



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.168 H20.11.12 TEL:03-3222-3808 FAX:03-3222-3640 <http://www.tokyo-fudousan.or.jp>

知 識 情 報

◆不動産鑑定業者へ立ち入り検査

国土交通省は鑑定評価のモニタリングの強化と題して、鑑定業者への立ち入り検査を開始した。当面30社程度に立ち入るとのこと。証券化の鑑定評価を扱った業者を中心に年内に完了させる予定。この立ち入りの法的根拠は鑑定評価に関する法律第45条。同法は昭和38年に制定されたが、今までこの法律を適用して立ち入り検査を行ったことはない。いわば「伝家の宝刀」であった。とうとう監督官庁も本腰を入れて監督を迫られている状況となってきた。サブプライムローン崩壊をきっかけとしたファンダバブルが崩壊して、証券化の問題点が露見してきている。これらに関与した不動産鑑定士の中には処分、処罰に値する行動も指摘されるかも知れない。来年早々には立ち入り検査の結果が何らかの形で公表されるであろう。

◆金融資産を多く持つ路線は京王線

野村総研が推計した。1位は京王線。2位西武池袋線、3位東急多摩川線、4位東急池上線。金融資産の絶対額ではなく、所得に対する割合の多い順。分析では子育て卒業クラスが多く、住んでいるゆとりの路線とのこと。所得の全体額では田園都市線や東横線が上位。この上位の路線は兼業農家も多く、所得は低いが少し土地を売れば莫大な預金を長く多く残せるので、このような結果になったのではないかと。又団塊の世代の退職金があるまま貯蓄されている可能性もある。

◆日本郵政は優良土地を所有、今後の利用が期待できる

このたび池尻大橋で三井レジデンスと共同でマンションを開発分譲する、敷地は約700坪。社宅跡地。この様に郵政公社は今後全国規模でどんどん有効利用が図られるだろう。更に優良土地を所有しているのは国や公的セクター。その所有は450兆円ともいわれ、財政再建の必要性から今後はどんどん有効利用が図られる。ビジネスチャンスありである。

◆デリバティブ取引の恐さ

今回のサブプライムローン問題の真の原因はデリバティブ等の金融派生商品といわれているが、このデリバティブ取引とは本来ゼロサムゲーム。取引の一方が損を出せば、もう一方が得をするという割と単純なもの。しかしこの場合取引の評価モデルが同じであることが前提。取引の当事者が各々別の評価モデルを使えば、互いに利益を出す可能性がある。又利益が長期を前提としているのに、短期でさっさと経営者たちが高額な報酬を手にして、さよならしている現実をどう説明するのか。金融労働者達

の平均報酬が7,000万円とは日本の感覚ではおかしいと感じる。金融工学と言う名の下に本当に金融工学をわかっている人はいたのだろうか。

正に『金融高額』だった。

◆AIG が売った CDS は45兆円

この AIG の保証付きはスーパーシニアと呼ばれ AAA より信用があった。この CDS (Credit default swap(クレジット・デフォルト・スワップ))の略称。リスクを回避するために開発された金融商品の中でも、企業の債務不履行(デフォルト)を対象にしたもの。要は「企業が倒産して借金が棒引きになるかもしれないことに対する保証・保険を金融商品化したもの」が決裁できなくなったから大変。そこで政府に助けられたが、AIG より信用度の低い先が保証した金融派生商品は6京円もあるとか。想像できない数字である。

◆「子供の泣き声」による騒音対策も大家の義務になり得る

近隣住民同士の騒音による被害については、明確な基準はなく、また受忍限度を超えるか否かは、被害者本人が実際に録音などして立証しなければならず、訴訟になりにくい。しかし、こうした騒音や相隣関係の苦情には大家・媒介業者も悩ましいはずだ。約10年前に大阪地裁で、マンションの上の部屋から伝わる子どもの泣き声などの騒音をめぐり訴訟があった。このときの判決では「住民の平穏な生活を守るため、賃貸人は騒音元の住民との賃貸借契約を解除することを視野に入れた対応や、被害住民の部屋を移動するなどの措置を取る義務がある」とされている。媒介業者は単に大家へ苦情を伝えるのではなく、こうした判決が出る場合があることを知らせておくことも必要か。

◆「子ども嫌いの隣人」の存在を伝えなかった媒介業者に賠償命令

隣人が大の子ども嫌いでトラブルを引き起こすことを知らされずに住宅を購入させられたとして、売主と売買の媒介業者に損害賠償を求めた訴訟事例がある。このときの判決(平成16年・大阪高裁)は、媒介業者については、物件の報告書に「騒音などで隣人から苦情がある」と記載はしたものの、売主の説明以上のことを伝えなかったのは買主に対する説明義務違反に当たるとして、その損害について、隣人がいることで不動産価値の減価分2割を認めている。隣人とのトラブルは騒音トラブルと並び媒介業者にとっては対応が悩ましいが、こうした判例があることも頭に入れておく必要がある。

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