



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.208 H22.8.27

知 識 情 報

◆今後の仲介分野の有望先

弁護士分野・・・事業再生、破産管財、相続／会計士分野・・・パブリック、M&A、時価評価、資産除去、CRE／税理士・・・有効利用、投資／建築士・・・グリーンビル、省エネ、リフォーム、建物診断、耐震／金融機関・・・不良債権、投資、開発、顧客の有効利用、財務コンサル／ファンド・・・投資、開発、売却等のニーズが高まる。従来型の単純仲介ではニーズが顕在化していたが、これからは隠れたニーズをいかに顕在化させ、コンサルティングを通じて各種の専門家や所有者と協業しながら、問題解決型仲介をすることが必要。そのためには幅広い知識が必要となるので、総合病院のようなニーズごとの専門医が必要となる。各種の専門家も未だ不動産に関しては知識が乏しいので、彼らをいかに取り込み協業できるかがポイントとなってくる。

◆阪神大震災、倒壊住宅の90%はシロアリ被害

結局、木造は古い住宅が倒壊したがその90%はシロアリ被害があったとか。逆説的にはシロアリ被害を防いでいれば倒壊は免れたかも・・・。白アリは簡単に目視で見える。現在の仲介会社は床下を覗いてくれない。そのコストは懐中電池代くらいなのに。床下と天井裏を点検するのは、仲介会社の当然の善管注意義務にすべきではないか。この考え方をいち早く採用した仲介会社は、信頼感が増すのではないか。

◆自転車通勤を会社が補助、育成

新聞報道でゴールドウィン社は、自転車通勤に距離により通勤手当も支給する。本社地下には駐輪場も設けた。多分自転車通勤を始めた人は、体脂肪も落ち健康となるであろう。こういう会社がどんどん出れば面白くなる。

◆体験型ツアーの植林ツアー

新潟の津南町で行うJR東日本が計画した苗木を植えるツアー。エコにもつながるし大学教授の指導付きで、現地でミニウォークや農産物の特売もあり人気があるのではないか。ほとんどが旅費だが、労働とレジャーは紙一重だ。その作業を行っている人の心の持ち方次第である。植林と言う作業も心構え次第ではレジャーである。農作業や漁業、大工仕事も企画次第で観光になる。子供相手に体験職業のレジャーも受けている。何事も心構えを「楽しい」「勉強になる」「面白い」と導けば労働も苦にならない。高杉晋作の辞世の句に加えた「面白くすみなすものは心なりけり」である・・・。

◆賃貸等不動産の時価が初めて明らかに

10年3月期より注記でスタートの時価開示。三菱地所の含み益は約2兆円。三井不動産は7,500億円。含み益が顕在化することで株価にも影響する。先行する欧米

の不動産会社では、純利益の変動要因の70%が投資不動産等の評価損益であり、この時価評価が企業経営に大きく影響することになる。企業価値を示すPBRも簿価ベースから時価ベースの考え方が主流になって行くはず。

◆重要事項の説明に関する紛争事例<市街化調整区域に関する説明>

市街化調整区域の具体的な制限の内容を説明せず、建物の建替えは可能であると説明した媒介業者に損害賠償の支払が命じられた事例。判決は、買主が不動産を購入したのは今回が初めてであり、不動産取引についての専門的知識を有していないことは明らかである。したがって、媒介業者は、重要事項説明において、買主の知識や経験の水準に相応の説明を行うべき注意義務があるとして、媒介業者としての説明義務を尽くさず、虚偽の説明をしたと判示した。市街化調整区域内の土地の取引では、媒介業者は、買主の利用目的をあらかじめ確認し、買主に不測の損害を与えることのないよう法令による制約の内容について、専門家としてできるだけ明確に分かりやすく説明することが必要であることの教訓である。

◆事実不告知等の禁止に関する紛争事例<欠陥マンションの売買>

修理不能な雨漏りのあるマンションを、その事実を秘して買主に購入を勧め、契約を締結させた媒介業者に損害賠償を命じた事例。判決は、媒介業者として重要な情報を告知すべき義務があるにもかかわらず、意図的に、売買契約の成否を左右する雨漏りがあり、かつ、いつ再発するか分からない重大な不具合であるものについて重要情報を隠したために損害賠償を負うべきと判示した。媒介業者が宅建業法47条1号に違反したとして、その責任を問われる典型的な事例である。

◆平成22年9月の「不動産相談室」日程は下記のとおりです。各日とも13:00～16:00

日	月	火	水	木	金	土
			1	2 法律	3 宅建	4
5	6 宅建	7 宅建	8	9 法律	10 宅建	11
12	13 宅建	14 宅建	15	16 法律	17 宅建	18
19	20 休	21 宅建	22	23 休	24 宅建	25
26	27 宅建	28 宅建	29	30 法律		

宅建業法に関する相談（重要事項説明、手付金、媒介報酬等）

相談対応は電話にて行います。電話による回答が難しい場合等は来所いただくことがあります。

法律に関する相談（契約解除、相続、瑕疵担保責任、敷金精算等）

法律相談は面談とさせていただきます。予め電話にて予約を入れて来所ください。

電話番号 03(5909)1371(相談室専用電話)

住所：新宿区西新宿3-4-4京王西新宿南ビル10階