



社団法人東京都不動産関連業協会FAXニュース

発行人／堤 智 編集／組織広報部 東京都千代田区平河町1-8-13
NO.188 H21.9.30 TEL:03-3222-3808 FAX:03-3222-3640 http://www.tokyo-fudousan.or.jp

知 識 情 報

◆高級住宅地、田園調布の知識

日本有数の高級住宅地「田園調布」。物の価値にたとえて「田園調布に家が建つ」といえば高額なことの例え話。駅西口が放射線状のスタート点。東急東横線、目黒線が接続する。土地分譲開始は大正12年10月2日。関東大震災直後であった。渋沢栄一氏らで田園都市株式会社が設立され売主となった。同社はのちの東急電鉄の前身である。当時買収した土地面積は48万坪。道路はパリの凱旋門の道路を真似た曲線状。このほうが歩いていて変化が感じられる。田園都市(株)は、大株主の日本橋倶楽部メンバーの株を第一生命が引き受け、筆頭株主となる。第一生命は関西の阪急電鉄の小林一三氏に経営を相談し、小林氏は五島慶太氏を指名してその経営にあたらせた。田園調布の地域の分譲は10回に分けて行われたが、好評のうちに終了した。48万坪の開発面積は洗足地区と多摩川台地区に分けられ、今の田園調布は多摩川台地区であった。関東大震災時に先に分譲した洗足地区には既に多くの家が建築されていたが、その被害は軽微であり、他の地域との被害の差は改めて評価された。

◆精密器具製造会社が段ボールトイレを開発

地震時等の防災グッズ。価格は1100円。断水時はトイレが1番困る問題。車の渋滞時にも使えるトイレも開発予定とか。色々なアイデア商品が出てくる。世界一の地震国ゆえもっとも進んだ防災商品の出現に期待したい。

◆屋上の光を低層まで運んで明るさ確保

大成建設が横浜の21階建てビルで実現した。鏡の反射を利用して低層まで光を運ぶ。照明代が大幅に削減でき省エネにつながる。こういう技術は大いに転用できるのでは。都心密集地の一般住宅においても実現してほしいものだ。

◆地域の活性化の模範「おかげ横丁」

伊勢神宮わきの「おかげ横丁」が繁盛している。これは伊勢名物「赤福」が300年商売が続いているのも伊勢神宮の「おかげ」という意味で、約140億円を投じて開発した地域文化センター的ショッピングモール。42店舗が営業中。伊勢神宮は中世を体感するとしたらこちらは現代を体感できる。地方の活性化には比較優位で誇れる自然や歴史、文化だけでは活性化しない。それらを生かしたプラスアルファが必要である。活性化はやはり雇用の増大が1番である。プラスアルファを演出し実現させるための人材が不可欠。プラスアルファを考える創造力とそれを実現遂行する人材育成がキーワード。伊勢神宮という歴史や人寄せだけでは活性化しない。プラスアルファをつけ実行した赤福グループの知恵があった。

◆瑕疵担保責任と地盤工事の手抜き

隣の工事で自分の家が傾いた場合・・・2つの原因が考えられる。1つは隣の工事が原因説。もう1つはもともと自分のところの地盤工事に手抜きがあり、複合的に家が傾いた等。隣の工事発注者に責任追及するには、訴える側に立証責任があるのでかなり技術的な話になる。杭を支持層(N値=45以上)まで打っていれば地盤の沈下があっても、普通は傾かない。家が傾いたとすれば杭が支持層までに達していない可能性がある。地盤のトラブルは1戸建ての3大トラブル(雨漏り、亀裂、傾斜)の1つである。地盤のトラブルは金額が高額になる。地盤の問題は土地に属し土地の問題となるが、家を建てる業者は地盤に十分注意し配慮する必要がある。家の傾きを地盤のせいにして責任を逃れることはできない。たとえ施主が地盤改良は程々でよいといっても、その責任は免れない。お客が了解しているからといっても、安全配慮違反は責任があるだろう。例え取り決めておいたとしても無効になる可能性が大である。

◆マンション管理会社とリサイクル

大京の管理会社とリサイクルのフォーユーはマンション居住者の不用品買い取りで協力する。こういうビジネスは長谷工管理でも行っており、リサイクルの商法が広がっている。さらに一步進んでレンタルを行えばいいのではないか。基本的に年に数回しか使わない用品は、マンションでレンタル品として貸し出してくればありがたい。ベビー用品や園芸用品、清掃用品、カー用品、キャンプ用品等多い。最近では自転車をマンションでレンタルしているところも多くなっている。集合住宅の特色をもっと生かして住みやすくすれば、戸建てとの差別化もさらに図れる。

◆金持ち一位の地域は井の頭線

野村総研調べ。鉄道路線の駅から1キロ以内の世帯の金融資産調査。

1位、井の頭線33百万、2位、江ノ電32百、3位、目黒線32百。以下小田急、東横、田園都市線と続く。これらの地域は住宅も高く、人気の路線でもある。

大阪は近鉄生駒線の32百万、名古屋は名鉄西尾線の30百万である。

◆空き家が過去最高、地方中心に増加【20住宅・土地統計調査】

総務省は、平成20年の住宅・土地統計調査の速報集計を発表した。平成20年10月1日時点の住宅数は5,759万戸で、5年前の前回調査に比べて6.9%増加した。一方で、人が住まない空き家が756万戸と5年前に比べて14.6%増加し、住宅全体に占める空き家率も13.1%と過去最高を更新した。人口の都市流出に悩む地方を中心に、使われない家屋が増えている。また、総世帯数は、単身化や核家族化が進み4,999万世帯となり、5年前に比べ5.8%増加した。総務省は、「世帯の増加より住宅の戸数の増えの方が大きく、その分空き家が生まれている」と分析している。

※ 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