



知 識 情 報

◆ゴルフ場経営を考える

90年バブルで日本の多くのゴルフ場が倒産した。外資のアコーディアは日本で大手の位置を占めるに到った。同社の経営努力は評価に値する。上場以来4期連続の営業増益である。この不況下で。早朝ゴルフやナイター等を積極的に実施し入場者数は年間5万人を超え他の会社の30%上回る。ゴルフ場は自社開発すると100億位かかるが倒産したゴルフ場を平均2億円以下で購入した。全国120か所以上を所有しゴルフの低料金化を進め大いにこの業界に新風を吹き込んでいる。この経営力は学ばねばならない。企業合併が相次ぐ中日本のゴルフ場も合併を模索してもよいのではないか。規模を大きくすることでコスト減につながりサービスは向上する。

◆住宅ローン金利が1.6%

10年間、フラット35が適用方針。耐震、省エネ、バリアフリーのいずれかが対象。現行2.6%であり38%も下げる。10年後返済が増加するのは、米国のサブプライムローンと同じであり問題の先送りにならないか。700万戸も住宅余りの時代に、買い側を援助するのは不動産の競争力アップにはならない。供給側を援助し、世界に対し日本の不動産が魅力あるものにすべき。具体的には容積率を今より倍にすべきである。

◆全てのシャッター通りの解消は本当に必要か

地域格差という言葉や地方に配分をと地方の知事は叫んでいる。本当に特定の地域や特定の産業に配分や援助が必要なのか。配分が必要なのはむしろ極貧の人ではないのか。個人に配分すべきである。地方に金持ちもいる。都会に極貧もいる。地方はひも付き援助で今まで競争をしなかった。競争力は競争を通じて養われる。地方は成長の機会を失ってきた。成長するには集積と集約に効果がある。地方に集積は難しいが集約は可能である。農地を集約すれば生産性は間違いなく向上する。地域の独自性とは都会と同じにすることではない。地方の価値観と都会の価値観は同じではないはず。地方の価値観を再認識してそれを伸ばせば、むしろ都会から羨ましく思われることも多い。

◆隣人トラブル防止条例成立【国分寺市】

国分寺市議会の平成21年第3回定例会において、「生活音等に係る隣人トラブルの防止及び調整に関する条例」が可決された。この条例は、マンションなどにおいて日常生活から発生する音（※注）に過剰に反応し、隣人を脅すような住民を牽制する条例で、平成21年12月1日から施行される。騒音を出す側を規制する迷惑防止条例

は各地にあるが、抗議する側に自制を求める条例は珍しい。<※注：日常生活から発生する音とは、東京都環境確保条例（都民の健康と安全を確保する環境に関する条例）第136条で定められた規制基準以下で騒音とは認められない音のことをいう。

◆住宅瑕疵担保履行法に係る保険→転売先も可能に

国土交通省は、平成21年10月に施行した住宅瑕疵担保履行法に係る保険が付保された住宅を転得した買主にも、保険が引き継がれる転売特約を創設した。瑕疵担保保険法人の一つが認可を取得しており、他の保険法人についても認可のための審査中。既に申し込んだ保険についても転売特約を付けることが可能で、無料で受け付けている。今回創設された特約では、保険対象住宅が譲渡された場合の転得者についても、保険法人に対する保険金の直接請求が可能となっている。

◆自殺等の事故物件に係る判例紹介

★事例①競売手続により競落されたマンションがいわゆる自殺物件であった場合、執行官及び評価人に調査義務の懈怠があったとはいえないとして、競落人の国に対する国家賠償請求が認められなかった事例【福岡地裁：平成17年9月】

★事例②元所有者の親族が建物で睡眠薬自殺を図りその後病院で死亡したのは、建物の極めて軽微な瑕疵に当たるとして、買主の契約解除は否認し、売買代金の1%（220万円）を損害賠償として認めた事例【東京地裁：平成21年6月】

★事例③賃貸借契約について、建物の階下の部屋で半年以上前に自然死があった事実は、社会通念上、賃貸目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥に該当するとまではいえず、仲介人に係る事実を告知し、説明すべき義務はないとされた事例【東京地裁：平成18年12月】

◆最近の判例紹介【共産党ビラ配布→有罪確定(最高裁)】

共産党のビラをドアポストに配布するため、マンションに無断で立ち入ったとして、住居侵入罪に問われた被告の上告審判決で、最高裁は平成21年11月30日、被告の上告を棄却した。これで、無罪の1審判決を破棄し罰金5万円の逆転有罪とした2審の東京高裁判決（19年12月）が確定した。最高裁は、「表現の自由は、民主主義社会において、特に重要な権利として尊重されなければならない」とした上で、管理組合がビラ配りを禁じる張り紙をしていたため、ビラ配りは「住民の私生活の平穏を侵害する」として、被告の上告を棄却。表現の自由も一定の制限を受けるとの判例を踏襲し、居住者の権利を重視した判決となった。平成20年4月に最高裁が有罪とした立川市の防衛庁宿舎の事案に続き、今回も配布先が玄関の集合ポストではなく各戸のドアポストだったことを考えると、集合ポストへの投函は刑事罰に問われない可能性は残っているのだろうか。

※ 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