



# 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.161 H20.7.10

## 知 識 情 報

### ◆地震の数値、「ガル」って何？

止まっている状態から動き出した時の加速度を示す数値。スペースシャトルの打ち上げは最大3,000ガルとか。先般の岩手・宮城内陸地震は4,022ガルが観測され日本で史上最大を記録した。要するにそれだけ揺れが大きかったことを意味する。原発の地盤での耐震設計の前提のガルは最近改定されたとはいえ、まだ2,280ガルであるとか。改定前はこの5分の1であった。地震はまだ未知なことが多すぎる。

### ◆オフィスにおける新価格現象。

地価が高騰した結果、分譲マンションは新価格で販売され、売れ行き不振に陥って在庫が積みあがっている。同様に事務所においても高騰した土地に立てられた新築や、築浅オフィスは空室率が上昇している。築10年以上の事務所と築5年未満の事務所とでは明らかに空室率に差が出てきた。

築浅物件はテナントの賃料負担能力を超えてきているため、敬遠され始めている。マンションにおける取得能力を超えた価格が敬遠されているのと同じ現象が始まる可能性が大。事務所は企業の収益を反映するので、今後インフレや企業収益の悪化、景気の後退は企業の家賃負担能力を低下させる。不確実な状況を迎えつつある。

### ◆不動産会社も続々海外へ

日本の住宅市場は縮小されていく。成長性の高い海外に活路を見出す会社は多い。大和ハウスも内需依存型の収益構造を転換予定。中国でマンション分譲を行う。日本の企業は品質への信頼は高い。今後は国内の争いから海外も含めた争いに突入する。

### ◆浴室にプラネタリウムは面白い

セガトイズが浴室用プラネタリウムを発売。入浴の楽しさを演出する楽しい玩具。デベロッパーが風呂のよさを競い合っているが、こういう仕掛けも面白いのではないか。星空だけでなくバラ風呂や深海の画像も投影できる。浴室でテレビを見れるとの仕掛けは既に存在しているが、プラネタリウムは聞いたことがなく面白い。

### ◆不動産ネットオークションに買い取り保証はユニーク

アイディーユーのオークションにダヴィンチアドバイザーズが買い取り保証。問題は買い取り額の査定であろう。3億以上の物件が対象。

### ◆フランス政府を見習うべきだ、自然エネルギー利用

2020年以降に建設する全ての住宅に太陽や風力による発電装置を義務付ける法案を提出見込み。現行より建物からのCO<sub>2</sub>は40%近く減少させるとしている。

### ◆日本の住宅ローンはサブプライム化しないのか

米国のサブプライムローンは変動金利。日本の住宅ローンも全期間固定の選択は6%程度である。(国交省調べ)日本人はリスクをとらない国民(個人金融資産の52%が現・預金)なのに借金は大半が変動を選択。米国は大半が全期間固定であるのと対照的。リスクのとり方が逆ではないか。資産なら万一失ってもいいが借金は失うことが出来ず、ずっと重しとなって付きまとう。何か考え方が変である。10年、20年先を考える習慣が付いていない。楽観的な国民性かも知れない。年金問題を見ればよく分かる。もう年金の怒りが薄れてきたような気がする。「のどもと過ぎれば暑さ忘れる・・・」10年、20年先の年金を考えれば未納問題や、消えた年金は今解決しなければならぬはずなのに・・・。

### ◆宅建試験合格者に係る行政処分(その①)

宅建試験は、制度改正により、平成17年度から登録講習修了による受験者が急増した。この急増の中で、合格決定の取消処分が発生している。(財)不動産適正取引推進機構は、19年度に岐阜県の合格者5人(17年度合格者4人、18年度合格者1人)について、法第17条第2項の規定に基づき、合格決定の取消処分を行った。処分理由は、「宅建業者が業に従事していない者に対して証明書を発行し、17年度及び18年度に登録講習修了者として申し込み合格したが、後日、登録講習の申込みを行う際に宅地建物取引業に従事していなかったことが、岐阜県の調査により判明した」というものである。

### ◆宅建試験合格者に係る行政処分(その②)

20年度にも同様の行政処分が発生した。(財)不動産適正取引推進機構は、20年4月21日付で、東京都ほか6県の合格者計12人について、法第17条第2項の規定に基づき、合格決定の取消処分を行った。処分理由は、岐阜県の事例と同様に、「宅建業者が業に従事していない者に対して証明書を発行し、17年度及び18年度に登録講習修了者として申し込み合格したが、国土交通省の調査により、登録講習の申込みを行う際に宅地建物取引業に従事していなかったことが判明した」というものである。この大臣免許業者については、国土交通大臣による業務停止15日間の行政処分がなされている。

## 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