

**New!**  
**ふれあい通信**  
 初夏号

平成30年初夏号  
 発行  
 (株)高橋政雄設計事務所  
 さいたま市緑区中尾270  
 電話048-873-4244  
<http://www.takahashi-sekkei.jp>

主な紙面

- 東京、震度6強で3割倒壊  
マンション修繕不安75%
- 地域ニュース  
住みたい街ランキング
- 注目ニュース  
サプリース運営会社破綻
- 地域ニュース  
自転車保険の加入義務化

イベント情報

第10回ふれあい感謝祭  
 日時 5月20日(日) 10時~15時

# 東京、震度6強で3割倒壊

## 新宿紀伊国屋、渋谷109ビルも

東京都は旧耐震建築物の耐震診断結果を公表しました。震度6強以上の地震で「倒壊する可能性が高い」と「倒壊する可能性がある」を含めると、調査対象の3割にあたる251棟で倒壊の恐れがあります。近い将来の発生が予測される首都直下地震への備えが急務であることがわかりました。

耐震診断結果の公表は2013年11月に施行された改正耐震改修促進法に基づいています。旧耐震基準で建てられたホテルや商業施設など不特定多数の人が集まる一定規模以上の施設などが調査対象となり、公表されます。都内では852棟が対象となり、3割にあたる251棟が危険性があることがわかりました。



紀伊国屋ビルディング

新宿駅東口の紀伊国屋書店は「倒壊する危険性が高い」と診断されました。1964年の完成で著名建築家の故前川國男氏が設計しています。「外観を損

なわずに耐震補強する方法を検討中」とのことです。



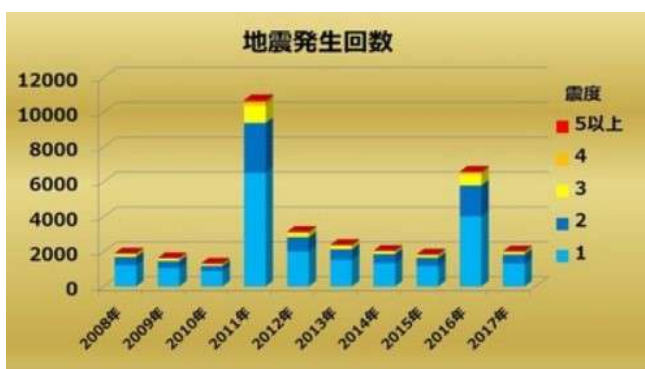
道玄坂共同ビル

商業施設渋谷109も「倒壊する可能性が高い」とされました。渋谷のランドマークだけにテナントから耐震改修への要望が強く寄せられていたといい、補強設計はすでに開始しており、2019年度に耐震補強工事に入る予定です。

# 29年ぶりに津波観測なし

昨年2017年の地震回数は平年と同じ水準に戻りました。また、日本での津波の観測がなく、1988年以来、29年ぶりのことでした。

日本域での最大は宮古島近海を震源とするM6.4の地震。これを含めてM6を超える地震は8回発生しました。これは平年に比べても少ない水準で、比較的穏やかな2017年であったといえます。



# マンション修繕不安 75%

マンションの劣化を防ぐには12〜15年度ごとの大規模修繕が必要になります。1回目は外壁塗装などで済みますが、2回目以降は排水管や昇降機の更新に移り工事費が膨らんでいきます。積立金が足りない適切に修繕できず資産価値が落ちる可能性があります。

国土交通省は2011年に修繕

積立金の指針を策定しています。

30年間の均等払いで、15階建て未満は1㎡あたり月178円、

218円を必要額の目安としてい

る。70㎡のマンションだと月1

万2460円〜1万5260円が

目安となります。

修繕工費は建物の立地や形状

設備内容に左右されるので、国の

目安を下回ってもすぐに不適切と

は判断されない。一般的に新築時

の積立金は安く設定し、段階的に

上げる計画を立てることも多い。

ただ、積立金の増額には管理組

合の総会で過半数の出席・賛成が

必要になります。

国交省によると、マンションの

世帯主が60歳以上の比率は19

99年度の26%から2013年

度は50%に高まっています。高

齢者から「値上げは勘弁して」と

の声があがることも少なくない

ています。

新築時の積立金が安く、徐々に

増額する手法は見直しが必要で

最初から高くすると売りづらくな

りますが、工事費が足りなくなれ

ば借り入れでの穴埋めか、一部工

事の延期や削減でやりくりするこ

とになります。最初から余裕を

もって集める方が中長期的な財源

リスクを抑えられます。

## 「売りたい街」ランキング

### 地域ニュース



## 東浦和

2018年順位	駅名
1位	平塚
2位	大泉学園
3位	宇都宮
4位	武蔵小山
⋮	⋮
14位	上板橋
15位	蒲田
15位	東浦和
17位	新田
18位	恵比寿
19位	三軒茶屋

「スマイスター」の不動産売却に査定依頼をもとに、関東地方の「売りたい街」ランキング2018「関東版」が発表されました。埼玉県内ではJR武蔵野線「東浦和駅」と東武伊勢崎線「新田駅」がランクインしました。

## 「住みたい街」ランキング

### 地域ニュース



## 大宮



## 浦和

2018年順位	街名	昨年順位
1位	横浜	(3)
2位	恵比寿	(2)
3位	吉祥寺	(1)
4位	品川	(5)
5位	池袋	(7)
6位	武蔵小杉	(6)
7位	新宿	(12)
8位	目黒	(4)
9位	大宮	(15)
10位	浦和	(19)

