



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.163 H20.8.29

知 識 情 報

◆さんざんな新築マンション市場

不動産経済研究所調べ。6月の新築発売は前年比▲30%。4,004戸。このペースだと年換算では5万戸割れである。93年にも5万戸割れなので15年ぶりの不振となる予定。今建築費が高騰している。原因が投機であれば、やがて下落するが、構造的な高騰だと大変なことになる。中には法床当り1坪140万円近くにマンション建築費が上昇しているものもあるらしい。この価格だと土地代がただでも売り値は坪単価200万円を超える。75㎡だと4537万円になってしまう。土地代がただでも4500万円超。これではマンションプロジェクトは成り立たない。年収ベースで都内なら6倍台に価格を抑えないと売れない。更に金利は上昇の可能性が高くなっている。デベロッパーの状況はまだまだ厳しいだろう。上半期の不動産業の倒産は前年比23%増。金融機関は貸し渋り現象。業者が危ないから貸せないのか、貸さないから危なくなるのか、立場が異なれば互いに逆のことを言い合っている。土地や資材の高騰に対して、行政は供給側を助ける施策を行わないと不動産市場は動かなくなってしまう。供給側に対して行政改革が急務である。建築確認の遅れ等をもってのほか。業者が取得する不動産取得税や登録免許税も無税にすべし。今こそ業界は死活をかけて行政に物申す時期である。

◆国や地方公共団体の公的セクターの不動産は巨額

その保有額は推定454兆円とか。企業の不動産は490兆円なのでほぼ匹敵する。公的セクターの保有する面積は国土の40%に及ぶ。現在は地方自治法の改正で行政財産も貸し付けることが出来る。行政事務所の駐車場等も民間に貸し出すことが出来る。行政事務所に用のある人だけ無料にして、その他は駐車料を取る等、工夫はいくらでも出来る。リートへの組み込みや有効利用等、多いに期待できる財産である。

◆マンションの建て替えやバリューアップコンサルは有望

今や分譲マンションは500万戸を超え、築30年以上のマンションは73万戸。今後毎年10万戸ペースで増えていく。これらのマンションは新築や築浅の中古マンションに押され、その流通価格は下落一方。しかし立地のいいところも多数存在し、知恵の出し方では蘇る可能性はある。従来と違い建築基準法、都市計画法、借地借家法、区分所有法も整備されてきており、建築時とは構成する法律が大きく異なっている。この違いに目をつけて付加価値を高めるコンサルティングは大きなビジネスになる。建て替えについては多数の区分所有者の意見はまとめづらい。無関心やわがまま

な人は必ず存在する。困ったものである。だが困ったことを解決してあげるのは最高のビジネスだ。そこにチャンスはある。感謝される。是非この権利調整や話し合いのリーダーシップを不動産関係者は積極的に取り組んでほしい。何せ10万戸の老朽マンションがすぐそこにあるのだから。

◆市街化調整区域の開発も規制緩和を

物流施設は流通コストの低減に寄与する。従来は高速インターに近い好立地も市街化調整区域だと開発が認められなかった。このほど千葉県は一定の条件下開発を認めるようにする。この様な見直しは積極的に行い国土の活用をはかり、国際競争力の増大に寄与すべきである。港湾や農地、山林等も低成長下、高齢化の中でドンドン見直すべきである。

◆宅建試験の申込受付状況(速報)がまとまる

平成20年度の申込受付は7月31日に締め切られた。申込者総数は、260,961人と19年度に比べて328人増加した。このうち、一般受験者は217,622人(19年度222,894人)、登録講習修了者は43,339人(同37,739人)となっている。20年度は微増してはいるものの、これは登録講習修了者の増が基礎にあり、一般受験者は減少している。これまで宅建試験の規模は景気の影響を色濃く受けてきた。建築基準法の改正に伴う住宅投資の急減や、エネルギー・原材料価格の高騰により景気は減速しており、また、一部で不動産不況との報道もある。こうした状況が20年度の規模に微妙に影響しているようだ。

◆宅建試験データ(その①)

平成20年度は、(財)不動産適正取引推進機構が各都道府県知事の委任を受けて宅建試験を実施して以来21年目に当たる。同機構では、19年度までの20年間の統計データをまとめている。そこで、その中からいくつか紹介してみよう。まず、職業別の合格者数をみると、トップが他業種の16万6,000人強、次いで、不動産業の16万4,000人弱、以下、その他8万人強、学生7万人弱、金融業6万6,000人弱、建設業4万8,000人弱、主婦3万8,000人強と続いている。一見、不動産業は二番手に位置し善戦しているように見えるが、登録講習修了による合格者が13万1,000人弱を占めていることを考慮すると、必ずしもそうとは言えないようだ。

◆宅建試験データ(その②)

不動産業が苦戦しているというのは、20年間の合格率を比較するとよく分かる。合格率の上位から順に並べると、トップが主婦の22.2%で、以下、その他20.3%、学生16.4%、他業種15.5%、金融業13.9%、不動産業13.9%、建設業11.2%となっている。これに前述の登録講習修了者の状況を勘案すると、不動産業が相当苦戦していることは明白だ。

※ 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