



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.140 H19.7.30

知 識 情 報

◆住宅ローンがやはり上がって来た

7月からメガバンク3行は住宅ローン金利を引き上げた。6月に長期金利が大幅に上がった為の措置。0.1~0.25%の引き上げ。6月までは金利優遇が1%程度あるので7年固定で2.5%くらいであったが、これが0.25%引きあがればその比重は10%に達する。つまり100%融資で不動産購入の場合、10%の不動産価格高騰に匹敵する。もう1~2回金利が上がれば市場に与える影響は大きくなる。どんな時代でも日本の不動産の過去は、金利が安い時は不動産購入が活発であったと言う歴史がある。

◆送電線の近辺はやはり危険、ガンが発生

送電線から出る電磁波は超低周波。これが危険。国際ガン研究機関は発ガン性の可能性があると指摘している。世界保健機関も認めている。こうした危険性が不動産取引の上で価格や重要事項に反映されていない。突っ込んだ説明が必要ではないか。

◆ゼネコンの人手不足が深刻化している

都心は再開発ラッシュ。特に鉄筋工、型枠工、内装工が足りない。民間建設投資は好調で4年連続増加の見込み。07年度は35兆円が見込まれる。建設技能労働者の不足率は過去最高の92年に匹敵している。

◆81,900円で安全が買える

地震警報装置を民間住宅にも設置できる。千代田区の会社「サンシャイン」が売り出している。気象庁の警報データを同社のサーバーが受け各戸に流す。揺れが来るまでの時間や震度の程度を流す。こういう装置には自治体は補助をつけるべきだ。保険会社も保険料率が優遇すべきだ。税制でも優遇すべきだ。全国の世帯や建物、ビルに標準装備をさせるのが不動産業界の社会的責務ではないか。

◆耐震補強に新工法で半値に

早稲田大学とハウジングソリューションが共同で開発。新型の油圧ダンパーを使用。ポイントはコストが安い。この様な競争開発はどんどん行ってほしい。

◆時価総額7兆円目前、リート

07年5月末時点。Jリート残高6.8兆円。前月比4.1%アップ。各社とも含み益も増大している。

◆サブプライムローンの弱点

米国のサブプライムローンは現在延滞率が急上昇している。前年比で33%の増加とか。(NAR調べ)

フォークロージャーとって、ローン利用者が延滞により、住宅の受戻し権の喪失者が続出。その数は100万件に達するとか。日本では考えられない数である。この数字は次に競売に移っていく。サブプライムローンは申し込みに所得証明が要らないのが半数あり、これがいい加減な融資を生んでいる。貸したいローン会社と借りたい個人の共通の願いが優先し、儲け話が優先してのつけが回ってきている。しかし本当の損害を被るのは貸した側であり、借入者は住宅を手放せばそれで終わり。日本のように個人保証で何時までも追いかけられたりされない。

◆緊急地震速報を気象庁が一般に流す

やっと実現の方向。従来パニックが怖くて流すのを躊躇していた。パニックの問題は訓練次第だ。心構えは練習によって育つ。小さな訓練を何回も行うことが重要。自動車運転中でも地震予報は有りがたい。

◆国際的ビジネスマンの住みやすい都市で東京は4位

国際ビジネス、モラルが調査。1位ミュンヘン、2位コペンハーゲン、3位チューリッヒ、4位東京、5位ウィーン。EUが上位を占める。以前は家賃が高い等で嫌われていたが円安やコンパの効果か。

◆ホテルを飼育するマンションの登場

マンション内に虫を飼育する施設を併設したマンションが関西で出現した。確かに夢はある。ホテルでは椿山荘の虫観賞が有名だ。マンションの良さは大勢で費用を分担するので1戸当たりに引きなおすと、戸建ての負担よりは遥かに安い。マンションはこのメリットをもっと進化、活用すべきである。

たとえば自転車置き場の空気入れ、今は各戸が自前で空気入れを購入しているが自転車置き場に備え付ければ便利だし、各戸では邪魔にならず不要となる。洗車の際の高圧洗浄機、網戸洗いの洗浄機、ドリル、円ノコ、大工道具。来客用座布団、布団、食器、なべ等数え切れないものが共有できる。年に数回しか使用しないものは全て共有の方がコストは安くつく。今後テベロッパーはこういう生活サポート型、さらに生活費のコストダウン型住宅を提案すべきだ。自動車の共有や自転車の共有はちらほら出てきている。レンタル制度をもっと充実させ所有者の保管とコストを軽減させる為、所有者から所有物をどんどん拋出してもらいレンタル制度を充実させると面白い。マンション内をイトラで結んで拋出品の一覧と予約をパソコンで操作すれば便利となる。確かに製品の貸し借りはリスク等の負担の問題もあるが、包括的な保険制度でカバーと割り切ればよいのではないか。

TRAからのお知らせ

◆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