



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.129 H19.2.19

知 識 情 報

◆耐震診断は進まない。大地震が来ないことを祈るしかない

81年5月以前に建てられた分譲マンションは146万戸〔05年度末〕存在する。分譲マンション全体の23%も占める。国や自治体で診断について補助を出しているところも多い。神戸市や横浜市は診断が進んで80%は終了している。千葉市、さいたま市は診断率が低い。しかも診断すると殆どのケースで何らかの補強をする必要が生じている。補強工事には組合員の4分の3以上の賛成が必要。管理組合としてはその出費の合意が難しい。このような危険な要素を含んだ旧耐震マンションの実際の流通市場での価格への折り込みは不透明。重要事項説明書でも耐震診断をしたか否かの告知だけで、していないことによる減価の算定が難しい。不動産流通の世界でも安心と科学が要求されている。合理的な流通価格算出のためにも耐震診断とその後の補強は不可欠である。流通価格に耐震性がきちんと反映されることで耐震診断は進むと思う。こうした中、千代田区では区内の全てのマンションに耐震診断を行うよう要請した。(強制力は無いが...)十分な耐震性を確認できたマンション名は、区が独自に認証して公表する計画である。こういう競争はドンドン自治体で行うべきである。

◆街ぐるみでトイレを開放

練馬区の栄町通り商店街で。エー・ナ試みだ。街ぐるみでなくても個別でも開放は面白いかも。リフォーム会社や不動産業者は、トイレを開放して最新の設備を使って貰って、感想を聞くのもよいのでは。リフォームの見込み客になるかも。そこで上手く会話がつながれば、地元の話も弾むのではないか。気軽に何回も店頭に飛び込んでくれるような環境作りが必要。情報産業は多くの人に合うことで多くの情報が入手できる。

◆ファントは連結にすべきか否かは実質支配が判断

SPCや投資組合で構成しているファントをめぐる、企業会計基準委員会は昨年9月に出資比率等の形式でなく、実質支配しているかで連結にするか判断せよとのルールを導入した。ライブドアは実質的に支配する投資組合を連結からはずしていた。日興コーディアルは傘下2社のSPCのうち自社に有利な方だけを連結にし、不利な方を、はずして粉飾していた。ある時期は、SPCは本体から分離できるとセールスしていた時期もあり、連結の解釈はようやく確立した。

◆業界トップが予想する今年の不動産業界の展望

住宅新報社調べ。不動産会社社長67人にアンケート。最も多い層。

07年の景気・前年並みの回復基調を維持する。86%

07年の不動産・住宅市場・・・前年並みの需要がある。81%

07年の新築マンション供給・・・8万～8.5万戸。首都圏、49%

不動産流通市場・・・リテール分野。前年より増加する。51%。横ばい47%。価格は上昇する、75%。

建て替え需要は・・・横ばい、63%。

持ち家の住宅着工数は・・・35万～36万戸。43%

不動産投資市場・・・ファントの需要は前年並み。64%。価格は前年並みに上昇64%。

07年のキーワード・・・①地価上昇②用地難③金利上昇④消費税アップ⑤コンプライアンス⑥シルバー需要⑦団塊のタイ⑧中古マンション再生⑨買い替え需要⑩建て替え需要⑪リート・ファント⑫大規模ターマンション その他・・・耐震、安全、安心、郊外・地方シフト、商業開発、管理等。

◆部屋選び、男女で条件に差(通信)

アットホームが調べた20～30歳代の1人暮らしの男女を対象に「住まいに関するアンケート」によると、賃貸物件を選ぶ時最も重視するのは、男性が「家賃」(83.3%)、女性が「交通の便」(83.9%)で、重視する上位10項目のうち、妥協した項目のトップは男性が「階数」(45.3%)、女性「設備」(49.2%)と、男女の違いが出た。

◆都のマスタープラン、10年後の中古住宅流通シェア9%→25%に(都政)

東京都は今後10年間の「住宅マスタープラン」の素案をまとめた。重視する視点として「住まいの安全・安心」「世代を超えて住み継がれる住宅まちづくり」の2つを挙げ、13の重点施策と15項目の政策指標を設定している。具体的には住宅の耐震化を促進し、05年度の76.3%を2015年度までに90%へ引き上げる。住宅市場では、住宅性能表示制度実施率を05年度24%→50%に、また、中古住宅流通シェア9%→25%にそれぞれ引き上げる、など。

◆マンション価格、8割が値上がりを実感

大手8社による新築マンションのポータルサイト「マンション」の調査によると、一般ユーザーの約8割(79.2%)がマンション価格の上昇を実感しており、購入検討の理由として昨年上位だった「買い時だと思う」の割合が昨年の3位から12位に大きく順位を落とした。

◆首都圏の分譲マンション、8年ぶり8万戸割れ(通信)

不動産経済研究所調査の「06年首都圏マンション市場動向」によると、前年比11.5%減の7万4,534戸で、8万戸の大台を割ったのは98年(6万6,308戸)以来の8年ぶりである。東京都区部、都下ともに2割減で、都全域でも前年比23.3%減の3万0,674戸だった。

TRAからのお知らせ

◆TRA 予算総会、決算総会の開催日は下記のとおりです。

平成19年度予算総会を3月27日(火)(於:グランドアーク半蔵門)に開催します。

平成19年度決算総会を5月29日(火)(於:グランドアーク半蔵門)に開催します。

総会開催通知は後日送付いたします。

※ 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