



社団法人 東京都不動産関連業協会 FAXニュース

NO.173 H21.2.16 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

知 識 情 報

◆200メートルマンション出現

今年3月、大阪、三越跡地にマンション完成。「ザ・北浜」なんとこのマンションは54階建てで209メートル。この高さはマンションでは日本一。最高階は坪単価631万円。

◆JRの可能性

JRはその立地性を生かし駅近にビルを数多く建設し、今や日本の有数のビルオーナーである。さらには最近駅中のショッピングで、小売り業としても急成長。JR東日本、東海、西日本の3社合計の小売り売り上げは2.7兆円で日本3位（1位セブンアイ、2位イオン）である。さらに追い風なのは、空中権の移転ができる法改正で不動産戦略上非常に有利となっている。東京駅の空中権を三菱地所に売却したのは記憶に新しい。今後既存の線路や駅舎の再開発は知恵次第でいくらかでも広がる。山手線を地下に潜らせ地上の有効活用をはかれば美しい都市、東京ができるかも知れない。今は民間会社だが不動産活用の面でも公共的発想で東京をリードすべきである。

◆接ぎ木の建築ができるアメリカ

既存の建物に接ぎ木をするように、その上に建築できるのはアメリカの法律。たとえば寺や駅や公共施設で容積が余っていれば、その建物の一部を利用して接ぎ木のように上に建物を作ることができる。まるで外から見たら増築の様。日本では独自に接ぎ木し、支持基盤を持たない建物は認めていない。逆に丸の内のビルが東京駅の容積を移転して利用するケースはアメリカでは認めていない。どちらも容積率利用では重要であり、認めてもいいのではないか。

◆08年12月首都圏中古マンション70㎡価格

東京カンテイ調べ。ファミリータイプの中古マンションの売り希望価格を70㎡に換算。平均価格は2884万円。前月比▲2.9%、前年比では▲15.3%。

◆50年ローンを考える

現行35年の借入れ期間を50年に延ばしたローンが出現。だが50年間も安定して職場や給料が存在することはあり得ない状況になっている。一流企業でも10年先は読めない世界。こうして無理矢理買いやしく見せかけることは、果たして購入者の為になるのだろうか。特に問題なのは破綻して自宅を売り出しても借金が減っていかかったり、買値を大幅に割ってしか売れないことにある。借金を減らしておくには借入れ期間を短期に設定することである。売値の下落はノンリコースローンにすべき

である。いずれも日本の現状では難しい。やはり抜本的解決法は政府が供給側を援助して価格を引き下げるか容積率をアップして土地代を下げることである。ローンの期間を延ばすことで高価格を維持するのは、結果としてサブプライムローン問題と同じ結果を招く。

◆坪の話

1坪とは、一人が一日に食べるお米の取れる面積。つまりたたみ2畳分が、一人が一日食べるお米の取れる面積になる。

一人が1年で食べるお米の量が1石（こく）で、1石の収穫がある田んぼの面積が1反（たん）。1石=10斗、1斗=10升、1升=10合だから、1石では1000合。太閤検地で1反は300坪とされたので、1坪あたり取れる米の量は1000合÷300坪=約3.3合。1合は標準的な1食分の分量だから、ちょうど一日分のお米の量（=3食分の量）になる。100万石というと、100万人の人たちが1年間食べるお米を生産できる国だということ。

◆「礼金は不当な利益と言えない」と元居住者の控訴を棄却

賃貸住宅の契約時に礼金18万円を支払ったが、この契約においては、賃貸借契約終了時に礼金を返還しない旨の約定が記載されており、これに基づき、退去時に礼金は返還されなかった。これについて元居住者が、「一方的に強要された根拠のない金銭であり消費者契約法違反だ」として控訴した裁判において、京都地裁は、「礼金は賃料の前払いの性質がある」として、この訴えを棄却した（平成20年9月判決）。その内容は、「通常損耗の補修費は賃料に含まれ、賃料という名目だけでなく、賃料の前払いである礼金という名目により回収しているものであり、また、あらかじめ契約書に明記しており不当な利益とは言えない」としている。礼金を支払う契約が有効か無効かを正面から争った訴訟であり、消費者契約法上有効とした判決は注目に値しよう。

◆ゼロゼロ物件で滞納した入居者が「追い出し屋」を提訴

「敷金・礼金なし」のいわゆるゼロゼロ物件の賃貸住宅入居者らが、賃料の滞納等の義務違反があれば鍵を交換して法的手続を無視して実力行使で退去を迫る「追い出し屋」を平成20年12月5日大阪簡裁に提訴した。「追い出し屋」と呼ばれる業者の大半は、借主の連帯保証を請け負う家賃保証会社に多いとされているが、家主や管理会社が直接退去を迫る例もある。宅地建物取引業法の適用のない賃貸管理のため、違法性を追求するには、業法上の制度設計は困難であるとしても何らかの規制が望まれる。

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