

## 江戸一興産～不動産ニュース～

### ■西武線の一部が廃止？沿線住民の不安広がる

米投資会社サーベラスが西武鉄道を傘下に収める西武ホールディングス(HD)に対し、西武秩父線や多摩川線など5路線の廃止を求めたと沙汰され、沿線住民が不安を募らせている。今回廃止が取りざたさせているのは、西武秩父線、多摩川線、国分寺線、多摩湖線、山口線。サーベラスは、不採算路線の廃止を要求しないと公式表明しており、廃線論議は現時点では、小康状態となっているが、西武HDに対するサーベラスのTOB(株式公開買い付け)の動きが続いており、今後の行方に注目が集まる。

(平成25年5月24日付一般社団法人東京不動産協会ニュースより)

### ■都内倒産過去20年で最少 円滑化法などが効果

東京商工リサーチのまとめによると、2012年度の東京都の企業倒産は2344件と前年度比7.9%減少し、4年連続減少した。中小企業金融円滑化法など支援策の効果で、過去20年間で最少だった。負債総額も35.5%減の8425億円余りで過去20年で初めて1兆円を下回った。足元では株高・円安で経営改善の期待が高まっているが、過去の経験則では景気拡大期に資金繰り倒産が増える傾向にあるため、経営改善が進んでいない企業などの倒産が少しずつ増える懸念もある。

(平成25年5月24日付一般社団法人東京不動産協会ニュースより)

### ■豊洲の新市場隣接商業施設 都が事業者募集

東京都は中央卸売市場の豊洲新市場(江東区)の隣接地に設ける観光客向け商業施設について、整備・運営にあたる民間事業者の募集を始めた。11月下旬に締切り、2014年1月に決める。築地市場から移転する市場本体に併せ、15年度中の完成を目指す。商業施設名は「千客万来」(仮称)。新交通ゆりかもめ市場前駅が最寄りとなり、道路を挟んで2カ所の計1.7ヘクタールの土地を月額1139万4千円以上で貸し付ける。30年間の定期借地権方式で、テナント募集の方針を含め豊洲新市場と連携する提案を都に求めている。

(平成25年9月10日付一般社団法人東京不動産協会ニュースより)

### ■不動産適正取引推進機構における相談事例紹介

【相談者】 中古物件の売却依頼を受けた媒介業者

【内容】 中古住宅の売却相談を受けたが、建物の増築部分が登記されていない。

【考え方】

建物を増築した場合は、建物の所有者は増築後1ヶ月以内に「建物の表題部分の変更の登記」の申請をしなければならないが(不動産登記法51条)、変更の登記がされていない場合も多い。増築により建蔽率・容積率が超過した建物は違反建築物で、建築物の除去・改築等の措置が命じられる可能性がある(建築基準法9条1項)。是正命令の可能性は、建物の法的瑕疵といえる内容で、買主に告知してその状況を十分に認識させる。媒介業者は、現況と登記内容を比較対照し、未登記部分がある時には重要事項説明書で「未登記部分がある旨」と「違反建築物であるか否か」を説明。未登記部分の面積は、固定資産税等の納税通知書で確認するのが、一般的だが、記載がない場合は設計図書等で確認する。また、金融機関は、保権設定のため、表示の変更の登記を求めることが一般的なので、売主に対し「売却物件の融資がスムーズに設定できるようにするため、引渡までの間に売主の負担で変更の登記をすることが必要である」等の説明をして同意を求めておくことも肝要。不動産登記法の「建物」は、①屋根があり周囲に壁等がある(外気分断性)、②土地の定着した建造物である(定着性)、③目的とする用途に利用できる(用途性)が要件とされ、増築された「サンルーム」、「壁・シャッターで仕切った車庫室」等が「表示の変更の登記」の対象となる。なお、建築基準法上の「建築物」は、不動産登記法概念より広く、「吹抜部分に床を設置して部屋を作る」「小屋裏収納部分の天井高(内法高)を1.4m以上に変更する」等の改築も床面積に算入される面積の増加になり注意が必要。

(平成25年9月10日付一般社団法人東京不動産協会ニュースより)

## ■豊洲－住吉に地下鉄構想 江東区が資金収支を試算

江東区は区内を南北に通る豊洲－住吉間の地下鉄新線構想について、開業から29年で赤字を解消できると試算。建設費に国の補助を受ける条件を満たしており、実現に意欲を示している。東西線の東陽町駅に接続し、中間にも2つの新駅を設ける。線路や駅は江東区などが出資する第三セクターが整備し、運行は東京メトロが担う。区は今年度中に計画を詰める。開業は2025年度を見込む。新線の利用者が東京メトロの運賃に70円を加えて払うと、開業から29年で借入金を返済し累積資金収支を黒字にできると区は試算している。(平成25年9月24日付一般社団法人東京不動産協会ニュースより)

