



知 識 情 報

◆耐震性チェックで忘れていけない擁壁の強度

建物の新耐震、旧耐震かの留意は当然行うが、地盤を支える擁壁にまでチェックが及ばないことが多い。実は擁壁の基準は新耐震と同じような法改正が行われている。

75年以前の擁壁は『空石積み』が多く、これは現在認められていない。

又擁壁も耐久性に限りがあり、古いものは十分チェックが必要である。

チェックポイント・・・傾きやふくらみがないか、上下のずれや沈下がないか、ひび割れがないか、表面がいつも湿っていないか、地盤にヒビがないか、水抜き穴から水が染み出していないか、側溝が存在しずれていないか等。

又自分の擁壁だけでなく隣地の擁壁が危険であれば、所有者にその対策を要求できる。1戸建てを実査する場合も、建物だけではなく地盤や擁壁をチェックする習慣をつけよう。

◆賃貸マンション事情

国交省の資料によると、23区内の賃貸マンションは02年～07年までは右肩上がりで増加している。ちょうどファンデバブルの時期と一致する。02年には3.5万戸、07年には5.5万戸まで増加した。この間リートが相当数を受け入れている。竣工におけるリートの組み込みシェアは5.8%→8.2%となったが、ピーク時の05年には14.9%に拡大していた。賃貸マンションの現実の成約賃料は表面には出てこないが、リートの成約賃料を分析することで賃貸マンション事情が見えてくる。

◆1ルームマンションを追い出すべきでない

1ルームは若者が住む、若者はマナーが悪い、だから1ルームは建築制限すべきだの論調はどこかおかしい。生活ルールの無法化は民事の不法行為の問題で建築を制限するのは悪乗りである。1ルームを規制する結果競争原理が働かず返って1ルームはコスト高となり入居者には不利益となる。安心や、安全の名のもとに本当のその規制が必要かきちんとしたぶれない基準が必要である。

◆黒字倒産が相次ぐことは正に貸し渋り

8月のアーバンコーポレーションの倒産が典型例。直前の自己資本比率は18%、純利益は311億円もあった。上場でこれ以下の会社は大半である。金融が止まると突然死する。外資が極端に引いてしまったのが大きい国内銀行ももっとリスクをとるべきだ。今年の上場の倒産は13社あるがその50%は直近決算は黒字であった。自己資本比率も皆10%以上。

逆にリスクが取れないほど銀行体力が落ちている可能性もある。又自己査定が厳しすぎて貸したくても貸せない仕組み、金融庁の監督が厳しすぎる可能性もある。

◆育てたい、日本のノンリコース市場

サブプライム問題で証券化市場は死んだよう。折角定着しようとした日本のノンリコース市場も開店休業状態。ノンリコースはいい制度である。返せなければ物を納めて終わり。個人や法人のその他の財産には及ばない。今回のファンドブームの中で多くの企業がノンリコースローンを借りたがその期限(通常3～5年)が問題である。借り換えが効かなくなっている。不動産が下落している、リスクが増大したで銀行は借り換えに応じていない。借りた側の甘い予測もあるが銀行も3年程度のリスクではリスクをとったといえない。長期のノンリコースが定着してこそ本物の制度であろう。銀行だってノンリコースは高い金利が取れる。家賃収入は金利よりはるかに高い水準にある。プロジェクトをきちんと判断するレベルを高めリスクをとるべきである。是非この制度は育てて欲しい。

◆宅建試験における身体障害者等への配慮

平成20年度の宅建試験では312人の身体障害者等と21人の妊産婦の受験申込みがあった。指定試験機関の(財)不動産適正取引推進機構では、こうした身体障害者等に対して一定の配慮を講じている。具体的には、試験会場関係では、①車いす使用のため1階の試験室を希望する場合、②心臓病等のため低層階の試験室を希望する場合、③試験会場へ車で乗り入れる必要がある場合等がある。また、試験問題や解答用紙関係では、①点字による試験問題、②文字を拡大した試験問題、③カセットテープによる試験問題、④拡大した解答用紙、⑤口頭解答(試験監督員の代筆)、⑥付添人の同伴、⑦試験時間の延長措置等がある。無論、身体障害者手帳又は診断書による確認が求められるが、該当する場合は、原則として、受験申込みの際に都道府県ごとに協力機関を経由して申請すると認められるシステムになっている。

◆「敷引特約」条項の使用差し止めを求める消費者団体訴訟

賃貸住宅における契約で、敷金の全額又は一部を返還しないいわゆる「敷引特約」は消費者契約法に反して無効として、20年8月に、京都消費者契約ネットワークが同市の不動産賃貸会社に対して、この特約条項の使用差し止めを求める消費者団体訴訟を京都地裁に起こした。敷引特約をめぐる団体訴訟は全国初で、違法な契約の使用差し止めなどを被害者個人に代わって消費者団体が訴える団体訴訟制度に基づく全国では3例目の訴訟になる。敷引特約を無効とする判例は定着していると思われるが、関東と関西では不動産賃貸業の生業や商慣習の違いなのか、京都ではいまだに多くの物件にこうした特約があるようだ。賃貸不動産管理業の法制化に向けて、訴訟の行方が気になるところである。