



## 知 識 情 報

### ◆困っていることの解決はビジネスチャンス

リクルート総研のアンケート調査で既存住宅を購入するとき何に困ったかがあった。それは『価格が適正であったか』と「物件に隠れた瑕疵や不具合があるのではないか」とのこと。この不安を解決してあげるのはビジネスにつながる。適正かどうかは価格形成要因の十分な資料提供が必要ではないか。特に住宅の属する環境の情報が、現状は少なすぎるのではないか。住宅は将来リフォーム等で可変性があるが、環境は独自では変えられない。もっと環境に関する情報提供を行い、「この環境だからこの値段ね」と言うような説得が必要である。又建物に対する検査事項、つまりインスペクトやデューデリジェンスが必要であろう。特に日本は地震国であり、耐震性は最も関心事。100万程度の車でも何年も保証があったり、十分な性能説明がある。何千万もする住宅は性能の説明が殆どない。壁の防音性能や1日何時間の日照確保とか耐熱性能とか数値で表せる説明がない。住宅も家電や車に近い性能説明と保証があれば安心する。住宅に科学を加えて欲しいものである。

### ◆土地神話時代、収益性は無視された

ただ持っているだけで不動産が上がる時代は、運用が下手でも利益は取れた。つまり運用力は重視されなかった。その頃の最高のアドバイスはもう少し持ち続けましょうであった。しかし今や持っているだけでは負資産である。そこでCREの発想も生まれてきた。今後は収益力を高めることがその不動産価値を高める最大の手法である事を認識しなければならない。

### ◆リート等のリファイナンスが迫っている

しかしそのリファイナンスが難航しているケースが多い。銀行の立場で貸せないということは担保が毀損したと考えているのだろうか。ノンリコースなら尚更だ。しかし3年前に不動産鑑定士が評価した価格は今それ程落ちているのだろうか。リートは収益価格が中心であり元となる賃料は3年間で毀損したとは思えない。融資時の評価が高すぎたのではないのか。リートの大半は土地代と建物代の積み上げである積算価格が収益価格を下回っている。しかし不動産の長い過去は積算価格が収益価格を上回る時期の方が長かった。保守的に評価するとき収益価格を採用した。それが今やリートでは大半が収益価格の方が上回っている。そしてリートの価格は低迷している。銀行はリファイナンスに逃げ腰だ。きっとマーケットは正直なのだろう。不動産鑑定に対する信頼性の回復が必要だ。「還元利回り＝割引率＋純収益変動率」のどこかの判定がおかしかった。ファンドバブル状況下の賃料上昇が限りなく続くと予想したのか、

低金利が長期で続くと予想したのか、別の要因があるのか、鑑定評価の現場では反省材料が多いだろう。

### ◆活断層の詳細地図を公開すべきである

米国では活断層の上は建築禁止。しかし日本は告知義務すらない。世界1の地震国で活断層への理解が薄い。重要事項説明書で必須項目とすれば相当関心が寄せられる。重要事項とは『その事実を知ったらその値段で買わなかったらどう』の項目である。自分の家の建築予定地が活断層の真上でしかもアメリカでは建築禁止の地域と知ったら同じ値段で買うだろうか。自治体では学校や公共施設を建築するときは活断層を調べてから立地を選定しているのが当たり前になってきている。早く活断層の詳細地図を作成して公表すべきである。知っているのと知らないのとでは対策に大きな違いが生ずる。公表されて自分の土地が活断層に該当したら値段が下がると反対する地主は必ずいるが知らせないことの方が不作為ではないのか。

### ◆リフォーム市場は伸び悩んでいる

06年度と07年度の売り上げは5兆円を切った。この数字は96年度の5.7兆円からあまり増加していない。最大の原因は中古住宅流通の低迷。仲介会社だけでなく建設業者も日本の流通コストの大きさの被害者。流通コストをゼロにしてこそ市場は活発となる。

### ◆賃貸住宅のトラブル、調停・仲裁へ公的機関

政府は、賃貸住宅を巡るトラブルを専門的に処理する公的機関を設置する検討に入った。数千円ほどの利用料であっせんや調停を受けられるようにし、借家人の保護に繋げたい考えのようだ。6月8日に開催された社会資本整備審議会で、国土交通省が紛争処理機関の創設を検討する方針を示した。平成22年の通常国会に関連法案を提出し、平成24年度に紛争処理を始める見通しとなっている。

### ◆暴力団事務所設置禁止、都道府県で初の条例制定へ

佐賀県警は、不動産所有者や管理者に対し、土地や建物を暴力団事務所に使用させないよう求める県条例案を7月の定例県議会に提出を予定している。不動産取引において所有者等に暴力団事務所排除の努力義務を設ける都道府県単位の条例は全国初。条例案は、不動産の売買や賃貸借契約後に、暴力団の関連施設であることが判明した場合、契約解除や買戻しができる条項をあらかじめ契約に盛り込むよう努力義務を定めている。さらに、条例に違反した所有者等については、名前を公表し、県が行う不動産契約から排除するペナルティを科すこととしている。賃貸借契約時に排除条項を設けているケースはあるが、売買契約についてはほとんど皆無であり、ペナルティを科す内容は全国では初めてである。

※ 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