

TRF 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＝

都民が旅行者に勧める都内の観光エリア 浅草がトップ

東京都の調査によると、都民が旅行者に勧める都内の観光エリアのトップは浅草となった。次いで2位は伊豆諸島・小笠原諸島、3位は銀座、以下お台場、渋谷・原宿・表参道、墨田・両国などとなっている。調査は都民500人にインターネットで実施。2位に入った伊豆諸島・小笠原諸島は、2011年に小笠原諸島が世界遺産に登録されたためとみられる。

旧長銀ビル建て替え 日本政策投資銀行など事業費800億円

日本政策投資銀行など3社は、東京都千代田区にある旧日本長期信用銀行本店ビルを、米モルガン・スタンレー系の不動産ファンドから約500億円で取得する。総事業費800億円規模で同ビルを建て替え17年春を目途に賃貸用オフィスビルにする計画。1993年に完成した旧長銀ビルは、98年に長銀が破たんした後は事業を引き継いだ新生銀行の本店が入居。その後08年に米モルガン・スタンレー系の不動産ファンドが1180億円で取得したが、直後のリーマン・ショックで不動産市況が悪化し融資の償還に行き詰まった。新生銀行も10年に退去し、都心の一等地にあらほぼ空室という状況が続いていた。

都内主要42市区の住み心地 武蔵野市がトップ

立教大学などが、東京都内の主要42市区に居住する人を対象に住み心地を調査したところ、武蔵野市が満足度第1位となった。都心部に出やすい交通利便性や商業施設の充実、井の頭公園などの自然が豊かな点が評価された。以下、2位の府中市は図書館や公園の充実を、3位の杉並区は商店街の充実を、4位の中央区は犯罪が少なく夜道が安全な点がそれぞれ評価された。一方、「また同じ市区に住み続けたいか」の調査では、1位は武蔵野市となり、以下2位は港区、3位中央区、4位文京区、5位千代田区の順となっている。

豊島区 2月に漫画・アニメの祭典を開催

豊島区は2月に漫画やアニメで街おこしをする自治体を集めた「東京マンガ・アニメフェスタ in しま」を開催する。参加自治体がそれぞれの活動内容を紹介するほか、一般の漫画ファン向けに関連グッズを販売する。豊島区は手塚治虫らが青春時代を過ごしたアパート「トキワ荘」があったほか、池袋に女性向けのアニメグッズを扱う店舗が並ぶストリート「乙女ロード」もあることから、漫画による街おこしに力を入れている。

ゆうちょ銀行 段階的に住宅ローン参入へ

政府の郵政民営化委員会は、ゆうちょ銀行が申請していた融資業務の参入を条件付きで容認した。住宅ローンをゆうちょ銀行の直営82店で始め、5年後以降に全直営店に解禁する内容。一方で、金融庁は収益性やリスク管理体制を見極めるとして認可に慎重姿勢となっているほか12月の政権交代もあり、ゆうちょ銀行が目指す4月の業務開始は不透明となっている。住宅ローンの上限は、現在提携しているスルガ銀行の基準に沿って2億円とする見込み。

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介①

【相談者】賃貸マンションの借主【内容】平成8年から16年間借りていた賃貸マンションを退去した。敷金は賃料3か月分の36万円。管理業者から壁・天井クロス、フローリング、クッションフロアの張替え、一部設備の取替え等約80万円の原状回復費用を請求された。確かに一部に擦傷や汚れている部分はあるが、16年間住んでいれば、その程度の傷や汚れは当たり前ではないか。原状回復ガイドラインに基づいて自分の負担を計算すると、洗面化粧台の修理費用2万円、特約にある畳・襖の張替え費用3万円の計5万円だと思ふ。クロス等の原状回復義務があるとしても1円負担すればいい筈だ。その旨を管理会社に伝えたところ、「国土交通省のガイドラインは平成10年に出されたもので平成8年にはまだ出ていない。平成8年に契約した賃貸借契約には適用されない。」と主張する。平成8年の賃貸借契約の場合、ガイドラインは適用されないのか。【考え方】原状回復ガイドラインは、トラブルが急増し大きな問題となっていた賃貸住宅の退去時における原状回復について、契約や費用負担等のルールのあり方を明確にして賃貸住宅契約の適正化を図ることを目的に、平成10年3月に当時の建設省（現国土交通省）が「賃貸住宅リフォームの促進方策検討調査委員会」において取りまとめたものである。平成16年には、その後の判例を追加するなどの所要の改定が行われ、更に平成23年の再改定により経過年数の考え方が大きく変更され、クロス等は6年経過すると残存価値1円の考え方が示された。原状回復ガイドラインは、最近の判例や取引等の実務を考慮の上、原状回復の費用負担のあり方等についてトラブルの未然防止の観点から、現時点において妥当と考えられる一般的な基準としてまとめられている。法律ではないため契約時期によって適用が左右されることはない。原状回復ガイドラインは、契約時期に関係なくすべての居住用建物の賃貸借契約で活用されることが期待されている。したがって、「平成8年の賃貸借契約には適用されない。」ということはない。最新のガイドラインの考え方を基準にして原状回復費用の負担分を計算して交渉することができる。

新年明けましておめでとうございます

