



**知 識 情 報**

◆「東京ワース」の分譲マンション、58 階建ては国内で最高層

リックス不動産、東急不動産、住友商事の3社。総戸数は2794戸。施工は大成と前田建設。敷地面積は8700坪強。これだけの戸数の超高層は、色々な管理問題を抱えるマンション新時代のマンションと言えよう。中古マンションになったときにどのような価格が付けられるのか、10年後どのような評価を受けるのか、興味が募るマンションである。

◆土壌汚染対策法の抜け穴(土壌汚染その1)

同法は03年に施行されたが、法施行前に工場を廃止していれば、調査義務や改良義務がない。まさにこのケースが、東京ガスより東京都が購入した築地移転先の豊洲の土地である。又同法は工場を廃止しても宅地などに使わなければ調査は免れる。このようにして廃止のままにしている土地が、工場廃止土地の80%も存在するとか。(05年度で)ブラウンフィールドとは放置されたり塩漬けされた土地のことであるが、問題である。環境省は現行より更に規制を強化する。たとえば25項目の有害物質以外に油類を入れたり、除去した汚染物質の運び先を管理したり、法施行前に廃止した土地でも調査対象に加えたりの方で法改正を目指している。

◆建築物の振動を診断して劣化を予測する優れものセンサー

広島大学の研究チームが開発。コンクリートが近くにあれば組み込める。耐震にも使え、応用範囲は広い。目に見えない損傷も発見できる。携帯電話の倍くらいの大きさでコンクリート外である。こういうセンサーは是非普及して欲しい。早期発見につながる。建物のメンテナンスにもセンサー検査で使えるのではないかな。

◆事業用不動産取引は増加中

日経BP調査の事業用不動産取引事例数。03年951件→04年1177件→05年1564件→06年1720件→07年2186件。去年は地方都市の物件売買が増加した。買い手では海外リトが目立った。

オフィスは件数が減り、代わりに物流施設やホテル、土地が増加した。都心5区のオフィスの平均売買価格は賃貸坪633万円。

◆リトが40%も下落

東証リト指数は1月の07年5月比で▲40%(3月8日)2612(07年5月31日)→1536(3月8日) 原因はサブプライム問題。痛んだ金融機関や外資が売りに回っている。

賃料収入は堅調であり、現状は割安感があるが成長性に疑問のリトもあり、2極化が進んでいる。

◆道路特定財源

田中角栄総理が編み出した金のなる木。年間5.6兆円も稼ぎ出す。それを道路関係に自由に使ってよい制度。最近流用が表面化しており問題になっている。ガソリンへの揮発油税、自動車への重量税、取得税等が財源。これだけ税金を払っているのに高速道路代金は高い。米国は無料である。国際的におかしい制度である。世界の非常識と言われないうちにも改革が必要ではないか。

又道路は作るときは熱心であったが、メンテナンスをあまり考えていない。90%の市町村は公営道路の定期点検を行っていないとか。昨年8月の米国、ミシシッピでの橋の崩落が起きたが、他人事ではない。20年後には日本の半数の道路が築50年を超えてくる。歩道橋も、古く朽ちそうなものに出くわすと、恐いものがある。成熟化社会は今あるものを大切に、効率よく使うことが重要である。

◆土壌汚染に関する調査には、行政機関の情報を活用すべき(土壌汚染その2)

数年前に土壌汚染に関する説明が不十分として、大手宅建業者が処分を受けた。宅建業法では、指定区域内の土地であれば土壌汚染対策法上の制限の概要を説明することとされている。土壌汚染に関する紛争防止のためには、指定区域台帳の閲覧等による確認に加えて、過去の土地の利用状況等についても、近隣住民からの聞き取りや住宅地図による確認等が必要である。行政機関では、過去に設置されていた有害物質使用特定施設に関する情報、調査の結果土壌汚染がないとされた土地に関する情報、一度指定区域に指定されその後解除された土地に関する情報等が公開されているので、これらの確認も必要だ。

◆浸水被害を受けやすい建物の取引時の留意事項

近年都心部で集中豪雨により、建物の半地下部分に雨水が浸し車や家具等が被害を受けるケースが見られる。半地下構造の建物は、敷地を最大限活用し居室や駐車スペースを設けることができる点では魅力的であるが、浸水被害を受けやすいことを理解している消費者は少ない。浸水した雨水を効率よく排水できるポンプ等の設備を設置することはもちろんだが、半地下構造物件の取引に当たっては、セルシオメントのみならず、浸水被害を受けやすいウイークポイントもきちんと説明すれば、必ず消費者の信頼感は増す筈である。

**TRAからのお知らせ**

◆東京都都市整備局、新都市建設公社、東京都財務局からの媒介依頼物件情報

TRAホームページに掲載しております。 <http://www.tokyo-fudousan.or.jp>

※ TRA FAXNEWS 送付の中止希望、また、FAX 番号の変更につきましては、お手数ですが事務局までご連絡をお願い致します。事務局電話：03(3222)3808