



# 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.211 H22.10.12

## 知 識 情 報

### ◆住宅ストック数と流通量

総務省住宅統計調査より。流通量はFRK調査量。住宅ストック数・・・08年で5,759万戸。空き家は797万戸。空き家率13.8%

流通量・・・新築109万(08年)+中古46.9万戸=156万戸

中古流通率・・・0.811%=流通46万÷中古ストック数

住宅流通率・・・2.71%=(新築+中古流通)÷住宅ストック数

つまり日本では全住宅のうち、中古0.8%新築含めて2.7%程度が売買されているということ。米国ではこの率が5.47%(07年)であり、住宅に関しては米国の半分しか動かないということ。この部分が日本は遅れている。住宅流通を促進させることが、業者の手数料收受機会の増大、エンドユーザーにとっては、より満足度への接近を意味する。流通を阻害する税金等の改善が求められる。

### ◆生保信託はユニーク商品

中央三井信託とプルデンシャル生保が共同開発。従来の生命保険の欠点・・・①保険金の受取人は家族に限られている。②受取方法は一括か年金方式のみ。

生保信託・・・受取人は家族以外でもOK。支払方法も自由。

08年に保険業法の改正で、生保は信託契約の代理業務ができるようになり遺言信託を扱ったりしているが、今回の生保信託は用途が広くニーズは高い。遺言と組み合わせれば面白い商品となる。家族に内緒のわけありの人にも、死後年金的なお手当を支払えるかも・・・。

### ◆「出棺の状況が見えること」は、「平穏な生活を害するものではない」

【最高裁・平成22年6月】→TRA<No.171=H21.1.13付>の続報  
葬儀場から道路を挟んだ隣地に住む住民が、平穏な生活を送る権利を侵害されたとして、葬祭会社が目隠し用のフェンスのかさ上げと損害賠償を求めた訴訟の上告審判決が最高裁でなされた。判決は、葬儀社に20万円の支払いとフェンスを1.2m高くするよう命じた一・二審判決を破棄、住民の請求を棄却した。これにより逆転敗訴が確定した。訴訟では、部屋から葬儀の出棺などの様子が見えることが我慢すべき迷惑の限度を超えて違法と言えるかが争点となった。判決では、「住民が強いストレスを感じているとしても主観的な不快感にとどまる」と指摘。一審の京都地裁と二審の大阪高裁は、「精神の平安に悪影響がある」と判断したが、最高裁は、「葬儀場の営業が、平穏に日常生活を送る権利を侵害しているとは言えない」と結論付けた。人の死は精神を脅かすものではないということか。

### ◆東京スター銀行のリバースモーゲージが大幅改善

今までこのローンは一戸建てが対象だったが、マンションにまで拡大した。

5,000万まで借入可能。資金用途は自由。掛け目は戸建てより落ちて、50%程度だが対象が大きく広がった。過去には1,500件程度融資の実績はある。

### ◆宅建業者・取引主任者の電子申請システム、平成23年12月末で休止

宅建業者・取引主任者の各種の申請手続のうち、宅建業免許申請や業者名簿登載事項変更届等の14手続については、平成19年9月、インターネットによる宅建業電子申請システムが導入された。しかし、その利用率は極めて低く、平成20年度2.5%(5,525件)、平成21年度2.8%(5,044件)と低迷している。こうした費用対効果が低いことと都道府県の厳しい財政事情を踏まえ、国と47都道府県で構成する宅地建物取引業法主管者協議会において、「宅建業電子申請システムは平成23年12月31日をもって休止する」ことが方針決定された。当該システムは、平成12年度に策定された政府の「e-Japan重点計画」に基づいて導入されたものだが、宅建業界や取引主任者の状況を考えると、時期尚早だったことは否めないようだ。

### ◆東京都マンション建替えの仮住まいを支援

東京都は築後40年を経過する老朽化したマンションが平成30年には24万戸を超える見込みだが、都内で建替えが実現したマンションはまだ少ない。建替えへの合意形成を図る上では様々な課題があるが、近年では適切な仮住まいを自力で探すことが困難となっている高齢者の増加等で、工事期間中の仮住まい等の確保が挙げられている。東京都は、従来、マンションの建替えに当たり仮住まいが必要な者に対して都営住宅の提供等を行ってきたが、今回、これに加え、都市再生機構及び東京都住宅供給公社と連携して、多様な公的住宅や、高齢者向け住宅に関する空室情報をとりまとめ、管理組合(マンション建替円滑化法に基づいて建替えを行うものに限る。)に提供していく方針だという。

### ◆共用リビング付き賃貸ワンルーム、都内で増加

社員寮などをリノベーションしたシェアハウス物件は注目に値しよう。現在、首都圏を中心に、社員寮などをリノベーションして、敷金・礼金なし、家具・家電付きのシェアハウス「シェアプレイス」シリーズを展開している株式会社リビタは、平成23年2月から、共用リビング付きの約140戸の賃貸住宅の運営を始める模様。シェアハウスは、各個室はあるものの、キッチンや浴室は共同という物件であるが、その分、各スペースは広く、さらには大型テレビやソファが置かれた共用のリビングスペースなどを住人が集う「憩いの場」として使用することも可能だ。一人になりたいときはプライバシーが守られた専有部分に籠もり、他人と上手に距離をとりながらシェアを楽しむ人が増えているらしい。