



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.157 H20.5.15

知 識 情 報

◆東京中央郵便局は37階建てに生まれ変わる

2011年度中の予定。日本一の一等地。JR 東日本のように日本郵政は今後大規模のビルを所有するオーナーになる。貸事務所や店舗の賃貸収入もかなりのウェートを占めるようになるだろう。2012年頃には大手町、丸の内の再開発ビルが竣工し、12年だけで130万㎡と予測される。03年問題といわれた大量供給時は150万㎡だったので、それに近いものが供給される。現在の丸の内エリアの坪7万円の相場は果たしてその頃まで維持できるのか注目される。

◆新東京タワーは12年春開業

610m。6月には名称も決定する。展望台は350mと450mに作る。六本木ヒルズの屋上展望台でも238mである。如何に高いか分かる。7月には着工にかかる。待ち遠しい建物である。

◆大地震が確実に近づく予報を公表

政府の地震調査委員会が。地震予測地図として公表。30年以内に震度6以上の発生する確率予想。静岡市86%、甲府市82%、津市62%、高知市54%。

◆いよいよ燃料電池装備の住宅がお目見え

積水ハウスが4月発売。太陽電池との組み合わせで電力の大半を自家発電できる。300万円程度高くなるがエコ住宅としては先端に行く。

◆りそな銀行が本店売却

三菱地所が1500億円強で購入。大手町。「りそなマルハビル」2～3年以内に江東区に移転予定。公的資金返済もあるが一等地に構える必然性を避けた賢い選択か。

◆三菱地所が海外でビル取得、積極攻勢

アリゾナのフェニックスで130億円のビルを取得。延べ面積1.1万坪。坪単価で112万円は安い。20階建て、築7年。同社は今後も海外のビルを積極的に購入する計画。脱、丸の内と言うことか。積極取得したビルを今後、系列リート等へ売却することも視野に入れているのではないか。

◆4,459万人の人口予測

国立人口問題研究所予測。2,105年の日本の人口。何と今の3分の1弱ではないか。後100年足らずで日本はこうなる予測。住宅は良質なもののだけが生き残る。食べる、着る等の消費は3分の1へ。東京圏への人口集中は過去最高の27.3%（07年10月）減少県は37道府県に及ぶ。今後

総体が減る中で2極化は更に進み地方は過疎化が加速されるだろう。もはや全国一律のサービス要求は無理であろう。きちんとその流れ（都市への集中）に乗った政策や考え方が求められる。

◆都心5区、事務所空室率は上昇

サブプライムで外資系企業の衰退が影響。07年の募集賃料は前年比15%上昇している。全体の空室率はまだ水準は逼迫状態の2%を切るが地域的には月島や、勝どき、晴海のように大幅上昇も見られている。

◆日本の証券化商品第1号は自動車ローン

94年に日本信販が自動車ローン債権を裏づけにした有価証券を発行、これが第1号。今や裏づけ商品は不動産や住宅ローン、リース債権、消費者融資等が多い。これらの利払いをSPCが発行した有価証券の利払いに当てる。07年の発行額は8.5兆円。米国の10分の1の規模である。

◆取引物件の完成の判断及びその時期

取引物件が完成か未完成かの判断は、宅建業法上、広告の開始、契約締結時期及び手付金等の保全措置等に密接に関係するので慎重に行わなければならない。基本的には、そのままの状態での契約の目的を達成できるか否かにより判断することになる。宅地であれば、電気、ガス、水道、排水施設等が住宅を建てることにより直ちに利用できる状態であるか否かで判断する。都市計画法や宅地造成等規制法等法令の規定に該当する場合は、法令に基づく工事完了検査がなされた時点で完成と判断される。建物であれば生活に必要な畳や襖などが備え付けられ、電気、ガス、水道等が直ちに利用可能な状況であるかで判断される。これらの場合における判断時期は、売買契約時となる。

◆消費税の取扱い

広告、損害賠償額の予定等の制限、手付の額の制限、手付金等の保全に関し、消費税相当額は、代金等の対価の額に含まれるものとして取り扱われる。この、消費税相当額は、宅建業法第47条第1号の重要な事項に該当するため、買主等に対して故意に事実を告げず、又は不実のことを告げた場合には、同法第47条違反となる。ただし、報酬額の算定に当たっては、消費税を含まない額が算定基礎となるため、混同しないよう注意しなければならない。

TRAからのお知らせ

◆平成20年定時（平成19年度決算）総会のお知らせ

平成20年定時（平成19年度決算）総会を5月28日（水）（於：グランドアーク半蔵門）にて開催いたします。当日ご欠席の場合は、先日郵送いたしました総会開催通知に同封の委任状（ハガキ）をご返送下さいませ、お願い申し上げます。

※ 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