



社団法人 東京都不動産関連業協会 FAXニュース

NO.143 H19.9.28

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

知識情報

◆子育て住宅が注目されている

最近頭の良くなる住宅等のコンセプト住宅が売り出されているが、積水ハウスではリビングやダイニングに親子で一緒に勉強できる専用テーブル等を設け、子供の自立とコミュニケーション重視の住宅を提供している。今後住宅は、目的別にかなり踏み込んだ間取りや設備が主流となろう。誰にでも合う住宅は、誰にも合わない住宅の時代となってきた。

◆不動産の金融化から経済の金融化へ

もはや総ての財が金融化に向い、その結果経済の金融化が進む。何でも証券化される可能性が出ている。不動産の金融化はまだ始まったばかりだが、商品の金融化等新商品も目白押しである。更にグローバル化が進み世界各国の特性が薄れ、差が無くなりつつある。収益性の低いところはお金が逃げて行き、高いところに集まる。経済を握るのは金融を握るところが優位となる。製造業より金融機関の方が支配力が高まる可能性がある。

◆世帯数に占める分譲マンション戸数の割合=マンション化率

この数値が全国で低いのは2006年では

青森県 0.62%、島根県 0.92%、山形県 1.02%、富山県 1.15%、福井県 1.19%、鳥取県 1.38%、等である。典型的な一戸建ての地域であるが、本当にマンションのニーズがないのかには結びつかない。これらの県は高齢化も進み、高齢社会にふさわしい住まいが求められているはずである。日本の場合、土地が高いので高度利用するためのマンションの発想から未だ抜け出せていない。その土地にあった本当に快適な住まいの観点から住宅は作られるべきである。一方高度利用という観点から、マンション化率の高い地域は1位千代田区 76.42%、2位中央区 74.31%、3位港区 73.92%である。

◆不動産鑑定士はあまり儲かる商売ではない

国土交通省調査。17年時点では全国で不動産鑑定士(補も含む)は9,586人で1万人弱が鑑定士として登録されているが、実際に鑑定業務に従事しているのはその55%の5,336人である。3年に1回、固定資産税のための鑑定で件数は多くなる年があるが、通常は1人あたりでは年間40件前後、8百万~9百万の報酬である。難しい試験を突破し、実務経験を積んだ割には報酬は少ない。

ここから経費を控除すると手元は少なくなる。ここでも勝ち組と負け組の選別が進んでおり、大手に集中する傾向がある。又新しい鑑定基準では、より厳しい調査リクを背負わされており、現場では戸惑いも見られる。証券化の鑑定の際に、先般不当鑑

定が行われた事例もあり、業界全体として厳しくこの事件を受け止めている。サブプライムの崩壊における格付け会社のように、信用を失墜すると回復には時間がかかる。

◆新地域経済戦略

経済財政諮問会議が地方の活性化を目指して、年内に新戦略をまとめる方針。まさに知恵を結集して地方の活性化に期待したい。この手法は、今の日本のあらゆる業種の再生にもつながるヒトとなるはずである。負け組の蘇生として会社の戦略等にも応用できるのではない。

1.企業の生産性向上 2.公共投資の効率化 3.農業改革 4.企業再生の4分野で重点的に施策を立案して改革を進める方針。大変いいことだが、改革を進めるには必ず既存の既得権者との摩擦が生ずる。こういうときに強力な政治のリーダーシップがないと利害調整が出来ない。自民党と民主党が政局争いをしてきたのでは改革や再生は難しくなる。地方の建設業の売上高経常利益率は2.6%と極端に低い。こうした分野が公共投資を削られて、どのように生き残るのか諮問会議としての知恵を期待したい。

◆地価は上昇していると言ってもアパート賃料は下落中

東京23区のアパート賃料は06年で5年連続下落中(アットホーム調べ)。大阪府も同様の動き。敷金、礼金も下がってきた。ゼロや1ヶ月が多くなってきた。老朽化、少子化、情報化等が影響している。今後古いアパートの建て替え等付加価値を付けることがビジネスにつながる。

◆集合住宅の貯水槽が危ない

よく貯水槽はねずみが死んでいたりしても気が付かず、その水を飲んでいることも多い。人間が死んでいて、しばらく気が付かないケースもあった。実は貯水槽は74年以前の建物は点検が義務付けられていない。したがって地下に埋め込まれていたりして、ひび割れができていたりして汚水や雑菌が入っても気が付かない。75年の法改正で貯水槽は外壁全てを点検可能な構造にすることが義務付けられた。仲介の際、貯水槽の位置や、その点検履歴を調査するのは顧客信頼を勝ち取るには必要なことである。

◆06年度プレハブ住宅の販売実績

プレハブ建築協会調べ。販売戸数は19万250戸。一戸建て住宅は7期連続減少の7.7万戸。一戸建ては71年度以来の8万戸の水準。金額では上昇しているが量的には35年前と同程度。全着工数の128万戸に対するシェアは14.8%でこれも低く19年前の水準。

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