

TRM 社団法人 東京都不動産関連業協会

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

◆東日本大震災・マンション被害状況（東京カンテイ調査）

（浦安市）

- *対象調査分譲マンション・・・176物件
- *建物・・・被災が軽微や小破の場合は10.8%の19物件
- *敷地・・・被害ありは21%の37物件
- *周辺・・・被害ありは31.8%の56物件
- *被害の多い地域・・・今川、富岡、東野、弁天、入船、美浜、明海、日の出、高洲
これらの地域は1968年～1980年にかけての埋め立て造成地。ここに被害が集中している
- （中央区）
- *今回の調査対象エリアで唯一建物、敷地、周辺とも被害が見られなかった。
勝どき、月島、佃、晴海等の埋立地を中心に調査したが、被害はなかった。
これらの埋め立て時期が江戸～昭和にかけてであり、古さも影響している。
- （江東区）

- *調査対象は76物件
- *建物・・・被害軽微が9.2%の7物件、小破が1.3%の1物件
- *敷地・・・被害有が5.3%の4物件
- *周辺状況・・・被害有が10.5%の8物件

◆液状化の起きやすい地盤の特徴

1. 粒径が均一・・・土の粒が均一で小さいと摩擦も少なく液状化が起きやすい。砂などは典型。30%以上単一の粒径だと危険。
2. 地下水位が高い・・・地下水位が高いと水は地上方向に押し出される。
3. N値が小さい・・・要は地盤が柔らかいこと。N値とは63.5kgの重りを75cmの高さから落として30cm食い込むには、何回落とせばよいかの数値。N値が1だと1回落とすだけで30cm食い込む。N値が5以下は軟弱地盤。20以上が強固地盤。浦安の液状化した地盤は1～2と極めて軟弱。

◆築30年以上か否かが選択基準

新耐震構造の建物は、1981年6月以降に建てられたもの。今年ちょうど30年を迎えるので判断しやすい。築30年未満までは、新耐震。新耐震と旧耐震の耐震能力は倍違う。それだけで中古価格は大きく異なるはずだが、築29年と築31年であり価格差は付いていない。もう少し価格差が付いていいと思うが・・・。

◆400万世帯

総務省の労働力調査で、フルタイムの共稼ぎ世帯の数。女子の高学歴化、若年層の低賃金化、少子化等で共稼ぎが増えている。夫婦合算すると1,000万を超えており、世帯年収としては高い。こうした層は専業主婦層と異なるニーズを持つ。家事を助けるニーズ、育児を助けるニーズ、2世帯ニーズ、交通至便ニーズ、駅近ニーズ等住宅に求める優先順位も異なるものがある。400万世帯に比べられる住宅開発が求められている。

◆鉄筋コンクリート造は津波に強かった

東海大、山本教授の調査結果。RCは浸水しても倒壊はしていない。木造はほぼ全壊。今後危険性の高いところはRCにして最悪上階に逃げられる構造にすべき。低層部をピロティ構造でRCや鉄骨にすればより津波に強い。今後構造に規制が必要ではないか。しかし18mの津波に対しては、女川町でRCも横倒しとなった。

◆財不動産適正取引推進機構における相談事例

財不動産適正取引推進機構では、平成22年度における相談実績を取りまとめた。全体では、売買3,023件(30%)、賃貸5,511件(56%)、その他法令解釈等1,392件(14%)となっている。一方、売買及び賃貸の分野別の上位5件は、次に掲げるとおりである。【売買】①重要事項説明等22%、②契約の解除19%、③瑕疵・欠陥18%、④報酬関係6%、⑤手付金等2%【賃貸】①原状回復・敷金精算30%、②契約解除・立退き13%、③契約更新(更新料・更新手数料)9%、④瑕疵・欠陥8%、⑤重要事項説明等5%、⑤契約成立・申込金等5%

◆平成23年7月「不動産相談室」日程は下記のとおりです。各日とも13:00～16:00

日	月	火	水	木	金	土
					1 宅建	2
3	4 宅建	5 法律	6 宅建	7 法律	8 宅建	9
10	11 宅建	12 法律	13 宅建	14 法律	15 宅建	16
17	18 休	19 法律	20 宅建	21 法律	22 宅建	23
24/31	25 宅建	26 法律	27 宅建	28 法律	29 宅建	30

宅建業法に関する相談（重要事項説明、手付金、媒介報酬等）

相談対応は電話にて行います。電話による回答が難しい場合等は来所いただくことがあります。

法律に関する相談（契約解除、相続、瑕疵担保責任、敷金精算等）

法律相談は面談とさせていただきます。予め電話にて予約を入れていただくようお願いいたします。

電話番号 03(5909)1371(相談室専用電話)

住所：新宿区西新宿3-4-4京王西新宿南ビル10階