



2020年の東京オリンピックに向けて 更なる変貌を遂げる「東京湾岸エリア」

東京湾を囲むように位置する湾岸エリアでは2020年の東京オリンピックに向けて、今、更なる開発が進められています。メインメディアセンターをはじめ、選手村や多くの室内競技の会場が、ここ、湾岸エリアに集中しています。既存の施設に加え、バレーボールや体操などの新たな会場の建設も予定されています。

この湾岸エリアは埋立地です。その歴史は古く、勝どき、晴海エリアの埋め立て工事は、佃1丁目から勝どき、晴海と工事が行われ、勝どきは1993年、晴海は1993年に完成しました。

一方、臨海副都心と呼ばれるお台場、有明エリアの埋め立て工事は、江

戸時代末期に黒船対策として造った大砲台場の建設から始まり、1940年の東京港開港後、本格的な工事が始まったそうです。

豊洲エリアは1920年代に埋め立てが始まり、1965年に外郭堤防完成したことで安全な街に生まれ変わりました。意外にも、セブンイレブンの一号店はここ豊洲に1974年にオープンしたそうです。

今や高層マンションが立ち並び、ららぽーと豊洲やデックス東京など、住宅地としてもショッピング・レジャースポットとしても人気の高い湾岸エリア。東京オリンピックまで、あと5年。2020年、東京湾岸エリアはどのような変貌を遂げるのか、今から楽しみます。

Photo

～今月の写真～

1993年(平成5年)に開通したレインボーブリッジをくぐり、東京湾から見た湾岸エリア。多くの高層マンションが目につきます。2020年にはもっと多くの建物がこの東京湾を囲んでいることでしょう。

撮影：2015年7月 西島 昭



株式会社市萬
公認不動産コンサルティングマスター
中澤 一世

ゲリラ豪雨が来る前に済ませたい雨漏り対策

手遅れになる前に 雨漏りチェック

梅雨 真只中ですね。今年の梅雨明けは平年よりも遅いとか。3ヶ月予報では、7月～9月の降水量は平年並みかそれ以上となる確率が70%。お持ちの不動産に雨漏りなどのトラブルはありませんか。台風やゲリラ豪雨など、激しい雨が降る前に、雨漏りのチェックをしておきましょう。そのポイントをお伝えします。

中古住宅の相談件数の 25%超が雨漏り

2014年、住宅リフォーム・紛争処理支援センターに寄せられた相談件数全体では、雨漏りは、ひび割れに次いで第2位。しかし、中古住宅だけに限って見ると雨漏りは25%を超えて第1位となっています。



■ 中古住宅の不具合事象発生件数

- 1位 雨漏り (25.3%)
- 2位 漏水 (13.4%)
- 3位 ひび割れ (11.9%)

■ 雨漏りの不具合部位

- 1位 屋根 (57.9%)
- 2位 外壁 (18.4%)
- 3位 天井 (10.2%)

※住宅相談統計年報2014 (公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

定期チェックで未然に雨漏りを防止

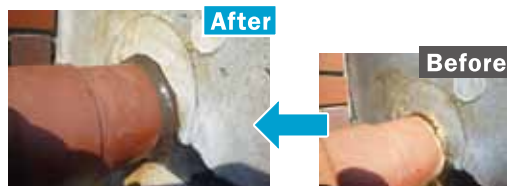
不具合の多い箇所は屋根、外壁、天井。雨漏りは構造部材が不連続になるところ、「とり合い」で発生しやすく、屋根と外壁の間、外壁とバルコニーの手すりの間、穴をあける部位(サッシや換気扇回りなど)は要注意です。

放っておくとシロアリやカビ、建物の劣化につながる雨漏り。侵入した雨が壁の中を伝い、下階に雨漏りが発生したり、侵入口が複数箇所のこともあり、原因を特定するのは困難です。プロにお願いして、確認してもらうのが良いでしょう。目に見えない雨漏りがなくても、定期的なチェックを、未然に雨漏りを防ぐことをお勧めします。

定期チェックで防げる雨漏り例



屋根からの雨漏り。確認してみると、屋根のトップに付ける棟包みの一部が風で飛ばされていた。新しい棟包みを設置し修繕。



経年劣化で外壁と雨水管のつなぎ目に隙間ができ、ここから侵入した雨水で天井に茶色い染みが発生。シーリングで隙間を埋め防水。



株式会社市萬
コンサルタント・雨漏り診断士
渡辺 著

不動産経営スクールのご案内

■相談料
無料

■定員
毎月先着5名 (事前予約制)

※相談会は1組約1時間程度となります。

お申込み方法

【インターネット】

<http://realestate-academy.jp>

不動産経営アカデミー

または

【お電話】

株式会社市萬
不動産経営アカデミー
事務局
TEL 03-5491-5213
よりお申込みください。

【毎月先着5名様】 不動産コンサルタント・税理士による 個別無料相談会

相続対策やキャッシュフロー、有効活用など不動産保有者様の様々なお悩みに対し、コンサルタントと税理士が無料でアドバイスをいたします。

■日程

- 7月22日(水) 10:00～12:00
- 8月 6日(木) 10:00～12:00
- 8月22日(土) 10:00～12:00
- 9月 5日(土) 10:00～12:00

■相談員

西島 昭 (株式会社市萬 代表取締役)
谷口盛二 (株式会社市萬 税理士)



過去の相談会の様子

第4回 出版記念特別セミナー開催!

「“お金が貯まる” 不動産活用の秘訣」

■開催日 平成27年7月25日(土)
13:30～15:30

『不動産は持っているが
お金が貯まらない』
『年々収入が減っている』
『相続税の支払いが不安』
とお悩みの方にオススメの
セミナーです。

参加ご希望の方は
お電話でお申込みください。
☎03-5491-5213



◎ 講師(著者)ご紹介

不動産コンサルタント
西島 昭
株式会社市萬
代表取締役
公認不動産コンサル
ティングマスター
JSHI公認ホームイン
スペクター

税理士
谷口 盛二
株式会社市萬
税理士
二級FP技能士
宅地建物取引
主任者資格