



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.198 H22.3.15

知 識 情 報

◆サステナブル不動産とは

sustainable = 「持続可能な」という意味。環境的に健全で、持続可能な経済発展に寄与できる不動産が時代的に要請され、環境負荷の少ない不動産を指向しなければならなくなってきている。世界人口予測では2100年には104億人になる。驚異的な技術革新がない限り、持続不可能ではないか。経済合理性だけで言えば、サステナブル不動産は今のところコスト高となる。今後世界的なコンセンサスを得て、世界標準の不動産指標や仕様の確立が必要である。

◆国際化とグローバル化はどう違うのか

同一に使っている場合が多いが、厳密に言えば国際化と英語でいうグローバル化とは、現地語の違いがある。国際化は外国に出て行って、商売を日本の感覚で行うイメージ。グローバル化は現地に張り付き、溶け込み現地密着に成りきる。軸足をどちらに置いているかの違いがある。今後、海外での商売はグローバル化に徹する必要がある。

◆アメリカの不動産は7年で倍に

00年を100として07年は200（20大都市）、230（10大都市）の水準となる。これで気が大きくなり住宅を担保に貸しまくったのが、今回のサブプライムローン問題。貸すから上がる、上がるから貸すの連鎖。給料が上がらないのに資産価格が急激に上昇する、と後遺症が残る典型的なケース。しっかり反面教師としたい。

◆木更津市にアウトレットが2年後誕生

三井不動産。店舗面積は約25,000㎡。入間の32,000㎡に次ぐ大きさ。そもそも木更津市の商店街は、シャッター通りの代名詞のように寂れてしまっている。市内からの集客はあまり期待できないが、アクアラインの料金引き下げ効果は大きい。ただしこの料金が元に戻れば大打撃だが・・・。いずれにせよ、国内の消費のパイは増えていないので、近くの商店街の売り上げは確実に落ちる。こうしてストロー効果で大きいところや便利な所にお金や人が吸い上げられて行く。

◆日本の金利は高い

金利は名目より実質で判断する。「実質金利＝名目金利－インフレ率」であるから日本のインフレ率はマイナスつまりデフレだから、足し算となってしまう。デフレが2.5%あると名目金利が1%でも3.5%と3倍にもなってしまいます。実質金利が高いと、その通貨は魅力的に映り高くなる。購買力を増す通貨は魅力的である。従ってデフレの日本は実質金利が高くなり円高傾向となる。デフレは意図せざる引き締め政策となる。住宅ローンが史上一番低いから、有利とはあながちに言えない。

◆不動産競売、増加の予測

年間5～7万件であった競売件数は増加している。09年は10万件前後に達する。今後年間20%は増加の見込。4年後には年間20万件が予測される。増加の理由として①98年にローン条件が緩和され、融資が大幅に伸びゆとりも採用されて、10年後の金利上昇期を迎えている。②デフレで給料が伸びず、実質金利が高止まっている③リーマンショック以降の企業収益の大幅悪化の影響。

◆もっと空中権売買を活用すべき

パレスホテルが三菱地所に余った容積率を売却したとの報道。この空中権売買は01年の法改正で実現している。以来10年近くたつが利用例は意外と少ない。指定は都道府県が持っているが現在は大手町、丸の内、有楽町地区しか指定されていない。もったいない。もっと全国に普及すべきである。実績の5件はすべて東京駅の空中権売買。商業地は容積率100%あたりの単価（1種あたりの坪単価）で売買や価格を算定する。容積率500%で坪500万の土地なら、容積200%を売却すれば坪200万で売却できる。日本の商業地はもっと高度利用を進めるべきである。特に公共施設の土地は容積一杯に使う事は少ない。財源不足を容積率売買で埋めるのも一計。

◆軟弱地盤の地盤改良で愛知県住宅公社に賠償を命じる判決

愛知県住宅公社から約2,200万円で土地を購入した建主が、地盤改良工事に約250万円を要したことについて、売主である公社に賠償請求を求めた裁判で、平成22年1月、二審である名古屋高裁が一審判決を逆転し、公社に対して工事費全額の支払を命じたものである。公社は、販売に当たりパンフレットに「造成地のため、地盤改良が必要となる場合がある」と記載していた。判決では、「瑕疵を説明していない」として瑕疵担保責任に基づく賠償責任を認めた。売却する土地の地盤改良が必要かどうか分かっている売主がどのくらいいるものなのか、また、どこまで情報提供すれば瑕疵担保責任から免れるのか、その基準となる判決になるか注目されよう。

◆マンションの非居住者に対する管理組合費の上乗せを認める判決

分譲マンションの所有者でありながら、自らは居住せずに第三者に賃貸している非居住者に対して、居住所有者よりも管理組合費を上乗せして支払を求める訴訟の上告審判決で、最高裁は、平成22年1月、「上乗せは許される」との判断を示した。昭和45年前後に分譲された大阪市内のマンション（総戸数868戸のうち、非居住者が約170戸、管理組合の役員を務めることが難しい70歳以上の高齢者世帯300戸以上）で、負担が偏っているという不満が出て、非居住者から月額2,500円の「協力金」を取ることを決定して提訴したものである。最高裁は、「居住所有者だけが役員となってマンションの保守管理に努め、非居住者はその利益のみを享受していた」と指摘し、金銭負担で不公平の是正を図ることは合理的だとの見解を示した。

※ 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