



知識情報

◆アウトレットの1番人気は御殿場

「御殿場プレミアムアウトレット」同社は開業時92店舗から08年195店舗まで増やしている。つまり進化させている。年間約1000万人が訪れる。敷地は10万坪以上。朝日新聞の人気アンケートで2位は軽井沢。3位入間、4位阿見、5位横浜ベイサイド。6位八ヶ岳リゾート。

◆人口海水を開発、大成建設と富田製薬

全国の水族館は海の近くが多い。これは海から海水を取り寄せているから。しかし両社は人工海水を開発した。これで砂漠や内陸部でも水族館が可能だ。素晴らしい技術である。水族館だけではなくいろいろ活かせるのではないか。家庭でも海の魚が飼育できる。

◆いま最も元気のいい投資ファンド、「フォートレス」とは

フォートレス・インベストメントが1000億円規模で日本の不良債権投資へ。海外勢は現状の金融機関に対する見方は90年代の状況をイメージしているのか。今後3年間は不良債権が続くと見る日銀の試算もある。再びファンドやサービサーが再生のプレーヤーとして活躍する時期が来たのかも知れない。

同社は米国で投資ファンドとしては初めての上場をニューヨークで果たしている。運用総額310億ドル(2.7兆円)従業員800人を抱える。

日本でも資金を集め野村グループ他機関投資家が参加している。

リーマンの日本での債権も安く購入し(元本の17%位で)高収益を上げている。

◆新築マンション、シックハウスの要注意

ダイア建設がシックハウス訴訟で敗訴(東京地裁)。マンション竣工時に化学物質の濃度測定を行っていなかった。その過失を問われ3660万もの賠償の判決。シックハウスが明らかに売主の責任と認めた判決。地裁段階であり決定的ではないが最高裁でも認められれば今後は重要事項でも工夫が必要となる。たとえばその測定数値の記入を義務づけるとか。このシックハウス害を主張していた医学研究者が最近高層住宅の害を主張している。高層住宅についての害は今後豊富なデータがそろってくれば検証されるかも知れない。早くわかることで対策はあるはず。いたずらに恐れることはないと思うが。

◆商社が植物工場事業に参入

丸紅が、水耕栽培でイチゴ、レタス、ハーブ等を生産。工場内は安定した条件が保てるのが強み。都心でも空いてるオフィスや店舗を利用できるのではないか。日本は自

給率が低いのでどんどん知恵を出して参入すべきである。その他住友化学も農業に参入して果物や野菜を作り百貨店等に販売予定。すでにイオンやイトーヨーカ堂も参入しており大いに競うべき。農地法の改正がさらに進むことを期待したい。農業を活発にすれば雇用対策や土地の有効利用にもつながる。日本は水と太陽は比較的優位だ。

◆新築マンション 物件がないと悲鳴

都心は大手、郊外は中堅デベと比較的すみわけができていた市場。その中堅が融資を受けられず新規供給が激減。平均すると近郊都市は05年に比し供給は50%~80%落ちている。これでは希望者は適正な選択ができない。必然的に中古に向かい、良質な中古は強含みで推移する。8月の首都圏の新規発売は24か月連続減少している。93年以来の低水準。在庫も減少中だが適正水準(5000~6000戸)に達するにはまだ数カ月は必要。現在の在庫は高価格時代の遺物なので時間はかかる。

◆改正商品取引法とは

10月よりスタート。主なポイントは不招請(ふしょうせい)勧誘の禁止・要請していない消費者へ電話や訪問の禁止を盛り込んでいる。これで実質的に先物取引はセールスの手法の大半が封じられる。取引量が相当落ち込む予定。既に05年改正では1度断った人への繰り返しの勧誘禁止、75歳以上や年収500万以下の人への原則勧誘禁止、夜間や勤務時間中の電話勧誘禁止、が成立しており今回の改正を加えると今後の勧誘は大半は違反となるのではないか。先物市場の健全な育成は難問である。

◆マドンナを相手にマンション騒音訴訟

アメリカの人気歌手マドンナが所有するニューヨーク・マンハッタンの高級マンションで、「常習的に理性を欠くほどの大音量」で音楽をかけてダンスやエクササイズをするため、天井や壁など部屋全体が震動し騒音に耐えられないとして、マンションの住民が、マンション共同組合の理事と不動産管理会社への訴訟に踏み切った。住民は、億万長者のスーパースターを訴えて勝てる相手ではないと踏んだのか、彼女を退去させる権限のあるマンション管理側を訴えているあたりはなかなか利口なアプローチを取ったように思える。いかなる結末になるかその行方が気になるところである。

◆賃貸更新料、今度は有効判決【結論は最高裁に】

賃貸住宅の「更新料」の支払を義務付ける契約条項について有効かどうか争われた訴訟の控訴審判決で、大阪高裁は10月、1審の天津地裁と同様に「有効」との判断を示した。判決理由は、「更新料は礼金よりも金額的に相当程度抑えられており適正な金額」であり、「信義則に反する程度にまで一方的に不利益を受けていたということとはできない」として有効と判断したものである。更新料制度そのものには合理性があるとした点に注目されるが、大阪高裁は8月に、別の訴訟で「無効」の判決を言い渡しており、高裁レベルで判断が分かれる形となった。最高裁の判断が注目されよう。

※ 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