



NO.218 H23.2.15

# 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

## 知 識 情 報

### ◆仲介会社への不満は手数料

リクルート総研が住宅購入者へのアンケートを集計。

1. 物件探しは自分でインターネット利用が定着
2. 仲介会社へは案内、確かめに利用。
3. 約40%が手数料は高いと不満を持つ。妥当と思うは57%。
4. 手数料妥当の根拠の中で最も多いのは、インスペクションをしてくれたことと、対話の中で気づいていないニーズを引き出してくれたことが高い。

教訓・・・仲介の業務は①物件探し（客付け）、②案内、物件説明、専門的アドバイス③安全に引渡し、決済に分けるとアンケート結果からは、インスペクトの必要性和相手に応じた最適なアドバイスや安心感を与えられることが重要である。

不動産の仲介は高額な取引であり消費者は不安が付きまとう。その不安を上手に取引の各段階で取り除くことで、顧客満足度は高くなる。仲介マンは「顧客とともに夢を語り顧客に寄り添い、顧客の背中をそっと押して上げ自信を持たせ不安を解消し、良きコミュニケーションの中で取引をまとめて行くことではないだろうか。

こう考えると不動産の仲介の仕事は、何と誇り高く崇高な仕事ではないか。

仲介マンはこのような意識で、仲介現場で頑張る。不安を取り除く為には、深い専門知識も必要。良好な人格形成も必要。高い人間力を持つものだけが、顧客満足度を高め、手数料を喜んで払ってくれその任を担える。顧客満足度の高かった客からは、必ずリピートや紹介が得られる。そうした方がトータルで仲介の成績も上昇する。他の業界のセールスマンと異なり、人間力の勝負の結果が顕著に出る世界であると言える。

### ◆使用借権は対抗力なし、弱い権利

土地等を借りている借主でも、賃貸借と使用貸借では天と地ほどの差がある。使用貸借は目的物を無償で使用収益できる権利だが、必要経費等は借主が負担する場合も多い。親族間等で多い契約。期間の定めがなければ、貸主は何時でも返還請求できる。民法では使用貸借は借主が死亡すれば、その効力を失うので相続はできない。鑑定評価上も使用借権を価値はゼロと評価することが多い。

但し公共事業の用地買収で使用借権に対しての補償割合は、借地権の3分の1を採用している。この比率を通常の使用借権の評価に適用するには無理がある。あくまでゼロであろう。まげて使用貸借の価値を見出そうとするなら固定資産税を支払っていない場合、借り得部分と考えたらこれが権利価格と言えるかも知れない。

### ◆活褶曲(かっしゅうきよく)とは

活断層と同じく、地震の時よく使われる言葉。

褶曲というのは、地面に横から圧力が加わり地層が上下に波打ったようにたわむ現象。地上に緩い丘となった地形を作る。この褶曲の中で現在も活動している現役が活褶曲。海にいるナマコのような地形の丘を作る。04年の新潟県の中越の地震が有名。新幹線が初めて脱線もした。中越の地盤は活褶曲で、今でも押し曲げられている。地表はまるでトタン板のようである。地表が柔らかいと活断層は隠れてしまい、その存在を分からなくしている。中越地震は活褶曲の下に活断層が存在した。首都圏東部の地層は柔らかい地層なので、活断層が地下に埋もれていて分かりにくい。逆に多くの活断層が存在す可能性はある。首都圏はそれほど危険な地盤に乗っている。1858年安政江戸地震、39年後の明治東京地震、その29年後の関東大震災が有名。現在は関東大震災から87年も経過しエネルギーが貯まっているはず。十分備えておこう。

### ◆加齢対応リフォームニーズは高い

65歳以上の高齢世帯の持ち家率は85%と言われている。しかしその持ち家は子育て時代対応が中心。今や夫婦2人暮らしには適さない。戸建ての2階は物置き状態。想定ニーズとしては・・・

- ①1階の充実・・・2階の減築、1階の増築、平屋建て。階段の上り下りはおっくう
- ②ホームエレベーターで2階の充実・・・2階を1ルーム化
- ③収納スペースを1か所に、大型に、造りつけに
- ④寝室とトイレと洗面所を一体化
- ⑤玄関と道路を一体化。バリアフリーや外から直接入りやすく風呂を広く。
- ⑥介護対応スイッチ類は大型に。引き戸を多く。丸洗いできる部屋も
- ⑦理想は自宅で介護しやすいリフォームを
- ⑧自宅に1ルームマンションのような設備をもった部屋も欲しい。子供や親類が頻繁に来てくれる為には、快適なホテル感覚の部屋があれば喜ばれる
- ⑨高齢者のニーズに合った良質なリフォームを施せば、流通市場でもニーズが高いのではないかと。高齢化対応の良質住宅は中古の世界では皆無に近い。需要から考えたら、供給不足は高嶺になる。

### ◆講演会聴講者募集<財団法人不動産適正取引推進機構>

財団法人不動産適正取引推進機構では、講演会の聴講者を募集している。講演の内容は、最近の宅地建物取引における実務上の諸問題が予定されており、詳細は次のとおり。なお、講師は、本FAXニュース215・216号における「ある弁護士のつよやき①～④」の当該弁護士。■日時：2月22日（火）14時～16時■会場：すまいるホール（文京区後楽1-4-10住宅金融支援機構内）■講師：諏訪裕滋弁護士■申込先：総務部総務課（TEL：3435-8111）■聴講料：5,250円