

# TRF 一般社団法人 東京都不動産協会

## FAX ニュース

発行人/石原 弘  
編集/会員支援事業部  
東京都千代田区平河町 1-8-13  
TEL.03(3222)3808 FAX.03(3222)3640

＝知識情報＝

### 金融庁 住宅ローンに絞った検査を実施 低金利競争にともなう貸倒増を懸念

金融庁は、全国の銀行を対象に住宅ローンに照準を絞った検査に乗り出した。過度な低金利競争を抑制する狙いがあり、損失に備えて十分な貸倒引当金を積んでいるか、損失が膨らんだ際に財務の健全性を維持できるかを中心に点検。銀行によっては低水準のローン金利設定や融資審査基準の見直しを迫られる可能性もある。日銀によると、住宅ローンの貸倒率（09年度）は約0.4%。07年度の0.03%から急上昇している。一方、競争による金利低下で銀行の採算は悪化しており、10年度の大手銀行の住宅ローンの利ざやは0.1%、地域銀行で0.5%。銀行によっては逆ザヤに陥りかねない水準となっている。

### 豊島区 新庁舎はマンションと一体

豊島区で、区役所の新庁舎とマンションを一体開発する全国初の工事が着工した。区は対象地域に保有していた土地の権利変換と移転後の現庁舎跡地の民間への貸し出しにより、新たな財政負担なしで建て替えを実現する。開発する超高層複合ビルは地下鉄東池袋駅と地下通路で直結。地下3階地上49階建で、1階と3～9階部分が区の新庁舎に、11～49階が住宅となる。住宅部分の一部は東京建物などが販売する。完成は2015年3月の予定。新庁舎の床面積は約2万5000㎡。このうち日出小学校跡地など区が再開発地域で所有していた約5100㎡の土地を権利変換し、再開発ビルの約1万㎡の面積を取得。残りの約1万5000㎡の取得と引っ越しにかかる約135億円は、移転後に現庁舎を民間に定期借地権で貸し出すことでまかない、税金は投入しない予定。

### 空き家対策 修繕・解体を求める条例が広がる

足立区では、2011年11月に都内で初めて老朽化家屋に解体や改修を義務付ける条例を制定した。解体した場合には所有者に最大100万円を助成する。区内では倒壊などの恐れがある建物が1743棟あり、うち57棟は特に危険度が高いとして、1つずつ登記簿や周辺の住民への聞き取りで所有者を割り出し、順次解体を要請している。また、埼玉県所沢市では2010年10月に条例を制定。神奈川県相模原市では「空き家・空き地対策調整会議」を設置し、12年度中に空き家対策の具体的な指針を作る予定。千葉県柏市や松戸市でも条例を施行している。

### 新宿区 がけ防災工事に最大600万円助成 直下地震に備え

新宿区は2012年度から、震災時のがけが崩れないように工事をした場合に、最大で600万円を助成する制度を始める。区内にはがけなどが約3500カ所あり、その多くは私有地であるため、改修を促して直下地震に備える。助成するのは区内の高さが5m以上のがけや、緊急輸送道路など主要な幹線道路沿いのがけなど。がけをコンクリートで固めた擁壁も対象とし、改修工事費の3分の1を上限に、最大600万円を助成するほか、一定工事を検討する場合にはコンサルタントを派遣する。

### 都営浅草線のバイパス新線構想 成田・羽田空港のアクセス向上

国土交通省は都営浅草線の押上駅（墨田区）～泉岳寺駅（港区）間にバイパス新線を作る検討に入った。成田・羽田空港のアクセス向上を目指し、中間にあるJR東京駅付近に「新東京駅」を作る構想で、実現すれば新駅から成田まで37分、羽田まで22分で結ばれる。計画では押上駅と泉岳寺駅の間に約11キロの地下トンネルを掘る。「新東京駅」建設場所は丸の内仲通りの地下にすることを検討。総事業費として国交省は約4000億円を見込み、国と自治体、鉄道事業者が3分の1ずつ負担する仕組みを検討している。

### 賃貸住宅標準契約書の改訂<国土交通省>

賃貸住宅標準契約書は、平成5年に契約書の雛形として作成されたが、今般「原状回復を巡るトラブルとガイドライン」の見直し等、その後の状況を踏まえ改訂された。その概要は次のとおりである。<①第7条＝反社会的勢力の排除を新設>国民生活や経済活動からの反社会的勢力を排除する必要性の高まりを受け、「甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する」という条項により、あらかじめ契約当事者が反社会的勢力でない旨等を相互に確認する。<②第14条＝明渡し時の原状回復内容の明確化>退去時の原状回復費用に関するトラブルの未然防止のため、入居時に賃貸人・賃借人の双方が原状回復に関する条件を確認する様式が追加された。また、退去時に協議の上、原状回復を実施することを記述するものとされた。<③「記載要領」を「契約書作成にあたっての注意点」に名称変更>賃貸借契約書を通常作成する賃貸人だけでなく、賃借人にも参照されるよう、各条項に記載する際の注意点の明確化が図られた。<④賃貸住宅標準契約書解説コメントを新たに作成>賃借人及び賃貸人が標準契約書を実際に利用する場合の指針となるよう、各条項に関する基本的な考え方、留意事項等を記述した解説コメントが新たに作成された。なお、定期賃貸住宅標準契約書、サブリース住宅原賃貸借標準契約書、終身建物賃貸借標準契約書及びサービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度に係る参考とすべき入居契約書についても、反社会的勢力の排除等の観点からの改訂が予定されている。