



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

NO.127 H19.1.17

知 識 情 報

◆旧耐震建物の建て替えは有望なビジネス

旧耐震の学校や、病院、ホテル、公共施設、ビル、店舗、事務所等多数存在する。これからの建物は新耐震か旧かでその価値やニーズが差別化される。そのため建て替えニーズは大きい。そこに目をつけて積極的にゼネコン、デベロッパー、コンサルティングはアプローチしている。

建て替えのパターンは高層化や総合設計、さらには改正建築基準法を駆使し住宅部分を併設したりして容積率を向上させている。豊田通商はこのほど八王子で病院一体型のマンションを旧耐震病院の建替に伴って建設分譲する。病院と一体だと医療的な付加価値をつけることが出来るであろう。

◆マッカーサー道路がやっと開通する運び

都内でも絶好の場所である港区の虎ノ門から新橋までの通称マッカーサー道路は不動産業者の間では有名な計画道路である。1.35kmと短いが一等地にある。戦後昭和21年に計画決定されている。

一説にGHQが軍用道路を米国大使館から竹芝桟橋まで建設しようとしたとも言われている。当時の最高司令官マッカーサーの名を付いた俗名道路。この道路がやっと動き出す。09年度に完成予定。地下方式で周辺は民間を活用した事業が動き出している。

◆トラブルの多い騒音問題、その騒音の程度とは

昼間はある程度許されるが夜間の寝る時間での騒音は気になるもの。近隣関係におけるトラブルの1番多いのは騒音問題。その許容範囲は夜間では40デシベルが一応の目安。もちろんケースバイケースで判断されるがこれ以上の数値は裁判になれば負けることが多くなる。

◆高層マンションを考える

前回、高層マンションは長周期の地震に弱いと書いたがそのほかにも弱点はある。子育てはどうだろうか。本当に子供の身になって快適だろうかと考えるとそうではないと思う。子育ては一戸建てにはかなわないのではないか。季節の移ろい、隣近所の付き合い、開放型の公園、容易に戸外に出られる行動、雨や風、虫の鳴き声、暑さ、寒さの体感等高層マンションにはない良さがある。

高層マンションは少なくとも子供が高校生以上や単身者に適しているが子育てには最適と出来ないのではないか。これだけ高層マンションが増えると希少性は無くなりただ高いだけでは消費者の支持が得られない。本質的なところで商品企画が必要となる。高層の人気は韓国や中国が強く、欧米は公営住宅用が多く低所得者向けが多い。この違いはス

テイクスとしての社会的認知の差か。かつて日本は公団住宅は最先端の文化的住宅として大人気だった。ホワイトカラーのステータスであった。今公団住宅に住みたいと思う人は少ない。時代の変化とともに住宅ニーズは変わる。いち早くニーズの変化を先取りした企業は生き残れる。

今単身者は増えている。東京都では全世帯に占める単身世帯は43%にも達している。(00年は全国は32%)本当に単身者に必要な住宅の提供も住宅業界では必要だ。単身者=ワンルームの発想ではないきめの細かなニーズを満たす住宅を供給して欲しい。住宅は国富となる。価値ある国富を残すべきである。

◆重説検討委、口頭説明を一部免除へ

国土交通省の重要事項説明「整理・合理化検討委員会」は、「重説の3日程度前に交付する」案に対し業者から異論が出たことから、取引形態ごとの実態を踏まえた検討が更に必要としている。説明項目の増加については、何が重要かが分かりにくくなっているとの指摘を受け、一般消費者が書面の記載を読めば理解できる項目については口頭説明を不要とするのが適当としている。宅建業法の改正を視野に、更に検討していく。

◆中間省略登記を公認、閣議決定

首相の諮問機関である規制改革・民間開放推進会議は昨年末の最終答申で「第三者のためにする契約」などにより従来の中間省略登記と同様の登記ができることを周知すべきであると答申し、これを受けた閣議で、全省庁が最大限尊重することを決定した。これで中間省略登記が可能になり、近く法務省から周知文書が出される。

◆宅建業者・管理業者の監督処分基準作成

国土交通省は宅建業者・マンション管理業者の統一的な処分基準を作成、業者の不正行為の未然防止を図る。例えば重説の虚偽記載は、標準の業務停止期間を7日間とし、関係者の被害の程度により15日、30日に加重する。専任取引主任者の設置義務違反7日、取引態様の明示義務違反7日、媒介契約締結時の書面交付義務違反7日、重要な事項の故意不告知等15日、など。

TRAからのお知らせ

◆平成18年度第9回フォーラム21を開催します。(予告)

申込用紙は1月下旬に、FAXにて配信いたします。

開催予定日：2月9日(金) 14:00~15:30 開催場所：全日東京会館2階

アセットマネジメント、プロパティマネジメント、ノンリコースローン、少人数私募債等の新しいファンド事業及び信託受益権の概要について(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

※ 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