



## 知 識 情 報

### ◆久恒立大教授の不動産鑑定評価への提言

日経経済教室で同教授はリートの再生への助言をしている。

1. リートの運用会社は親会社等の利益を重視したケースも多く実際より高い価格での取引が見られる。(キャップレートが3%台と言う低水準もある)
2. 低いキャップレート(高価格)を追認したのは不動産鑑定書である。例えば純収益は04年下期から3年間で伸び率は3%以下なのに鑑定評価額は35%も上昇した。逆に最近賃料が安定的なのに大幅に評価額を下げている。又鑑定評価会社間で割引率が大きく異なることもある。
3. 解決策・・・①鑑定評価書を全面開示すべきである。競売では開示しており透明性が大きく向上している。
- ②リート市場を拡大させないと売買の影響が大きくなってしまう。
- ③外国人の投資家に偏重していたのを分散させる必要がある。外国人投資家は集中投資と急激な売り越しでリートを高リスク化させてしまった。

### ◆信金・信組の合併、再編が大きく進むのか

金融庁はこの両者の垣根を取り払う方向で検討中。取引先の条件は従業員300人以下又は資本金9億(信金)、3億(信組)以下の現行規制を見直す方針。信金の規制を引き上げることで信組との再編も行いたい意向。信組の不良債権比率は10.3%(08年3月)を超えているので救済の意味もある。低成長下で効率経営を求められており地銀も含めた再編は必要であろう。

### ◆国有地の入札不調が増加している

財務省調べ。国有地の期間入札による売却は、23区では07年度上期は100%だったが下期は50%超→08年度上期は30%弱→下期24%と低下している。物納等で引き取った案件が多いが、価格の硬直的な姿勢は土地下落時には苦戦する。売却方法の柔軟性等一層の努力が必要である。

### ◆市街地価格指数

この指数は地価の指標では日本で最も古い。昭和11年より旧日本勧業銀行が調査取りまとめていた。昭和34年から日本不動産研究所が公表している。時系列で地価変動を表す権威ある指標。六大都市の場合下記の通り。2000年3月を100として

	85年	90年	95年	05年	08年9月
商業地	128.9	502.9	210.8	67.3	95.5
住宅地	83.2	218.8	125.7	77.6	86.0

### ◆今なぜ建物の長寿化が必要なのか

1. 建築物は社会資産と考え、資産を守り、維持向上は社会的な責務である。
2. 持続可能な社会の必要性が増し、資源や資産の有効活用は社会的要請である。
3. 建築物の寿命は、本来100年は持つはずである。
4. 建物長寿化と街並みや景観形成とは矛盾しないどころか不可欠である。  
愛着、なじみ、郷愁にも長寿命化は不可欠である。
5. 社会的認識が変化している。建築物の性能要求は、従来は安全、健康、快適、効率だけであったが、近年は「長寿命」と「維持管理の容易性」が加わった。

### ◆東京外環道16キロが着工の見通し

大泉インター→青梅街道インター→中央高速→東名高速ルート。この道路計画は1966年に策定され43年も経過している。これが日本の公共工事や道路行政だ。着工の見通しになっても完成は11年後。成田の飛行場建設の例を見てもこれほどコストのかかる工事は世界でも類がない。大いに反省すべきである。この道路は高速道路同士をつなぐ最も重要な路線である。怠慢や遅延の責任は誰も取らない。こうして日本は世界からドンドン立ち遅れて行く。

### ◆耐震偽装による損害賠償訴訟→ホテル休業の原告敗訴・県への請求棄却

姉齒耐震偽装事件で一時休業に追い込まれたホテルの運営会社等が、建築確認審査をした県を相手取り、約2億3,000万円の損害賠償を求めた訴訟の判決が4月15日前橋地裁であった。判決は、行政による建築確認審査のあり方の前に、「建築基準法は、建築物の利用者や周辺住民の生命、健康、財産を保護するため最低の基準を守ることを目的とするものであり、建築物の所有者の財産上の利益の保護や、建築工事を請け負った工事業者の利益の保護を目的とするものではない」として、「国家賠償法の保護は受けない」と原告の請求を棄却した。ホテルを運営する建設会社がホテルの建設も手掛けており、「構造計算書の作成の不正と無関係な立場とはいえない」と原告の責任に言及した。2月に愛知県での過失を認めた名古屋地裁判決とは、判断が大きく分かれる結果となった。同種の訴訟の行方が注目される。

### ◆宅建試験の実施公告が今年から官報への一括掲載に変更

宅建試験の実施公告は、これまで原則として都道府県ごとに当該都道府県の公報に掲載されていたが、平成21年度から官報への一括掲載に変更された(平成21年6月5日付官報最終ページ参照)。(財)不動産適正取引推進機構では、①都道府県の事務の負担の軽減、②都道府県公報が活用されていないこと、③試験案内の配布場所、受付期間、試験日(10月第3日曜日)等が広く定着していること、④インターネット申込者が増えていることを挙げている。①と②が主たる理由であると思われるが、妥当な措置であろう。

※ 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