



## 知 識 情 報

### ◆金融と不動産の融合から金融と商品の融合へ

不動産投資信託を通じて不動産が証券化され、あたかも不動産が株や債権のように取引されているが、欧米ではさらに進んで商品相場が証券化され、商品と株の垣根が低くなってきている。金、銀、石油、天然ガス、穀物、等の商品指数と同じ値動きをする商品相場連動型の上場投信である。コーヒーや牛など規模の小さな市場の商品まで対象にしているのでこれらの市場に及ぼす影響力も大きい。従来は株と商品の連動性は低いと言われていたが、今後このような金融商品の開発が進むとまさに不動産、商品、株、債権が一体化し同じ動きをする可能性がある。

### ◆消費者金融の店舗が大幅縮小方向

灰色金利の撤廃でサラ金大手は大幅なリストラが予定されている。駅前雑居ビルや郊外の無人店舗は半減するのではとされている。一時ガソリンスタンドが一挙に大幅に閉店したように不動産業界にもこのサラ金店舗の閉店はチャンスでもある。一挙に他店舗展開を狙っている業種への売り込みや仲介の実績を上げるチャンスと捉え積極客付け姿勢が望ましい。

### ◆「構造設計」「設備設計」の新資格を創設

政府は閣議で、「構造設計一級建築士」「設備設計一級建築士」の新資格の創設を盛り込んだ建築士法改正案を決めた。また、建設業法の改正で分譲マンション建設工事の「丸投げ」を全面的に禁じる。今臨時国会に提出し、今期内成立をめざす。成立すれば2年後に施行する。

### ◆都改正景観条例成立、色・デザインでビル規制

東京都景観条例が改正され、高層ビルなどを建てる際に、事業の企画段階から建物の色やデザインなどが周囲と調和するかどうかを東京都と事前に協議することが義務づけられた。都が建物の色などが周囲の景観と調和しないと判断した場合は変更を命令できる。施行は来年4月1日。

### ◆中央区が条例改正、新「銀座ルール」

東京・銀座の景観を維持するため、ビルの高さを66mに制限するなど新しい「銀座ルール」を定めた中央区の改正「建物に関する条例案」が成立、10月16日から施行。通りの広さに応じて、建物の高さを13~56mまでと規定し、建物の上に設置する看板なども10mを上限とする。ただ昭和通りは、区長が「文化等に寄与する」と判断すれば例外が認められる。

### ◆ネットでの契約率が3割超に

不動産情報サイト事業者連絡協議会の「不動産サイトの利用者意識調査」結果によると、ネットで検索した物件を問い合わせた不動産会社で契約した人の割合は33.1%で、前年比8.1ポイント増加した。賃貸は前年比7.5ポイントアップの37%、売買は9.8ポイントアップの30.8%となり、いずれも大きく増加した。

### ◆老後の理想の住まいは、7割が「ワンフロア」

住環境研究所がまとめた「理想の老後の住まいに関するアンケート調査」によると、理想の老後の住まい選択の重視点の第1位は「利便性が良い」47.8%、第2位は「同一階（ワンフロア）で生活」と「日当たりが良い」がともに46.6%、次いで「通風」44.2%など。また、同一階配置への関心は、「大いに関心」と「やや関心あり」の合計は69%に達している。そして、男性は平屋派が43.3%、女性はマンション派が50.5%と多い。

### ◆重説の時期、消費者は「契約の1週間以上前がよい」

国土交通省が実施した「宅建業者向けアンケート」によると、重説の時期は業者側は「契約直前」が62.1%に対し、消費者側は「契約の1週間以上前がよい」が55.5%を占めた。重説時間は売買・同媒介が「30分~1時間」(55.2%・57.5%)、賃貸借の媒介は「30分未満」(43.8%)が最も多い。

### ◆重説にバリアフリー新法による協定の効力追加

6月公布の「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）」の施行に伴い、宅建業法の重説の項目に、移動等円滑化経路協定の効力などが追加された。宅建業法施行令を改正し、12月20日から実施予定。

### ◆マンスリーマンション建築を規制ー渋谷区

渋谷区は、マンスリーマンション（7日以上2年未満の定期借家契約を月・週単位で締結）の建築を規制する条例案を区議会へ提出した。対象地区は第一種・第二種低層、中高層住居専用地域で、区全域の3分の2となる。ただし、周囲200m以内の町会、商店街などが建築主と協定を結べば建てられる。同区では12月中旬施行をめざす。

## TRA事業計画

### ◆平成18年度第8回フォーラム21を開催します。(予告)

申込用紙は11月下旬に、FAXにて配信いたします。  
開催予定日：12月8日（金）13：00~17：00 開催場所：全日東京会館2階  
「中小企業の事業再生ノウハウと実務 ～金融新時代の再生術～」(仮題)  
講師：(株)セントラル総合研究所 代表取締役 八木 宏之氏

### ◆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。 <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