



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.160 H20.6.26

知 識 情 報

◆外断熱リフォームで特許

ホームトピア（土屋ホームの子会社）。寒い地域では特に威力を発揮し、光熱費が大幅に圧縮できる。こういう特許競争は大いに行い、技術の向上で温暖化を防いで欲しい。外断熱については日本ももっと技術開発、税制や金利等応援をして、将来を見据えた住宅作りをして欲しい。

◆測量技術に新たな手法が特許をとる

何と発光ダイオードを使つての測量。三井住友建設と慶応大学等の共同研究の成果。コストも大幅に安い。測量結果も10分程度で出せる。来年には市販も出来る。

◆住宅所有者組合

マンションで管理組合といえば当たり前の組織。しかし1戸建て団地や住宅地全体で組織する管理組合は日本では聞かない。米国ではホームオーナーズアソシエーションといって住宅の所有者による組合が存在する。良好で住みやすい住宅の維持向上を目的として様々な管理や施策を実行する。本来なら自治体が行えばベストだが自治体にそこまで要求できないことを実現している。管理地内で各種のサービスを実行している。住民自治で住民の費用で行う快適な町作りである。アイデア次第で何でも出来そうである。毎日使うもの以外は全てレンタル等共有にしてもよいし大勢で行えばコストの下がる事例は多い。空き地を利用した各種の施設も建設すればよい。温暖化を意識した町ぐるみの住宅も可能である。『人間は社会的な動物で共生して生きる』の原点に帰れる。所有権が絶対不可侵としてばらばらな不動産利用を許している日本は大いに反省すべき点がある。

◆省エネの切り札、内窓

家庭では冷房や暖房の熱が窓から流失することが多い。既存のアルミサッシの更に内側にもう1つのサッシを取り付け、特に樹脂ガラスにすることで省エネ効果は抜群である。騒音が全く聞こえなくなったり、結露防止等効果が高い。マンションでも既存サッシの内側なので何の問題もない。是非普及して欲しいものである。

◆日本も体験型モデルハウスが根付くか

積水ハウスが体験型住宅展示場を充実させる。性能を分かりやすく理解できるモデルハウスを建設。従来の建物の出来上がりを見せるだけとはコンセプトを変える。米国では更に突っ込んで実際に生活してもらうモデルハウスが当たり前。車で言うなら試乗というところか。

◆第2東京タワーの名前が決定

『東京スカイツリー』 610メートルの高さの電波塔では世界一。応募投票NO. 1は『大江戸タワー』だったらしいが、既に第3者に商標登録されていたという裏話から『東京スカイツリー』に決定した。スタートから残念な話である。『大江戸タワー』の商標の持ち主は売ってくれなかったのか、金額が高かったのか、今後50年以上も持つ建物には愛着のある名がふさわしいが、スカイツリーは今ひとつピンとこない。巨大な鉄の固まりの人工物をツリーと呼ばせる偽装を感じる。

◆賃貸住宅補修費の定額負担は違法(京都地裁判決)

賃貸マンションの借り手に原状回復費用の一部を定額負担させる定額補修分担金の是非が問われた訴訟で、京都地裁は4月30日、消費者契約法違反で無効として、借り手が支払った16万円全額を返還するよう家主に命じた。判決理由では、「通常使用で生じた損耗の回復費用は賃料で賄うべき」とし、「支払う必要のない費用を賃借人に負担させ、額の妥当性も不明」と指摘している。また、賃料とは別に月額賃料の2.5倍の回復費用を一方的に支払わせている分担金は、「消費者の利益を一方的に害するもの」と初めてその違法性を認定した。なお、過去にも、賃貸借契約書の費用負担区分表や特約条項について無効とした判例があるので、宅建業者として仲介するに当たり、借り手の承諾を得ている場合でも紛争になり得ることを心得ておく必要がある。

◆クーリング・オフに係る取引の留意点

事務所以外で売買契約を締結した場合のクーリング・オフの適用に係る紛争相談は、依然として多く寄せられているようだ。自宅や勤務先で契約の説明を受ける申出があった場合にはクーリング・オフは適用されないが、紛争防止のためには、その申出があったことを書面しておくことを徹底する必要がある。クーリング・オフが適用となる場合には、規則で定められている事項を告知することになるが、その事項が一部でも欠けている場合には告知がないものとして扱われるので注意しなければならない。この告知は書面で行わなければならないが、契約内容と混同されないよう契約書とは別の書面しておくことが肝要だ。

(社)全日本不動産協会東京都本部からのお知らせ

◆第44回全国不動産会議 北海道大会のお知らせ

日時 平成20年10月2日(木) 13:30~19:30

会場 式典・講演 札幌コンサートホールKitara

参加希望の方は担当者まで連絡ください。

担当 丸山・遠藤 TEL03-3261-1010

※ 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