

## 知 識 情 報

### ◆東京のオフィス事情は国際的には悪くない

東京は米国より集中性が高い。ワシントンが政治、ニューヨークは経済、ロサンゼルスはレジャーといった米国の機能を1カ所で持っている。また東京は人口が流入している。東京圏の都市圏人口は3500万人に達し世界で群を抜いて1位である。テナント会社も大幅な人員削減は少なく、色々な業種が混在し、多様性を持っている。

### ◆成田と都心を結ぶヘリコプター

ヘリなら成田には都心から20分圏内。森ビルは単独で六本木からヘリの運航を計画中。こういうことは国が率先してやるべきことかも。横浜と成田、品川と成田、新宿と成田、東京駅から等見込み乗客はいるはず。バスの感覚でヘリの時代を開くべきではないか。バスや電車と競合するが大いに競争すべきである。森ビルにはぜひ成功してもらいたい。一方、成田新高速鉄道は平成22年度に開通する。日暮里、成田間を36分で結ぶ。しかし1時間3本程度の運行は現代の乗客を満足させられるか。

### ◆新宿区が景観条例

新宿区内を72地区に分け各地域で色やデザインの規制を行う。ガイドラインに反する建物については見直しや勧告をできる制度。こういう動きは非常にいいのではないかな。やっと美しさを意識する動きがでてきている。

### ◆国と都は外環道路の完成を急ぐべきである

主要高速道を全てつなぐ道路は最も経済効果が高い。大深度での建設も決定している。こういう不況の時はチャンスである。公共事業費を前倒ししても急ぐべきである。本当に何年もかかっている世界に恥ずかしい。計画からもう40年以上かかっている。残りはたった16キロの距離。この道路の経済効果は誰が考えても抜群の利便性がある。最優先課題といっても言いすぎではない。日本人やマスコミは賛成のキャンペーンを張るのが下手である。早期完成を選挙公約で掲げる政治家の出現を期待したい。

### ◆長門裕之氏の介護の話

テレビで彼の妻、南田洋子さんの認知症介護の映像を見た。高齢化で多くの親は死ぬ前に痴呆の症状を示す。この期間が長いほど周りの負担は大きい。彼は妻の介護を「天命」ととらえ積極的に受け入れ尽くしている。彼の悟りに近い心境の中の言葉で「患者は介護されることが人生のすべて」「同じ目線で接することが必要」「健常者の目線や見下す目線は禁物」と体験を通じ会得している。つまり自らが勉強させられているという。すばらしい役者は吸収も早い。介護者という役を演じていてすばらしい介

護者になってしまった。読売新聞にも彼の介護の話は掲載されていた。「老後はゴルフや旅行をと思っていたら与えられたのはゴルフバックでなく妻の病気だった。だったら天命と受け止めゴルフクラブをふる代わりに妻のおむつをはかせようという気持ちになればいいだけの話」・・・これも人生ですよ・・・と素晴らしい気持ちの切り替えである。真剣に介護に立ち向かうことでより深いものを得ている気がする。

### ◆マンション建て替えの5分の4の意味

建て替え決議は5分の4の賛成さえ得ればOKと言っても、反対者は建て替え決議無効で裁判に持ち込むケースが多い。阪神・淡路大震災では、被害マンションの建て替えで神戸地裁は建て替え派を勝利としたが、判決の趣旨は「建物の維持・回復にかかる補修費用が過分か否か」がポイントであった。判決では、過分か、否かの判断は区分所有者自身が総合的に判断（費用面だけではない）して決めるものとした。費用面だけに絞っても、区分所有者の主観でどのくらいのレベルを求めるかで、高い低いがありうる。判決では結局建て替える場合の具体的基準は示されず、多数の区分所有者の主観を尊重した。この裁判は最高裁まで行き、建て替え派が勝利している。建て替え反対の者は敷地の更地価格－解体費用で売り渡しを請求される。

### ◆売買代金のキャッシュバックは本当に値引きになるのか？

売買契約締結後に代金の一部をキャッシュバックする旨が記載されている契約が割安感を与え、消費者の購入意思形成の動機を助長している。例えば4,000万円の物件の場合、住宅ローンは満額にしてその融資額のうち200万円を返還して新しい家具や電化製品等、あるいはマイカーの購入資金に充てさせ、消費者のモチベーションを上げる新種の荒手商法が横行しているという。しかし、買主が支払う返還額を含んだ代金総額は通常の相場価格であり、実質的な利益はないものが多い。通常の値引きに比べると、購入に際して借り入れたローン元本が大きくなり、金利が増加してしまうことになり、これは金融機関に対しては詐欺紛いの行為に等しい。宅建業者には消費者が被るリスクを防止するための義務が課せられていることを忘れてはならない。

### ◆国籍を理由に賃貸借契約を拒絶した賃貸人の不法行為責任

賃貸借契約の借主となる会社が、外国籍の従業員を入居予定者とする賃貸借契約書を提出したところ、最終審査の段階において賃貸人が契約を拒絶した。契約の成立に向けて準備を行ってきた借主が、合理的な理由がないにもかかわらず契約の締結を一方向的に拒んだとして訴えた裁判で、京都地裁は、信義則上入居予定者の損害金を認めた（平成19年10月）。賃貸物件の入居予定者が高齢者あるいは外国籍であるなどの理由で賃貸人から契約を拒否されることは少なからず存在するのが現状であるが、外国籍であることを理由に契約を拒絶する差別的な行為は許されないことを改めて示したものといえよう。