



# 社団法人 東京都不動産関連業協会 FAXニュース

NO.189 H21.10.16

発行人/堤 智 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

### ◆日本も1000名の従業員を抱える弁護士事務所が出現

それが西村あさひ法律事務所。弁護士事務所と言えば、街の診療所のように、先生と事務員の数名で構成するイメージだった。同社は弁護士、440人とスタッフが550人を抱える日本最大の弁護士事務所。まずどんな専門性の高い案件でもこなすだろう。医者や弁護士は長い付き合いとなるがクライアントより先に先生の方が死んでしまうことも多い。これだけ大きい組織だと法人として付き合い合えるので継続性では問題ない。弁護士も医者と同じように専門外では頼りない。弁護士の世界も大学病院化している。エンドユーザーの方も上手な使い分けが必要な時代である。

### ◆アスベストの建材を無害化

従来コストの10分の1に。(トン20万→2万へ)画期的な技術を開発。クボタとパナソニック電工が。(クボタ松下電工外装)ここまでコストを圧縮すると最終処理場に埋め立てる費用と同等となる。アスベスト含有建材は処理費が高かったのが難点であった。マイクロ波でアスベストの繊維を無害な粒子に変える技術。

### ◆儲からない銀行業務

銀行の収益の中心は業務純益。業務純益の中心は資金利ザヤ。08年度末の利ザヤは全国銀行で1.39%で過去最低。欧米は米国4%、欧州3%であり半分にも達しない。総資金利ザヤ(資金運用利回り-資金調達利回り)は全行平均0.34%。

なぜ欧米に比べこんなに儲からないのかその原因は主なものでも①銀行が多すぎる・②過当競争 ②公的信用保証の存在・③公的なライバルがいる ③公的金融機関の存在・④公的なライバルがいる。さらに株式保有比率が高い。この比率が高いのも収益性が低いからこちらに逃げ込んでいるとの見方もあり、悪循環で株の下落の直撃を何度も経験している。

### ◆銀行の運用難が続き国債保有が増大

09年6月で国内銀行の国債保有は111兆円。これは最高水準。預金額は過去最高の573兆円。貸し出しは431兆円。預金と貸し出しの差の80%は国債に向かっている。株を買えば持ち合いだとか、収益基盤が不安定になり大きくは増やせない。海外はリスクが高い。結果安易な運用の国債となる。不動産業へは不良債権化を恐れて中々貸し出しには回っていない。困ったものだ。

### ◆401Kも厳しい現状

401K・・・年金額を従来は会社が保証していたが、個人が運用を選択して実績型の確定拠出年金のこと。401Kは330万人、12000社が参加している。従来型

は470万人。未だ5.5%の高利回りを保証している厚生年金基金は60%にも及んでいない。団塊世代の大量退職で、基金は掛け金では払い切れず積立金の取り崩しが相次いでいる。

### ◆経済産業省が植物工場を推進

建物内で植物を作る方式を経済産業省が推進している。本来なら農水省か国交省の可能性もあるが。近年は横断的な事案が多くなっている。野菜が中心だが用途は多いはず。農地でなく工場用地も利用できる。無菌状態で育てるので洗わずに食べられる。普及してほしい。

### ◆ホテルを格安にする工夫が好評

連泊はシーツを交換しない、清掃しない。タオルや歯ブラシは置かない、過剰サービスは排除。サービスは色々用意して客が選択できるのが望ましいのではないか。車ならシーツやまくら持参OKもいいのではないか。

### ◆不動産はここから動く、ここだけは外すな

上がる時も下がる時も順番がある。まず都心高級地→中古マンション→新築マンション→オフィス賃料。これを意識して価格ウォッチングが必要。賃貸マンション家賃は動きが鈍い。

### ◆家賃保証会社の「追い出し行為」に新しい自主ルール

昨年来、一部の家賃保証会社などによる滞納者の部屋の鍵交換や、家財を運び出す強引な追い出し行為が社会問題化している。そのため国交省等は日管協に対し、保証契約や保証業務の適正な実施を要請。これを受け、日管協賃貸保証協議会は、「業務適正化に係る自主ルール」を大幅に改定。新しい自主ルールでは、求償権の行使に当たって、夜間の督促や勤務先等への訪問、無断で部屋に立ち入るなどを禁止事項として規定。一方で、家賃滞納は深刻化し、滞納処理に手間・時間・費用も掛かり、悪質な滞納者を退去させる法制度が存在しないなどの問題もある。悪質な常習滞納者の情報を共有化しようとする動きもあるが、リストラ等を原因とする滞納者との識別は難しい。今後の行政の適切な関与が望まれる。

### ◆住宅瑕疵担保履行法いよいよ施行!

新築住宅の売主は平成21年10月1日以降、新築住宅を買主に引き渡す際、保険に加入するか、又は法務局に供託金を積み立てることが義務付けられる。資本力のある大企業は供託金を、中小企業は保険をそれぞれ選択することになりそうだ。ただし、保険加入の保険料は掛捨てだが、供託金は保証期間の10年を過ぎれば戻り、さらに現金の代わりに国債を積み立てれば、利息分を収入にすることも可能。資金不足から保険を選択せざるを得ない中小企業は、供託金を選ぶことができる大企業に比べ、より多くの負担を強いられることになりかねない。

※ 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