

# TRM 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 =

### ゲリラ豪雨1時間前予測 文科省が開発へ

突然、局地的に激しい雨が降る「ゲリラ豪雨」を1時間前に予測する技術の開発に、文部科学省が乗り出す。文科省系の防災科学技術研究所は、まず来春までに東京23区南部や多摩地区に観測網を張り巡らせる予定。マイクロ波放射計や高感度雲レーダー等をビル屋上などに設置し、観測データを蓄積・解析、ゲリラ豪雨の前触れを予測できるようにする。従来の気象庁などが持つ気象レーダーは波長が長く細かい水蒸気の様子はわからないため、現在は降り始める前の危険性の予測が難しい。

### 豊島区人口27万人突破 1989年以来24年ぶり

人口密度が日本一である豊島区の人口が27万人を突破した。平成に入りやや人口が減少していたため、27万人超えは1989年以来24年ぶり。人口の増加ペースは速まっており、都心回帰の傾向がうかがえる。今年4月5日時点での推計人口は27万99人（住民基本台帳ベース、外国人を含む）。交通利便性が高い池袋周辺を中心にマンションの新設が増え、20～30歳代の人口が増えた。

### 帝国ホテルが水力発電 タワー高低差を利用

帝国ホテルは空調用の循環水を活用した小型の水力発電機を導入した。帝国ホテルタワーの高低差を利用して発電し、管内の一部電力を賄う。従業員事務所や食堂の空調設備で、地上5階と地下4階の間（高低差約35m）で循環している水を活用。発電規模は年1万5000キロワット時を見込む。これは本館1階正面ロビー部分の照明の消費電力に相当し、電気料金は年約24万円、二酸化炭素（CO2）排出量は年約5.6トン削減できる。

### 関東の液状化は東北の4倍 東日本大震災の余震が影響

防災科学技術研究所は、2011年3月に発生した東日本大震災で液状化が起きた割合が、関東地方では東北地方の4倍以上に達したとする研究結果をまとめた。関東の埋立地などでは震度5弱から液状化が起き始め、6弱の地域では40%強の場所で発生した。一方、関東より震源に近い東北では、液状化した割合が震度6弱でも全ての地域で10%以下にとどまった。本震の約30分後に茨城県沖でM7.7の余震が起きたため、関東地方は広い範囲で揺れが伝わり、本震で緩んでいた地盤に揺れが重なって液状化を促した模様。

### 渋谷の道玄坂と宮益坂 2020年にも歩道を拡幅

渋谷区は、2020年にも区道の「道玄坂」と「宮益坂」の各歩道を拡幅する。JR渋谷駅の北側から東西に延びるメインストリートの人の往来が将来さらに増え、駅周辺の人の回遊性が高まると期待される。2020年ごろまでに片側2車線の車道をそれぞれ1車線に減らし、歩道の幅を約2mずつ広げる。石畳の舗装は凹凸が少ないものに変更し、車道の両脇には自転車レーンも整備する。

### 東京都 初の人口自然減 少子化進展が浮き彫り

総務省推計人口によると、2012年10月1日現在の東京都の人口は1323万人と前年同期に比べ0.25%増加した。他県からの転入者が転出者を上回っている。一方で出生数から死亡数を引いた自然増減では初めてマイナスに転じ、少子化の進展が浮き彫りになった。東京都の総人口は約3万4千人増えたが、自然増減で見ると431人の減少となった。働き手となる15～64歳の生産年齢人口の割合が都内は67.5%と全国で最も高く、高齢者の割合が低いにもかかわらず自然減に陥るのは、それ以上に少子化が進んでいるため。

### 不動産適正取引推進機構における相談事例紹介(21)

【相談者】中古マンションを媒介した業者【内容】売主（法人）が、公租公課分担の起算日を4月1日にしたいと要望している。【考え方】固定資産税・都市計画税の賦課期日（納税義務者、課税要件を確定する日）は1月1日で、1月1日現在の所有者がその年の会計年度（4月1日～翌3月31日）分の納税義務者となる（地方税法359条、702条の6）。地方税法は、所得税法の「個人の課税対象期間」や消費税法の「個人事業者の課税期間」の定め（1月1日～12月31日）のような明確な規定がなく、課税期間の考え方は「暦年」「会計年度」に分かれ、どちらかが正しいというものではなく、首都圏では1月1日、関西圏は4月1日とすることが多い。起算日により、売主・買主の負担額に差が生じるが、納税額が12万円・引渡し日が6月末日のとき、起算日が1月1日の場合の売主負担額は6万円、起算日が4月1日の場合の売主負担額は3万円となる。起算日を取り決めないと、公租公課の精算時の紛争は必至で、媒介業者にも責任が追及される。【対応】売主・買主間で調整して必ず契約書に明示。合意形成が進まないときは慣行を重視するのも一つの方法。契約時に納税額未確定のときは前年の納税額を基に想定金額を説明、引渡し日に納税額が未確定のときは前年の納税額を基に概算精算（確定時に再精算）する等の方法で売主・買主間の認識の差を埋め、精算金額を極力少なくする工夫も必要。なお、固定資産税の納期は原則4月、7月、12月、翌年2月中の4期。市町村の条例で定められるので、市により異なる場合もある（地方税法362条）。23区の平成25年の納期は7月1日・9月30日・12月27日・平成26年2月28日で、納税通知書は6月3日に発送される。