



社団法人東京都不動産関連業協会FAXニュース

発行人/川口 貢 編集/組織広報部 東京都千代田区平河町1-8-13
TEL:03-3222-3808 FAX:03-3222-3640 http://www.tokyo-fudousan.or.jp

NO.150 H20.1.31

知識情報

◆日本の不動産取引で最大が成立

12月9日、買主・ゴールドマンサックスと米系ファンドのイートジヤパン、売主・シンプルクス(日興コーディアルの不動産ファンド運営子会社)買収総額は5,000億円。シンプルクスは全国に100棟以上のビル保有。同社は都心に多くのビルを保有しており、その含みが評価された。今後このような株価が安く、含みのある企業は狙われる。

◆アスベストの知識

アスベストは断熱、防音に優れていたもので1960年~70年代に大量に建材に使われた。その後健康被害が分かり、やっと06年に製造、使用が全面禁止された。しかしこの措置は遅い方である。世界保健機関では6種類のアスベストが危険と認定されている。日本では3種類しか存在しないとして、3種類しか検査対象にしなかった。ところがこのたび中央区の保育園で大量の存在しないとしたアスベストが検出された。それはトモライトのアスベストだった。日本認定は白石綿、青石綿、茶石綿のみ。世界認定はこれにトモライト、アンソナイト、アグライイトが加わる。日本に3種類のアスベストしかない認定したのは誰で、かつどのような調査をしたのか、その経緯は消えた年金と同じく闇にほおわれるのではないか。あるいは葉害問題と同じ構造か。従来の検査で無しとした結果でも6種類を対象とすると、結果は異なる可能性が出てきた。建設現場担当者でアスベスト対策が遅れていたため、ガンで死亡した人は数多くいるかも知れない。これから60年代から70年代の建物の多くが解体される。十分な対策が求められている。近隣住民は建物解体には十分注意を。

◆新素材、炭素繊維の素晴らしさ

最近の航空機や自動車のボディの素材は炭素繊維。よく着るセーター繊維のアクリル繊維を千度以上で熱すると炭素だけが残る。これが炭素繊維。重さは鉄の4分の1。アルミより3割も軽い。強さは鉄の10倍。それにさびない。世界シェアの60%を東レ、帝人、三菱レイヨンが握る。値段が安くなれば温暖化防止にも役立つ素材。こういう技術で日本は勝負すべき。

◆今や公団住宅は外国人が大人気

06年3月時点での公団住宅の外国人居住者は17000件となった。(都市再生機構発表)地域によっては世帯主の40%が外国人というケースも目立つ。公団は外国人に対しても在留資格さえあれば入居は可能。今後もドンドン増えるだろう。大事なのは言葉や習慣の異なる住民をいかに取り込むかのリトであろう。積極的に対応することで空き家対策にもなる。柔らかな発想が必要である。公団が人気なら民間はもっと受け入れる体制を構築すべきであろう。ここにもビジネスチャンスはある。

◆便利になる新線、新駅

新線・3月、日暮里・舎人ライナー

3月、市営地下鉄『グリーンライン』日吉駅(東横線)→中山駅(横浜線)

6月、東京メトロ副都心線。池袋→渋谷

6月、東急目黒線の延伸、武蔵小杉→日吉駅

新駅・3月、武蔵野線、越谷レイクワン駅(南越谷と吉川駅の間)

これらの駅周辺は当然地価が上昇している。それだけインフラが整備され利便性が高まったのであるから当然であろう。しかし売り惜しみも出るので、まだらな開発にならないを得ず、交通以外にはそれ程付加価値が直ちにはつかない。駅近だけが開発される。地域としての価値向上は時間がかかる。やはり熟成された住宅地の方が価値は高い。

◆省エネ規制を大型ビルから小規模対象に拡大方針

CO₂削減強化の一環。現在は大規模の2000㎡以上が対象で省エネ対策の届け出を義務付けている。具体的には窓は複層ガラスや2重サッシが必要となる。この面積を300~500㎡以上にする方針。日本は京都議定書では90年度比で6%の削減が必要。これが大幅に未達の状態。

◆媒介契約の解除に伴う履行費用請求の際に注意すべきこと

媒介契約が宅建業者の責任によらず解除された場合、宅建業者は、「媒介契約の履行に要した費用」の償還を依頼者に請求できる(標準媒介契約約款)が、請求手続きがきちんとしていないと紛争になる。履行に要した費用とは、現地調査に要する費用(交通費、写真代)や権利関係等調査に要する費用(謄本代)、販売活動に要する費用(新聞・雑誌等広告費、通信費、現地案内交通費)等が挙げられる。これらを請求する場合は、その明細書を作成し領収書等で金額を立証する必要がある。現地調査など多額の経費が必要となる場合には、事前に依頼者に調査の必要性を十分に説明し、承諾を得ておくことが必須事項である。

◆居住用建物に係る報酬受領の際に注意すべきこと

居住用建物の貸借の媒介において、宅建業者が依頼者の一方から受領できる報酬は、依頼者の承諾を得ている場合を除き、賃料の半月分が限度とされている。依頼者の承諾は媒介依頼を受ける際に得ておく必要がある。この承諾は口頭又は文書のいずれでもよいとされるが、紛争を防止するには、文書による承諾が必須となる。実際には、重要事項説明と併せて依頼者から承諾を得ているケースが多いと思われるが、重要事項説明を受けたことの承諾と報酬の支払の承諾とは本質的に異なるために、混同されないようにすることが肝要である。

※ 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