

TRAI一般社団法人東京都不動産協会 FAX ニュース

発行人/会長 中村裕昌
編集/広報事業部長 鳥居正勝
東京都千代田区平河町 1-8-13
TEL.03(3222)3808 FAX.03(3222)3640

東京都心 新築オフィス賃料上昇

日本経済新聞社が4月に実施したオフィスビル賃貸料調査で2015年上期(3月下旬)の東京都心の新築オフィスビル(築後1年未満)の賃料を示す指数が前年同期を8.75ポイント上回った。前年同期を上回るのは2年ぶり。今年上期の既存ビルの指数は同0.09ポイント高く、4年連続で前年同期を上回った。景気の回復期待から企業が事業所を広げる意欲は強く、ビル所有者も賃料を高めにしてている。

国土交通省 液状化マップのソフト無償配布

国交省の国土技術政策総合研究所は、宅地の液状化被害の起きやすさを地域ごとに示した「液状化マップ」の作製ソフトの無償配布を始めた。ボーリング調査の結果に基づき、震度5程度の地震による液状化の危険度を3段階に色分けして示す。従来は、計算に専門的な知識が必要だったが、ソフトを使えば容易に精度の高い地図を作れる。液状化マップは洪水のハザードマップなどに比べ整備が遅れており、同省は普及の一助になるとみている。

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介(51)

【相談者】中古戸建住宅の仲介を行う業者

【内容】建物を内覧した購入希望者から「窓の締りが悪く隙間風が入るが、建物が傾いているのではないだろうか」との質問を受けた。

【考え方】地震や雨水災害等により地盤が不同沈下すると建物に傾きが生じることがある。建物が傾くと、窓の開け閉めの支障・風雨の吹きみ・床に置いた物が転がるといった事象の他に居住者の健康に障害を招くことがある。売買対象物に傾きがあった場合には、仲介業者に債務不履行責任(不法行為責任)が追及され、売主には不法行為責任(説明義務違反)や瑕疵担保責任が追及(賃貸借の場合は、貸主に対する修繕請求)されたりする。傾きの感じ方には個人差があるが、傾き5/1000で「傾斜を感じ、窓に隙間が生じる」、6/1000で「不同沈下が意識され、物が転がる」といわれている。傾きが8/1000になると「傾斜に対して強く意識され、苦情が多発する」こととなる。なお、「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準(建設省告示1653号)」では、壁又は柱および床の傾斜について「6/1000以上の勾配の傾斜」の不具合は「構造耐力上主要な部分に瑕疵が存在する可能性」が「高い」とされ、構造体の瑕疵を疑うべき状態だとしている。媒介する建物に傾きがあるような場合、特に購入予定者から傾きに関する指摘を受けたような場合には、建物に瑕疵が存する可

能性を考慮し、売主にその旨を伝えたいうえで修繕して売却するか、買主への説明と了解を得たいうえで売却することが、宅建業者と依頼者(売主)を紛争に巻き込まない方法の一つである。媒介依頼受託時の物件確認には「水準器」や「ビー玉」等を持参して傾きの有無を確認し、疑いがある場合には、傾きの度合・状況を正確に把握するための専門家への依頼を売主費用で行うことを進言し、調査結果の内容に応じて、改修や売却方法の再構築の進言が必要である。

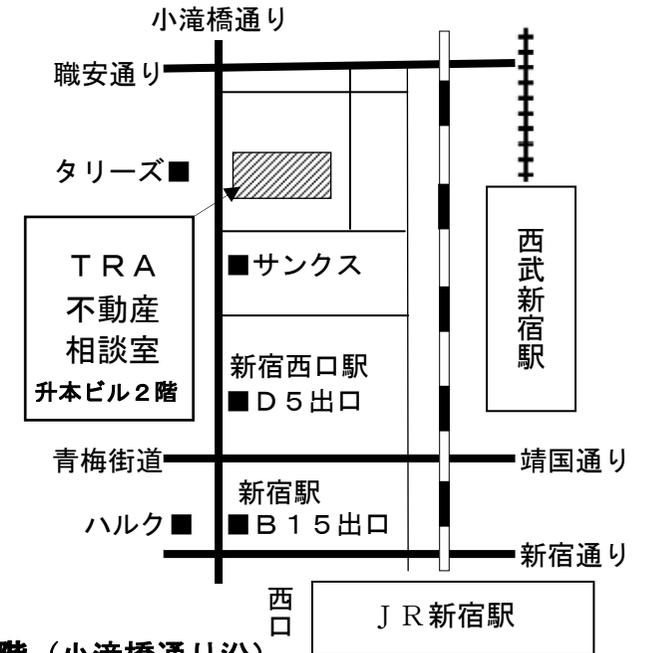
TRA不動産相談室のお知らせ

お問合せ時間は 13:00~16:00

- 毎週 月・水・金曜日は・・・不動産取引に関する相談(電話)
※相談対応は経験豊富な相談員が行います。
- 毎週 火・木曜日は・・・不動産に関する法律相談(面談)
※法律相談は弁護士が行います。予め電話予約の上、ご来所下さい。
- ◆今月の「TRA不動産相談室」日程 は下記の通りです。

7月

月	火	水	木	金
		1 電話	2 面談	3 電話
6 電話	7 面談	8 電話	9 面談	10 電話
13 電話	14 面談	15 電話	16 面談	17 電話
20 休み	21 面談	22 電話	23 面談	24 電話
27 電話	28 面談	29 電話	30 面談	31 電話



所在地: 新宿区西新宿7-4-3升本ビル2階(小滝橋通り沿)

TEL: 03(5338)0370 FAX: 03(5338)0371



保険代理店募集中!!

【代理店登録のメリット】

- ① 販売ノルマなし
- ② 高い代理店手数料
- ③ パソコン使用による簡単な保険契約申込

代理店募集についてのお問い合わせ先
全日ラビー少額短期保険 株式会社
TEL. 03(3261)2201
※土日・祝祭日除く
平日9:30~17:30