



# 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  
NO.167 H20.10.24 TEL:03-3222-3808 FAX:03-3222-3640 <http://www.tokyo-fudousan.or.jp>

## 知識情報

### ◆古いコンクリートの砂利を9割以上再使用が可能に

東大グループが開発。田舎の川腹には昔、玉砂利が一面敷き詰められ、美しい光景であった。それが建築資材として取りつくされ、雑草の川原と化している。しかしその砂利を加工することで、セメントから容易にはがれ、再利用が可能となるのだという。これからの美しい自然は再利用されることで救われるだろう。こういう技術はドンドン向上して欲しい。

### ◆外資の不動産購買力は大幅低下

米国の証券会社は皆火の車。リーマンブラザーズの倒産や2位のメルリリンチの救済合併等自らの生き残りの方が大変。1年前のような元気はない。この3～4年の世界的好景気とそれに伴うバブルは、証券会社や投資家のレバレッジを効かした信用創造経済であった。少ない元手で借り入れを起し、大きな資金にして原油、穀物、資源、不動産を買い捲った。証券化をすれば貸し出しはオフバランスされ、自己資本の比率を圧迫することなく更に貸出が可能となった。米国の商業不動産の証券化は、06年で21兆円。07年は25兆円発行と過熱。しかし今年前半は1兆円と20分の1以下に。しかもオフバランスされているはずの証券を自らが大量保有しており、証券の下落により資本が毀損している。

この倍々ゲームが米国の不動産の下落で逆回転を始めている。モルガンスタンレーの全日空ホテルの買収(2,800億)やゴールドマンサックスの銀座ティファニービル(380億、坪単価1億8,000万)AIGが錦糸町のオリナス持分を買収(490億円)等華々しく購入したのは記憶に新しい。しかしこれらの会社はいずれも資本不足に陥っている。日本の財閥系大手はいずれもチャンスと見て下落する不動産を狙っている。

### ◆銀行は制度的に貸せない

90年代は追い貸しを行い企業を救った。(結果として救えず不良債権化)。当時の税法は企業が倒産しないかぎり引き当ては積まなくてもよく、積むとすれば有税引き当てだった。そのため大いに追い貸しは行われていた。今は金融庁の厳しい自己査定制度の確立により、引き当ては早期に積む必要があり、先送りは許されなくなっている。今や取引先の健全性判断は税法基準でなく財務内容の分析の結果の格付けであり、格付けにより引き当て金の積み増しが義務化された。

更に新たな自己資本比率の厳しい規制も始まっている。要は貸してもらえない企業は

格付けが低いと言うこと。自己査定制度は逆に今回のファンドバブル崩壊の過程で大いに機能している。欧米の金融機関が軒並み痛手を被っている中、日本の金融機関はチャンス到来と言われている。

### ◆平成20年度宅地建物取引主任者資格試験が行われた。

平成20年度の宅地建物取引主任者資格試験が10月19日(日)、全国242会場(4,362試験室)で一斉に実施された。指定試験機関の(財)不動産適正取引推進機構の速報によれば、昨年に続いて20万人を超える209,401人(受験率80.4%)が受験した。このうち、5問を免除される登録講習修了者は全国で38,460人(受験率89.8%)が受験した。受験者数が1万人を超えたのは、東京40,025人、神奈川20,601人、大阪17,705人、埼玉15,155人、千葉12,353人、愛知11,013人の6都府県となっている。なお、正解番号、合否判定基準及び合格者は、12月3日(水)に発表される。

### ◆所有権移転登記を忘れてしまった？！

大阪府泉佐野市が40年以上前に買収した市営住宅の敷地の所有権移転登記をしていなかった。建替えを機に気付いた市は「売買は成立していたはず」と所有権確認などを求めて提訴した。訴訟では売買契約の成立の可否が争点になったが、売買契約書などの売主の署名は市職員の筆跡だった。市側は「経験上、相手の依頼で署名を代筆し、印鑑を借りて押したと思われる」と反論したが、判決では、「推論にすぎず、契約が成立したと認める証拠はない」として訴えを棄却。登記を忘れてしまうような売買契約は通常あり得ない。必ず司法書士等を交えた同時決済を行うべきで、要は市の怠慢と言わざるを得まい。

### ◆貸し渋りを受けた不動産業者は4社に1社！

帝国データバンクが発表した景気動向調査(20年8月調査)によれば、不動産業界の景気DIは25.2(前月比2.5ポイント悪化)で過去最低を記録。併せて、金融機関の融資姿勢や資金調達に関する企業の意識についても調査をしており、金融機関による貸し渋り・貸し剥がしの有無について尋ねたところ、「あった(ある)」とした不動産業者が4社に1社の割合に達している。個別の業績よりも不動産業界を拒否理由として融資が受けられなくなっているようだ。資金繰りの悪化による倒産の事例も増加してきている。金融機関に対して期待する内容として「安定した金融支援」が7割超、「突発的な需要のつなぎ資金」が4割近くまで達しており、金融機関の果たす役割は依然として大きく、個別の実態に応じたより柔軟な対応が求められる。

## 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