

TRAI 一般社団法人東京都不動産協会

FAX ニュース

発行人／中村 裕昌
編集／広報事業部
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—

中小企業の景況7年ぶりプラス 都内10～12月

東京財務事務所は、都内の法人企業景況予測調査を発表した。2013年10～12月期の中小企業の景況判断指数（BSI）が7年ぶりにプラスに転じた。大企業を含めた全ての規模も4四半期連続でプラス。景気回復が中小企業にも緩やかに波及してきている。BSIは景況が前期に比べ「上昇」と答えた企業の割合から「下降」の割合を差し引いた値。中小企業のBSIは3.4と前回の13年7～9月期から5.3ポイント上昇。04年の統計開始以来で最も高い値となった。業種別では業務用機械器具製造業や非鉄金属、小売などの改善が目立つ。

重要事項説明ネットでも可能に 政府検討

政府は、IT（情報技術）を使った規制緩和の一環として、現在対面を義務付けている不動産取引での重要事項の説明をインターネットや電話を使ってできるようにする。契約書の交付を書面のみとしている制度も改め、メールなど電子媒体でも受け取れるようにする。IT総合戦略本部で決めるIT活用に向けた行動計画に盛り込んだ。2015年中に結論を出す。新制度では宅地建物取引主任者がネットを通じた会話やメール、テレビ電話などを用いて重要事項を説明できるようにする。押印など最終的な契約手続きは対面のままとする。

高島平団地 良品計画と「無印良品」風住宅改装

都市再生機構（UR）は高島平団地で無印良品を展開する子会社のムジ・ネットと組んで住戸をリフォーム、賃貸する事業を始める。まず15戸を無印良品風のデザインに改装。「こわしすぎず、つくりすぎない」をコンセプトに既存の設備を残しながらシンプルな部屋を造った。1月下旬から入居者を募集する。応募者が多ければ抽選のうち2月以降に入居が始まる予定。家賃は9万円程度で通常のリフォームを行った部屋と同水準。URは、今後新しく出た空き部屋で同様のリフォームを行っていく予定。

東京圏の地価 2013年10月1日時点で7割の地区で上昇

国土交通省が発表した地価動向報告によると、東京圏（1都3県）で10月1日時点での地価が3か月前に比べて上昇した地区は46となり、全調査対象（65地区）の71%に達した。東京の都心や神奈川県の大田区寄りで上昇が目立つ。都内では上昇地区が34と前回より2つ増えた。横ばいから上昇に転じたのは三軒茶屋や吉祥寺など

4地区。都内で唯一下落が続く八王子は、立川などへの顧客流出で商業都市としての地盤が沈下している。神奈川県では全地区が上昇または横ばいとなっている。

渋谷区新庁舎にマンションを併設 負担ゼロで建て替えへ

渋谷区は耐震性が問題になっている区庁舎について、民間資金を利用して建て替える方針を明らかにした。区庁舎の敷地の一部を37階建ての高層マンションの建設用地として貸し出すことで、区の負担なしに区庁舎と隣接する渋谷公会堂を建て替える。新区庁舎は2015年度に着工し、18年度までの完成を目指す。総事業費は367億円。区は敷地の一部を約70年の契約で民間事業者へ貸し付け、得た収入を15階建ての新庁舎と、現在と同規模の2000席を備える新公会堂の建設費に充てる。

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介(35)

【相談者】昭和年代に竣工した中古マンションの売却依頼を受けた業者【内容】マンションの耐震診断の有無について調べる必要があるか。【考え方】耐震診断の有無等は、業法施行規則（16条の4の3（5号））で定める説明事項の1つ。説明が必要か否かは「建物の建築時期」により判断し、説明が必要な場合は「診断の有無」と「診断を受けている場合にはその内容」の説明が求められる。「建物の建築時期」は、建物が建基法の耐震基準の新・旧のどちらにより建築されているかにより区分し、旧基準により工事された建物が説明の対象となる。新・旧どちらの基準によるかは、確認済証または検査済証に記載された「確認済証交付年月日」の日付で確認し、日付が昭和56年5月末日迄（新基準施行前日）であれば旧基準の建物となる。確認済証等が無い場合は、建物の登記簿に記載された表題登記の日付により、居住の用に供する建物は昭和56年12月末日迄（区分所有建物は昭和58年5月末日迄）を旧基準の建物として扱う。業者が、売主等から「耐震診断を行っていない」との情報を得た場合には、管理組合および管理業者にも問い合わせることが求められ、調査によって「存在しないことが確認された」場合に調査義務を果たすとされる。物件状況報告書（告知書）の売主申告のみで耐震診断の有・無を判断してはならない。業法の「耐震診断」は、建基法に規定する「指定検査確認機関」または「建築士」、品確法に規定する「登録住宅性能評価機関」、「地方公共団体」が、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の技術上の指針に基づいて行ったものを指す。耐震診断は所有者等の任意だが、東京都では「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進する条例」で、特定緊急輸送道路に接する旧基準の建物に耐震診断の義務を課している。

新年明けましておめでとうございます

