



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
NO.122 H18.10.13 TEL:03-3222-3808 FAX:03-3222-3640 http://www.tokyo-fudousan.or.jp

ホットニュース

◆06年路線価、発表される。14年ぶり上昇

東京都・・・5.5%上昇。2年連続プラス。区部は6.1%。
 公示地価と異なり路線価ナンバー1は銀座5丁目の鳩居堂前。坪6,177万
 税金を課すときは丸の内より高いということ。売るときは丸の内。どこか変だ。
 千葉県トップは445万。神奈川トップは1,277万 埼玉は643万。
 地価公示は3万点に対し路線価は調査地点が41万点。変動率は地価公示は単純平均
 だが路線価は調査地点の地価額を合計して算出。このため変動率はより実勢に近い。
 とはいうものの都心のマンション用地等の実際の取引は路線価の3~4倍が続出し
 ており時価との乖離が目立ち信頼性に欠く。商業地は収益力が決め手である。その収
 益力の基本は貸せる面積の広さであり容積率が大きいほど有利。商業地は公示価格や
 路線価も実効容積率単位の表示をすることで国民の土地価格に対する指標となろう。
 国は国民に分かりやすく説明しようとの努力が足りない。ワンパターンの発表では信
 頼を失う。土地は容積率次第で新たに利用空間を生み出したり抑えたり自由自在であ
 る。もっと容積率に対する長期的政策が必要。高地価での低利用には懲罰税制も必要。
 公共施設への提供には割り増しを与えたりして必要な空間の確保も重要。
 証券化で日本の不動産の特殊性は次々に改革されている。不動産は証券化により投資
 商品となった。その結果この投資商品は他の投資商品より突出して上がったたり下
 ったりはしなくなった。地価は全体が一緒には上がり下がりしなくなった。地価は利用
 して初めて価値を生むので利用の仕方によって価値が異なる動きをする。しかし不動産は証
 券化されても不動産特有のリスクは内在しており証券と異なるリスクを意識すべき
 である。不動産市場は金融市場に比べマーケットは小さいので流動性リスクは高い。
 この高さが本当にリート等の利回りに反映されているのか吟味が常に必要。

◆リート投信が伸びている

特定の銘柄のリートに投資するのと異なり複数のリート(海外のリートも含む)を組
 み合わせた投信(リート投信)が人気である。1口1万円からだし毎月分配型が多く円
 安もヘッジできる。海外のリートの方が国内より利回りが高いので結果として今のと
 ころは高配当。現在69本で残高は2兆円を越えた。この1年で70%も伸びている。

◆建築現場での合板が値上がりしている

輸入合板はインドネシアでの自然保護、気候不順で値上がり高値が続いている。今の
 高値は9年ぶり。コンクリート型枠に主に使用されているがやがてその他の建築資材

価格に影響の可能性がある。

◆マンションでの不動産チラシ配りは住居侵入罪にあたるかで参考になる判決

東京地裁の8月28日の判決。ケースは共産党のビラの配布のケース。部屋のドアポ
 ストに投函。判決・・・「マンション共用部への立ち入りは住居への立ち入りになる」
 「プライバシーや防犯意識を考慮すれば集合郵便受けにとどめるべきである」「ビラ
 の内容が反社会的でないので住居の平穏を乱すことは少ない」「刑事処罰になるまで
 の社会通念が確立されていない」「オートロックや立ち入りを禁じる看板が未設置」
 『立ち入った時間帯が昼間』『滞在時間が短かった』・・・等の理由でマンション立ち
 入りは正当理由ありとして住居侵入罪は成立しなかった。・・・最近オートロック
 マンションが多い中でチラシ配りは重要な販売戦術であり今後プライバシーや防犯
 に配慮した戦術が必要である。

◆空室率0.1ポイント低下し2.7%に。都心は2.3% (日経産業9/12)

生駒データサービスシステムがまとめた東京23区のオフィスビル空室率(8月末時
 点)は前月末から0.1ポイント低下して2.7%となった。7月末に貸手優位の目安の
 3%を14年ぶりに下回った後も下げが続いている。都心5区(千代田、中央、港、
 新宿、渋谷)は0.1ポイント低い2.3%で、3%を下回るのは6カ月連続。

◆ほぼ全分野で不動産価格の上昇予想、土地総研が業況調査(通信9/11ほか)

土地総合研究所が7月1日時点でまとめた「不動産業業況調査」によると、経営状
 況を示す業況指数は、いずれも前回調査(4月1日時点)に比べ下がったものの、プ
 ラス指数となっている。住宅・宅地分譲業は前回12.5から5.8に下落したが、販売価
 格指数は05年4月調査以来、5期連続してプラスで、価格が上昇するとみている。
 ビル賃貸業も同様で、空室が減り、成約賃料が上昇傾向にある。

◆管理型信託会社が登録される。第1号出現

資本金5,000万以上、営業保証金1,000万供託。その他財務基盤や人的要件、
 業務体制のハードルも高い。物件所有のオーナーは管理会社に預けることで安心でき
 る。管理会社は預かり物件を名義変更して自己所有となる。オーナーは裁判や紛争の
 当事者にならなくて済むメリットもある。

お知らせ

◆マンション管理士・管理業務主任者試験対策講座(申込案内は後日送付します。)

当協会では、昨年度に引き続き、東京法経学院の協力を得て、マンション管理士試験・
 管理業務主任者試験対策として模擬試験とその解説を行います。

日時：平成18年11月13日(月)13:00~17:00「マンション管理士試験」直前模試
 平成18年11月17日(金)13:00~17:00「管理業務主任者試験」直前模試

※ 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