



# 社団法人 東京都不動産関連業協会 FAXニュース

NO.215 H22.12.15

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

### ◆人はなぜ悩むのか

動物には、現在しかないから悩まないとか。人間は頭脳の動物なので、現在以外に過去、未来を考えられる。過去の記憶、未来の創造が悩みの種。それに自意識過剰に陥りがちなので、この3つが主な悩みの原因とか。過去の悪夢やトラウマを何時までも思い出し、将来の予測を勝手に悪い方に考える。他人は何も気にしていないのに、意識しすぎて疲れる。良い悩み・・・成長したい欲求の為悩むのは悪くない。自分の問題意識を明確にさせるのは良い。やるべきことが見えていればよい。見えないから悩むことが多い。悩みを箇条書きしてみよう。悩んで解決できることなら価値があるができないものは神に任せよう。悩まない心構え・・・他人と同じにしない。比べないこと。他人は「自分とは違う」と割り切ること。自分が考えた有るべき姿に縛られないこと。他人をコントロールしようと思わないこと。欲望に対しては『足るを知り』『感謝の心』で対処すべき。免疫力の3割は心の問題とか。悩んでいるとガンになる。ガンを退治する免疫力。自分の心をコントロールするだけで長生きできる。コストはタダだ。効果は抜群。

### ◆安全対策の遅れ【耐震改修・住宅用火災警報器設置】

国土交通省がとりまとめた地方公共団体の耐震改修などの補助制度の整備状況(平成22年4月1日時点)によると、7割を超える市町村で、耐震診断補助制度が設けられているものの、その対象はもっぱら一戸建て住宅で、マンション等も含めて対象としている自治体は3割に満たない状況だという。また、消防庁は、平成22年6月時点の住宅用火災警報器の普及状況は58%強と推定しており、このままのペースでは、全国のすべての住宅に設置が義務付けられる平成23年6月までに完全普及の達成は困難な状況にある。

### ◆賃貸住宅のフリーレント(=家賃が一定期間無料になること)

最近、住宅の賃貸借でもフリーレントという言葉聞くようになった。欧米では、以前からオフィス市場でテナントの確保方策として、フリーレントや、引越し費用・改装費用の貸主負担が行われてきた。極端な事例では、「残りの契約期間の家賃を立て替えるから、うちのビルに引っ越してください」というケースもあるようだ。このような慣行の一部が日本のオフィス賃貸契約に導入され、さらに、一定期間の家賃を無料にするという商法が住宅賃貸借市場にも広まったことになる。現下の借家市場は高い空室率等厳しい状況にあり、こうした状況に対処するため、賃貸人側としては、入居者を確保するためにさまざまな工夫を重ねている。フリーレントもその方策の一つ

ではあるが、フリーレントを誘引として無理に賃貸借契約を締結させるようなことをすれば、宅地建物取引業法その他の法令違反になりかねない場合もあるため、注意が必要だ。

### ◆宅建業は割の合わない商売?!【ある弁護士のつぶやき①】

宅建業者の責任は、新しい法律の施行や宅建業者の責任を認める判例が出されるつど、拡大されていく。世の中で、これほどまで広範囲な事例について責任を負わされる割の合わない商売はないのではないか?例を挙げると、宅建業法47条の重要事項の不告知違反に関連して、宅建業者として再認識しておくべきことがある。宅建業者の中には、重要事項について告知するのをうっかりして忘れた場合、47条は故意が要件なので問題はないと思っている者が大多数であると思われる。確かに、故意がなければ47条違反にはならないかもしれないが、民事上は不法行為責任を問われる可能性が十分ある。宅建業者は、民法上の取扱いまで射程に入れておかなければならない。

### ◆アパート屋という悪質な商売への対策【ある弁護士のつぶやき②】

アパート屋という商売がある。例えば、5~6室のアパートを借りてガラクタを搬入し、1か月分の家賃を支払った後、家賃を滞納し行方をくらます。しびれを切らした大家さんが、貸室に立ち入り、室内のガラクタを保管せず捨てたのを見届けた後、大家さんの前に現れて、住居侵入・窃盗の刑事事件にすると行って、金銭を脅し取る商売?である。警察は、弁護士名で告発状を郵送しても、民事不介入を盾に返送する。一方、アパート屋は、警察に日参して食い下がるので、警察も根負けして事件として受け付けてしまうケースがある。アパート屋は裏社会と通じていて、法の裏を突くことに非常に長けている。こうした悪質な手口が増えることが懸念される。

### ◆平成23年1月「不動産相談室」日程は下記のとおりです。各日とも13:00~16:00

日	月	火	水	木	金	土
						1
2	3 休	4 休	5	6 休	7 休	8
9	10 休	11 宅建	12	13 法律	14 宅建	15
16	17 宅建	18 宅建	19	20 法律	21 宅建	22
23/30	24/31 宅建	25 宅建	26	27 法律	28 宅建	29

宅建業法に関する相談(重要事項説明、手付金、媒介報酬等)

相談対応は電話にて行います。電話による回答が難しい場合等は来所いただくことがあります。

法律に関する相談(契約解除、相続、瑕疵担保責任、敷金精算等)

法律相談は面談とさせていただきます。予め電話にて予約を入れたうえで来所ください。

**電話番号 03(5909)1371(相談室専用電話)**

住所: 新宿区西新宿3-4-4 京王西新宿南ビル10階