



社団法人 東京都不動産関連業協会 FAXニュース

発行人／堤 智 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.199 H22.3.31

知 識 情 報

◆家賃をカードで支払いがOK

通常家賃は持参か振り込みが多い。これまでカード会社は、家賃延滞リスクを嫌って取扱わなかった。この度、三井住友カードやUCが取り扱う。カード会社と不動産会社との間に家賃決済の代行会社を置き、滞納があった場合滞納分を立て替える家賃保証会社を入れることで、リスク回避を行っている。借主側も振込手数料がかからず、又ポイントも溜まるので有利。家主側も一定の日時にきちんと支払いを確認でき便利。

◆100年使える水道管が出現

クボタが開発し10月より売り出すとか。現在の鋳鉄管は耐用年数は40年。100年埋めてても腐食しない。こういう開発競争はどんどん行ってほしい。今や住宅も200年を持たそうとしている。エコの為にもいいことだ。

◆素晴らしい東京の地下鉄も抜かれる

東京は地下鉄や鉄道がはりめぐらされていて、便利が良いので世界的に有名。しかしこの度、上海に総延長で抜かれてしまった。上海の総延長は330km。東京は304km。世界1位はロンドン、第2位はニューヨーク。上海の初乗りは約50円弱。後発だけに設備は最新式できれい。上海の人口は2,000万人以上。1日で500万人を超えることもある。上海も郊外に住宅を求めるドーナツ化が進んでいる。ホームには「押し屋」もいるとかで、かつての東京そのもの。いつか来た道の、日本としたら色々なビジネスが考えられる。狭い日本から飛び出して活躍してみたら如何か。

◆中国の不動産バブルは痛い目にあわなければ終わらないのか

北京政府の財政の3分の1は土地売却益とか。これでは本腰入れて価格を下げる気はないのではないか。マスコミも警鐘を鳴らすだけで本当の痛みを知らないのではないか。国内消費の半分の額が不動産購入に回っているのを異常と考えないのだろうか。土地神話は世界でことごとく崩れているのを知らないのだろうか。所得以上に高騰するマーケットは必ず逆襲されるだろう。世帯の85%もが購入不可能と言われる価格は、もはや持続不可能である。不動産がはじけたら→株の下落→景気の下降→世界経済に波及となってしまう。上手い舵取りを祈るしかない。

◆高品質は必ず支持されるわけではない

価格とマッチした品質でいいのだ。インドのタタの自動車は20万円。しかし多くの人に支持される。100円ショップの品が壊れたとクレームを言う人は少ない。価格と品質を考えているからだ。収入に見合う身の丈の商品が支持される。同じ製品でもグレードを変え、相手の身分に応じた売り方(作り方)が必要。最近低所得者が日本

には増えてきた。最も高価な住宅も1,000万～1,500万以下にし立てる必要があるのではないか。既に建物だけでは500万住宅が出現している。最近の若者は自動車を持たない。免許すら取らない人が増えている。彼らの意見はコストがかかりすぎる、電車の方が便利と答えている。こういう意識の変化を逃すべきではない。需要は消失したのではない。変化して姿を変えているのだ。供給側も変化すべきである。物作りとは製造業だけの世界ではない。消費者が喜び、支持する物を形に変えて提供する。これが物作り。これはサービス業にも言えること。喜ばれるサービスの仕方、ビジネスモデルを設計するのはあらゆる世界で必要。新しい物づくりの思想でサービスを考えてみよう。

◆「追い出し規制法案」を閣議決定

国土交通省は、賃貸住宅の入居者が滞納した家賃を一時的に立て替える「家賃保証会社」に対し、業務の適正化及び入居者の居住の安定確保を図るための新たな法律として、家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取り立て行為の規制等に関する法律(賃貸住宅における行為規制法)案を平成22年2月に閣議決定し、開会中の通常国会に提出した。同法律案のポイントは、①家賃債務保証業の登録制度の創設、②家賃等弁済情報データベースの登録制度の創設及び③家賃等の悪質な取り立て行為の禁止となっており、平成23年5～6月に施行される見通しだ。

◆賃貸「更新料」は無効、家主側が2審も敗訴

賃貸住宅の「更新料」は消費者契約法に反しているとして、借主が家主に支払った更新料計228,000円の返還などを求めた訴訟の控訴審判決が平成22年2月、大阪高裁でなされた。判決は、家主に全額返還を命じた1審の京都地裁判決を支持し、家主側の控訴を棄却した。控訴審で家主側は、「更新料によって家賃が低く抑えられている」と主張したが、裁判長は、「消費者契約法に反し無効。更新料相当分を上乗せした家賃を明示し、借りるかどうかを選択させるべきだ」と述べた。更新料を巡っては、大阪高裁が平成21年8月に「消費者契約法に照らして無効」とした一方、平成21年10月に同高裁の別の裁判で「賃借権設定の対価」などと認め、逆の判断を示している。いずれも最高裁に上告中であり、今後の判断が注目される。

◆「RETIO」定期購読者募集

(財)不動産適正取引推進機構では、機関誌「RETIO」の定期購読者を募集しています。掲載内容は、法改正の動き・内容及び解説、紛争処理に係る調査報告、最近の判例から(詳細解説)など、不動産業界の実務者に有用な記事で構成されています。購読の申込方法は次のとおりです。

■申込先：機構総務部総務課 ■電話：03-3435-8111 ■年間購読料金：2,400円(年間4回発行。送料・税込)

※ 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