



社団法人 東京都不動産関連業協会 FAXニュース

発行人/川口 貢 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.130 H19.2.28

知 識 情 報

◆平成 19 年度税制改正要旨

住宅ローン控除の期間が 10 年と 15 年の選択可能になった。
年間所得税が 15 万円以下の方は 15 年を選択した方が有利。それ以外は 10 年を。
制度延長・・・居住用の買換えの場合の譲渡損失の繰越駆除・・・3 年延長

特定居住用財産の買換え特例・・・3 年延長

特定事業用試算の買換え特例・・・2 年延長

登録免許税の住宅用家屋の特例・・・2 年延長

印紙税の軽減特例・・・2 年延長

廃止・・・相続による居住用財産の買換え特例

◆売主の瑕疵担保責任履行の確保を法制化へ

3 月国会提出予定。第 2 のヒューザー事件、姉齒事件を防止するのが目的。住宅の売主に売却物件ごとに、必ず供託か保険の付保を義務付ける。これにより購入者の被害の補填を行う。売主が故意、重過失の場合、別途救済基金を設ける。住宅供給量の多い業者は供託を、少ない業者は保険を選ぶような仕組みとなっている。

◆中高年に平屋がうけている

当然だろう。2 階屋では階段の上り下りが億劫になる。又どこに何をしまったか、目に見える範囲でないと分からなくなる。理想は全てが見渡せる広大な 1 ルーム。住環境研究所のアンケートでも 55～65 歳のアンケートの結果 1 位は平屋、2 位がマンションであった。住宅メーカーもこの辺を意識して平屋の新商品を発売している。

◆あなたはガス派、電気派?

最近のマンションはオール電化を売りにしているものが多い。オール電化の普及率は 40%近くに上昇している。(長谷工の取り扱いの場合、06 年) コロはまだガス派が根強いが。東京電力と東京ガスは激しいサービス合戦を展開中。

◆木耐協の診断結果は恐ろしい数値

日本木造住宅耐震補強事業協同組合の調査。00 年以前の建築の建物 2,364 件の調査結果。平均築年数は 24 年。倒壊しない、一応倒壊しないは合計で 16% 台。その他 84% は倒壊する可能性がある、可能性が高いに含まれる。現在 1,000 万戸以上の既存不適格住宅が存在している。この耐震性を流通価格に反映させることで一層の診断が進むはず。

◆ベトナムの不動産も急高騰している

93 年に比べ、ハノイの地価は 100～200 倍はあたりまえの状態。ハノイ近郊農家は土地成金

であふれている。いつかの日本に似ている。首都中心部の価格は今や坪 1,000 万円といわれているとか。まだ外国人には土地取引を開放していないが開放すればさらに高騰する可能性が大きい。

◆銀座ルール

銀座の建物の高さを制限するルール。06 年 10 月条例を施行。通りによって高さを 13～56m に制限。看板も制限あり。敷地 100 m²以上の建物の場合デザインも事前協議が必要。松坂屋は建て替えにあたり 56m に従う。こういう規制は全国的にドンドン行い、いい町作りに専念すべきである。

◆大手不動産会社が外資系になるのでは?

06 年 9 月時点で外国人の株式保有比率が不動産会社で上昇が目立つ。三井不動産 46%、三菱地所 39%、住友不動産 39%、東京建物 37%、東急不動産 23%等軒並み高い比率。外国人投資家は地価の上がりきった米国市場等に比べ日本の地価が割安と判断しているのか、それともドルが暴落すると考えているのか・・・。

◆06 年の中古マンション、成約件数が過去最高(通信)

東日本不動産流通機構がまとめた 06 年の「首都圏不動産流通市場動向」によると、中古マンションの成約件数は前年比 4.8% 増の 2 万 9,378 件で、4 年連続の過去最高を更新した。成約価格は 2,239 万円となり、この 4 年間で 13.9% 上昇した。特に東京都区部はこの 1 年間で 6.8% 上昇した。

◆23 区内の継続賃料、4 割が上昇(通信)

森ビルがまとめた 23 区部に本社を置く資本金上位 1 万社対象の「2006 年東京 23 区オフィース調査」によると、ビル継続賃料は全体の 52% が「横ばい」だったが、「上昇」が前年比 30 ポイント増の 40% となった。逆に「下がった」は前年 36% から 8% に過ぎなかった。

府中市商店街連合会からのお知らせ

府中市では「府中市商店街の活性化に関する条例」が制定され、その中で事業者に対し、商店会への加入と事業協力に努めることが規定されました。

つきましては、テナント店舗仲介の際に契約書特約事項として『「府中市商店街の活性化に関する条例」を遵守すること』との文言を加えることと、テナント事業者には条例を周知いただくようお願いいたします。

本件に関する問合せは府中市商店街連合会 TEL(042)362-6421 まで。

TRAからのお知らせ

◆平成 19 年度定時予算総会の委任状の提出にご協力下さい。

平成 19 年度定時予算総会を 3 月 27 日(火)(於:グランドアーク半蔵門)に開催いたします。当日ご欠席の場合は、後日郵送いたします総会開催通知に同封の委任状(ハガキ)をご返送下さいませ、お願い申し上げます。

※ 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