## ■杉並区 平均寿命が男女とも都内トップ

厚生労働省が発表した区市町村別平均寿命(2010年時点)で、杉並区が男女とも都内で最も平均寿命が高いことがわかった。全国の区市町村の中でも、男性が9位(81.9歳)、女性が(88.2歳)とベスト10入りしている。区の調べでは、13年の1平方キロメートルあたりの高齢者の人口密度は3184人で、東京都内平均の1970人に比べて高くなっている。区内でも所得水準が高いほか緑地率も高く、平均寿命を押し下げる要因が少ないとみられる。

(平成25年9月24日付一般社団法人東京不動産協会ニュースより)

## ■2020年東京オリンピック開催決定 来場者予想1000万人

2020年オリンピックが東京で開催されることが決まった。東京五輪の目玉は、選手村から半径8km圏内に33競技場のうち28競技場を配置するコンパクトな構成。東京都の予測では、五輪期間中の1日当たりの会場来場者数は最大92万人。特に混雑が予想されるのは8競技場が集中する江東区の有明地区で、現状では都心と臨海地区を結ぶアクセスは新交通ゆりかもめとりんかい線だけで、輸送能力に不安が出ている。また東日本大震災以降の建設労働者不足や資材高騰の懸念、質・量とも十分な宿泊施設の確保も今後、課題となる。

(平成25年10月10日付一般社団法人東京不動産協会ニュースより)

## ■2013年基準地価 3大都市圏5年ぶり上昇

国土交通省が発表した2013年7月1日時点の基準地価は全国平均で1.9%下がり、下落率は前年より0.8ポイント縮小した。このうち三大都市圏(全用途)では、前年比0.1%上がり、リーマンショック前の08年以来5年ぶりに上昇に転じた。東京圏では商業地で0.6%の上昇、住宅地で0.1%の下落となった。住宅地上昇率1位となったのは、品川区北品川5丁目の6.3%でJR大崎駅周辺の再開発が影響した。商業地上昇率1位は東京スカイツリー効果で台東区浅草1丁目(5.3%)となった。

(平成25年10月10日付一般社団法人東京不動産協会ニュースより)

## ■東京都 五輪の3会場の建設中止

東京都は、2020年東京五輪・パラリンピックで、新設する10会場のうち3会場の建設中止を表明した。バドミントンとバスケットボールの会場予定だった「夢の島ユース・プラザ・アリーナA」「同B」の2会場をそれぞれ、「武蔵野の森総合スポーツ施設」(調布市)と「さいたまスーパーアリーナ」(さいたま市)に変更する。セーリングは「若洲オリンピックマリーナ」の新設を中止し、「若洲海浜公園ヨット訓練所」(江東区)を改修・拡張して活用する。会場計画の見直しで施設設備費約2千億円圧縮し、約2600億円になる見通し。

(平成26年12月25日付一般社団法人東京不動産協会ニュースより)

## ■東京圏の地価下落ゼロ

国土交通省が発表した地価動向報告によると、東京圏(1都3県)で10月1日時点の地価は全65地区が3ヵ月前に比べて上昇または横ばいとなり、下落がなくなった。下落ゼロは2008年1月以来6年9ヶ月ぶり。東京圏で唯一下落していた千葉駅前が横ばいに転じ歌舞伎町や立川も横ばいから上昇に転じて都内全地区が上昇となった。個人消費が鈍るなかでも、金融緩和の追い風を受ける不動産関係者の投資意欲は根強く、都心部の一等地以外にも物色の裾野が広がっている。

(平成27年1月26日付一般社団法人東京不動産協会ニュースより)

## ■東京都 耐震化助成を1年延長

東京都は、地震発生時に救援物資を運ぶ「特定緊急輸送道路」沿いの建物の耐震化を促す助成制度の期間を1年延長し、2015年度までにする方針。対象の約5000棟うち、ほぼ85%がこれまでに助成制度などを活用し、耐震診断を実施している。特定緊急輸送道路に指定されている青山通りや甲州街道などの周囲には1981年以前の旧耐震基準で建てられたオフィスビルやマンションがある。耐震診断を終えて改修に入る建物を増やすのがねらい。耐震診断と補強設計は15年度までの完了分、改修は15年までに着工分が対象となる。

(平成27年1月26日付一般社団法人東京不動産協会ニュースより)