



# 社団法人東京都不動産関連業協会FAXニュース

NO.187 H21.9.15

発行人／堤 智 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

### ◆不動産のキャッシュフローは3種類ある

不動産はなぜ価値があるのか。それはキャッシュフローを生むからである。逆に生まないのなら無価値であろう。キャッシュフローでも立場を変えれば手にする価額が異なる。1つは売却して得るキャッシュフロー、2つ目は貸して得るキャッシュフロー、3つ目は金融機関に担保に入れて手に得るキャッシュフロー。持主はキャッシュフローが最大になる方法を選択するだろう。北海道の田舎の土地等は、キャッシュフローは期待できない。駐車場でも埋まらない。こういう土地はゼロだろう。せめて建物でもあればよいが。しかし、しっかり路線価格や公示価格がついていて一見価値あるように見せられている。不動産鑑定のはいかにしっかりしたキャッシュフローを分析できるかにかかっている。キャッシュフローの中味の分析が最も重要である。

### ◆タクシーも工夫を始めている

旅客運送業だけでなく観光もできる登録旅行業者を兼業して、観光タクシーを長野の会社が始めたとか。こういうアイデアはどんどん進めるべきである。タクシーは運ぶだけでは何とももったいない。従来はそれだけで商売が成り立った。今は何でもチャレンジして新しいニーズを発掘すべきである。タクシーは何も乗用車タイプだけでなく、貨物兼用でもいい。自転車も数台乗せられるのもいい。豪華なテーブル付きで食事ができるのもいい。ペットを複数乗せられるのもいい。大型液晶テレビ付きで映画を鑑賞できるのもいい。ベット付きで寝ながら行けるのもいい。超高齢社会は自分で運転ができなくなってくる。タクシーのニーズは高まるはず。犬の散歩送り迎え、子供の保育所集団送り迎え、病院の送り迎え等用途に合わせた改造も必要ではないか。

### ◆住宅の瑕疵に関する相談が1,000件を超える【国交省】

国交省が発表した平成21年度第1・四半期の「住宅の瑕疵・不具合に関する消費者からの相談状況」によると、同期間中に（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターに寄せられた相談総数は4,079件で、このうち、戸建て・マンション、持家・賃貸を含む住宅の瑕疵・不具合に関するものが1,115件に上っていることが分かった。最も多いのが雨漏り、次いで、ひび割れ、剥がれ・外れ、漏水の順となっている。相談状況の公表は今回が初めてである。国交省は、今後も四半期ごとに結果を公表し、事案の分析などを通じて、より円滑な紛争解決の方法や、瑕疵・不具合の予防策などについて検討を行っていくとしている。

## 各事業部会の動きについてご報告いたします

### ◆調査研究部会

会員皆様の不動産取引に役立つ資料を作成するため、会員皆様並びに一般都民を対象としたアンケートを検討しております。

### ◆啓発事業部会

10月27日(火)に有楽町朝日ホールにおいて「都民セミナー」を開催いたします。講師はジャーナリストの櫻井よしこ氏と東京大学教授の目黒公郎氏の予定です。開催案内の発送は9月下旬を予定しております。

### ◆相談事業部会

千代田区役所、中央区役所、あきる野市役所、八王子市役所に加えて、本年度より清瀬市役所でも不動産無料相談を行う運びとなりました。今後も相談会場を拡充し、不動産業界の地位向上につなげていきたい所存です。

### ◆組織広報部会

FAXニュースを毎月中旬・下旬に発送し、今後も会員の皆様へ最新の不動産情報を提供させていただきます。

### ◆研修事業部会(TRAフォーラム21)

第1回 5月29日「賃貸住宅市場動向から見た営業手法」アットホーム 志村正信氏  
第2回 7月3日「事業系賃貸借契約における実務上のポイント」弁護士 江口正夫氏  
今後の予定(開催案内は後日それぞれ発送いたします。)

第3回 10月8日「不動産不況時の資金調達・不動産コンサルティングの力」

(株)ハート財産パートナーズ代表取締役 林弘明氏

第4回 11月11日 マンション管理士試験対策講座

第5回 11月12日 管理業務主任者試験対策講座

第6回 11月17日「居住用賃貸借における実務上のポイント」弁護士 江口正夫氏

### ◆公益法人改革等特別検討委員会

公益法人改革への対応にあたり、今後の協会の方向性を決定するための情報の収集、調査、分析を行っております。

## (社)不動産保証協会東京都本部からのお知らせ

明日、不動産保証協会東京都本部主催「法定研修会」を、東京国際フォーラムにおいて開催いたします。本研修は、宅建業法64条6に基づく研修会ですので必ず受講してください。

※ 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