



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.155 H20.4.14

知 識 情 報

◆玄関インターホンと携帯電話がドッキング

外出中でも自宅インターフォンと会話がつながる。マンションデベが飛びつきそうなシステム。携帯電話ソフト大手のアクロディアが発売。1人暮らしには重宝する。宅配会社も助かるだろう。

◆サントリーが緑化事業に進出

土を使わない基盤材『パフカル』を開発。ウレタンベースのスポンジ状の素材。重さも腐葉土の半分。寿命も10年持つ。屋上緑化や壁緑化と用途は広い。こういう技術はドンドン進化して欲しい。

◆介護サービスつきマンション

2014年には介護施設が不足し、200万人分が足りないとの試算もある。これはすごいビジネスである。オリックス不動産は分譲マンションの隣地に介護施設をセットで開発して、マンション購入者に優先で介護施設入居を行えるようにして、販売している。これが好評だ。従来介護施設は、嫌悪施設として考えられていたが、今や付加価値型のサービスとなってきた。要は「素敵な介護施設」にすれば、人気が出るということか。これからのマンション開発業者は、介護関係の施設のノウハウも必要となってきた。

◆東京都の省エネ性能設備、表示制度

05年にスタートした大規模新築マンション向けの環境性能表示制度に似た制度で対象はオフィスビル。不動産取引の際、相手方に提示を義務付ける。一方大規模新築マンション環境性能表示は賃貸借契約の際にも義務付けられる。(09年度)

◆犯罪収益移転防止法と不動産売買契約

同法では宅建業者も適用が新たに加わり、不動産売買契約で本人確認が義務付けられた。3月よりスタート。疑わしい場合は届け出が必要となる。確認書類は運転免許証などの公的証明書。法人は登記事項証明書等。本人確認記録表、取引記録表は7年保管が義務化。

◆米国の住宅差し押さえは220万件

07年1年で。前年比約79%増加。(米国仲介大手リアルトラック社集計)
最も多かったのはデトロイト。自動車産業不振が原因。カルフォルニア、ミシガン、オハイオ、フロリダが高率だった。1家3人と計算すると220万×3人=660万人が家を失うことになる。日本ならパニックか政権が倒れるインパクト。08年も高

い差し押さえ率が続く予定であり、すさまじい焦げ付き。住宅下落も収まっていない。

◆建材も値上げが目白押し

シャッターメーカーや建材メーカーは原材料の高騰、受注の減少、操業コスト増等で値上げを決断。4月以降値上げする。それも10~20%と値上げ幅も大きい。売り上げ減少の中での値上げは苦しい展開。販売不振の不動産業界に更なる悪材料となる。

◆不動産業者がテナントの追い出し業務で報酬を得るのは弁護士法違反

スルガコーポレーション事件で暴力団と関係のある業者が非弁行為を理由に逮捕された。テナントの立退交渉は不動産業者も良くやっているが、結果として売却手数料を貰うのならかまわないが、立退交渉だけでコンサルティング手数料等の名目で報酬を収受すると弁護士法に違反する。弁護士法では「弁護士でないものは報酬を得る目的で非訟事件、非訟事件および審査請求、異議申し立て、再審査請求等行政庁に対する不服申し立て事件その他一般の法律事件に関して鑑定、代理、仲裁もしくは和解その他の法律事務を取り扱い、又はこれらの斡旋をすることを業とすることは出来ない。ただしこの法律に別段の定めがある場合はこの限りでない」・・・とされている。

◆通行承諾や掘削承諾の確認は必ず書面で行うこと

敷地と道路との関係については、前面道路が私道の場合には特に注意しなければならない。私道が対象物件には含まれなくても、その敷地利用に密接に関連し、通行料や使用料といった負担がある場合には説明しなければならない。私道が第三者に譲渡されると譲受人との間で通行の可否を巡り紛争となるケースを想定して、当該私道を通行できる根拠を確認した上で、必ず通行承諾書又は掘削承諾書等の書面を取り交わしておく必要がある。民事上のことではあるが、通行承諾書や掘削承諾書等の書面をきちんと取り交わしておけば、権利の正当性を主張できることになる。

◆手付金の授受に関する紛争と履行の着手

宅地建物の売買における手付金について、宅建業法では、売主が宅建業者で買主が消費者の場合は解約手付とされる。履行に着手するまでは事情を問わず、売主は倍返し、買主は手付放棄により契約を解除できる。これに反する特約は無効となる。この場合、履行の着手の有無がしばしば問題となる。履行の着手とは、「客観的に外部から認識し得るような形で履行行為の一部をなし、又は履行の提供に欠くことのできない前提行為をした場合」と解されているが、個々の取引においては慎重に判断する必要がある。例えば、売主は、「所有権移転登記の準備を整え、買主に対して代金を持参して登記所に来るように促した場合」、買主は、「売買代金を用意して引換えに履行を促した場合」や「内金を支払った場合」等が該当する。履行に着手していないのに、違約金を請求する行為や、解約手付の規定に反して手付解約の期限を設ける行為は、行政処分等の対象となるため十分注意すべきである。

※ 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