



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.131 H19.3.15

知 識 情 報

◆売れ行きの良いマンションは高層、大規模

東京カティ調べ。05年～06年の累計調査。首都圏平均の初月契約率は74%だが20～30階のマンションは95%、30階以上は99%の契約率。戸数別では大規模ほど契約率も高くなっている。100～150戸は86%、150～200戸は89%、200～300戸は96%、300戸以上は99%。

◆米国のリート利回りは10年国債より低い

06年12月でリート利回り3.2%、国債利回り4.7%で▲1.5%。日本は2%程度リートが上回っている。99年以降06年までこの逆転現象はなく、ずっと国債の方が下だったが・・・

これは何を物語るのか・・・最も安全な国債を下回ると言うことは、リートの元本が高すぎる。つまりその内容であるリート財産の不動産価格が高騰しすぎである。あるいはリートの株価が高く評価されすぎである。米国ではリート同士の買収が盛んで、異常に買い進まれている。早晚調整されるだろう。

◆賃貸住宅も2局化、賃料に差が

アットホーム調べ。06年分。1戸あたり賃料。

マンション・・・前年比賃料12,000円高。98,500円。2年連続上昇。人気はオートロック。

アパート・・・400円ダウン。64,200円。5年連続下落。

市場は賃料が高くても、設備が充実したのを選び、そうでないのは苦戦するという、2極化が進んでいる。

◆優秀な営業マンは客の心理を知っている

1. モノあまりや個性化、多様化の時代の客は自分で選んで買う。そのためにはセールスするのではなく選択の情報を提供することがまず大切。
2. どんな情報を提供するかは相手を良く知ることが必要。相手に合わせた情報を提供、つまり提案である。これからの営業は全ての部門や商品でコンサルティング営業となる。
3. 客は商品について詳しくなればなるほど興味をドンドン示す。さらによりいいものへ=高額へと気持ちが傾斜して行く。つまりこだわることになる。
4. 顧客満足度は購入直後が1番高い。この時期を選んで、すかさずアフターフォローを行い、ファンになってもらう。そうすれば紹介が期待できる。積水ハウス等は、成約客の半数以上は紹介である。
5. 客は買おうと思っけていても、先にセールスマンから進められ、買わされる形になると心理的に負けたと感じ、いい気持ちにならない。あくまで自分が選んだとの満足感が欲しいもの。どちらにしますかねとあくまで選択権を客に任せること。

◆固定資産税はまだ下がり続けている

ようやく東京都は0.01%の下落で下げ止まったが(07年度見込み額)全国平均では1.7%の下落見込み。自治体別では80%の地域が評価替え(06年度)の年度でないのに引き下げ評価を行う。従って税収はまだ下がり続ける。

◆管理会社がマンション管理組合の理事会代行をすることが可能に

国交省が検討中。管理組合の理事たちはボランティアであり負担が大きい。専門性も高く運営に支障をきたす恐れから、代行制度を検討中。受託するには、ハードルを高くして恣意性を排除する予定。

◆海外進出の活発な会社、ニューシティ

中国、シンガポール、オーストラリアに事務所を開き積極投資。今後日本のリートも海外不動産を解禁すると、こうした会社の開発物件は組み込みやすくなる。日本の不動産が高くなれば海外を買えばよいのであり、こうして世界の不動産は平準化していく。もはや国際的に突出した価格は許されなくなっていく。今後は世界の不動産価格の相場を、常に注視する必要がある。

◆販売住宅の適正在庫はどれくらいか

通常は4～5ヶ月分といわれている。アメリカの現在の在庫は5～6ヶ月保有しており危機ラインではないがやや多い。米国は住宅の行方が景気を大きく左右させる構造である。

◆団塊世代の住み替え希望者の6割が「自宅売却」(通信)

リクルート住宅総合研究所が首都圏・団塊世代に行ったインターネット調査によると、全体で23.6%がリタイア後の住み替えを希望、継続居住するものの、リフォームを希望する人が21.9%だった。住み替え希望のうち「新築マンション」の購入希望は45.5%、「新築戸建て」は22.8%で、現在の住まいを自己所有している人の64.1%が、住み替えに際して「自宅売却」と答えている。

◆「公図」のズレ、都市部の6割が1m以上

国土交通省調査によると、都市部の約6割の「公図」が実際の境界と1m以上の大きなズレがあることがわかった。1m以上のズレは61.1%で、うち3.6%は10m以上のズレだった。半面10cm未満は4.3%に過ぎない。国交省は境界を正確に測り直し作業を全国の市町村へ働きかけるといふ。

TRAからのお知らせ

◆平成19年度定時予算総会の委任状の提出にご協力下さい。

平成19年度定時予算総会を3月27日(火)(於:グランドアーク半蔵門)に開催いたします。当日ご欠席の場合は、3月9日付で郵送いたしました総会開催通知に同封の委任状(ハガキ)をご返送下さいませ、お願い申し上げます。

※ 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