

TRM 一般社団法人東京都不動産協会

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＝

東京都の人口2020年がピーク 開発加速で地方から流入見込み

東京都は、2035年までの都の人口予測を発表した。若者らの都市部への流入と出生数の拡大を背景に当面は増加が続くが、8年後の2020年(1335万人)をピークに減少に転じると予測。同年には65歳以上の4人に1人が一人暮らし世帯となる見込み。都が前回(2006年)に発表した予測では、2015年の1308万人がピークと試算していたが、都市部でのオフィスビルやマンション開発が加速し、地方から東京へ移り住む若者や高齢者らが予想以上に増えてきたため、予測を見直した。

DKおよびLDKの広さ(畳数) 目安となる指導基準

不動産公正取引協議会連合会は、「ダイニング・キッチン(DK)」および「リビング・ダイニング・キッチン(LDK)」について指導基準を決めた。このうち、DKまたはLDKの表示を用いるときには、実際のそれぞれの広さはまちまちであるとしても、居室(寝室)数に応じて最低必要な広さ(畳数)の目安(下限)を定めた。

居室(寝室数)	DK	LDK
1部屋	4.5畳	8畳
2部屋以上	6畳以上	10畳以上

なお、一畳あたりの広さは1.62平米以上をいう。

建設工事の単価 職人不足で一段と上昇

鉄筋工事など建設工事単価が、職人不足の影響で上昇している。建設需要の低迷で職人を減らす動きが広がったところに東日本大震災の復旧工事が本格化し、人手不足が深刻となっている。コンクリートの枠組みを作る型枠工事の単価は、2011年春比5～8割高、鉄筋工事は東京や関西で1割以上上昇している、このほか大工や板金工なども不足している。首都圏などで東日本大震災後に停滞していた都市開発やマンション建設が動き出したほか、東北では震災復旧や仮設住宅の防寒対策工事が進む。昨年秋に台風被害を受けた紀伊半島などでの補修工事もあり、職人人材の奪い合いが起こっている。この流れはしばらく続きそうだ。

関東の高層マンション震災被害 低層階に内装損傷

東日本大震災で揺れた関東の高層マンションでは、揺れが比較的小さいとされる低層階で内装材や壁紙の損傷が大きかったことが東京理科大学のアンケート調査でわかった。東京都、埼玉県、千葉県の上のマンションに住む約300人を調査した。体感震度で6弱以上と答えた人の割合は、マンション最上階付近の人で55%、

中層階で47%、1～5階の低層階が31%であったのに対し、室内の内装材や壁紙に亀裂が入ったと答えた人の割合は低層階の49%が最多で、中層階では42%、高層階では15%だった。研究チームでは、東日本大震災では低層階の部屋が横方向に大きく変形し、内装材などの破損が大きくなった可能性があるともみている。

賃貸住宅管理に関する実態調査:その①<不動産適正取引推進機構情報>

【実施機関】機構【実施時期】平成23年2月7日～3月7日【対象】不動産関係団体会員【有効回答数】1,120件【主な内容】①管理戸数規模別の事業者数:管理戸数が500戸未満の事業者が約3分の2を占める。管理方式は管理受託方式が多い。②管理報酬:有償管理の住宅が90%以上を占めるが、事業者ベースで見ると、無償管理の事業者も30%程度存在。報酬の方式は月額賃料方式が多く、賃料に対する報酬は5%が多い。③従業員数:従業員4名以下の事業者が約半数(うち、2名以下が約25%)。従業員数に対する賃貸住宅管理業務担当者の占める割合は約25%④緊急時対応の外部委託:外部委託率は約49%⑤管理物件の状況:入居率は90.1%(加重平均。以下同じ)、自社仲介率は52.5%、年間退去率は19.2%、家賃滞納率は2.2%

賃貸住宅管理に関する実態調査:その②<不動産適正取引推進機構情報>

①管理上のトラブル「設備等のトラブルのうち多いものの上位3項目は、給湯、トイレ、エアコン。人的なトラブルは、騒音、違法駐車、ゴミ出し。管理面でのトラブルは、家賃滞納、敷金精算・原状回復、違反ペット飼育。全体を通じて最も多いトラブルは、家賃滞納」、②原状回復関係「クリーニング特約を設けている事業者は67%。賃借人の退去があった場合にクリーニングを実施する割合は81%、汚損の状況をみて必要な場合に実施する割合は11%」、③敷引き特約「敷引き特約を設けている事業者は21%で、賃料の1か月分の敷引きが一番多いが、2～3か月分の敷引きも多く存在」、④自殺等事故物件「自殺・殺人以外で告知している事項は、孤独死、事故、火災が多い。自殺等事故物件について新たに募集する際の対応は、自殺等があった部屋に限り告知している割合は40%、他の部屋についても告知している割合は16%、共用部分における自殺等について告知している割合は18%。告知する期間等の目安は、最初の入居者に告知する事業者や期間を目安とする事業者が多い。目安とする期間は10年、5年等様々となっている。また、新たに募集する際の家賃設定については、50%減額が一番多いが、他にも30%減額など様々となっている。」

新年明けましておめでとうございます

