

# TRM 社団法人 東京都不動産関連業協会

## FAX ニュース

発行人/石原 弘  
編集/会員支援事業部  
東京都千代田区平河町 1-8-13  
TEL.03(3222)3808 FAX.03(3222)3640

= 知識情報

### ヤマダ電機 ハウスメーカーのエス・バイ・エル株式を公開買付(TOB)

ヤマダ電機がエス・バイ・エルを連結子会社化することにより、ヤマダ電機の店内にモデルハウスを設置し、住宅、省エネ家電、電気自動車(EV)等を組み合わせた複合的な提案を行なう。また、エス・バイ・エルが過去に販売した戸建住宅のオーナーへ、太陽光発電システム等を含めたリフォームや省エネ家電、EV等の販売を両社で進めていく。家電量販店が住宅メーカーを連結子会社化する流れ、業界の枠を超えた動きに要注目である。

### 都内小学生 11年ぶりに減少

東京都が発表した2011年度の「学校基本調査」の結果(5月1日現在 速報)によると、都内の小学校の児童数は約59万2200人で、前年度に比べて0.6%減少(11年ぶり)。都内への流入人口が鈍化している影響とみられる。中学校の生徒数は約31万1900人(対前年度比0.9%増)、高校生(通信制を除く)は0.2%増の約31万3600人。大学等への進学率は65.5%と前年度から0.1%上昇で、2004年度から8年連続過去最高を更新中。今後、小学校の施設整備などに影響が出る可能性も。都市まちづくりにも影響は必至か?

### コンクリートの強度は10年で2倍に向上

コンクリートの原料は、主にセメントと砂利と砂と水。混ぜ合わせると化学反応が起きて、セメントに含まれる珪素やカルシウムなどが周りを水で取り囲むような構造になり、強度が出る。コンクリートの強度は1平方ミリメートルあたり100ニュートンなら、1平方センチメートルで1トンの重さに耐えられる。1985年頃のコンクリートは30ニュートンくらいだったが、1997年には60ニュートン、2006年には130ニュートンと約10年ごとに2倍になっている。現在は160ニュートン。さらに大成建設と竹中工務店では、300ニュートンの強度を目指して開発中。数年後には実用化される見通しで、50階超の高層マンションでも鉄骨を使わず鉄筋コンクリートで建築できるようになる見通し。

### フラット35S 9月末で打ち切り

住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)が扱っている住宅ローン「フラット35S」について、金利を1%幅下げる優遇措置が9月末までの申し込みで打ち切ることとなった。当初は12月末までの予定だったが、利用者が多く予算(22万戸分、約6千億

円)を超過しそうなため、終了時期を3カ月前倒しする。また、三菱総合研究所はこの金利優遇策について、新設住宅着工戸数を最大で年13万戸押し上げたとする試算をまとめた。低金利にひかれて期間中に住宅を新築する人が増え、住宅投資を下支えしたと分析。打ち切りまであと半月、駆け込み需要も予想される。

### 震災の影響 都区内の不動産仲介業者の6割は「抜け出した」

民間不動産マーケティング会社の調査によれば、東京都区内で賃貸住宅を扱う不動産仲介業者へのアンケート調査の結果、東日本大震災の影響から「抜け出した」との回答が60.8%にのぼった。内訳は「完全に抜け出した」が21.1%、「完全ではないがだいたい抜け出した」が39.7%を占めた。「影響は残っているが長期にわたるものではない」も30.2%あった。「影響は深刻で、長期にわたって苦戦しそうだ」は9%だった。調査は7月11日～8月5日、東京都区内で賃貸物件の仲介を手がける不動産店205店にアンケート形式で実施。

### 最高裁の更新料判決の概要<財不動産適正取引推進機構情報>

賃貸住宅の更新料の支払を求める契約条項が無効か否かが争われた3件の上告審判決(平成22年7月)において、最高裁は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条により無効ということとはできないとしたが、その概要は次のとおりである。

①更新料の性格:「更新料は賃料と共に賃貸人の事業の収益の一部を構成するのが通常であり、その支払により賃借人は円満に物件の使用を継続することができることから、更新料は、一般に、賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有するものと解するのが相当である。」と位置付けている。

②消費者契約法10条の該当性:「更新料の支払にはおよそ経済的合理性がないなどということとはできない。また、一定の地域において、期間満了の際、賃借人が賃貸人に対し更新料の支払をする例が少なからず存することは公知であることや、従前、裁判上の和解手続等においても、更新料条項は公序良俗に反するなどとして、これを当然に無効とする取扱いがされてこなかったことは裁判所に顕著であることからすると、更新料条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載され、賃借人と賃貸人との間に更新料の支払に関する明確な合意が成立している場合に、賃借人と賃貸人との間に、更新料条項に関する情報の質及び量並びに交渉力について、看過し得ないほどの格差が存するとみることもできない。そうすると、賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条にいう「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方向的に害するもの」には当たらないと解するのが相当である。」とした。