



社団法人東京都不動産関連業協会FAXニュース

NO.191 H21.11.13

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

◆東京の不動産の魅力

一言で言うとその規模が大きいということである。市場規模は世界最大である。日本はさらにGDPに比較して、土地の価格比率は最大であり、GDPの2倍以上を示す。投資として考えた場合安定性も特徴である。テナントが偏らないのが特徴。分散効果がある。ニューヨークやロンドンでは金融のテナントが多いしその他工業都市（シカゴ等）偏重の地域も少ない。非常にバランスが取れているのが魅力であろう。

◆90年比で25%、CO₂削減と不動産業界

内閣の目標は非常に高い。今オフィスビル等の部門は90年比で45%増加していると言われている。これを25%まで下げるのは大変である。今から心してかからないと達成は難しい。これからはまずこのエネルギー管理が必要である。このカーボンリスクの対策こそ今後必要な課題である。既に4月からは「改正省エネ法」「改正温対法」「東京都環境確保条例」が施行されている。もう待たないである。

1. 省エネ法・・・新たな定期報告書の提出義務。事業所単位から事業者単位へのエネルギー管理の変更。年間1500キロリットル（原油換算）以上の企業は特定事業者指定。この業者は報告義務が課される。
2. 温対法・・・排出量報告書の提出が義務化。省エネ法同様排出量の算定が企業単位で行うこと。電力会社の選択で排出量に差が出るので工夫が必要となる。京都メカニズムクレジットも考慮しなければならなくなる。
3. 東京都環境確保条例
温室効果ガス総量削減義務。排出量取引制度の導入。年間1500キロリットル使用業者は10年4月より削減義務がスタート。大規模（5000㎡以上）テナントは特定テナントされ省エネ義務が生ずる。

◆フラット50がスタート

住宅金融支援機構がフラット35に次いで「50」の取扱いを開始。09年6月から。50年間全期間固定金利の住宅ローン。約80の民間金融機関で取り扱っている。長期優良住宅の認定が必要。金利は各行によって異なるが中央値は当初20年は3.39%、その後の30年は3.69%。民間金融機関では長期優良住宅でなくても超長期住宅ローンを取り扱っているところも多い。しかしこのローンは問題があるのではないか。50年も安定的にローン返済が大丈夫だと言える債務者はどれだけいるのか。今が苦しいから返済の先延ばしであり米国のサブプライム問題のリスクを持っている。それに本当に有利ではない。固定型でも3000万円ローンを20年と50年の

比較では総返済額は2400万円以上も差がある。現在だけ返済が楽だけを理由に多額を借り入れると将来が大変である。本来は買い側を支援するより供給側を支援して安いコストの買いやすい不動産を供給させるべきである。買い側の支援は「高い不動産」を支援することになる。それだけでなく国際的に見て日本の不動産は高すぎる。米国は年収の3倍台で一戸建てなら土地は300～400坪が買える。年収400万台でもこれくらいの戸建てが買えるなら豊かさは感じられる。

◆ノンバンクも年収証明書提出を義務付け

お金を借りるのに返済能力を示すのは当たり前の話だが今まで義務付けがなかった。改正貸金業法では他社分も含め合計100万以上は義務付けとなった。米国のサブプライムローンでも無収入の人に貸し付けて焦げ付いている。

◆工事進行基準の適用は今年4月からスタート

ゼネコン等の売り上げは工事進行に比例して計上されるようになった。竣工時にどかっと売り上げを立てる（工事完成基準）ようなことはなくなった。正確には合理的に原価を見積もれる場合は進行基準が適用される。今期から適用なので今期は利益を押し上げる効果がある。

◆住宅瑕疵担保履行法施行→「既存住宅」についても説明を！！

住宅瑕疵担保履行法が施行された。留意すべきは、新築住宅の買主のみならず、既存住宅（中古住宅）の買主にも説明する必要があるということだ。つまり、既存住宅の販売に際して、販売代理や媒介を行う場合には、宅建業法第35条に基づく重要事項説明において、「当該住宅が資力確保措置の義務の対象外であり、その措置を講じない（又は講じられていない）」ことを説明する必要がある。新築住宅にばかり注意を向けて、既存住宅に係る重要事項説明がおろそかにならないようすべきだ。

◆更新料の地域差が浮き彫りに【ネクストの会員会社調査結果から】

「更新料問題に関する不動産業界の意識・実態緊急調査」によると、「賃貸借契約更新時の更新料設定の有無」は、首都圏と京都で「更新料のみ」若しくは「更新料と更新事務手数料の両方」を設定している不動産会社が約9割となっている。一方、北海道の約9割、京都を除く近畿地方の約8割が「更新料も事務手数料もとっていない」としている。また、更新料の金額についてみると、ほぼすべての地域で「1か月分」としているのに対して、京都は「2か月分」が最も多く5割強となっており、更新料に関する地域差が明らかとなる結果が出た。

◆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