



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.123 H18.10.30 TEL:03-3222-3808 FAX:03-3222-3640 <http://www.tokyo-fudousan.or.jp>

ホットニュース

◆コンクリートはなぜ3センチ以上の厚さが必要か

コンクリートは経年劣化する。炭酸ガスと反応してコンクリートのアルカリ性が中和されてしまう。中和されると内部の鉄筋の酸化を守れなくなる。約65年で中性化は3センチの深さに達する。建築基準法ではこの65年の耐用を守るため鉄筋を覆うコンクリートは3センチ以上の厚さとするを定めている。マンション等もコンクリートの厚さを設計図書で確認すればレベルが分かる。

◆頭の良くなる間取りとは

有名私立中学に合格した生徒の住まいを研究し、これをさいたま新都心でのマンションで提供。コミュニケーションや表現力が向上すること。慶大三宅教授等が研究。マンション業者は伊藤忠都市開発。廊下をなくしたり居室を広くしたり間仕切りをガラスにして全体を見えるようにしたりする工夫。

人間は社会的な動物であり小さいときから家庭でも社会性を身につけることは最も重要。それを実現できる間取り等は大いに研究し開発して欲しいものだ。

◆英国、ドイツのリートは有望

リートは米国、日本では活発に投資されているがヨーロッパは遅れ気味。フランスやオランダなど一部であったがいよいよ英国は07年1月スタート。ドイツもその後検討されている。日本と同じように大手不動産系リートがまず先陣を切るだろう。大手不動産は手持ちのビル等をリートに移し手元流動性も高まりさらに他の不動産に投資する。そうして活発な購買力は不動産高騰に繋がる可能性が大きい。初期の頃のリートに編入する不動産は良質な物が多いのでスタート時のリートは投資としては有望となろう。日本に於いてもスタート時は6%台の利回りだったが現在は3%台が中心。倍近く高騰している。

◆優良田園住宅の建設の促進に関する法律をもっと使おう

この法律は都市近郊でゆとりある建物を建てる場合は宅地転換が認められる。1戸あたりの敷地が300㎡、建蔽率が30%以下等。日本の住宅は狭さが突出している。もっと良質な住宅が促進されることを望む。既存の住宅はこま切れされて良質には程遠い。この法律をもっと駆使して良質な住宅の提供を行うべきだ。住宅の基本は広さである。日本は今こそ広さ追及を競争すべきだ。

◆シンドラー社のエレベーターは事故率最高

やはり安かろう、悪かろうのデータが出た。故障率は平均の2.7倍とのこと。国交

省調べ。

これからのマンションやビル等は立地に加え施行会社やエレベーターのメーカーまで消費者は気にするようになるだろう。ますます差別化が進む。

◆首都圏の人口増加は2.5%のプラス

首都圏白書によると00年～05年間で。特に都心3区は21.5%増。同時期全国は0.7%増。マンション開発がこの間活発であったのが主因。35歳～44歳と45歳～54歳の転入が多い。

◆日本の住宅満足度が低いのはなぜか

もはや量的には充足している。さらに広さもヨーロッパ並みとなった。(90㎡前後)原因の1つは良好な住環境が少ないこと、さらに住宅のミスマッチがある。中古住宅の流動性が低く高齢者が広い家に住んだり子育て層が狭く郊外型が多い。ライフサイクルに合った快適な住宅を手に入れやすくすることが重要。65歳以上の54%は100㎡以上に居住。4人以上の世帯の29%は100㎡未満に居住。中古住宅の流通シェアは全体の13%しかない。この部分が海外に比べ大幅に遅れており国交省は23%への目標を掲げた。

◆分譲マンションの建設丸投げ禁止へ(読売)

国土交通省は「マンション購入者が判断を誤る恐れがある」として、分譲マンションの建設で建設業者が施工を下請けの事業者へ丸投げ(一括下請け)を禁止する方針で、今秋の臨時国会へ提出する建設業法の改正案に盛り込む。

◆住みたい街トップは自由が丘、次いで横浜、吉祥寺(通信)

メジャーセブン(三井不動産、大京などの大手デベロッパーが運営するマンションサイト)が実施した「住んでみたい街アンケート調査」によると、トップ3は自由が丘、横浜、吉祥寺の順で昨年調査と変わらなかった。自由が丘は「おしゃれだから」「交通の便がよい」などが評価された。

◆賃貸で住みたい街は「武蔵小杉」、次いで高円寺

CINTAIが実施した「住みたい街調査」によると、トップは東急東横線の「武蔵小杉」だった。これまではベストテンに入っても下位の方で、常に上位の「吉祥寺」「三軒茶屋」「中野」などを抜いて1位になったのは初めて。駅前の再開発が7路線利用、家賃の手頃さなどが人気の秘密のようだ。2位以下は「高円寺」「三軒茶屋」「吉祥寺」。

お知らせ

◆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。

ホームページアドレス <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