



社団法人 東京都不動産関連業協会 FAXニュース

NO.190 H21.10.28

発行人/堤 智 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

知 識 情 報

◆家賃の上昇、下落の鈍さ、「粘着性」について

家賃の変動は住宅価格の変動に比べ動きが少ない。この粘着性の理由は何か。これはズバリ借地借家法のせいである。日本の家賃は国際的には米国の3倍粘着性があると言われている。従って資産価格が動いていても家賃の動きが鈍い為、消費者物価指数に反映されるのが遅い。消費者物価指数には資産価格が入っていないし、家賃は入っているが動きが鈍いので資産価格のバブルに気づくのが遅れてしまう。今求められているのは、正しい資産価格の取引情報の公開であろう。欧米のように登記簿に取引価格を掲載するのも1つの方法だろう。

◆農地行政の中でも農業委員会の運営は問題

神門明治学院教授。日本の稲作農家は200万戸もあるが、稲作を主な収益源にしているのはたった8万戸。あとは農地を転用等で土地所得等を上げている。さらに農家の息子が農地を相続したものの、都会暮らしで耕作意欲を失った土地持ちの非農家が120万戸もある。農地の不適切利用が後を絶たない。それを監視する農業員会は法を骨抜きにする運用をしている。多くの農地所有者は転用機会に備える為、農地を貸し出さず耕作放棄を選択している。農水省の本音は地権者のなすがままに放任しておくことで、自発的にコメ作りをやめることを期待しているとみる。そうすれば米の買い支え資金を抑えられ、公共事業に回す予算は確保できる。今や農業予算の4割は公共事業なのである。

◆これからはストックと中古の時代

日本の総資産は8428兆円。負債を引くとネット(国富)は2795兆円(19年度)そのうち土地は1254兆円(44%)。この土地価格は世界で最大であろう。このストックを動かせば活性化は間違いない。旧耐震の大型オフィスビルも東京区部は3割も存在する。新しい動きもある。ビルのエネルギー管理や省エネ対策、アスベスト対策、時価会計、人口減少での経済基盤の構造的変化、企業収益の低下、グローバル競争マーケットが大きく変化させた。中古の見直しとストックの見直しが今後加速的に進む。生き残りにはこれらに取り組むことが不可欠である。商品販売でも中古雑貨の「生活創庫」はショッピングセンターと同じ大型店を開店する(12月)。野菜まで品ぞろえする。デパートが不振の中、ストックに目をつけた中古販売は盛況である。デパートも見習うべきではないか。

◆日本橋川、神田川で観光ができる

電気ボートで就航。NPOの東京中央ネットが事業開始。

都心はあらゆる意味で最高のリゾート地。足元の良さを再確認して、新しい工夫で魅力ある企画を期待したい。その際、各種の規制や既存のしがらみについては時代の変化とともに変更すべきであり、活性化という目標に寄与してほしい。

◆アスベスト訴訟は続出の予感

09年8月、大阪地裁の判決。テナントがアスベストの吹き付け部屋を借りていて中皮腫を発症して死亡のケースで遺族に4900万円の賠償を命じた。1970年当時の出来事だがこの時期は予見できたと判断。吹き付けアスベスト使用建物は全国で280万棟とか。大半は未調査であり、健康リスクと訴訟リスクは今後大きな問題となる。死亡という重大さと賠償金が多額になるという影響は今後社会問題になる。弁護士にとって大きな仕事となるし、予防する調査会社や工事会社にとってもビジネスになるはず。

◆日本の街にはもっと監視カメラが必要

英国では日本の3倍以上の監視カメラが普及しているとか。最近の高級住宅地やマンションでは数多く使われている。日本が安全な国であるのは、もはや神話だ。検挙率は20%くらいにまで落ちている。日本人はプライバシーを変な意味で主張し過ぎる。いやマスコミだけが騒いでいるのかもしれない。住基ネットや国民背番号への拒否反応等の失うものよりも得られるものの方が多いはず。こうすればよりスムーズに実現が図れるという対案を持って議論できない国民性がある。

◆松竹の歌舞伎座が建て替え

430億円プロジェクト。29階建て。13年春完成。新歌舞伎座となる。

◆最近の判例から【準委任契約に基づく高額な報酬は無効！】

宅建業者であるXが、売買を仲介した土地の購入者であるYに対し、XY間でXがYのために農地である土地の開発行為許可申請手続に関する事務を行うことを内容とする準委任契約を締結したとして、当該委任事務の履行の報酬として1,000万円の支払を請求した事案。一審判決は、Xの請求を全部認容したためYが控訴した。判決は、一審判決を取り消し、準委任契約が仮に成立したとしても土地の代金の3割に相当する報酬は、宅建業法46条2項に違反し無効であるとした。なお、宅建業者が依頼者の特別の依頼により要した費用は、別途受領することが許される余地があるとされており、本件についても開発行為許可申請手続に要した費用相当額に止まるものであれば認容される余地もあったものと思われる。しかし、本件におけるような高額な報酬は、上記の費用には当てはまらない。業者の報酬額の上限を定めた規定の趣旨を踏まえた高裁の判決として、実務上の参考になるといえよう。

※ 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