



# 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.175 H21.3.16

## 知 識 情 報

### ◆資産除去債務の適用が迫る

資産除去債務とは法令で義務づけられた有害物質（土壌汚染、アスベストなど）の将来処理費を前もって会計上計上しなければいけない債務のこと。2011年3月期から適用となる。すでに前倒しで計上している会社も少なくない。上場企業合計では数兆円規模で存在し減益要因となる。監査法人は第3者の検査会社の見積もりがふさわしいとしている。

### ◆自動車販売不振の影に免許離れあり

少子化で若者の数は確かに減っているが、更に嗜好の関係で自動車免許より携帯やパソコン重視でもはや自動車免許は要らない層が増えている。しかしこれは結果であり、要は若者にお金がなくなってきて、その中で車は優先順位をつけると後回しにされていると言うことか。確かに車はコストがかかる。駐車場の確保は高額が必要。住まいの1ルームには駐車場は皆無だ。物を豊かに所有するにはその入れ物の住宅が広くなければ低コストで所有は出来ない。全ての根源は若者の収入が伸びないことと住宅事情が悪いせいではないか。日本はもっと住宅は廉価で入手できる社会になるべきである。一生ローンの支払いに追われ、趣味に回せないのは悲劇ではないか。全国の自動車教習所は35年前の73年には1300箇所、07年で1424箇所存在する。しかし35年前より増加していると言うことは、この間の経済背景を考えると淘汰が進んでいないことを意味し、今後猛烈な競争が生じるはずである。国際標準で比較すると日本の教習所は圧倒的に多い。このことは免許取得も高コストにつながり、若者の免許離れにもなっている。今後教習所の整理が進むのではないか。跡地利用は面積が大きいだけに利用価値はあるのでは。不動産、建設業界では狙ってよい業種だろう。

### ◆不動産業界の景気指数が初の20.0ポイント割れに！不動産取引額も8割減！

平成20年12月調査の不動産業界の景気動向指数（景気DI）は、17.3（前月比2.7ポイント悪化）で、過去最低を更新し、初の20ポイント割れとなった。また、平成20年10～12月の不動産取引額は、前年同期に比べて約8割減少した。平成20年の取引額は約2兆8,000億円で、この10年間で最も取引が膨らんだ平成19年の約5兆6,000億円から一気に落ち込み、6年振りの減少に転じた。さらに、首都圏新築マンションの平成20年の発売戸数は15年ぶりに5万户を割り、43,733戸に落ち込んだ。業界では大量の在庫を抱えているため、取引の停滞がさらなる不動産市況の悪化に繋がる悪循環を引き起こしている。

### ◆21年度の宅建試験は業法からの出題数が増える

宅建試験の指定試験機関である(財)不動産適正取引推進機構では、3月11日に試験委員会が開催され、21年度の宅建試験の方針が決定された。基本的には、20年度と違いはないが、試験問題において、宅地建物取引業の業務に関する実務的な分野からの出題数の割合が拡充される。具体的には、施行規則第8条第7号（業法等）からの出題が4問増えて16問から20問になる。一方、この影響で、第2号（民法等）が2問減、第3号（法令上の制限）及び第4号（税法）がそれぞれ1問減となる。これまで、宅地建物取引主任者の資格試験にしては、業法の割合が50問中16問、32%というのはやはり少なかったといえる。今回の実務に重きを置いた機構の判断には拍手を送りたい。

### ◆大都市、実は高齢化が深刻となりつつある

一見大都市は人口も増え地方に比べ高齢化問題も少ないように思えるが、高齢化は猛スピードで進んでいる。予想では浦安市が05年→30年後には高齢者は2.3倍に膨れ上がる。近郊の千葉県全体では生産人口は既に減り始めている。稼ぐ人がどんどん少なくなることは間違いなく、景気は悪くなる。東京、大阪、愛知の3大都市圏の高齢者は61%も増加し、全国平均の44%を大きく上回るスピード。（2,035年）人口集中が早かった分だけ高齢化のスピードも速い。この対策が各自治体は大きく遅れている。待ったなしの進行にどう対処するのか政治の真剣さが伝わってこない。

### ◆「タヌキの森」に建築確認を取り消す逆転判決

樹齢200年の古木がある「タヌキの森」の保存を求め、東京都新宿区の住宅跡地へのマンション建設に反対する周辺住民が起こした行政訴訟で、東京高裁は平成21年1月14日、住民側の請求を認め、新宿区の建築確認を取り消す逆転判決を言い渡した。当該敷地の周りは崖状で、長さ約34m、最小幅4mの空き地だけで外の道路に通じるが、災害時の避難のために建物敷地が接する道路の幅を定めた都条例では、幅8mの通路が必要とされていた。区側は、中庭の設置などを根拠に安全上支障がなく、条例の例外規定に当たると主張していたが、判決は、「幅8mの通路がある場合と同程度の安全はなく、例外を認める根拠はない」とした。このマンションは、平成18年に工事が始まっており、平成21年春に完成予定である。本件のように工事が進んだ建物の建築確認を取り消す判決は珍しい。

## TRAからのお知らせ

### ◆平成20年度定時（平成21年度予算）総会のお知らせ

平成20年度定時（平成21年度予算）総会を3月26日(木)に開催いたします。ご欠席の場合は、お手数ですが先日郵送いたしました総会開催通知に同封の委任状(ハガキ)をご返送下さいます様、ご協力のほどよろしく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