



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.171 H21.1.13

知 識 情 報

◆田町10分の国内最大の賃貸物件

「ブルームタワー」48階建て。賃料坪12000円台～24000円台。共用部分も充実させている。964戸。08年9月完成。好調な成約を示している。今後分譲マンションに劣らない設備を持った賃貸マンションは増えるであろう。

◆マンション管理組合もプロの運営時代へ

現在は住民が組合を運営して管理会社に発注する形式だが、運営そのものを外部に全面委託できる制度に国交省は切り替える予定。09年度をめどに。運営の競争が起こり、結果としてアイデアやコストダウンにつながる。管理組合の役員には皆、なりたがらず抽選や順番等が多く常時、素人が運営している結果となっている。

◆50年ローンの新設

住宅金融支援機構より。09年4月めど。長期間住める住宅が対象。200年住宅並みが対象。融資額は60%以下を設定。残りはフラット35を用意。50年借りる為には30歳以下でないと自分では返しきれない。90年のバブルの頃に100年ローンのある金融会社から売り出されたのを思い出した。その会社はつぶれたが・・・。
いかにローンを長くして住宅を買いやすくするより、ローンを少なくして買いやすくする政策が必要である。容積率を2倍にすれば実現できると思う。供給側を援助すべきである。そうすれば結果として需要側を購入しやすくさせられる。

◆どんどん行うべし、建物規制

容積率はどんどん緩和すべきだが建物の形や色は規制すべきである。千代田区や豊島、渋谷区、府中市では条例で規制を始める。すでに都では景観法に基づき規制はあるが、さらに区レベルで強化している。自治体ごとに美しさを求める競争はいいことである。

◆09年度の土地税制案

自民党案。09年、10年の2年間限定で取得し5年保有後土地譲渡益が出た場合は1,000万円までは非課税とする案。個人も法人も対象。非課税枠を設けたのはありがたいが、景気対策として効果は疑問。5年保有して利益の出る土地は少ないのではないか。少子・高齢化・人口減少で5年後はさらに縮小している可能性もある。土地の効用を上昇させることが地価上昇につながるはず。容積率アップの方が効果は高いはず。

◆黒字倒産をふせぐ緊急融資制度

まだ原案段階だが不動産会社の資金繰りを助けるのが目的。1社20億円が限度か。

住宅金融支援機構が担当する。また、リートに対しても日本政策金融公庫経由で資金繰りを助ける意向。健全企業の破綻を放置すれば日本の金融システムにも悪影響は出かねない。今回の緊急融資制度は結果的に政府が業者を信用補完することとなり、資金繰りを改善させるとみられる。

リートにしても不動産市況が低迷しているとはいえ賃料収入を安定的に確保している健全なものも多いのだ。効果を期待したい。

◆住友林業のビジネス、老人ホーム経営

現在の施設7カ所に加え3年後には全国20カ所の計画。土地活用等で提案していく。住宅不況、少子化の中、新しい収益源を求めている。こうした新しい場所、仕事、やり方は低成長下で必要な戦略である。

◆家の前の葬儀場が生活を侵害するとして、フェンスのかさ上げ請求を認める

原告の家から葬儀場の出棺の様子などが克明に見えるため、平穏な生活を送る権利が侵害されているとして、葬儀会社に目隠しフェンスのかさ上げ等を求めた訴訟でそれが認められた(京都地裁)。葬儀会社は、開業時に周辺住民の要望でフェンスを設けたが、原告宅の2階は視界を遮られず、参列者の出入りや出棺の様子などが見渡せるようになっていた。判決では「精神の平安に悪影響を与える」と認め、フェンスを1.2m高くするよう命じた。人には必ず死が訪れ、葬儀は死者を送る儀式である。しかし、そうした性格のものが日常的に見えてしまうというのは心楽しいはずはない。近隣紛争の解決方法として、フェンスをかさ上げし、視界を遮るということは一つの有効な手段であろう。

◆マンション販売、未完成物件の説明に指針!

近年、20階建て以上の「タワーマンション」と呼ばれる大型マンションが増加している。国土交通省によると、この場合、完成前に購入契約を結び引渡しまで期間を要するため、その間に周辺環境の変化などに関して、売主と購入者との間でトラブルが急増しているという。そこで、同省は平成21年度に、高層マンションの購入者を対象にアンケート調査を実施し、売主とのトラブルの事例を集め、売主業者が完成前に購入者に説明しなければならない事項のガイドラインを作成することを予定している。契約後の販売業者の説明義務として規定した法令は特にないが、このガイドラインは違反業者には行政指導を行うことも検討しており、媒介業者の重要事項調査・説明義務と相まって今後の動向に注意する必要がある。

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