



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.138 H19.6.22

知 識 情 報

◆私募ファンドも金融庁は監督下に入れる事を決定

私募ファンドは 8.2 兆円(06 年末、不動産証券化協会調べ)でリートの残高 5.4 兆円より多い存在。50 人以上投資家を集めたタイプは登録制、それ以下は届け出制をひく。今年 9 月の金融商品取引法施行に合わせ監督を開始する。監督の主なポイントは①不透明な取引の排除特に利益相反やコンプライアンス ②適正価格のチェック、特に賃料や費用の見積もり ③鑑定会社や管理会社の選定が適正か ④融資した金融機関の適正管理状況等。特に金融機関向け監督重視は市場に影響が大きいのではないかと見られる。

現在大手銀行だけでも 6.6 兆円(06 年 9 月)の融資残高。現在のファンド運用会社は 70 社ある。リートの運用会社の倍である。

◆千葉市あたりではオフィス賃料は弱含み

都心 5 区当りのオフィスは絶好調だが、少し郊外に出ると、まだバブル時の 30%程度は安い。平均坪 8,600 円台。空室率も 12.3%(三鬼商事調べ)空室率は改善しつつも、賃料は下落しており弱含み。

◆上場ファンド運営会社株とリートはどう違うのか

ファンド運営会社は私募ファンドを運営の結果、報酬を貰い会社として利益を出す。組み入れた不動産が高騰しても、その利益はファンド出資者に帰属する。リートにおける賃料や価格の上昇は即、株主に帰属する。

このところファンド運営会社の株がさえず、PER も 30 倍台→10 倍台に低下する中、リートは過去最高を更新している。不動産を取り巻くファンダメンタルズは同じなのに、このように結果が異なるのは注目に値する。

◆耐震偽装事件からの反省、売主の担保責任を保険と供託でスタート

特定住宅瑕疵担保責任履行確保法が成立。09 年夏に義務付けスタート。総ての新築住宅売主に保険加入か保証金供託を義務付け。10 年以内なら買主は瑕疵を追及できる。たとえ売主が倒産しても。保険料は 1 戸あたり数万円程度になる。

◆米国のローン詐欺は年間 3 万 7 千件とは驚き

06 年実績。米国財務省が報告受けた件数。金融機関の甘い貸し出し姿勢に問題あり。融資競争が行き過ぎ担保割増しや所得のごまかしが横行している。ブローカー、不動産鑑定士、弁護士等も不正を働くものが続出しているとか。これでは住宅バブルがはじけると大きな社会問題となろう。日本で住宅ローン詐欺が何万件も生じたら金融庁は大騒ぎをしてローン市場は相当萎縮するだろう。

◆大震災の際の避難所は都内、2904 箇所のうち 28%が耐震基準不足

これでは逃げる所がない。余震も恐い。239 万人が初日に避難所に駆け込む予想。逃げ込む先が耐震不足で相当の人間があふれるとか。実に色々な問題が放置されている。

◆自治体の土地信託が訴訟に発展

三菱 UFJ 信託と住友信託が兵庫県を訴える。兵庫県から受託した土地信託事業が大幅な赤字となっているが県が責任を放棄し逃げている。その他全国各地で自治体と信託銀行との土地信託破綻がもめているケースが多い。信託とはまさに信じて託す訳である。その信頼が破綻している。又委託者は最終的には実績配当でありリスクは負う。民事調停でも自治体は当然損失負担を強いられている。もっと早く負担を意識して早期発見、早期手当てを施せば結果として負担コストは下げられたのではないかと見られる。

先送り体質がここにも物語る。お役所仕事=責任逃れ=リスクをとらない=先送り=消えた年金しかりである。

◆リートは半年で 30%も上昇、金融庁は警戒

過去最高水準である。(5 月末)外国人が買っている。銀行融資もリート向けは伸びている。金融庁は警戒し信託銀行 2 行、運用会社 2 社に厳しい監査を行い業務停止命令を発した。リート全体では配当利回りはまだ 3%前後あり長期国債の 1.8%よりは高い。欧米は長期金利より下回るほど過熱しており日本はまだ割安と見ている。欧米の不動産を取り巻くリスクと日本とは日本のリスクの方が高い(地震、借地借家法、安全性重視の貯蓄志向、鑑定評価の信頼性、人口減少、低成長等)ので国債とのリスクプレミアムはもっと有ってもいいのではないかと見られる。

TRAからのお知らせ

◆TRA 不動産ゼミナールの開講について

平成 19 年 6 月 27 日(水)、7 月 2 日(火)に開催いたします、TRA 不動産ゼミナールに多数のお申込みをいただき、ありがとうございました。すでに両開催日ともに定員となりましたので、受付は締め切らせていただきます。

◆平成 19 年度年会費の納入について

平成 19 年度年会費の納入につきまして、6 月 7 日付けで郵便振替用紙を送付させていただきました。納入期限は平成 19 年 6 月 30 日(土)となっておりますので、未納の方は期日までに納入下さいますよう、お願い申し上げます。

◆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