



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.135 H19.5.14

知識情報

◆地価は今後どうなる

路線価の8倍で取引がされた、銀座の店舗に坪40万円の賃料が出た等、景気のいい話が続出しているが、この勢いは何時まで続くのかが1番の関心であろう。地価を見る場合に、1番は最先端、最優良地点がどう動いているかが先行指標であろう。地価を語るとき、田舎の土地をワッチしても何の参考にもならない。住宅地なら田園調布、商業地なら銀座か。その場所と対象地との格差がポイント。インフラや特別の事情がない限り、ある一定の水準格差を保ちながら事後的には全体のバランスが取れていく。最近是不動産の証券化によりリートや国債、株式とのバランスも加わってきた。さらには国際的な為替との整合性も必要となってきた。従って地価は不動産独自の価格決定要因だけではもはや決まらない。そう考えると今後の地価は上昇余地は少ないのではないか。地震リスク国のリートの利回りが国債に近づいてきた今、地価は頭打ちに近づいたのではないか。日本の物件が高くなれば海外の物件を買えばよい時代である。一方的な高騰は続かないとみる。よく地価はバブルか否かを議論されているが、その対象地をきちんと絞って議論すべきである。日本全体、都市単位、区単位、地域単位で考えるべきである。あたかも一部の土地が高値で取引されたからそれが全体に広がる等は現在は考えられない。銀座全体が坪40万で貸せるかと考えるとそれは無理であろう。しかし地価公示はその地域は大きく上昇させている。港区の住宅地は1年で40%も上昇している。この数字自体はバブルに近い。経済成長が1~2%の20~40倍である。これは数年続いている。従って局地バブルは存在しているのではないか。実需だからバブルでないは正確でない。実需でもバブルはあるのではないか。住宅購入した個人が今でも譲渡損が2,000万以上出ているがあれば実需で買ったのではないのか。実需でもバブル時に買うと損をするだけである。投機も実需もバブルを考えるには関係ない。バブルとは本当の価値〔快適性、収益性、〕とかけ離れた値段がバブルである。数年後に局地バブル地で購入した不動産が思うように収益が上がらないと悩まないことを祈る。

◆売却前にリフォームは必要か

売却は見栄えを良くするため事前にリフォームするケースが多い。しかし行ったリフォームは全て買主が満足するとは限らない。最近では購入後直ちに買主がリフォームする割合が増えている。それも個性的な自分好みで。アメリカでは購入後、購入金額の40%くらいまでリフォームにかかるケースが多いとか。最低でも20%くらいは費やす。そう考えると売却前リフォームは補修程度でいいのではないか。ただし整理整頓と掃除はきちんとして清潔感は絶対必要

だろう。仲介もリフォーム知識を豊富に持ってリフォームで夢を売るセフは持ち合わせるべきであろう。風呂をジェットバスにするコストや台所をガラス張りの明るい改装プラントとか坪庭、吹き抜け、出窓等夢のプランを用意すべきである。外壁塗り替え、屋根の塗り替えも色がポイントである。フランクに買主と色までアドバイスできる知識は是非持って欲しい。仲介は不動産を仲介するのではなく夢を仲介するのである。

デザイン性の高いリフォーム業者の発掘は仲介マンにとって業務上必須である。協業を図るべきである。積水やサッや大手は顧客へのセールスは1級建築士と帯同が多い。仲介マンは優秀なリフォーム業者と共同セールスも必要ではないか。

◆パスマの活用が早速お目見え

総合警備保障がパスマで入退出が出来るシステムを開発。入退出のために新たなカード作成等が不要となる便利なシステム。会社だけでなくマンションにも使える。これを採用するデベロッパーや賃貸ビル経営者が続出するだろう。

◆1階駐車場、2階3階はトランクルーム

不動産有効利用のパターンでこういう形が進展している。又取り壊しが簡単なフレーム工法で駐車場の上を利用する業者も増えてきた。生産性の向上はあらゆる財産に求められてきている。逆にトランクルーム経営に得意なエアリンク社は駐車場経営に乗り出している。業務の垣根も広がりつつある。

◆地震予測地図、07年版

政府の地震調査委員会が公表。30年以内に震度6弱以上の大地震の発生確率を地域ごとに予測。

06年より確率は確実に上昇している。静岡、甲府、津、高知は50%を越えた。特に静岡市は86.5%と最高値。経済の絶好調の名古屋も地震リスクは高く37.1%ある。企業も個人も対策はお粗末なものである。焼死は少ないが圧死や2次災害による事故死が多くなるだろう。又帰宅困難に伴うトラブル、通信障害は多くの損害を引き起こす。

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（平成18年度決算）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、先日郵送いたしました総会開催通知に同封の委任状（ハガキ）をご返送下さいます様、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