



**知識情報**

◆事業用定借の期間が伸びたのは快挙

事業用定期借地権の期間は、従来は10年～20年であったが、このたび法改正された。(1月1日より施行)上限の20年を50年に改めた。素晴らしい改正である。50年以上の定期借地契約は一般定期借地権で結べるため、実質的に事業用は期間の制限が撤廃された。

◆システムの新型樹脂サッシは普及するのではないかと

同社はリフォームの際、攻勢をかける営業を展開している。住宅の熱は大半が窓から逃げている。樹脂サッシは最も断熱性能がよい。住宅の熱は30～40%は窓から逃げている。

同社のリフォームの特徴は既存のサッシの窓枠をそのまま利用して、壊さず樹脂サッシを入れること。窓枠を壊すリフォームに比べ費用は5分の1とか。税制も有利になる予定であり、省エネ工事に対しては最高20万円の税額控除の制度も実現しそうである。

カーテンも3重カーテンに出来るようにすれば、更なる断熱になるのではないかと。カーテンの色をがらりと変えることで、部屋の雰囲気も大きく変えられるはず。

◆耐震偽装マンションの建て替えは1部を賃貸経営で返済、原資を捻出

住宅新報の記事ではランド'ミ'ン藤沢の建て替えが決まったが、その方式は105㎡の広さを80+25㎡の2戸方式で25㎡部分を賃貸して返済原資を捻出する方式を採用。全員が採用するわけではないが、約半数は利用するとか。2戸で1ユニットの方式は横浜のリッチライフが開発した特殊ドアで区割り。将来1戸として合体して利用できる設計。リッチライフはこの方式で特許を取っている。

◆アメリカの住宅市場回復は時間がかかるのでは

90年代の加州バブル等の住宅高騰後の調整は4～5年かかった実績がある。今回の危機は金融危機であり、銀行の自己資本が毀損しているためであり、自己資本を守るためには1ドルの毀損は10ドルの貸し出し圧縮につながる。従って日本に見られた貸し渋りが起きる。そうすると住宅ローンも厳しくなり、市場の悪化と流動性の低下のダブルで不動産市場は冷え込むのではないかと。今後も海外の政府系ファンド等が銀行の増資引き受けに応じるかは予断を許さない。危機は始まったばかりであり、更に悪化する可能性もある。

◆若者の働き甲斐

最近の若者は賃金だけでは働かない。『自分の成長』『達成感』の方が賃金より働き甲斐の上位に来るらしい。ということは人手不足の流れの中で、賃金よりこの成長や達

成感を与える必要がある。

死の床にある経営者に人生を振り返ってもらったら、もっと仕事をすればよかったより『もっと家族や自分のために時間を使いたかった』と言うらしい。現在はそれぞれ食べられる。栄養失調を救うことより肥満を抑えることが医者の仕事になっている。経済学者、ケインズは言った。『生きるために働く必要がなくなった時、人は人生の目的を真剣に考えなければならなくなる』・・・と。

◆店長に残業代を支払えの判決

この判決を受け、外食チェーン店各社は店長手当てを大幅に下げ、残業代を支払う対抗策に出ている。結局手取額が変わらないようにしている。

日本の労働法も大きな会社には法律で迫っているが零細な1人事業主等は、残業代も何もない。日本は零細な個人企業によって支えられている。日本の繁栄も彼らの勤勉さで支えられてきた。ほんとに保護の手を差し伸べたいのは零細な個人企業である。

◆広告物件の契約成立状況の確認は忘れずに!

不動産取引における広告の重要性は極めて高い。宅建業法は、誇大広告等の禁止、広告の開始時期及び取引態様の明示を義務付けている。規制の対象となる広告は、その内容、態様に制限はなく、業者間情報の媒体である「毎速」も、店頭やモータールームなどで不特定多数の消費者の目に触れるものであれば、広告として取り扱われる。最近、既に成約済みの物件を広告に掲載してトラブルになる事例が見られる。インターネット等に広告掲載する際は、契約成立状況に留意し、契約成立に至った広告物件は、速やかに掲載中止等の適切な措置をとることが必要だ。

◆重要事項の説明に当たって留意すべきこと

重要事項説明は、昭和42年に宅建業法の第五次改正時に制度化された。当時70余の説明項目数であったものが、その後の新たな法令の制定、改正等に伴い大幅に増加し、現在では消費者が理解すべき事項は多岐に亘っている。きちんと調査・説明したとしても相手方に十分理解されなければ、重要事項説明も意味をなさない。国土交通省は、重要事項の説明に先立ち、説明を受けようとする者に対して、あらかじめ重要事項説明の構成や各項目の留意点について理解を深めるよう、全体像について書面を交付し説明することが望ましいとしている。このことは心得ておく必要がある。

**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