



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.180 H21.5.27

知 識 情 報

◆注記で不動産の含み損益が公表されてしまう時価会計

10年3月期より賃貸不動産、遊休不動産の時価会計開示がスタート。従来の簿価は貸借対照表に従来通り掲載するが、含みの益や損を注記で開示しなければならない。投資家はこの注記を見れば、企業の不動産への投資や保有状態が瞬時に判断できる。画期的である。含み損の注記企業には投資態度を慎重にしよう。含み損企業はこれから必死に不動産の放出や有効利用に走るだろう。ちなみに三菱地所は、賃貸ビルだけの含み益で1兆円強を保有する。

◆バブル崩壊後の有力な買い主はどこか

年金：長期的観点だけに不動産とは相性がいいはず。

生保：元々不動産投資は生保がリードしていた。株で懲りた分不動産へ期待したい

大手不動産会社：三井、三菱等財閥系は資金が豊富。絶好の買い場と写っているはず。

商社・エネルギー系不動産会社：資金力が豊富

リート・ファンド：買わなければ成長できない宿命がある。

富裕層、個人：安くなれば必ず出てくる。

リストラ会社・公的セクター：リストラやCREの関係で資産の組み替えが起きる。

新興国やアジア等の国や富裕層：海外分散投資の場合、日本の不動産は適している。

◆変動型住宅ローン利用者が大半、金利上昇時には大丈夫か

これだけ低金利時代が続くと、将来もこのまま続くと甘く考えてはいないだろうか。現状のローン利用者の大半は変動型を利用している。さらに総務省の全国消費実態調査でも年収に占めるローン返済割合は年々上昇している（購入層の低所得化）。こういう傾向の時にインフレ等で金利が上昇した場合、サブプライムローン現象が起きるのではないかと懸念されている。変動型と固定型では、銀行はどちらにリスクがあるかということ固定型である。従って銀行の本音は変動を売りたい。逆に利用者側のリスクが少ないのは固定型である。金融商品取引法の原則の中で適合性の原則が要請されている。要は理解できる人に理解できる商品を販売しなさいということだが、家が欲しいと夢中になっている無知な購入者に将来の経済変動と金利動向の可能性とリスクを十分説明したと主張できる金融機関は少ないのではないか。変額保険のように訴訟問題が続出しないことを祈りたい。

◆リートの不動産、含み益が大幅減少中

09年3月末時点で08年8月と比較。みずほ証券調査。直近の鑑定評価額と簿価を

比較。リートは期末には鑑定評価を行っている。含み損が多いと売却時に損失が出るので注意が必要。40銘柄中含み益がマイナスなのは11銘柄もある。また含み益が増えたのは5銘柄のみで35銘柄は含み益が減少した。リートの投資が不振なのも、原因はこの辺りにあるのか。

◆北京のマンションは年収の23倍

北京社会科学院の統計。この異常倍率はなぜだろう。つまり買う人がいるということだろう。当分は住宅を求める人が後を絶たない。日本のデベロッパーも中国で商売した方がいいのではないか。日本は700万戸もの空き家がある。日本では、ファンドバブルのピーク時に都内で年収倍率は10倍を越えていたが、北京なら10倍だったら猛烈に売れるだろう。

◆上場企業の倒産は戦後最悪の45件(うち、不動産関連が半数以上)

帝国データバンクの調査によると、平成20年度の上場企業の倒産は45件と件数ベースでは戦後最悪となった。9月以降、企業への資金が細り民事再生法の適用申請などが急増し、戦後最多だった平成14年度の22件を大幅に更新した。このうち、23件が不動産関連で、資金調達環境の悪化に加え、不動産市況の低迷で物件の売却も進まなくなり、資金繰りが詰まる例が相次いだ。アーバンコーポレイションやモリモトなど、直近の決算では最終損益が黒字だった企業の倒産も21件に及んだ。国交省は、富士ハウス株式会社と株式会社アーバンエステートが破産申請等を行ったことに関して、一般消費者からの相談窓口を関係団体の(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターと、(社)日本木造住宅産業協会に設置した。

◆最近の判例から(H20・11・25 仙台地裁)

本件は、共同の利益に反する行為をした区分所有者に対する区分所有権の競売請求を求めた事例で、原告は管理組合法人。被告は、当該マンションの被告宅に女性を連れ込み、脅迫してわいせつ行為を行い、傷害罪及び強制わいせつ致傷の罪で現在受刑中。裁判所は、区分所有法第59条に基づく競売請求を認めることは義務違反者の区分所有権の剥奪という厳しい効果をもたらすものであることに鑑みると、その判断は十分慎重になされるべきであるとしても、本件については、共同生活上の障害を回避するために他に相当な方法があるとは解されないから、競売請求を認めることもやむを得ないというべきであるとして、競売請求を認容した。区分所有法第59条の適用は、マンションからの追放という最も厳しい処置のため、その運用は慎重になされるべきであるが、被告の行為を考えればやむを得ないと言えよう。

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