



**知 識 情 報**

◆平面過密・垂直過疎

朝日新聞に森稔社長のこの言葉が掲載されていた。皆が戸建を求め、容積を100%くらいしか使わないと、どんどん住宅は外に伸びざるを得ない。しかし空を見上げると、無限の空間が残されている。高層建築物の技術も見違える程発達した。23区の平均容積率の使用は200%を切っている。東京は土地はあるけど、使わせていないというのが実態である。使っていないことに対するペナルティは殆どない。しかし大変な迷惑を他の者に与えている。通勤1時間以上かかる不便さを、多くの者に与えてしまっている。人生の多くの部分を電車の中で過ごさせている。郊外でも住宅は高く、人生の大半は住宅ローン返済期間と化している。高層マンションに土地の所有はいらぬ。快適な居住空間だけあればよい。もっと土地を使わせるという観点から政策や立法を考えて欲しい。

◆自転車道の建設に国が乗り出す

大変いいニュースだ。温暖化対策にもなる。国土交通省はとりあえず全国100カ所駅前を中心に整備するとか。もっと大規模に国土を快適に変えるつもりで行って欲しい。屋根つきの自転車道があってもいいのではないか。日本の道路は総延長120万km。10年間で1万kmの自転車道を整備する予定。

◆08年は不動産ファンドの大量償還の年

今、出口戦略が問われている。タイミングが悪い。サブプライムローンで金融は萎縮している。従来は新規ファンドに乗り換えれば解決したが、新規ファンドは信用収縮をもちに受けている。大口の買い手であったリートも株価下落で収縮している。7兆円弱の残高が5兆円弱に縮んでいる。米国系のファンドが不振な反面、欧州系のファンドは元気である。為替も円はドルに対しては円高だが、ユーロに対しては大幅な円安。ユーロ圏から見れば日本の不動産は随分と安く買える。何せ地下鉄の初乗りが1,000円と160円の差がある。これでは日本の不動産は6分の1に見られてしまう。

◆電話による勧誘を行う場合のナー

電話による長時間の勧誘を受けたとする苦情・相談が依然として多いようだ。典型的な例は、二度と電話はしないと約束したのに別の担当者から何度も勧誘を受けたというものだ。契約する意思がないのに執拗に勧誘することは、相手方の私生活や業務の平穩を害することになるため厳に慎むべきである。相手方に契約締結の意思がない場合は、顧客リストからの削除や発信規制等を行うなどの配慮が求められる。いずれは契約する気になるところと考え、相手方の意思を無視して何度も電話をかければ必ず紛争

になるということを心得ておく必要がある。

◆不動産のライバルは株式から商品へと広がっている

不動産が証券化されリート等に組み込まれて、結果不動産のライバルは株となり株式相場の変化でリートも連動されているが、更に商品(コマーティイ)である穀物や原油、金等の連動債の開発が活発となっており、証券各社から売り出されており、今後は農産物等商品との比較で不動産の価格も影響される。商品相場は過去は株式相場とは異なる動きが多かっただけに、どの様に相互の関係が決定されていくのか興味もたれる。

◆賃貸物件を共同仲介する場合の留意点

賃貸物件の仲介では、元付・客付に分かれて共同で行うケースが多い。共同仲介行為に何らかの不備があれば、その責任は関与した宅建業者のすべてに及ぶ。現実にあった事例では、賃貸借の元付業者を装い、客付業者に対し物件情報をFAX送信し、実態のない貸主の銀行口座に敷金・礼金等を振り込ませ、契約当日になって全く連絡がとれなくなるというものがある。このようなことがないように、賃貸物件を共同仲介する場合は、業者間で連絡を密にすることはもちろん、権利関係等を書面で確認することや、金銭の授受に際しては法に則した手続きを経ることなど、十分注意して対応することが必要だ。

**全日都本部からのお知らせ**

「共同受信施設の地上デジタル放送対応セミナー」開催のご案内

テレビ共同受信施設(都市受信障害共聴、集合住宅・ビル共聴、難視解消共聴)においては、2011年7月24日のアナログ放送終了期限までに3年7ヶ月を切り、地上デジタル放送への移行に向けた準備が必要となっています。

このため総務省関東総合通信局ではアナログからデジタル放送受信への円滑な移行を図るべく、標記セミナーを開催いたします。受講希望の方は下記によりお申込下さい。

日時 2月21日(木) 14:30~15:30 会場 九段第3合同庁舎11階(東京都千代田区九段南1-2-1) 定員 110名(定員になり次第締め切らせていただきます。)

内容 地上デジタル放送の概要、都市受信障害対策共同受信施設の地上デジタル放送対応に係る考え方、共同受信施設での地上デジタル放送の受信方法

申込方法 下記のeメールアドレスにて、件名を「地デジセミナー」と記入のうえ本文に①商号 ②受講者氏名 ③免許番号 ④電話番号を記入して下さい。受講票をeメールにて返信いたします。申込アドレス: [tohonbu@tokyo.zennichi.or.jp](mailto:tohonbu@tokyo.zennichi.or.jp) 問合せ先:03-3261-1010 担当:丸山、遠藤

**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