



# 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.126 H18.12.19 TEL:03-3222-3808 FAX:03-3222-3640 <http://www.tokyo-fudousan.or.jp>

## 知 識 情 報

### ◆新築マンション 10 月売れ行き、首都圏は激減

発売戸数は 63 百戸。不動産研究所調べ。前年比▲28%。このペースで行くと今年は 8 万戸を割る可能性が大である。割れば 8 年ぶりの供給数であり、大量供給が途切れることになる。人気物件は新価格を意識して発売を先送りしている。マンション用地高騰の余波。

### ◆農家の問題点

日本の専業農家は 40 万世帯。総世帯数 47 百万の 0.8%。農地の 10% (約 44 万 ha) は遊休地で荒れ放題。後継者のいない世帯は約 50%。誰かに任せるにも一般の人には農業は禁止。今後、魚と同じように食料は世界で奪い合いが始まる。日本の高地価の元凶は農地法であったように今後もこの農地法が我々を縛っている。1 日も早い改革が待たれる。

### ◆公図はまず現状と合わないを認識せよ

都市部の 61%は 1m~10m の誤差がある事が判明と国交省が発表。10m 以上の誤差も 3% あり。現在、市町村が地籍調査で測り直しているが、都市部は進捗率 19%で全国平均の 47%より大幅に遅れている。境界画定は、不動産業者にとっても大きな負担である。

### ◆ペットと一緒に入れる墓はブームになるか

メリアルートの大野屋は自社分譲墓地でペット共葬型を売り出して好調。現在は殆どの霊園や寺は習俗的な慣習から共葬を認めていない。現在の女性は夫と同じ墓に入りたくないとの声も強く、ペットと一緒にとの声も女性の方が強い。ニーズある所に供給ありで今後増えてくるだろう。

### ◆超高層ビルの地震影響に恐い警告

土木学会と日本建築学会の共同研究結果。長周期振動に対し超高層は弱くゆっくりと大きく揺れることを指摘。長周期振動は従来設計の想定 2~4 倍負荷がかかると予測。1 部の階がつぶれる等、重大な損傷の可能性を指摘。大半の超高層はこの長周期振動を考慮した設計になっていないとのこと。

世界最大の地震国の建物は最も地震対策が必要なはず。想定外の地震でしたと倒壊の後で言い訳されないためにもしっかりとした想定を行って欲しい。

### ◆不動産鑑定業も専門化してきた

証券化等の不動産鑑定は必須だが、この際の不動産鑑定は大手業者である機関鑑定事務所が圧倒的に受注している。さらにこれらの機関鑑定事務所の中で専門性を発揮するため、このほど大手の谷澤総合鑑定事務所が不動産投資顧問と共同でビルに特化した不動産鑑定事務所を設立した。今後ビルだけでなく倉庫や商業施設等の専門鑑定

事務所も出現の可能性があるかも知れない。商業施設の場合は土地や建物そのものの価値だけではなく、その運営力、経営力が大きく左右するので経営力の分析が重要。

### ◆自転車と車

良く欧州と日本の趣味の違いに自転車と車の話が出される。日本は車が趣味で、自転車は実用である。欧州は逆である。趣味となれば結構お金を惜しまない。大切にもする。従って欧米の自転車は豊富で高額が出回っているし、性能が良い。実用の場合は最低限で済ませる。欧州の車は小型車が多い。汚れても気にしない。足代わりと割り切っている。しかし自転車は大切に。道路も優先している。日本の自転車は世界で歩道を走れる唯一の異常な国であり、そのためスピードが出ないように「マチャリ」という世界でも異常な自転車を販売している。本来自転車はもっと早く、もっと軽いものなのである。電動自転車もわざとスピードを出せないように規制している。これも歩道を走らせるためだ。道路行政のつけが自転車を犠牲にしている。自転車は環境に最も優しく 21 世紀の重要な交通手段にすべきである。そのため根本的に道路やインフラ整備にお金をつぎ込むべきである。

## 改 正 情 報

### ◆公取協、施工一括下請負表示を義務化(通信)

不動産公正取引協議会連合会は第 4 回通常総会で表示規約施行規則と景品規約施行規則の一部変更を承認した。表示規約施行規則は、新築分譲マンションの広告表示項目に、施工会社名と一括請負の場合の元請名と下請名の表示を義務づける。また新築戸建ては、一括下請負の場合、元請名と下請名を表示する。景品規約施行規則は、「特典」や「プレゼント」などと表示した値引きについては景品類の提供とみなし、取引価格の 10%か 100 万円のいずれか低い方を上限とする。同連合会は一部変更を今月にも公正取引委員会に申請し、認定を受ける予定。来年早々にも施行となる。

### ◆東京都、住宅基本条例を全面改正、12 月下旬施行(通信)

東京都は、東京都住宅基本条例を全面的に改正し、ストック活用の重視や市場活用へのシフト、安全・安心の確保の重視などを柱としている。市場活用策として、住宅の取引に関する情報提供や相談の促進、住宅関連事業者の適正な活動を促進する。また、住宅の品質・性能の向上、住宅価格の低廉化のための住宅技術開発、先導的な事業促進などを盛り込んでいる。

## 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