



# 社団法人 東京都不動産関連業協会 FAXニュース

発行人/川口 貢 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.136 H19.5.31

## 知 識 情 報

### ◆不動産業向け融資比率の高い銀行

東京商工中金サーチ調べ。123行調査。06年9月期。貸し出し残高は51兆円。

平均貸し出し比率は12.3%、前年同期比1.3%の増加。

1位新生銀行27.3%、2位あおぞら銀行27.2%、3位関西アバン26.3%、4位千葉銀22.4%、5位みずほ信19.3%、6位西日本シティ19.0%、7位中央三井信18.2%、8位みなと銀17.6%、9位京葉銀17.6%、10位三菱UFJ信15.4%。

金融庁はバブル再燃を警戒して不動産融資には厳しい姿勢で臨んでいる。過去のバブルで不動産融資比率が高い銀行から経営破綻して行ったことを忘れてはならない。

### ◆近隣対策の専門会社「いかるが」

近隣対策はマンション建設にはデベロッパーや建設会社にとって厄介な業務である。本来、こういう業務は専門ではない。そこでアウトソーシングの受け皿としてエークな会社が活躍している。いかるが社では更に業務を進化させ近隣に支払う迷惑料を380万円(50~60戸規模)で定額とする制度も打ち出した。この金額で円満に近隣対策が出来るなら安いものである。いかるがは数多く請け負うことでノウハウも蓄積できるだろう。隙間産業と言え、困ったことはビジネスになる。

### ◆リートの株主が上位3人で過半を超えると課税リスク

リートは法人税が免除されているのが最大の特典。買い占めることでリートを解散させ、物件を転売して利益を得れる場合もある。現実FCレジデンシャル投資法人はこの買占めリスクにさらされている。リートも一般企業と同じく規模の拡大を行わないと、買収リスクにさらされる。

### ◆私募ファンドの残高は8.2兆円

証券化協会調べ。06年末残。協会加盟社209社の596ファンドを調査。保有物件は3,427物件。内訳はオフィス56%、商業施設17%、賃貸住宅15%。前年比34%の増加。リートが5.2兆円に達しているので合計で13.6兆円となる。これは43%の伸び。いよいよ日本の不動産もプロが持つ時代に突入している。今後更に伸びが期待できる。

### ◆個人向け地震速報装置が商品化される

トータルライフサービスコミュニティー社から。9月に発売。こういう設備は国の補助で各家庭、標準装備にすべきである。十数秒前でも来ると分かればパニックは防げるし、第一来た時の準備や対策を事前に考えておくことが最大の予防につながる。同社のコストは機器に1台6万円、月額500円かかる。このコストをどう考えるか悩ましい価格である。

### ◆07年度建設投資額は53兆円

建設経済研究所調べ。06年度を0.7%下回る。民間住宅投資は19.6兆円で1.3%増。民間非住宅投資は16兆で2.8%増。政府建設投資は17.6兆で▲5.7%。公共投資は期待出来ないが民間の非住宅部門がGDP並みの成長となる予定。

### ◆温泉法

最近マンションでも温泉付きが多くなりスパ-銭湯も増え資源保護が必要となってきた。07年度中に温泉法の改正が行われる。温泉とは摂氏25度以上なら温泉と言える。地下は100mで3度上昇する。1000m掘れば温泉になる。現在でも既存の大深度温泉から1km以内は許可されない。マンション1世帯あたり1日揚湯量を0.5m<sup>3</sup>に東京都は制限している。

### ◆土壤汚染は会計上放置できなくなる

土壤汚染の土地を所有していても財務諸表上は出てこない場合が多い。しかし国際的な会計基準は環境負債(資産除去債務)の計上を義務付けている。01年に米国会計基準、04年に国際会計基準で義務付けられた。企業が浄化が必要と認識した時点で浄化に必要な将来支出を環境負債として計上しなければならなくなった。新基準では将来の支出を一気に計上するので(資産、負債両建て計上)資産総額および負債総額が膨らむ。その結果総資産利益率等の財務比率も悪化するが投資家には正しい情報が伝わる。土壤環境センターの調査では我国の土壤汚染の調査費用は2.3兆円、浄化費用は11兆円との事。合計13兆円近いコストがバランスシートを悪化させる。隠れた不良債権である。

日本の会計基準が新基準に移行する中、どこまで猶予されるか予断を許さない。

### ◆不動産業への貸し出し増加額

国内銀行。日本銀行統計より。

87年5.4兆、88年4.6兆、89年7.7兆、90年▲0.4兆、91年2.1兆、92年2.6兆、93年6.7兆、94年1兆、95年1.2兆、96年1.1兆、97年1.6兆、98年▲0.07兆、99年▲2.5兆、00年▲2.7兆、01年▲2.7兆、02年▲3.7兆、03年▲4.9兆、04年0.5兆、05年1.6兆、この増加額を見る限り80年代のバブルはいかにすごかったか良く分かる。87年から93年まで約30兆円増加させている。このほか建設業やファイナンス業へも貸し出したのだから集中した資金はバブルを引き起こした。

## TRAからのお知らせ

### ◆東京都都市整備局、新都市建設公社、東京都財務局からの媒介依頼物件情報

TRAホームページに掲載しております。 <http://www.tokyo-fudousan.or.jp>

※ 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