



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.159 H20.6.11

知 識 情 報

◆金融商品取引法の知識

- * 従来の不動産会社は国土交通省、ノンバンクは経済産業省の所管であったが、金融商品販売に関する限り、金融庁に1本化された。金融商品を手がける業者は総て金融庁に登録か、届け出をしなければならない。
- * ファンドへの規制は銀行と同じ金融庁検査を受けなければならない。コンプライアンス体制を整えねばならず、この面で落ちこぼれが出てくる。
- * 一定規模ファンド(500人以上の出資者で出資総額が1億円以上、その内50%以上を有価証券に投資している)は有価証券報告書の提出が義務付けられた。
- * 販売、勧誘、広告に関する規制は詳細な規定がある。
- * 200~300ある各不動産運用会社は「投資運用業」として登録が必要。投資運用業はコンプライアンス体制が厳しい。運用資産1000億円が目安。「投資助言・代理業」として登録すると規制は緩やかだが、信用低下から信託銀行が信託受益権を取り扱わない可能性も出てくる。
- * ファンド間の再編を通じて2兆円規模の物件が動くと言われている。
- * 一からコンプライアンス体制を整えるのに10億円くらいかかるといわれており、中小ファンドには重い負担。
- * ファンドにはアングラマネーも相当入りこんでいる。匿名性が魅力でマネーロンダリングと投資の一石二鳥を狙えるから。私募ファンドは規制のない野放し状態だった。
- * 大規模な投資ファンドはアングラマネーを厳しくチェックしているが、中小は規制が入れば露見するところが続出する可能性がある。
- * 不動産が金融商品になったルーツは信託受益権取引が活発になった90年代後半からである。不動産と等価物である不動産信託受益権が債権として取引が活発になったからである。流通は債権譲渡の対抗要件と同じで受託者の譲渡承諾に確定日付を付すこと。
- * 現物不動産の売買のような登録免許税、不動産取得税が課されない。金商法では不動産信託受益権は有価証券とみなして金商法の管轄下に入れた。株式や社債の流れと同じになった。

◆東村山市での都の低価格住宅を促進させよう

都が低価格住宅を実証実験で展開中。東村山駅徒歩10分。70年の定期借地権住宅。

建築費は坪50万くらい。平均倍率は7倍と好調である。土地賃借料は月額約4万。3,000万円程度で購入できる。こういう試みは是非持続し、成功させたいものだ。

◆1戸660万円の1戸建て賃貸住宅

つくば市のときわホームが販売。FC方式で。21坪住宅。賃貸用に作られている。『ジョブハウス』の商品。戸建ての賃貸は物件が少ない。しかしニーズは高いので、普及すれば業界に与える影響も大きい。

◆短期賃貸マンションが規制を受ける

1ルーム建設規制は既に存在するが、この1ルームの規制を逃れる目的で短期賃貸マンションの建設が目立ってきた。そこでこの短期賃貸マンションも規制を設けた。台東区の規制・・・出入り口の扉はオートロックにしない。利用期間は1ヶ月未満のこと。客室ごとにメールボックスを設置しない。住宅や住居として契約しない。旅館業法では1室7㎡でよいが、1ルーム規制は25㎡以上。既に都内には数万戸短期賃貸マンションが存在する。住民票を写しマンション同然に居住するのを防ぐため、より旅館に近づけたい狙いがある。

◆契約が途中で解除された場合の報酬請求

仲介業者の責によらず、売買契約が途中で解除された場合、報酬請求権はどうなるか。一般的には、契約成立時に全額の報酬請求権が発生するとされている。一方で、仲介業者は約定報酬額の範囲内で相当額の報酬請求権を有するとする判例もある。これは、報酬の全額が受領できない場合もあることを示唆している。仲介業者の責任は、契約の履行手続についても負うところであるが、契約が途中で解除された場合には、それ以降の履行手続に関する義務を免れること等を併せて考えると、約定報酬の全額を受領することは適切なのか判断に悩ましいところである。近年、業者に課せられる調査説明義務が広範囲にわたり、当然それに伴う経費も増えていることは論をまたないが、消費者の信頼を損なわない適切な対応が求められる。

◆火災警報器の設置の有無(賃貸借契約)は重要事項説明に該当!?

消防法に反して火災警報器が設置されていない場合、それは居住者の生命に関わる情報であるから、その旨を借主に伝えないことは業法47条に抵触する可能性があると言われている。したがって、火災警報器が設置されていない場合には、重要事項説明の備考欄にその旨を記載した上で説明するよう心得ておく必要がある。万一事故が起きた場合、「こんな物件を仲介するなんて」と仲介業者の責任を追及されることがないとは断言できない。

TRAからのお知らせ

◆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