



社団法人 東京都不動産関連業協会 FAXニュース

NO.183 H21.7.15 発行人/堤 智 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

知 識 情 報

◆50年住宅ローンが登場

50年間固定金利。長期優良住宅が対象。
民間が融資し証券化して住宅金融支援機構が買い取る。
掛け目は60%、フラット35との併用も可なので掛け目は上がる。
金利は35年より0.6%~1%高い。
ローン債務は第3者に引き継げる。(ただし1回)

◆農地法改正

5月、衆議院を通過。年内にも施行予定。農地の賃借を原則自由化する(従来、借りることができたのは市町村が指定する農地に限られた)。企業が農地を借りる場合は、役員1人は常時農業に従事すること等の制限もあるが、企業が行う農産物の自社生産はまだ5%以下であり、今後増加する可能性は高い。

◆住宅販売にもっと歴史と地域の魅力を売ろう

住宅そのものの性能や使い勝手の説明は多いが環境やインフラ、地域の魅力、歴史を売り込む営業マンは少ない。住宅自身は入居者がいくらでも変えられるが、環境は変えられない。好きになるということのその源泉は『詳しくなる』ことである。地域を詳しく説明すれば愛着を覚え好きになれる。営業マンはもっと地域の勉強を、供給者はもっと地域情報の提供を行おう。

◆札幌郊外の分譲地が坪7万円

土地区画整理事業(札幌市北区)の土地分譲が当初の坪15万では販売不振だったが、その後坪7万にしたところほぼ即日完売。これだと60坪でも420万。これくらいが日本の地方(しかし県庁所在地)の標準的1戸建ての土地価格かも知れない。欧米に比べ日本の土地は高すぎる。これで建築費が下がれば日本の住宅事情も良くなるだろう。

◆シンガポールの魅力

世界金融不況の中でもシンガポールは日本に対して投資意欲は旺盛である。同国の魅力について探ってみた。同国は日本との時差は1時間しかなく親しみやすい。地理的には赤道直下である。気温は年間最低23度~最高31度と安定している。63の島からなる東京23区位の広さ。合理的な国で交通でも都心への乗り入れ規制やバス路線優先等規制を設けている。最高の山でも163mと低い。人口密度は世界2位。

(1位はモナコ) 弱点は水の確保。隣国のマレーシアとはもともと同じ国であったが関係は良くない。イギリスの植民地であった。1人あたり所得が日本より高く、多く

の家庭ではメイドを雇っている。土地が狭いため高層建築が多い。高さは280mまで許されている。車は左側通行なので違和感はない。タクシーは安く安全性には定評がある。言語は英語、マレー語、中国語、タミル語が公用語。英語は現地語と混じった“シングリッシュ”と呼ばれてなまりがある。シンガポールの意味はサンスクリット語で「ライオンの町」である。

◆日本は相当貧乏国か

貧困のデータには絶対的貧困率と相対的貧困率がある。絶対的貧困率は国民の中で最低水準以下の人の割合を言うが最低水準の定義が難しい。
相対的貧困率は国民の経済格差を表す指標。今日本は格差社会といわれ始めている。この数値は国民の年収の中央値の50%以下の国民の割合。つまり相対的貧困率が高いということは平均的な国民の半分以下の収入しかない層が多いということである。OECD調査では2000年の日本の相対的貧困率は15.3%で先進国で5番目に高かった。この数値が05年になると2番目に高くなったとのこと。調査方法は完璧でなく制度も異なるので完全とは言えないが格差は広がっていることは確かである。北欧の国は総じて10%以下で相対的貧困率が低い。日本の一億総中流意識は確実に崩壊しつつあるのではないか。

◆追い出し屋に賠償命令→鍵交換は不法行為(大阪簡裁)

家賃滞納を理由に無断で部屋の鍵を交換して閉め出す「追い出し屋」の被害に遭ったとして、大阪市の派遣社員の男性が家主の不動産会社に140万円の損害賠償を求めた訴訟の判決が5月22日、大阪簡裁においてなされた。判決では、鍵の交換を不法行為と認定し、約65万円の支払を命令している。敷金・礼金なしの「ゼロゼロ物件」等の賃貸住宅の家主や家賃保証会社が、鍵を交換したり荷物を撤去したりして借主に退去を迫る例が多発しているが、鍵交換に賠償責任を認めた司法判断は初めてである。

◆舞鶴のホテルが耐震偽装を見過ごしたとして損害賠償を求め京都府を提訴

京都府が偽装を見抜けなかったため、ホテルの営業休止と改修工事で損害を受けたとして、舞鶴市の「プラザホテル舞鶴」を運営する京都市西京区の不動産賃貸会社が、京都府に対し、約1億1,300万円の損害賠償を求める訴えを京都地裁に起こした。耐震計算偽装に係る損害賠償訴訟は、①21年2月に愛知県の過失を認めた名古屋地裁判決、②同4月にホテル休業の原告が敗訴し県への請求が棄却された前橋地裁判決と判断が大きく分かれる結果となっている。果たして、京都府の損害賠償責任はどうか、判決の行方が注目される。

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