造建物の場合、震度6強の時点で6～8割が全壊する可能性があるが、同7となれば鉄筋コンクリートの建物でも耐震性が低ければ倒壊の恐れがあり、建物が損壊する比率は数倍に跳ね上がるとされている。

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介⑥

【事例】網入りガラスにひび割れが入ったが、大家が直してくれない。敷金精算の際、網入りガラスにひび割れがあり身に覚えがないのに費用を請求された。【判例】①網入りガラスのひび割れが熱割れによるものであると認め、借入人の故意又は過失はないとされた事例（平23.1東京地裁）。②ガラスのひび割れは熱割れとは言えず、書棚をぶつけたことにより生じたものとした事例（平21.4東京地裁）【ガイドライン（再改訂版・別表1建具）】網入りガラスの亀裂（構造により自然に発生したもので、ガラスの加工処理の問題で亀裂が自然に発生した場合は、借入人には責任がないと考えられる。【考え方】管理会社の担当者や大家の中には、網入りガラスに物をぶついたりしていない（外部的衝撃がない）のに割れるわけがないと思い込んでいる場合も散見されるが、いわゆる熱割れをおこすこともあり、判例やガイドラインの考え方に基づき、双方で状況や原因をよく確認の上、話し合うことが必要である。【参考】冬の晴れた日の午前中、アルミサッシが冷えている時ガラスに日光が当たり温度差が生じた条件下においては、①網入りガラス、②ガラス面積が大きいもの、③カーテンやブラインドがありガラスとの間に熱がこもりやすい場合、④カーテンやブラインドを半分閉めた場合、⑤部分的に日影ができた場合、⑥フィルムの部分張りをしていった場合など、熱割れしやすいといわれている。

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

不動産取引に関する相談（電話） 毎週月・水・金曜日

相談対応は経験豊富な専門家がを行います。

不動産に関する法律相談（面談） 毎週火・木曜日

法律相談は弁護士がを行います。予め電話にて予約を入れたうえで来所ください。

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