

# URBAN TIMES

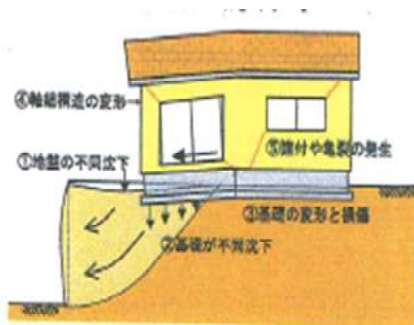
URBAN SYSTEM

日頃は弊社アーバンタイムスをご愛顧頂き誠に有り難うございます。

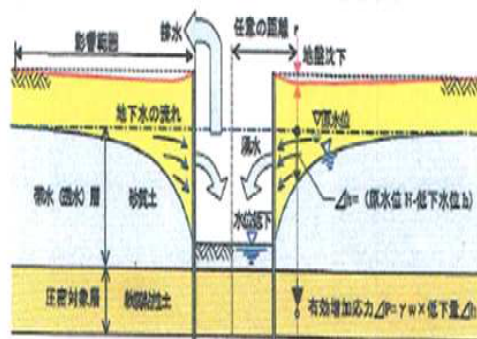
最近、近隣でマンション等の建築工事が増えておりますが、この際に、建築工事終了後に土間にひび割れが生じたり、壁に亀裂が入ったなど問題が発生する事があります。そこで今回のアーバンタイムスでは、皆様のご自宅及や所有している建物の隣接地でマンション工事が始まるとどの様な影響があるかについて考えたいと思います。

実際にマンション等の建築工事が始まると、既存建物の解体作業で重機が入る事により「うるさい」等の騒音問題や、基礎工事をする際に重機が動くことにより「建物が揺れる」など問題が生じます。また、隣接地で「地面を掘る」・「地下水をくみ上げる」と下記の図で示したようなメカニズムにより、「建物が傾く」・「地面や床が割れる」・「地面が下がる」などの問題が生じる事があります。その為、あらかじめ対応しておかなければならないことを考えてみたいと思います。

「隣接地で地面を掘る」



「地下水を汲み上げると地面が下がる」



近隣で中高層建築物を建築する場合は「近隣説明会」が開かれますので、この説明会に出席した上で工事前に所有されている建物の「家屋事前調査」をおこなうように要求して下さい。この「家屋事前調査」は、義務付けられてなく、法律でも定められていません。その為、家屋調査を行うかは建築主の判断となり、「家屋事前調査」がされない事もあります。この調査をおこなわないと、建築工事により所有されている建物等に被害が出て保証されない可能性があります。また工事業者とは「工事協定書」（工事期間中の取り決めや損害に対する保証を確約させる。）を、施主とは「建築協定書」（将来、ご自身で建物を建てる際の事前承認を得る。）など事前に締結することもお勧めします。

事前調査で要求する内容は、調査家屋の全景・内壁・外壁・天井の亀裂、隙間、破損、漏水跡など・内外部のタイル部分の亀裂及び目地の状態・建具の建付け状況・基礎、土間部分の状況・外溝（塀、擁壁、門扉）の損傷及び傾斜・土間の亀裂及び隙間・その他、現在の家屋の状態を調査し、その建物が完成後に事後調査を行う。事前調査資料を基に事後調査を行い、異常・変化が無いことを確かめます。ここで異常や変化があった場合には、建物の補修や損害賠償を請求して下さい。また、工事期間中に異常・変化が有れば即補修工事を求めてください。

工事全般のクレーム調整は、区市町村の「都市計画課相隣調整主査」が窓口となりますが、もし皆様の所有建物の隣接地で建築計画が有れば弊社までご連絡ください。 筆者 荒井

借りたいリスト(問い合わせ物件の一部)			*. 先月の問い合わせ件数 148件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(プロレス・練習道場)	—	30-50坪	都内23区	50万円位	有れば検討
店舗(学習塾)	—	50坪	江東区(潮見・白河周辺)	相場	有れば検討
倉庫(観葉植物関連)	—	60-90坪	都内23区	相場	有れば検討
倉庫・工場(自動車整備)	—	80坪	大田区・江東区	140万円位	有れば検討
倉庫(電車シミュレーター)	—	120坪	品川区周辺	90万円位	即日
倉庫・工場(電気自動車エンジン製造)	—	300坪	品川区・江東区・墨田区	相場	有れば検討
倉庫(食品関連)	—	300坪	都内23区	180万円位	即日
倉庫(貿易関連)	—	200坪	都内23区及び埼玉県	80万円位	即日
駐車場(社用車駐車場)	250坪	—	新木場・辰巳	100万円位	平成30年2月

## 民法(債権法)改正 その4

(3) 保証意志の確認：これまでは「迷惑をかけないので保証人になってほしい」といわれ断り切れず保証人になった結果、本人が返済できなくなった債務を肩代わりすることになり破産してしまうというケースがありました。そこで、保証人に対する情報提供のルールを設けたもので、事業のための債務を個人が保証する場合には公正証書により保証の限度額を決めないと保証契約自体が無効となります。

事業用の賃貸では、借借人から個人第三者の連帯保証人に借借人の財産状況などを情報提供することが義務付けられ、個人の第三者が連帯保証人になる場合に、借借人にどの程度財産があるかという情報を伝えて、連帯保証人になるかどうかについて十分な検討をさせる機会を与えることを目的としています。もし、借借人がこの情報提供を怠り、連帯保証人が借借人の財産状況等を誤解して連帯保証人になった場合、借借人が状況提供義務を果たしていなかった場合には、連帯保証人は連帯保証契約を取り消すことができることになりました。

借借人が連帯保証人への情報提供を義務付けられた項目は以下の5項目になります

- 1) 借借人の財産状況
- 2) 借借人の収支の状況、
- 3) 借借人が賃貸借契約の他に負担している債務の有無並びにその額
- 4) 借借人が賃貸借契約の他に負担している債務がある場合、その支払い状況
- 5) 借借人が賃貸人に保証金などの担保を提供するときはその事業および担保提供の内容

## 管理物件のテナント紹介 第153回

### キャリムエンジニアリング株式会社 様

新木場駅より徒歩5分の場所に、今回紹介するキャリムエンジニアリング株式会社様があります。新木場に拠点を設け約25年、Carimのコンテナを見かけた方は多いと思います。

主な事業は半導体、液晶輸送をメインに超精密装置を特殊トレーラー、特殊コンテナ設備で輸送する事業展開をしています。輸送の際の振動衝撃及び温度、湿度をリアルタイムで監視し物流を行う特殊輸送を得意とし、160台のトレーラー100台のコンテナを輸送できる専用大型特殊船2隻を所有し海上輸送も行っています。また航空、宇宙関連業務においては、各メーカーからJAXA筑波宇宙センターへの輸送も行うまさに超精密装置輸送のプロ集団の会社と言えるでしょう。

◆江東区新木場1-17-4 (住居表示) 平成25年6月入居