

★☆☆ 《環境不動産市場の拡大に向けて》 ★☆☆

持続可能な社会の実現に向け、環境不動産が注目されています。これまでも、オフィス等の建築物が関連する「業務その他部門」および住宅が関連する「家庭部門」のCO2排出量の合計が、我が国全体のCO2排出量の約3分の1を占めている状況にあることやエネルギー資源の高騰やCO2削減の緊急性の高まり等により、環境不動産の価値が認識・評価され始めつつあったとはいえ、デベロッパー・ビルオーナーにとってはコストが回収できるか、効稼働を期待できるかという点に、テナントとしては入居のメリット、どの情報で選別すべきかという点に懸念がありました。また、投資家・金融機関においても投資・融資のメリット・リスクについて懸念があったことから、なかなか進まなかったのも事実であります。

しかしながら、今般の東日本大震災後、エネルギー資源の有限性がより浮き彫りとなりました。また、徹底した節電対策と計画停電への対応が求められる中で、企業は事業の安定継続のためにも、環境負荷総量を抑制しつつ収益拡大を図ることが必須となっています。また、こうした中で投資家やユーザーからも投資対象・入居対象不動産のサステナビリティを考慮せざるを得なくなってきています。

国土交通省では、これまで環境不動産に関する各種研究会を設け、環境不動産ポータルサイトの開設等を行うなど、様々な取組を行ってきました。さらに、昨年秋より、環境不動産懇談会を設置し、オフィスビル等の収益用不動産を対象に、環境対応に関する情報の流通・活用や各市場参加者の役割等について検討を行い、不動産の環境価値が適正に認識・評価される市場形成に向け、我が国不動産市場への様々な課題等を明らかにしようとしています。

同懇談会では、環境不動産の市場拡大のため、投資家・金融機関、ディベロッパー・オーナー、テナント等の全てのプレイヤーが参加し、特に、情報の可視化・流通促進方策、テナントの需要喚起の方策、既存・中小ビル対策について知恵を絞り、本年3月を目途に提言をまとめることとしており、これを機に、今後、環境不動産市場が拡大していくことを期待したいと思います。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《マンションの新たな管理ルールに関する検討会の設置及び第1回検討会開催について》★☆☆

国土交通省では、この度、マンションの新たな管理ルールのあり方について、実態を把握するとともに、その諸課題を整理し、制度化の必要性も含め、当該課題への対応について一定の枠組みを提示することを目的として、「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」を設置することと致しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000071.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《国土交通月例経済（平成23年12月号）》★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成23年12月号）」を発表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000021.html

★☆☆《J-REIT REPORT VOL26（2012年1月）》★☆☆

A R E SではJ-REIT市場に関するマンスリーレポートを発表しました。

<http://www.ares.or.jp/works/invest.html#reitreport>

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

今回は、ローン特約についての相談です。

先日、中古マンションの購入契約をした個人の方からローン特約に基づく解約が可能か相談がありました。

私は、先日中古マンションをローン特約付きで購入しました。契約書には、利用金融機関名について「M銀行等」と書かれていて、私もそれは認識していました。M銀行からは、
--

融資を断られたので、ローン特約による解除をしたいと仲介業者に申し出たら、ほかの金融機関にも当たってほしいといわれました。できれば、ローン特約を使って解約したいのですが...

(考え方)

このローン特約では、利用金融機関名が M 銀行等と、曖昧になっているのが問題です。お話を聞くと、ローン特約の解除期限まで、まだ半月以上有るとのこと。仲介業者は、M 銀行と同等の金融機関数行に当たってほしいといっているとのことでした。

買主は、「等」が、契約書に記載されていること・その意味も認識していたとのこと。 「等」という表現は曖昧で好ましくはないですが、売主・買主合意の上で締結した契約書に記載されている以上、仲介業者の話も一理あると思いました。そこで、少なくとも M 銀行と利率・借入期間等同一条件で、後一つ以上の金融機関に当たった方が良いのではないかと申し上げました。また、どうしても解約したい場合は、手付解除の方法が有ること、但し、その場合は、仲介料の支払義務に留意することをお伝えしました。

ローン特約付きの契約締結の際には、利用金融機関名を曖昧にせず、はっきりして契約することが大切です。

また、買主には「真摯な融資申込義務」があることを忘れてはなりません。

(担当：古本)

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

★☆☆《土地総合研究所平成 23 年度「第 164 回 定期講演会」開催のご案内》☆☆★

第 164 回定期講演会を下記内容で開催いたします。

◆日時：平成 24 年 1 月 24 日（火） 14 時～16 時

◆会場：東海大学校友会館

阿蘇の間（霞ヶ関ビル 35 階）

◆講師：飯野 雄資 氏

（東京都総務局総合防災部 計画調整担当課長）

◆演題：「東京都防災対応指針について

－東日本大震災の教訓を踏まえて－

東京都では、本年 9 月にとりまとめた「東日本大震災における東京都の対応と教訓」をはじめ

め、科学的知見を有する専門家や区市町村の意見等を踏まえ、本年12月に「東京都防災対応指針」を策定しました。本指針は、東京の防災対策を高度化するための今後の方向性と具体的な取組みを示しています。本講演会では、「東京都防災対応指針」についてご紹介いただき、特に東日本大震災から得られた教訓を踏まえた新たな方向性や取組みのポイント、民間事業者と連携した防災まちづくりなどについて解説していただきます。

【参加費無料・事前申込制・お申込期限：平成24年1月17日（火）】

発行 財団法人不動産適正取引推進機構

TEL 03-3435-8111

FAX 03-3435-7576

<http://www.retio.or.jp>

※このメールマガジンの掲載内容は転載フリーです。
