



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.165 H20.9.26

知 識 情 報

◆品川10分で超高層新築マンション坪単価が100万～134万

地主が東京都の定借マンション。住友不動産の『シティタワー品川』。マンションの土地は借地で十分だろう。本来マンションは借地と相性がよい。今後公的な不動産の処分は定期借地権方式が望ましいのではないか。同マンションは43階建て、総戸数828戸、施工は竹中工務店。70年の定借。2世代以上にわたって住める。マンション不況の中でこの様なマンションを供給できたことに対し、関係者に敬意を払いたい。住宅ニーズがなくなってしまったのではない。『いいもの』が欲しいとのニーズは脈々と続いている。『シティタワー品川』のようなマンションが続々供給されれば、住宅ニーズは大きく顕在化してくる。

◆超高層、現状の構造計算では不合格

長周期地震には弱点があった。60m超の建物について国交省は構造計算方法を来年度から改める予定。震源から数百キロ離れた地震に対して被害が続出している。想定より揺れが増大したり低い震度でエレベーターが壊れたりが続出している。こういう改正はドンドン行い、経験を生かす行政が望まれる。超高層は最新の建物だけにまだ未知なる経験が多い。

◆農地の売買の抜け穴、仮登記

農地は農地法で農家か農業生産法人しか買えない。しかし実態は売買され所有権が移せないで仮登記で買主は権利を確保している。売買代金は支払われているので既に農業は行われていない。農家はもう『売った』のだから手を加えない。結局耕作放棄地で遊ばされている。国土の無駄である。農水省はこの実態を全く把握していないと新聞では報道している。企業のCREもいいがこういう無駄を排除すべきである。いい農地がこうして遊んでしまい立地の悪い農地がドンドン多くなって更に生産性を低くして行く。耕作放棄地は20年で倍になったとか。食料自給率や農業輸出を意識した農政を期待する。

◆旧耐震と賃貸アパート

古い木造アパート等は耐震性に問題ある場合が多い。もし地震で倒壊して賃借人が損害を受けた場合、家主の責任はどうなるだろうか。阪神・淡路大震災でアパートが倒壊し家主が訴えられ神戸地裁で争ったケースでは家主が敗訴した。建物に瑕疵ありとされた。結局建物そのものが本来持つ性能や安全性を持っていないということで瑕疵と認定された。改正された新耐震基準を持っていないから即、瑕疵物件とはいえない

が地震の結果周りは大丈夫なのにその建物だけが壊れると言うようなケースは瑕疵物件とされる可能性が大である。やはり旧耐震の建物は倒壊した場合に賃借人から訴えられる可能性が高いので早めに補強を行う等対策をしておいた方が無難であろう。

◆日本の役所が考える民主主義

日経ヴェリタスが森ビル社長にインタビューした記事が出ていた。それによると六本木ヒルズの完成までには10年以上かかっているがその最大原因は地権者への100%の合意を政府から迫られたからである。本来市街地再開発事業は地権者の3分の2の賛成でドンドン進められるのが法律の定め。それが少数の反対者まで説得を求められると時間がかかるのは当たり前。更に説得にはコストが跳ね上がる。森社長いわく『民主主義とは多数決のはず、日本はまるで少数決の国である。多数決なら物事はちゃんと進んでいると・・・』この手の話はいくらでもある。成田空港や外環道路等は典型だ。土地収用法はまるで抜かない宝刀。法で定めていながら法律以上のことを要求している。その結果の遅れの損失について誰も責任を取ろうとしない。練馬インターと中央、東名のドッキングは計り知れない効果があるのにマスコミも積極的に推進の声を上げていない。成田の滑走路や羽田の拡張も中々進まない。こうして無駄なコストと時間をかけている間に日本はドンドン世界に追い抜かれて行く。

◆宅建試験の受験申込者数が確定

平成20年度の宅建試験の受験申込者数が確定した。先般公表された速報値から370人減少し、最終的には260,591人(19年度比42人減)となっている。昨年の19年度は、バブル経済期以降では最大の規模の受験申込みがあったが、結果的には20年度もそれとほぼ同じ規模ということになる。しかし、19年度の26万人が上昇トレンドであったのに比べ、20年度の26万人は下降トレンドにおけるものであり、今後は漸減していくと指定試験機関の(財)不動産適正取引推進機構ではみているようだ。

◆宅建試験の規模の動向からみる地域特性

宅建試験の受験申込者数をブロック別にみると、一都三県、北陸・東海、そして九州・沖縄ブロックで増加し、その他のブロックでは減少している。九州・沖縄ブロックの増加は、九州は新幹線の影響による不動産市場の活発化、沖縄は観光産業の影響と考えられる。また、近畿ブロックでは、6府県のすべてで減少しているが、これは、近畿は経済状況に最も機敏に反応する地域特性が作用したのではないかと思われる。なお、東京における受験申込者数は50,996人(19年度50,521人、475人増)で、このうち、一般受験40,863人(19年度比845人減)、登録講習修了者10,133人(同1,320人増)となっている。

※ 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