



社団法人 東京都不動産関連業協会 FAXニュース

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

NO.193 H21.12.14

知 識 情 報

◆消費者庁と宅建業法

消費者庁のスタートに伴い個人が不動産を取得したり借りたりする場合は(個人が事業用に取得は除く)消費者庁の管轄が加わり国交省と共管となった。

個人に絡むなかで誇大広告の禁止や重要事項の説明義務、書面の交付義務等の行為規制の部分が共管である。共管部分について違反があり処分を行うには内閣総理大臣に協議する必要が生じた。

◆緊急保証制度は超人気

銀行借り入れの際、信用保証協会から保証を受けると通常の保証は80%だが緊急保証制度下では100%。従って融資銀行にはリスクはない。この制度は当初6兆円だったが途中で20兆円に拡大。09年度補正予算ではさらに拡大30兆円の枠となった。前回(98年~01年)の制度下では焦げ付き率は8.7%と高かった。今回はさらに上回り10%を超えるのではと言われている。9月までに実績は15兆円弱まで達している。ありがたい制度だが焦げ付くと結局国民負担になってしまう。

◆株価と不動産価格

両者も資産価格だが従来はマーケットが異なった。不動産は過去には15年周期でバブルが生じている。「バブルは繰り返す」の通り繰り返されている。15年もたてば前回のプレーヤーはいなくなり皆初物なのである。陶酔的熱病は“はしか”のようであり1度かかっていたら、学習があるが何せ当人は初物だけにかかってしまう。株価の過去は5~6年の周期で上昇、下降を繰り返している。今後不動産はこの株価の周期にすり寄っていく可能性はある。不動産と金融の世界でははるかに金融の方が大きいので飲み込まれてしまうのである。従って今後の不動産は短い周期で上昇、下降になるのではないか。

◆小規模マンションの建て替えはビジネスチャンスあり

大規模マンションの建て替えは大手ゼネコンやデベロッパーが日参し知恵もどんどん出してくれる。しかし小規模の場合は関係者も熱心でない。ここにチャンスあり。地元業者やコンサルティングの出番ではないのか。想定される建て替えの手法としては①等価交換②建て替え組合(円滑化法)③自主建て替え④匿名組合方式 ⑤市街地再開発事業(都市再開発法)がある。いずれにしても、容積の割り増しが期待できないことを前提とした追加出資を行うことを覚悟しない限り早期かつスムーズには進まない。無から有を生む魔法はないことを理解し、粘り強くどっちが得かを説得する部分に成否がかかっている。

◆公務員住宅を高層化して民間マンションに

畠山元JETRO理事長のPRE構想。

日経に同氏の構想が掲載されていた。公務員住宅は都心の好立地が多い。これらを30階位の高層化し1~4階は公務員住宅に、その上は民間向け分譲マンションにすべきと。土地は売却せず定期借地とすべきと。200年住宅を心がけ省エネ、蓄電池、太陽光発電等装備すべき。中曽根時代は売り切りであり売り切ると富裕層が買うだけで一過性。長期的に安定した運用と地価に与える影響も少ない定借がベターと。こういう良質の定借ならファンドやリートも買うだろう。是非実行すべきである。

◆三井不動産のシンガポールのマンションが即完

それも発売前から長蛇の列。今、香港や台湾、シンガポールはバブル前の前兆。不況による低金利が不動産に流れている。それも高級コンドミニアムが人気。2DKで4500万円。シンガポールでは7~9月期の住宅価格指数は4~6月期の15%も上昇。異常である。28年ぶりの高い伸び。まるで土地神話が信じられている。07年の活況の再来を招いている。日本の不動産不況とは正反対である。日本にも火がつくのか、アジアのバブルがはじけるのか要注意。

◆宅地に「代紋」→元暴力団組員への転売は無効

平成20年3月、土地の売主業者に自宅を建てると購入を申し出、翌月末に代金を全額支払った直後に、その買主は元暴力団組員に転売してしまった。その土地に暴力団の代紋に似た看板を立てられた上、高値での買戻しを求められた業者側が、売買契約は無効として土地の明渡しを求めた訴訟の判決が9月、高知地裁でなされた。判決は、「(買主が)不当利益を得る目的だった」と業者側の主張を認めて、明渡しを命じた。高知市内では、看板の撤去に高額な費用を要求される類似のトラブルが相次ぎ、不動産業界では深刻な問題になっていた。県内の業者の多くは、反社会勢力を排除するため、売買契約に「暴排条項」を明記しているが、現役の組員ではないため暴力団対策法の適用ができない場合の格好な前例となろう。

◆判例からの教訓【シックハウス・マンション集団提訴事件】

大阪市内の新築マンションを購入した20世帯46名の住民が、室内のホルムアルデヒドの濃度が基準を超え、シックハウス症候群になった者もいるとして、売主、施工業者、建材メーカーを相手取り、マンションの補修費用や健康被害についての慰謝料等合計3億円余の賠償を求めた裁判で和解が成立した事例。この和解の意義としては、①シックハウス対策が盛り込まれた改正建築基準法の施行前の建物について被害が救済されたこと、②マンション住民による集団提訴であること、③建材メーカーも解決金の連帯支払義務を認めたことが挙げられる。シックハウスは室内における公害ともいえるべき問題である。住む者の健康をむしばむ住宅が許されるはずがない。

※ 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