



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.134 H19.4.26

知識情報

◆関東大震災の話

大正12年9月1日。1923年のことであった。83年が経過した。記憶にある人は殆どいない。最も震度が大きかったのは相模湾の沿岸部であり、神奈川地震と呼んでもよいほどである。相模湾のところでプレートが日本列島にもぐりこみ、そこを境として関東地方を押し上げ巨大な断層を作った。本震は午前11時58分。その5分後に阪神大震災と同程度の規模の余震が2度も起きた。さらに2日後に房総と九十九里でマグニチュード7以上の余震が起きた。5ヵ月後に丹沢でマグニチュード7以上が起きた。これほどの大きい余震が起きたのは世界1と言える。次に来るときも同様が生じる可能性が高い。10万5千人が死亡。87%が火災によって死亡。阪神大震災は90%が圧死。当日は10mの南風が吹く気候で火事が収まらず3日間燃えていた。本所陸軍被服廠跡地の2万坪の敷地に4万人が家財道具を持って逃げており99%が亡くなった。元禄地震から関東大震災までは220年の空き。次回はプラスマイナス100年の精度か。地下はあまりつぶれた例は少ないので比較的安心。パニックに注意を。

◆米国の住宅ローンと不動産価格

米国は自分の不動産価格が上昇すると直ぐにその上昇分を担保にローンを組むのが一般的。そして消費してしまう。今米国の家計が持つ不動産は06年末で約2400兆円。住宅ローンは1100兆円の残高。差し引き1300兆円借り入れ余力があるように見える。しかし土地神話は日本で崩壊したように右肩で土地が上昇する保証はない。デフレが来ないとも限らない。やはり借金には節度が必要なのはどの国でも同じではないか。又融資する資金には限度がある。資産額全てを借りることは現実的にありえない。サブプライムで業界貸し出し2位の会社が4月に破産した。不動産価格の調整が始まっている。不動産の調整が深刻になると経済に与える影響は大きいと言われている。

◆フラット20構想を住宅金融支援機構が発表

現行のフラット35より金利優遇の住宅ローン。期間を20年と縮めたタイプ。20年までを選択すると借り手は有利な金利となる。機構は現在のフラットの実績は年間6万戸程度。これを10万戸に引き上げたい意向。

◆スーパーAクラスビルは強気の賃料

現在都心オフィスの空室率は2%前後と適正の5%前後を大きく下回り好調。そうした中大型の都心新築ビル賃料の実勢は共益費込みで新丸ビルで6.7万円、丸の内トラストで6.5万、六本木ビルズやミッドタウンは4~6万、汐留5万、赤坂4万まで上昇している。三鬼商事の

調べでは都心5区、3月末の平均賃料(募集)は坪2万64円と5年2ヶ月ぶりに2万台に乗せたとのこと。上昇は20ヶ月連続続いている。03年問題の影響で04年後半は坪1.7万まで下がっていた。今後の供給不足も加わるのでしばらくは強気の相場か。

◆賃貸終了時の原状回復の負担の目途

国交省のガイドラインによると

大家負担・・・畳替え、壁の外壁の汚れ、家具によるカーペットのへこみ、テレビ裏の壁の黒ずみ、壁の画鋸の穴、壁のポスターや絵の痕、エアコン設置による壁のビス穴、日照による壁の変色、ハウスクリーニング、鍵交換、トイレの消毒、日照による床の変色、冷蔵庫裏の壁の黒ずみ、台所の消毒、次の入居者確保のための改装
賃借人の負担・・・手入れ不足による換気扇の油汚れ、キャスター付きいすによる床の傷、手入れを怠ったカビや水あか汚れ、飲み物をこぼしたまま放置したカーペット、ペットが付けた柱の傷。

◆景観条例が広がっている

東京都・・・浜離宮や新宿御苑等の良好な場所4箇所周辺を文化財庭園等景観形成特別地区に指定。広告物等の規制を行う。

京都市・・・中心部は高さ31mまでの制限。ネオン禁止等。

守谷市・つくば市・・・一定以上の建物の色彩等

高山市・・・高さ制限

伊勢崎市・・・山並み眺望保護のため広告物規制

尾道市・・・海面が見えるよう高さ規制

いずれも大事な規制である。今後日本は観光立国を目指すならこの程度の規制は生ぬるい。

◆東京都の人口予測

都が発表。総人口のピークは2015年の1300万人。その後減少し2025年には1,270万人。10年間で30万人減少。千代田、中央、港区、江東区は例外で2025年まで人口は増加を続ける。人口はそれほど落ちなくても高齢化はどんどん進んでいるし又東京都の人口が止まったときは本当に日本全体の活力が落ちていく時だろう。

TRAからのお知らせ

◆平成19年定時(平成18年度決算)総会のお知らせ

平成19年定時決算総会を5月29日(火)(於:グランドアーク半蔵門)にて開催いたします。当日ご欠席の場合は、後日郵送いたします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。

◆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