リクルート住まいカンパニーが「住みたい街」ランキング2018「関東版」を発表しました。「横浜」が堂々の1位、大宮・浦和が9位・10位となりました。



# サブリース運営会社 破綻 スルガ銀行に金融庁立ち入りへ

首都圏で女性専用シェアハウスを販売・運営していた会社が破綻しました。同社は一般サラリーマンを対象に不動産投資用の物件として女性専用のシェアハウスを販売していました。

購入者は約700人、ほとんど

の人が1億円以上の融資を銀行からうけて建設していました。それを同社が一括して借り上げ、家賃を保証する「サブリース」という仕組みで運営を行っていました。

ところが、同社は昨年の10月、突如として約束していた賃料を減額、今年に入って完全にSTOPしました。この支払い停止により、銀行への返済に窮する購入者が



相次いでいます。

被害者の相談に応じている弁護士

士によると市場価値を大幅に上回る価格で土地を取得したり、審査を通りやすくするために書類を改ざんして預金残高を多く見せたりしていた例が多数あるという。

この融資を行っていたのが、ほぼすべてが横浜市内にあるスルガ銀行の支店からだった。

金融庁は銀行法に基づく報告徴求命令をだし、こうした不正を見抜けなかった審査体制の実態や、なぜ特定の支店に融資が集中しているのかといった点を求めてスルガ銀行に正確な報告を求めている。

## 地域ニュース



# 自転車保険の加入義務化 埼玉県

近年自転車事故による高額賠償請求事例が全国各地で散見されるなど自転車の事故に対する社会的な責任の重みが増してきている状況にあり、埼玉県では保険の加入義務化を規定しまし

た。埼玉県内で自転車を利用する場合に、自転車損害保険等への加入が義務になります。(未成年者が自転車を利用する場合は保護者等が加入することになります。)

# 「大人になったらなりたいもの」ランキング

第一生命

15年ぶりに「学者」が1位、「野球選手」が8年ぶりに「サッカー選手」を逆転、そして前回33位の「建築家」が9位に躍進！（理由知っている人がいたら教えてください。）

男子		女子	
1位	学者・博士	1位	食べ物屋さん
2位	野球選手	2位	看護師さん
3位	サッカー選手	3位	保育園・幼稚園の先生
4位	お医者さん	4位	お医者さん
4位	警察官・刑事	5位	学校の先生
6位	大工さん	6位	歌手・タレント・芸人
7位	消防士・救急隊	6位	薬剤師さん
8位	食べ物屋さん	8位	飼育係・ペット屋さん・調教師
9位	建築家	9位	ダンスの先生・ダンサー・バレリーナ
9位	水泳選手	9位	デザイナー
9位	電車・バス・車の運転士		
9位	料理人		

## 「大工」安定の6位 「建築家」躍進の9位





# 空想教室

## 植松努



私がこの人を知ったのはインターネットの動画でした。帯にも『150万人の魂を震わせた感動スピーチ』と書いてありますね。約20分の動画ですけど、良かったです。その後、本屋でこのおじさんの表紙があったのでつい購入してしまい、一気に読んでしまいました。

子どもの頃はやったことのないことってやってみたかったですよね。ボタンがあったら押してみたい、ドアがあったら開けてみたい。でも大人になると知らないことはやりたくない、できないことは考えたくない。いつからこうなってしまったんでしょうか。その答えがこの本には書かれています。

新中学生や、新高校生、新社会人など新しい生活が始まった人に読んでもらいたい一冊です。中学1年以上で習う漢字にはふりがなが振られているので、小学生にも読みやすくなっています。お孫さんへプレゼントもいいかもしれません。

記事：橋本健二

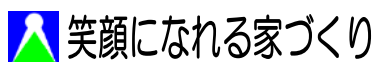
スピーチの動画⇒



著者：植松努  
 発行：サンクチュアリ出版  
 価格：1,250円＋税

- 商号 株式会社高橋政雄設計事務所
- 所在地 埼玉県さいたま市緑区中尾270
- 電話 048-873-4244
- FAX 048-873-8489
- HP <http://www.takahashi-sekkei.jp>
- 創業 昭和58年（創業36年）
- 設立 昭和59年2月
- 資本金 2,000万円
- 従業員数 6名
- 免許 一級建築士事務所登録  
埼玉県知事登録(6)第2809号  
建設業許可  
埼玉県知事許可(般-29)第36115号  
宅地建物取引業許可  
埼玉県知事許可(8)第13550号
- 加入団体 一般社団法人埼玉県建築士事務所協会  
一般社団法人JBN（全国工務店協会）  
埼玉県住まいづくり協議会（リフォーム）  
埼玉木造建築協会  
公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会  
一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会

- 資格者
  - 一級建築士 2名
  - 宅地建物取引士 5名
  - 福祉住環境コーディネーター2級 1名
  - 住宅省エネルギー設計技術者 1名
  - 住宅省エネルギー施工技術者 1名
  - 既存住宅状況調査技術者 1名
  - 震災建築物被災度区分判定・復旧技術者 1名
  - 埼玉県被災建築物応急危険度判定士 2名
  - 埼玉県被災宅地危険度判定士 1名
  - 埼玉県木づかいコーディネーター 1名
  - 埼玉県木づかい耐震工コリフォーム相談員 1名
  - 耐震診断・耐震改修技術者 1名
  - さいたま市耐震診断員（耐震診断資格者） 2名
  - 防災士 1名
  - 甲種防火管理者 2名
  - 簿記2級 1名
  - ファイナンシャルプランニング技能士3級 1名
  - 少額短期保険募集人 2名



**(株)高橋政雄設計事務所**  
**たかはしリフォーム工房**  
**☎873-4244**

[www.takahashi-sekkei.jp](http://www.takahashi-sekkei.jp)  
 さいたま市緑区中尾270  
 定休日 木・日・祝祭

