



# 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

## 知識情報

### ◆最新1ルーム事情(東京カンテイ調べ。首都圏)

新築専有面積・・・90年 18.94㎡→95年 20.18㎡→00年 21.82㎡→06年 22.26㎡

新築価格・・・坪単価 90年 49.0万→95年 31.6万→00年 31.3万→06年 32.4万

新築賃料・・・97年 12,627円→00年 13,937円→06年 13,179円

中古賃料・・・97年 11,782円→00年 11,749円→06年 11,396円

新築利回り・・・97年 4.62%→00年 5.47%→06年 5.00%・・・経費控除前

中古利回り・・・97年 7.91%→00年 9.71%→06年 8.33%・・・経費控除前

### ◆住宅の設計に特許を取ろう

リッチライフ・・・マンションの間取りを2戸仕様にあらかじめ作っておく。玄関や水回りを2戸用にあらかじめ用意する。間仕切壁兼ドアで1戸使用か2戸使用を調整する。多目的な選択が出来る。

福永博建築研究所・・・バルコニー幅4メートルを容積不参入で実現。吹き抜けを利用する。不動産業界はすぐにいい企画は真似られる。折角、企画開発部がいいアイデアを実現しても、他のデベロッパーはすぐに取り入れる。それ自体は顧客ニーズを取り入れているといえるが、やはりいい企画は何とか特許を取る工夫が必要である。あるいは特許料を払っても、いい商品を提供する姿勢も必要。デベロッパーは不動産業者ではなく、メーカーとの意識が必要。

### ◆戸建てのセキュリティもマンションに近づく

セキュリティの部分では戸建てはマンションにかなわない。鍵1本で出かけられる気持ちはマンションの利点。住宅開発は互いに競争の関係にありマンションは限りなく戸建てに、戸建ては限りなくマンションに近づきながら互いの利点を取り入れようと競争関係にある。このほど積水ハウスの戸建分譲に分譲地丸ごと、あたかも1棟のマンションのように、街区単位でゲートを設け、セコム警備システムを導入した。敷地入り口に門扉を設け、ICカードで開閉等を行う。玄関ドアも指紋認証。今後はさらに進んで、戸建は全戸につながる防犯ベルや火災報知、管理室や管理センターとつながる連絡網、情報ネットワーク等が出現するだろう。

### ◆低成長、高齢化社会はストロー現象

つまり両者とも効率化を図らなければ高水準の生活は維持できない。効率化を図るには選択と集中が必要。このことはあらゆる分野にも及ぶ。住宅ニーズも選択と集中や効率化の結果都心集中、駅前集中、大規模集中、現象が見られる。地方中心部でも駅前、大規模、高層等のマンションはニーズを喚起しており好調である。集中という現象は回りから一

点に吸い上げるのでありストロー現象といわれている。ストローされた結果、郊外立地は衰退し、小規模住宅も人気が無くなりトントン差別化される。

都心回帰現象は東京だけではない、札幌とその郊外、仙台とその郊外、福岡とその郊外、名古屋とその郊外等駅前の大規模、高層住宅にストローされ郊外は寂れていく。国交省ではコンパクトシティ作りとか街中作りとかを推進しているのも行政コストを考えれば効率化につながる。住宅着工における床面積も05年度は1戸あたり85㎡と6年連続で減少している。(持ち家、賃貸とも)これは92年並みの水準でありバブル期並みである。コンパクト化が進んでおり効率化の現われか。

### ◆無人ホテルが受けるかも

福岡の不動産業者が利用者の携帯にルームキーを送付して部屋の鍵を渡して無人化で効率化。チェックインの手続きが不要な無人ホテル事業を始めている。この手の仕組みはホテル以外にも使えそうだ。

### ◆不動産の証券化・ファンドの知識

不動産ファンドの規模・・・リート4.5兆円、私募ファンド5.5兆円。合計10兆円を超える。SPCの目的・・・証券化の重要な目的はSPCが導管性と倒産隔離の法的要件を持つことである。つまり配当の2重課税を回避できることとSPCが不動産の原所有者の倒産影響の排除と自分自身も倒産しない仕組みを持つことが必要である。リートの買主・・・1位は外国人32%、2位は個人28%、3位は国内機関投資家25%。(東証調べ) 私募ファンドの運営会社数・・・140社(住信基礎研究所調べ)

### ◆路線価の7.4倍で「神宮前」取引(通信)

国土交通省は4月からスタートした「土地総合情報システム」の利用状況をまとめた。利用者は一般生活者が32%、不動産業者31%、金融・保険業7%、建設業6%だった。「取引価格の路線価倍率」をみると、路線価の4倍を超える取引市場は住宅地で2件(「神宮前」が7.4倍)、商業地で6件(「渋谷区神南」が6.4倍)あった。全体の傾向は住宅地が路線価の「1倍以上2倍未満」が52件と最も多く、全体の61%を占めている。商業地は「1倍以上2.5倍未満」が70件、67%だった。

### ◆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。

## TRAからのお知らせ

### ◆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。 <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