



知識情報

◆洗濯物干しがリモコンで操作できるのは面白い

独身の女性等は部屋で洗濯物を干す場合が多い。その際、干し易いとか、使用しないとき格納出来る物干しは有りがたい。松下電工で新商品が出た。78,750円。コンパクトマンションやワルムに標準装備すればいいのでは。都心型のバルコニーは排ガスや騒音、汚いイメージで、余り利用価値がない。室内を充実させた方が支持されるのではないか。

◆マンションの入り口に駅の自動改札を応用

防犯対策には効果的。不審者が入居者と友連れで入り口を通過するのを防げる。来訪者は別の入り口を通過させる。三井住友建設が考案。カードキーは自室の鍵も兼ねられる。こういうアイデアをセレクトもどんどん開発して付加価値を高めるべきである。特許もどんどんとるべきである。

◆新型の床下点検ロボットを開発

三洋電機が。1台100万円以下。遠隔操作で床下を点検できる。リフォーム会社や仲介会社が床下点検サービスを組み込んでセーブすれば面白いのではないか。

◆事業用定期借地権の期限が延長

20年→50年へ。1月より施行。2種類を定めた。①10年以上30年未満②30年以上50年未満の2種類。①は従来の内容で期間が延長。②は契約が更新できる。従来は20年で終わり、長期的な契約にはなじまなかった。この新借地借家法を使った、新しい賃貸の形態が期待出来る。

◆景観条例が相次いで制定されている

府中市・旧甲州街道沿い。国分寺崖線周辺等 / 国分寺市・国分寺崖線周辺
町田市・小野路宿通り等 / 世田谷区・国分寺崖線周辺等
江戸川区・親水公園、大規模河川周り等 　　こういう規制はドンドン行った方が良い。
結果として地価は上昇する。今までがあまりにも無秩序であった。

◆大手ゼネコンのミスが相次いでいる

清水建設・市川市のマンションの鉄筋不足。竹中工務店・港区での超高層マンションの強度不足の鉄筋。大成建設と鹿島のJVやベトナムの橋が崩落等々。原因はそれぞれ異なるが、人手不足と大手に工事が集中している点も指摘されている。

建設投資は96年がピークで、以後減り続けている。リストラのし過ぎの影響も否定できない。手抜きと言うより、単純ミスが多いのも、バブルの低下を物語る。低成長下での体制に、早期に対応すべきである。

◆中野警察大学跡地は1437億円で売買

東京建物が落札。坪単価で400万程度。路線価の7倍程度。再開発で大型マンションや1部商業施設が入居。再開発型は今後も人気が出るであろう。多くの付加価値が付けられる。

◆平成19年度宅建試験においては学生・主婦そして女性が苦戦?

平成19年度の宅建試験は、全国で36,203人が合格した(東京7,727人)。19年度は登録講習修了者の受験者が急増し、その合格者は9,509人に上っている。全体の合格者が18年度比で3,012人増加しているが、そのうち2,476人を登録講習修了者が占めている。その結果、不動産業、金融業、建設業等の合格者が増えている中で、学生、主婦及びその他は634人減少し苦戦している。一方、男女別の合格率をみると、男性17.1%、女性17.8%と女性優位ではあるが、その差は0.7ポイントと僅差である。例年女性の方が2~3ポイント高いことを考えると、19年度は明らかに女性が苦戦していると言える。

◆不動産取引のトラブル防止には媒介契約書の交付が不可欠

宅建業法は、売買や交換の媒介契約を締結したときは遅滞なく依頼者に媒介契約書を作成・交付することを義務付けているが、購入予定者に対して媒介契約書を作成・交付せず紛争になる事例が多い。特に購入予定者が複数の宅建業者と一般媒介契約を締結する場合、報酬請求権を明確にし、宅建業者間の報酬に関するトラブルを防止するためにも、媒介契約書の作成・交付を徹底することが肝要である。買いの媒介契約の成立については、買主が価額や所在などについて希望条件を示して宅建業者に媒介を依頼し、これについて宅建業者が承諾したときに成立するとした判決がある。

◆媒介契約の更新に関しては依頼者の意思の確認が不可欠

媒介契約の更新に関しては、依頼者が更新の意思を明確に示していないにもかかわらず更新されたとする紛争事例が多い。契約更新については、標準媒介契約約款では文書による申出を要件としている。また、更新の申出は、有効期間満了のつど行われるべきで、あらかじめ更新することを約定することは許されない。なお、当然に依頼者の申出があっても、宅建業者が更新に同意しない場合、媒介契約は更新されない。

◆不動産取引における広告宣伝費に係る相談の増加

依頼もしていないのに広告宣伝費を請求され支払われたとする貸主からの相談が増えている。通常必要とされる程度の広告宣伝費は、営業経費として報酬の範囲に含まれると解され、告示でいう広告料とは、大手新聞などの広告掲載料等報酬の範囲内で賄うことが相当でない多額の費用を要する特別の広告料金の意味と解されている。

TRAからのお知らせ

◆東京都都市整備局、新都市建設公社、東京都財務局からの媒介依頼物件情報

TRAホームページに掲載しております。 <http://www.tokyo-fudousan.or.jp>

※ TRA FAXNEWS 送付の中止希望、また、FAX 番号の変更につきましては、お手数ですが事務局までご連絡をお願い致します。事務局電話：03(3222)3808