



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.120 H18.9.4

ホットニュース

◆リートに海外物件投資の意義は大きい

リートを通じて日本の不動産が世界マーケットにいよいよ編入される日が近い。今までは外資が日本の不動産を買うだけであったが、今後はリートを通じて普通の日本国民が間接的に海外不動産を所有する。世界は広い。日本の不動産は都心の商業ビルは国際競争力を持っているが、住宅系はまだ内容的に見劣りがする。海外投資のリートではシンガポールやオーストラリアは活発に展開している。

日本の土地が高騰すれば海外を買えばいいのだ。世界中の土地を物色する時代となった。しかし、日本発の世界の土地のバブルを引き起こしてはならない。収益還元による厳正な評価がポイント。

◆金利が上がるとマンション購入はどうか

過去のデータ分析でもマンション購入は低金利の時が1番好調である。景気よりも低金利に敏感に反応する。ということは金利の上昇はマンション販売にとって最も障害要因となり、購入価格の低下につながるので販売地域の郊外化、面積の縮小、グレードの低下、販売の見送り、利益の低下等で対応せざるを得ない。1次的には金利上昇前の駆け込み需要があるが長期的には需要は減退する。しかし、金利水準が4~5%未満ならば影響は少ない。5%を越えてくると危機ラインであろう。

しかし5%以上の水準でも単独では判断できない。なぜならインフレが5%以上だと不動産は大いに盛り上がってくる。借金の負担は目減りするし資産は上がるので積極的に購入に向かう可能性は高い。

◆ウォシュレットの普及率は沖縄が最低の18%

TOTO調べ。1位は富山の71%。県によってこれだけ違うのは驚きである。全国平均は59%。県民性もあるが最後は経済力か。2位は石川、3位三重、4位滋賀、5位新潟。以前高級で有名な恵比寿のウィスティンホテルに装備がないのに驚いた。ボーイにわざわざ聞いて確かめたほどだ。最近はつけたかな?サービス業とは何たるかを分るべきだ。ゴルフ場は早い時期に装備していた。

◆芝の軍艦ビルが1,430億円で売買

買主はファンド運営大手のダヴィンチ・アドバイザーズ。日本の単独売買物件で最高価格となる。売り主は秀和から取得したモルガン・スタンレー系のファンド会社(メズレフ)。短期転売である。メズレフは既に日本で1.3兆円もの不動産を購入。さらに3月には3兆円規模の国際的ファンドを立ち上げ日本には半分近くを投資する

予定。芝の軍艦ビルのキャップレートは3%台前半と見られており、長期的には賃料の値上げを行わない限り高収益物件とは言えない。ファンドの不動産感は為替と金利を意識した世界的な配分で見えており、日本の実需層もこれ意識した行動が必要。

◆処分歴、ネットに一覧

耐震強度偽装や悪質リフォームなど、住まいに対する安心や信頼を揺るがす事件が相次いだことから、国土交通省は来年度から、建築士事務所や不動産業者などの処分情報のデータベースをつくり、インターネットで公開する方針を固めた。消費者が業者を選ぶ際の「ブラックリスト」として役立ててもらおうとともに、不良業者を業界から排除するのが狙い。

◆別荘の水道料金訴訟、「大きな格差は違法」と最高裁判決

清里高原などの別荘所有者が一般住民より高額(一般世帯月額基本料金1,400円に対し別荘所有者5,000円)の水道料を課したのは不当として高根町(現北杜市)に料金返還などを求めた訴訟の上告審判決で、最高裁は差額分の返還を命じた二審判決を支持、町側の上告を棄却、町側の敗訴が確定した。

◆「変化の激しい街」秋葉原がトップ、新宿は「東京の顔だが、治安・景観に不満」

日経新聞社の「東京の街イメージ調査06」によると、「変化の激しい街」は日本一の電気街からオタクの街とも言われるようになった秋葉原が前年の8位から1位に。東京を「代表する街」は2年連続で新宿が1位だが、治安・景観には不満があり、巣鴨や町田は高齢者に優しい街、という結果がでた。

◆住宅選び、女性に強い「こだわり」

ネクスト実施の「住宅購入に関する調査」によると、住宅選びに対して女性の方が男性より強い「こだわり」を持っていることが分かった。「日当たり」「駅からの距離」など28項目について、それぞれ重要度を5段階の回答を得、数値化したところ28項目のうち27項目で女性が男性を上回り、女性が各項目で重要度の高い回答を寄せている。なお、男性が唯一女性を上回った項目は「教育環境の充実度」だった。

TRA事業計画

◆平成18年度第4回フォーラム21を開催します。(予告)

申込用紙は9月上旬に、FAXにて配信いたします。

開催予定日：平成18年9月19日(火) 13:00~17:00

開催場所：全日東京会館2階

「不動産証券化入門セミナー」(仮題)

講師：ブリッジ・アドバイザーズ(株) 橋本 隆 氏

※ 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